



Tillæg 4.042 for lokalcenter ved Danalien

Aalborg Byråd godkendte den 12. september 2016 forslag til kommuneplantillæg 4.042 for et nyt lokalcenter ved Danalien.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 4.042](#)
- [Bydelsbeskrivelse for Grønlandskvarteret](#)
- [Retningslinje 7.3.1 Øvrige bymidter, bydels- og lokalcentre](#)
- [Kommuneplanramme 4.2.B9 Magisterparken mv.](#)
- [Kommuneplanramme 4.2.C2 Danalien](#)

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](#).

Kommuneplantillægget er vedtaget sammen med [lokalplan 4-2-114](#).

Har du spørgsmål til planens indhold eller brug, er du velkommen til at kontakte Annette Rosenbæk, tlf. 99312212 eller mail annette.rosenbaek@aalborg.dk.

Klagevejledning

Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan, for så vidt angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet **senest den 19. oktober 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 21. marts 2017.

12-09-2016



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.

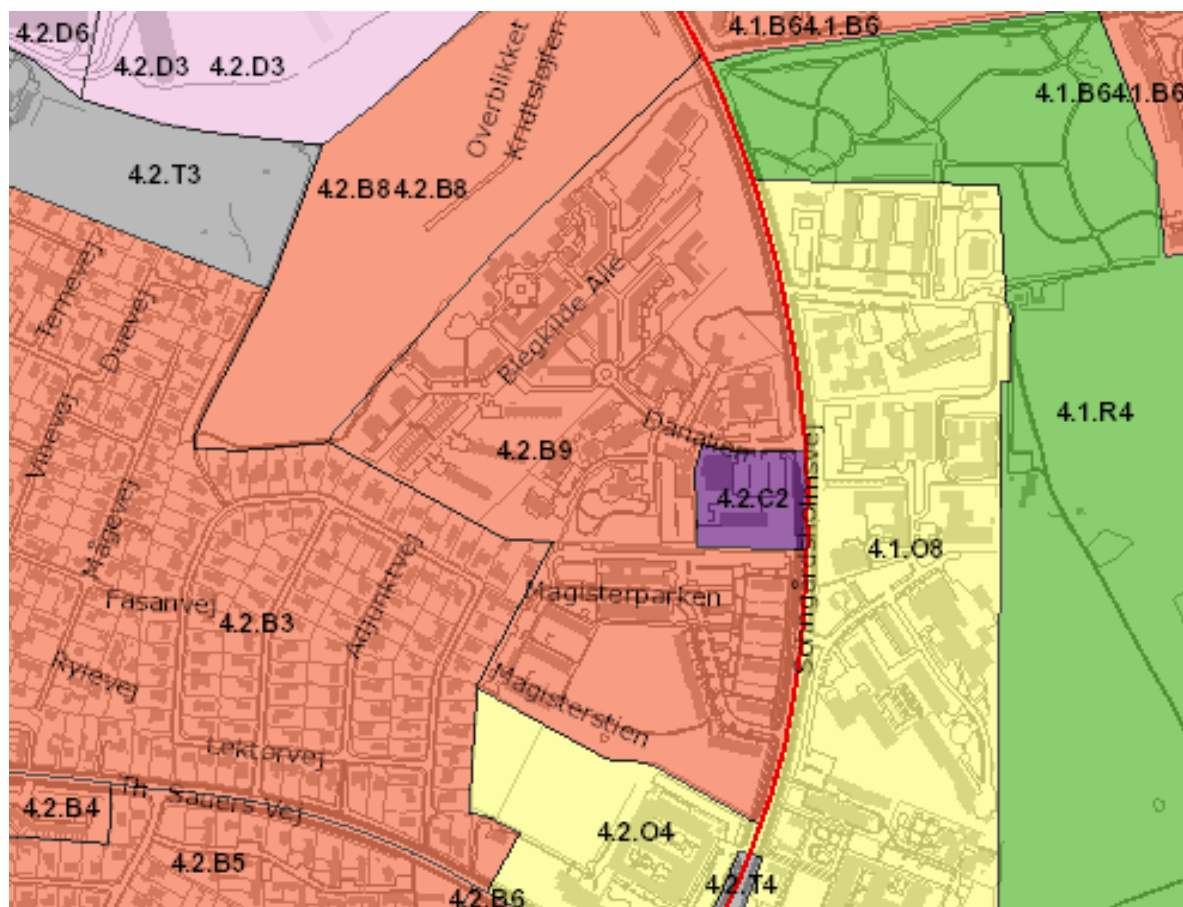
Du klager gennem Klageportalen, som du har adgang til via borger.dk og virk.dk. Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk. Klagen skal være modtaget senest **4 uger efter offentliggørelsen 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 4.042 Lokalcenter ved Danalien****Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan**

- **Justering af retningslinie for butikker:** I retningslinie 7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre er muligheden for at etablere et lokalcenter ved Danalien tilføjet. Lokalcenteret har en samlet maksimal ramme for etageareal til butikssformål på 2.500 m².
- **Ny kommuneplanramme 4.2.C2:** Der afgrænses et nyt rammeområde for lokalcenteret ved Danalien med mulighed for blandet bymæssig anvendelse - herunder butikker og boliger. Der gives desuden mulighed for at bygge i op til 8 etager og med en samlet bebyggelsesprocent på 90 for området som helhed.
- **Justering af afgrænsning på kommuneplanramme 4.2.B9 Magisterparken:** Som en konsekvens af at der afgrænses et nyt rammeområde tilrettes afgrænsningen af den kommuneplanramme, som området tidligere var omfattet af.
- **Bydelsbeskrivelse for Grønlandskvarteret:** Opdatering og konsekvensrettelser.



Afgrænsning af det nye lokalcenter ved Danalien og Sohngårdsholmsvej.



Afgrænsning af rammeområder før og efter vedtagelsen af kommuneplantillægget.

Planforslagets baggrund

Aalborg Kommune arbejder for at opgradere busforbindelsen mellem universitetet og midtbyen til en højklasset kollektiv trafikbindelse - fx i form af en BRT-hurtigbus i eget tracé. Hensigten er at styrke den kollektive mobilitet i vækstaksen og at dette sker i tæt samspil med byudvikling.

Området ved Danalien er planlagt som et stoppested for hurtigbussen. Det rummer idag en enkeltstående lokal dagligvarebutik (Rema1000) og en kontorbygning (MT Højgaard). Baggrunden for kommuneplantillægget er et ønske om at opgradere området til et egentligt urbant knudepunkt i form af et lokalcenter med en markant og tæt bebyggelse, som understøtter bylivet i forbindelse med stoppestedet og som samtidig medvirker til at understøtte kundegrundlaget for en hurtigbus.

Kommuneplantillæg 4.042 er udarbejdet sammen med lokalplan 4-2-114, Lokalcenter ved Danalien og Sohngårdsholmsvej, og sikrer overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Detailhandelsanalyse

Før udarbejdelsen af kommuneplantillægget er muligheden for at etablere et lokalcenter ved Danalien analyseret og vurderet af ICP (Institut for Center-Planlægning). Her har man kigget nærmere på den eksisterende detailhandel i markedsområdet samt befolknings- og forbrugsforhold og på den baggrund er muligheder og konsekvenser, af at etablere yderligere en dagligvarebutik ved Danalien, vurderet.

ICPs vurdering er at en ny dagligvarebutik ved Danalien vil forbedre indkøbsforholdene i nærområdet, og at butikken også kan være medvirkende til at tiltrække flere servicefunktioner og dermed skabe mere liv i området ved det kommende hurtigbus-stoppested.

En ny butik ved Danalien vurderes dog også at få konsekvenser for eksisterende dagligvarebutikker i markedsområdet. Der skønnes hovedsageligt at blive tale om en omfordeling af dagligvareomsætningen i nærområdet Eternitten og Danalien. Godt 2/3 af omsætningen i en ny dagligvarebutik vurderes at blive taget fra de eksisterende butikker på Eternitten og Danalien.

Som følge af stigende befolkningstal og deraf stigende dagligvareforbrug forventes omsætningen i eksisterende butikker i nærområdet dog at være højere i 2019 end i 2014, selv om der etableres en ny dagligvarebutik ved Danalien. Det er derfor ikke ICPs vurdering, at det vil betyde lukningstruede butikker.

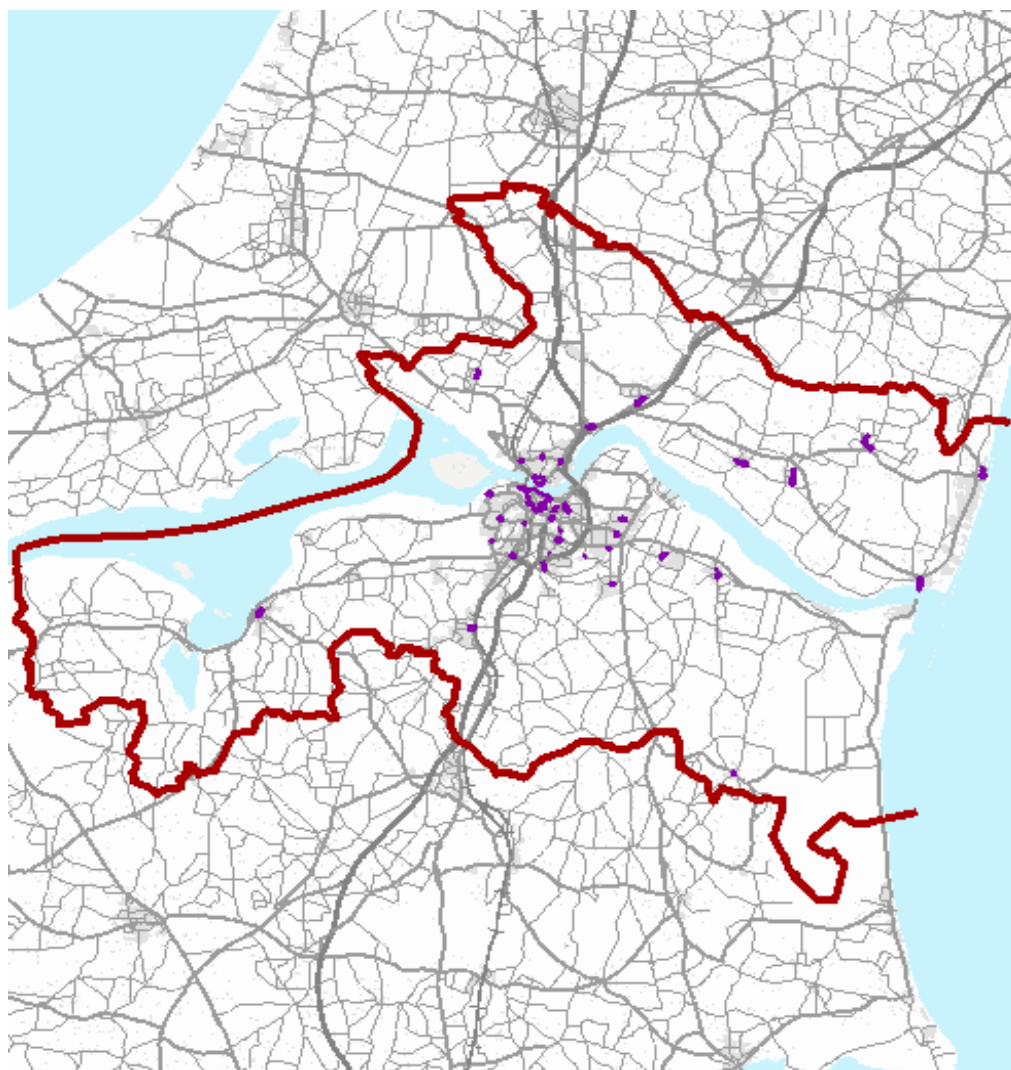
Omsætningen for dagligvarebutikkerne på Grønlandstov og i Vejgaard vurderes ikke i væsentlig grad at blive påvirket.

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 4-2-114.



7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre



- Afgrænsningen af øvrige bymidter, bydelscentre og lokalcentre er vist på ovenstående kort.
- I kommunens byer og bydele skal butikker som hovedregel placeres indenfor de afgrænsede områder til butiksformål.
- Maksimalt butiksstørrelser og rammer for det maksimale bruttoetageareal til butiksformål (butiksareal) i kommunens øvrige bymidter, bydelscentre og lokalcentre fremgår af nedenstående skema.

Bemærkninger til retningslinien

Betegnelse	Bymidte, Aflastningscenter, Bydelscenter og Lokalcenter	Max butiksstørrelse (m ²)		Samlet butiksareal 2008 (m ²)	Maksimalt butiksareal (m ²)
		Dagligvarer	Udvalgsvarer		

Ordforklaring:

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

Udvalgsvarer: Tøj, sko, sport, genbrug, isenkram, reservedele til

Bouet		3.500	1.000	11.085	12.870
Lindholm	Bydelscenter	3.500	1.000	1.452	3.900
Løvvangen	Bydelscenter	3.500	1.000	4.337	7.500
Nørre Uttrup	Bydelscenter	3.500	1.000	3.780	9.000
Vestbyen Vest	Bydelscenter	3.500	1.000	3.898	9.000
Ø-gadekvarteret	Bydelscenter	3.500	1.000	2.976	5.300
Vejgård	Bydelscenter	3.500	1.000	11.124	15.500
Eternitten	Bydelscenter	3.500	1.000	0	5.000
Grønlandskvarteret	Bydelscenter	3.500	1.000	1.467	5.500
Grønlandskvarteret, Danalien	Lokalcenter	1.000	500	1.000	2.500
Grønlandskvarteret, Byplanvej	Lokalcenter	1.000	500	2.000	3.000
Gug	Bydelscenter	3.500	1.000	2.444	6.000
Hobrovejskvarteret	Bydelscenter	3.500	1.000	2.745	4.000
Hasseris	Bydelscenter	3.500	1.000	4.394	8.500
Mølholm	Bydelscenter	3.500	1.000	0	5.000
Sofiendal, Skelagervej	Lokalcenter	1.000	500	800	3.000
Indkildevej	Bydelscenter	3.500	1.000	5.706	8.500
Universitetsomr. Føtex*	Bydelscenter	3.500	1.000	3.600	4.500

biler, blomster, bøger,
radio, galleri,
gaveartikler o.lign.

Universitetsomr. Einsteins Boulev.	Bydelscenter	3.500	1.000	545	5.000
Tornhøj	Bydelscenter	3.500	1.000	2.976	8.000
Smedegård	Bydelscenter	3.500	1.000	1.686	5.000
Nibe	Bymidte	3.500	2.000	9.919	14.500
Svenstrup	Bymidte	3.500	2.000	5.674	11.000
Gistrup	Bymidte	3.500	2.000	2.914	6.700
Klarup	Bymidte	3.500	2.000	2.510	6.500
Storvorde, syd	Bymidte	3.500	2.000	1.882	6.275
Storvorde, nord	Lokalcenter	1.000	500	300	1.000
Kongerslev	Bymidte	3.500	2.000	2.828	5.115
Hals	Bymidte	3.500	2.000	6.155	10.735
Hou	Bymidte	3.500	2.000	1.381	4.000
Ulsted	Bymidte	3.500	2.000	2.284	4. 500
Gandrup	Bymidte	3.500	2.000	1.207	5.300
Vester Hassing	Bymidte	3.500	2.000	2.723	5.500
Vodskov	Bymidte	3.500	2.000	6.918	11.000
Vadum	Bymidte	3.500	2.000	2.275	4.500

* Udvidelse af rammen for det maksimale butiksareal afventer planer for placering af et nyt sygehus i Aalborg Øst

Bydelene Bydelscentrene og lokalcentrene indenfor det sammenhængende byområde skal styrkes. Der ønskes et varieret butiksudbud til betjening af bydelene. Butikker skal primært placeres inden for de afgrænsede centerområder for at styrke bydelscentrene.

Byerne udenfor Aalborg I byer med afgrænset butiksområde styrkes centerområderne ved, at nyetablering af butikker primært skal ske inden for disse afgrænsede områder. Disse byer skal også betjene oplandet ved at have mulighed for et større udvalg og større butikker end de øvrige oplandsbyer.

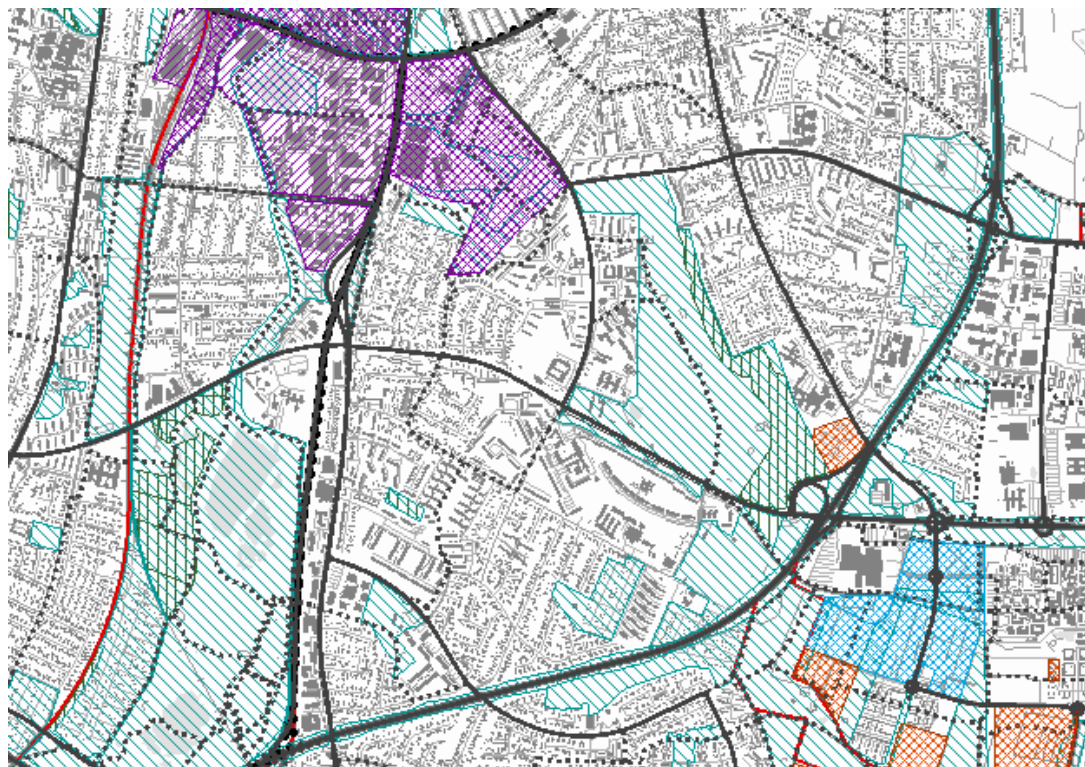
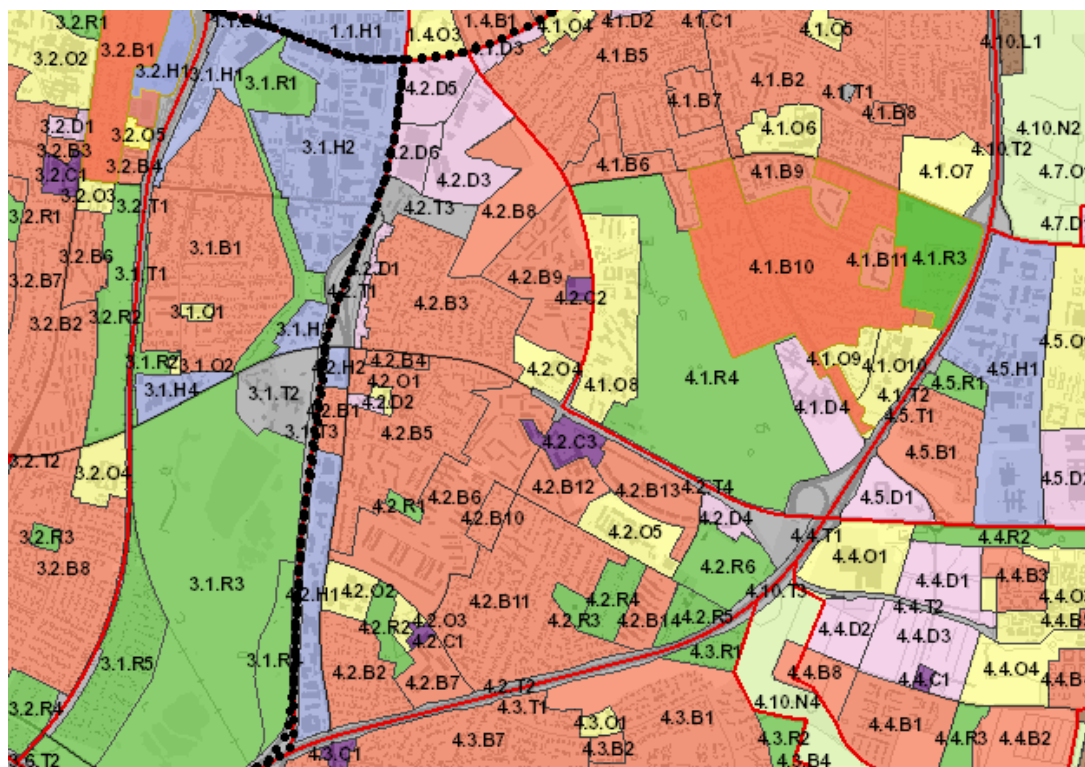
Byer med afgrænset centerområde: Nibe, Svenstrup, Gistrup, Klarup, Storvorde, Kongerslev, Hals, Hou, Ulsted, Gandrup, Vester Hassing, Vodskov og Vadum.

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).

12-09-2016



Grønlandskvarteret



Mål og perspektiver

Grønlandskvarteret fremstår i dag som et stort og sammensat kvarter i Aalborg. Foruden en varierende boligmasse rummer området en række større erhvervsvirksomheder og uddannelsesinstitutioner samt en veludbygget privat og offentlig service.

Bydelens væsentligste kvalitet er dens beliggenhed på kridtbakkens vestside. Der lægges vægt på at bevare og understrege de udsigtskvaliteter som terrænet skaber.

Grønlandskvarteret ønskes udviklet ud fra et omdannelsesperspektiv, som tager udgangspunkt i det gamle industriområde Eternitten og ønsket om at byudvikling skal understøtte et højklasset kollektivt trafiktracé mellem Universitetsområdet og midtbyen.

Det er samtidig hensigten at styrke de grønne sammenhænge som skal medvirke til at udvikle Grønlandskvarteteret som en attraktiv bydel med egen identitet, mangfoldighed og gode rekreative muligheder.

De ubebyggede områder og bebyggelserne omkring Gl. Gugvej og Gugvej har stor betydning for den generelle oplevelse af denne del af Aalborg. Det er målet at højne den visuelle oplevelse af vejene og deres omgivelser.

Byudviklings- / Byomdannelsesområder

Eternitten

Eternitten er under omdannelse til en bæredygtig bydel med både boliger, arbejdspladser, service, butikker og en tydelig grøn profil. Målet med omdannelsen er at udvikle Eternitten som et arkitektonisk eksperimentarium med udgangspunkt i den centrale beliggenhed, det markante kridtgravslandskab, den industrielle kulturarv og den rekreative sammenhæng.

Som et supplement til kommuneplanrammerne er der udarbejdet en [byomdannelsesstrategi](#). Strategien konkretiserer blandt andet visionen om Eternitten som arkitektonisk eksperimentarium.

Sammenhæng mellem mobilitet og byudvikling

Busvejen under motorvejen ved Gigantium var første skridt i etableringen af et højklasset kollektivt trafiktracé ad Sohngaardsholmsvej og Universitetsboulevarden. Denne prioritering af kollektiv mobilitet ønskes videreført og understøttet med byudvikling.

Det peger på, at der - ud over Eternitten - kommer en række nye områder i spil til byudvikling langs tracéet, herunder den tidligere materielgård ved Scoresbysundvej, området omkring Grønlandstov, det tidligere universitetsområde ved Sohngaardsholmsvej og et område ved Danalien (et kommende stoppested for en hurtigbus), som ønskes udviklet til et egentligt lokalcenter med en markant urban bebyggelse.

- Omdannelse af Eternitten
- Mobilitetsdrevet byudvikling langs Sohngaardsholmsvej og Universitetsboulevarden - herunder fx omdannelse af et område ved Danalien til et lokalcenter



Eternitten: Den centrale beliggenhed mellem centrum og universitet - og ved en af de primære indfaldsveje til byen - er et væsentligt potentiale.

Bydelens struktur

Grønlandskvarterets væsentligste strukturelle træk er områdets beliggenhed ved den østlige kridtbakke, den gode tilgængelighed fra det overordnede vejnet og hurtigbus-tracéet ad Sohngårdsholmsvej og Universitetsboulevarden.

En stor del af Grønlandskvarterets bebyggelse ligger på vestsiden af kridtbakken. Terrænet danner baggrund for boligkvarterer med markante udsigtskvaliteter. Vandbakken markerer en del af bakketoppen og fremstår som en væsentlig grøn baggrund, der spiller sammen med byens øvrige grønne toppe. Landskabet er en betydelig del af byoplevelsen, når man færdes i området. Fra Sohngårdsholmsvej er der fx udsigt til midtbyen og fjorden. Længere mod syd er der fra bl.a. Hellevangen, Mylius Erichsens Vej og Byplanvej udsigt til Østerådal og den vestlige del af Aalborg.

Eternitområdet ligger på overgangen mellem den østlige kridtbakke og dalen omkring Østerå - med attraktive udsigtsmuligheder fra den østligste og højest beliggende del af grunden. De landskabelige kontraster understreges af et dramatisk kridtgravet terræn, som er struktureret i indbyrdes forskudte plateauer med stejle afgrænsende skrænter.

Eternitten indgår i den grønne skov- og bakkeforbindelse fra sydøst ind i byen via Den gamle golfbane og Sohngårdsholmsparken. Med omdannelsen af Eternitten åbner der sig unikke muligheder for at styrke byens grønne sammenhænge - herunder at forbinde Vandværksparken bedre til de omkringliggende boligområder og grønne områder.

Ved krydset Sohngårdsholmsvej/Universitetsboulevarden/TH Saurvej er det hensigten at udvikle et markant og levende urbant knudepunkt med grøn karakter og byrum i menneskelig skala. Det ligger centralt i bydelen og på det kommende hurtigbustracé, men præges idag mest af storskalabygninger og diffuse overskudsarealer.

Længere mod syd sætter markante vejanlæg ved motorvejsudfletningen, Gugvej og Gl. Gugvej dagordenen for byoplevelsen og der er en tendens til, at bebyggelsen drukner. Der er behov for et visuelt løft og ny bebyggelse skal ofres særlig arkitektonisk opmærksomhed.

Bydelens afgrænsning defineres i høj grad af storbyens overordnede veje og landskabets topografi. Mod vest er det motorvejsindføringen til Sønderbro. Østre Allé markerer afgrænsningen mod nord og mod øst er det Sohngårdsholmsvej og Th. Sauers Vej med det højklasede kollektive trafiktracé. Mod syd afgrænses området af motorvejen.

- Beliggenheden på kridtbakken og tilgængeligheden til de rekreative, grønne forbindelser er noget af det særlige ved Grønlandskvarteret
- Mobilitet og grønne landskabskvaliteter er udgangspunktet for bydelens byudvikling.



Grønlandskvarterets funktionelle struktur



Terrænforhold i bydelen

Bebyggelsens karakter

De nyere boligkvarterer

Grønlandskvarteret er overvejende en ny bydel. Af ældre dato er kun villakvarteret Frydendal fra 1920'erne. Den resterende del af Grønlandskvarteret er udbygget fra 1950'erne og fremefter. Udover Eternitten og Frydendal består den nordlige del overvejende af etagebebyggelse. Særlig karakteristisk for området er de to højhuse i Magisterparken og på Grønlands Torv. Ved den østlige del af Mylius Erichsens Vej er der samlet en række undervisningsinstitutioner. B52's baner og kolonihaver markerer bydelens afgrænsning i forhold til motorvejen. Området syd for Mylius Erichsens Vej består af en blanding af nyere parcelhuse og række- og kædehuse samt enkelte etageboliger.

Langs Gugvej giver husenes placering i eller tæt på vejskel gaderummet langs Gugvej en vis bymæssighed, som skal styrkes i forbindelse med omdannelse og nybyggeri i området. For erhvervsbebyggelse på vestsiden af Gugvej gælder der et særligt hensyn på grund af den synlige beliggenhed.

Eternitten

Den nye bydel på Eternitten har karakter af et patchwork mellem nybyggeri i varieret skala og udtryk og bevarede tidligere industribygninger, vejstrukturer og landskabstræk. Intensionen er at den sammensatte karakter og det industrielle udtryk - herunder fx siloer som landmarks - også fremadrettet skal være identitetsgivende for bydelen.

Det grønne mellem husene

Det grønne mellem bebyggelserne er af varierende kvalitet. Særligt grønne arealer ud mod større veje opleves som diffuse og formålsløse. Der savnes også mange steder grønne strukturer, som kan medvirke til at skabe identitet og boligkvalitet i den enkelte bebyggelse i kraft af variation, frodighed og menneskelig skala.

- Patchwork af nyt og gammelt på Eternitten.
- Bebyggelse langs Gugvej skal udgøre en bymæssig helhed
- For synligt beliggende erhvervsbygninger stilles krav om høj arkitektonisk kvalitet
- Mere karakter og variation til det grønne mellem husene

Landskabet / De grønne områder



Magisterparken er for nyligt renoveret.



Grønt byrum med kunstnerisk bemalet silo, Eternitten.

I Grønlandskvarteret findes der kun få selvstændige rekreative områder. En stor del af de grønne områder ligger i forbindelse med tæt/lav eller etagebyggeri. Parcelhusudstykningsplanerne frem til 1980'erne er kendetegnet ved kun i begrænset omfang at indeholde rekreative områder eller andre grønne friarealer. Det bør løbende vurderes hvorvidt de udlagte arealer har et passende omfang, fordeling og kvalitet set i forhold til bydelens størrelse og tilgængeligheden.

Vandværksparken, området ved Gug Kirke samt Gug Skov er de mest markante grønne områder i bydelen. Det er hensigten at områderne skal fastholdes og vedligeholdes med hver sit formål og karakter fra det mere "vilde" (Gug Skov) til det mere plejede med park-karakter (Ulshøj). Der skal fremadrettet være fokus på menneskelig færden, mangfoldighed i oplevelser, friluftsliv og biologisk mangfoldighed.

Fra flere af de grønne områder er der flotte udsigtsmuligheder. For at bevare disse udsigtskvaliteter skal træer og øvrig bevoksning plejes.

Omdannelsen af Eternitten tager udgangspunkt i en sammenhængende grøn struktur, der fremhæver områdets landskabelige kvaliteter, og forbinder Sohngårdsholmsparken, Vandbakken, Østeråforbindelsen og Øgadekvarteret. Se også [byomdannelsesstrategi](#)



Med omdannelsen af Eternitgrunden lægges der vægt på at skabe nye grønne sammenhænge i byen og at aktivere områdets vandelementer. I det tidligere Blegildeanlæg var kilden ved Vandbakken et centralt element - i dag pumpes der store vandmængder væk fra området.

- De grønne forbindelser skal udbygges og kvalificeres.
- Vandværksparken, Gug Skov og området ved Ulshøj skal sikres som væsentlige elementer i bydelens grønne struktur
- Der skal sikres grønne forbindelser i forbindelse med omdannelse af Eternitten og området ved Scoresbysundsvej
- Udsigtskvaliteter skal sikres



Ulshøj.



Udsigt fra Vandværksparken mod Mølleparken.



Direkte forbindelse over Gugvej til Østerådal.

Trafikken

Der er sikret mulighed for busvej og sti mellem Universitetsboulevarden og Gigantium via en motorvejsunderføring. Det er første skridt i en videreudvikling af busforbindelserne mellem det kommende universitetshospital i øst og midtbyen til et højklasset kollektiv trafikforbindelse i eget tracé ad Sohngårdsholmsvej og Universitetsboulevarden .

I forbindelse med omdannelsen af Eternitten er målet at denne sammen med Vandværksparken, Sohngårdsholmsparken og Den gamle golfbane skal indgå i et sammenhængende net af stier, der skaber gode muligheder for at cykle og gå mellem universitetsområdet og midtbyen - både som effektiv transport og som rekreative oplevelsesmuligheder.

På det eksisterende vejnet er Gammel Gugvejs profil stort set, som da vejen fungerede som landevej. Som lokalvej og overordnet cykelrute er vejens status i dag en anden, og der er behov for at omlægge og forskønne den gamle landevejsstrækning. Også Gugvej er en prioriteret pendleroute fra Gug til Aalborg Midtby.

Der lægges generelt vægt på at større veje skal have et grønt præg - udmøntet konkret under hensyntagen til det givne landskab og stedets muligheder. Det kan fx være i form af træerækker, lav forarealbeplantning, grupper af træer, nichebeplantning eller markering af hjørner.

- Sammenhængende stiforbindelser til transport og rekreation
- Begrønning af større veje og gaderum
- Udformningen af Gl. Gug bør afspejle vejens funktion
- Mulighed for hurtigbus langs Sohngårdsholmsvej og Universitetsboulevarden skal sikres.

Skoler og institutioner / Service / Butikker

Byplanvejens Skole og Seminariskolen dækker skolebehovet i bydelen. Der lægges vægt at sikre gode stiforbindelser til skolerne.

For Aalborghus Gymnasium, Aalborg Semiarium og andre regionale funktioner lægges der vægt på at sikre god tilgængelighed for alle trafikarter, og at minimere de miljømæssige gener for omgivende boligområder.

De afgrænsede bydels- og lokalcentre på Grønlands Torv, Byplanvej, Danalien og Eternitten er de centrale butiksområder i området. Der lægges vægt på at sikre gode adgangsmuligheder til centrene for alle trafikarter, men med særlig vægt på sammenhæng med kollektiv trafik og stier. Centerområder ønskes udviklet som urbane knudepunkter for byliv.

På Gugvejs vestside er der mulighed for at placere butikker med pladskrævende varegrupper.

- Regionale funktioner skal sikres tilgængelighed under hensyntagen



Markant vejanlæg med motorvejsindføring, Gugvej, Gl. Gugvej og TH Sauers Vej på tværs.



Grønlands Torv.

til det lokale miljø

- Butikker og service skal sikre byliv



Aalborg Seminarium.

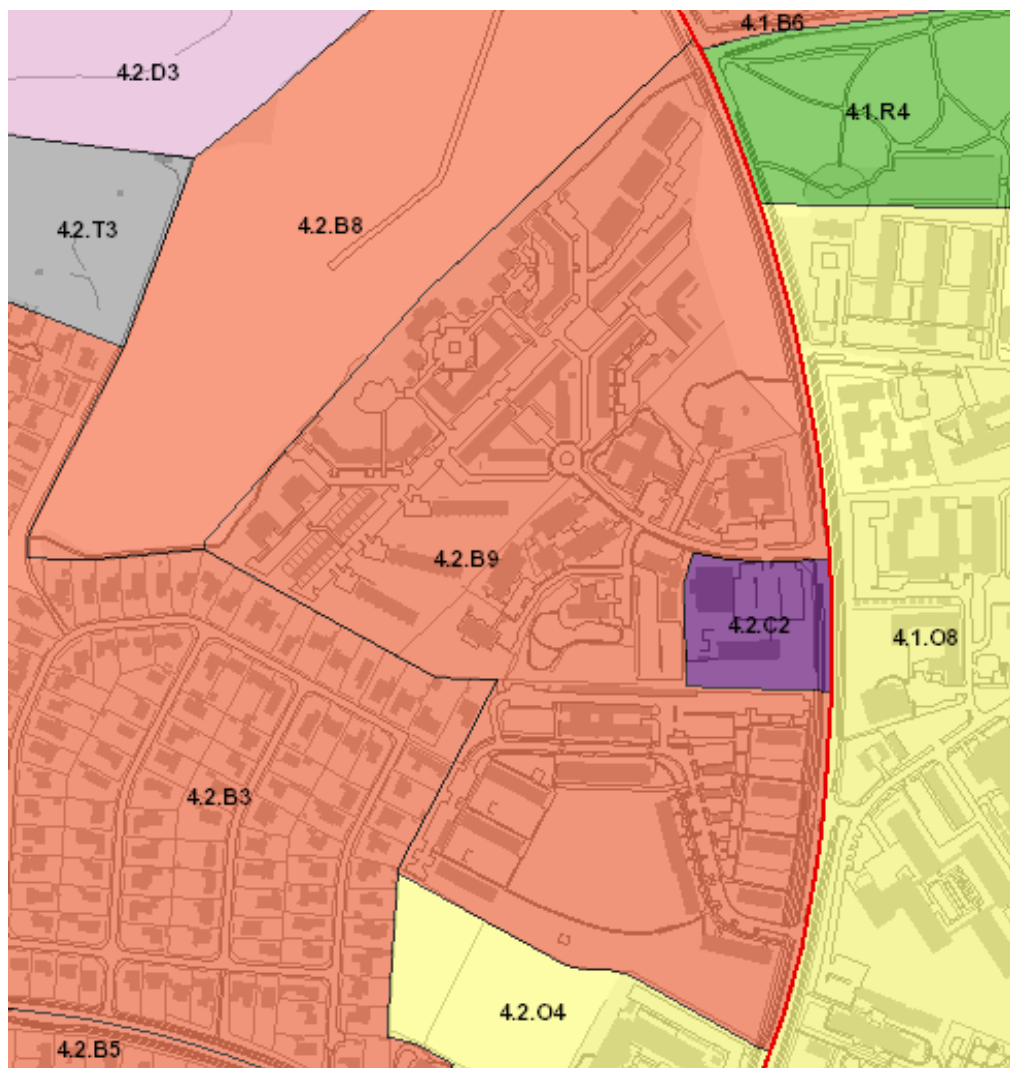
Indsatsmuligheder

- Omdannelse af Eternitten
- Byudvikling i sammenhæng med højklasset kollektiv trafik
- Omlægning og forskønnelse af Gl. Gugvej
- Begrønning af Gugvej

12-09-2016



4.2.B9 Magisterparken m.m.



Mål

Målet er at skabe rammerne for et velfungerende og attraktivt boligområde. Kvaliteten af boliger og opholdsarealer er i højsædet. For Magisterparken skal udviklingen tage afsæt i de rummelige friarealer, som i højere grad skal udnyttes som et aktiv for området.

Anvendelse

Forud for placering af nye funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området (fx institutioner med mere end 10 beboere og/eller 2 ansatte), skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold, høring af berørte parter mv.



Magisterparken

Anvendelse

Boliger (tæt-lav/etage)
Kontorer
Service
Klinikker Kulturelle formål
Fritidsformål
Institutioner
Undervisning
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: Se [Bilag K](#). Øvrige: Max. 50.

Etagér: Max. 3.

Højde: Max. 12 m.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

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

Byggemuligheder

Området omfatter et større udbygget boligområde i syd med primært etagebebyggelse i 3 etager (Magisterparken og Gymnasieparken). Den nordlige del af området er under udbygning med boliger, kontorer og institutioner.

Arkitektur - Byrum og landskab

Ved nybyggeri samt om- og tilbygninger skal der generelt gøres en indsats for at sikre et højt arkitektoniske niveau. Der er udarbejdet en vejledning om, hvordan man skaber smukke erhvervsområder, se "[Din virksomhed - byens ansigt](#)".



12-09-2016

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå grønt.

Bebyggelse og anlæg skal indpasses med respekt for udsigtskvaliteter.

Grøn karakter langs Sohngårdsholmsvej skal sikres.

Trafik - Veje og stier

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

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

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.

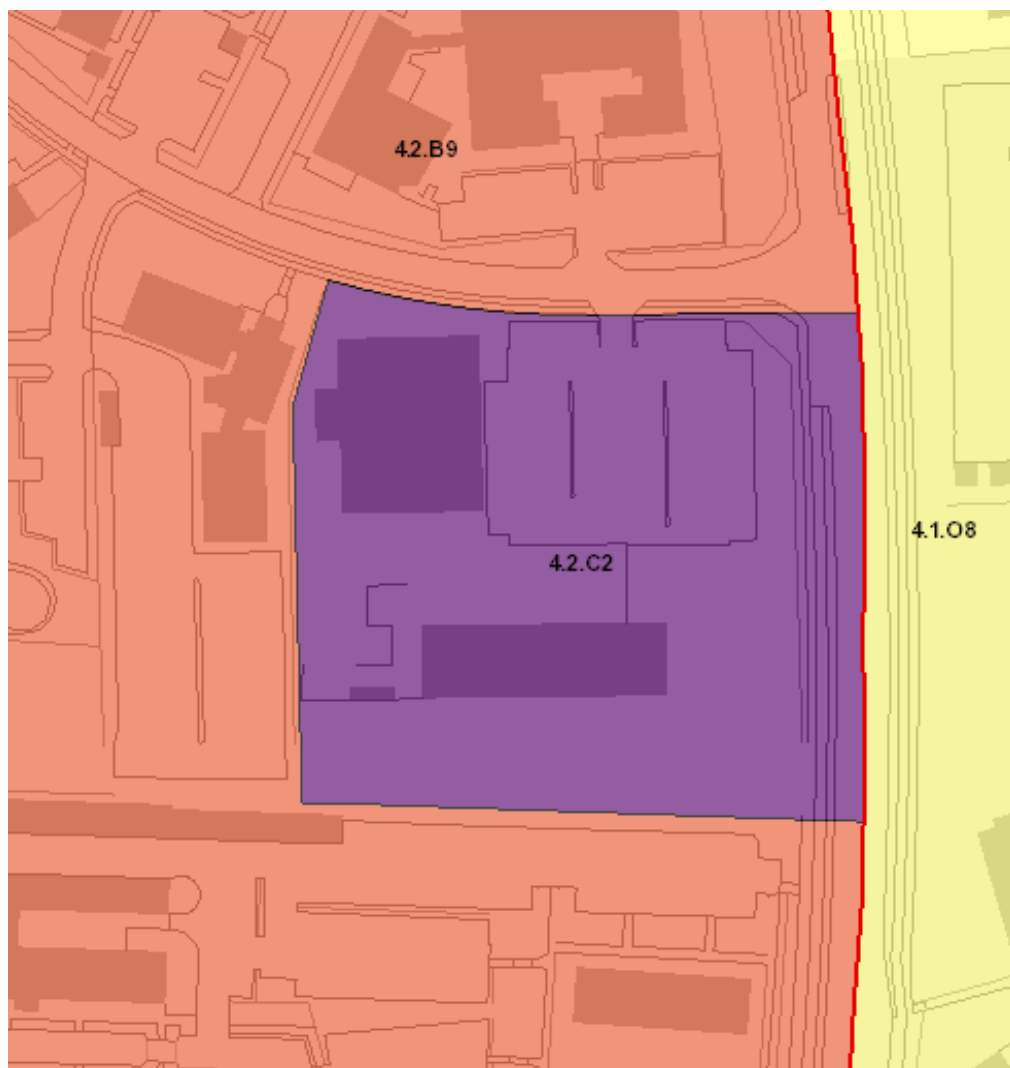
Etablering af fremtidssikrede affaldsløsninger.

Zoneforhold

Byzone.



4.2.C2 Danalien



Anvendelse

Boliger (etage)
Butikker*
Hotel/restaurant
Klinikker
Kontorer
Service
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

* Bruttoetageareal:
Max. 1.000 m² pr.
dagligvarebutik og
max. 500 m² pr.
udvalgsvarerbutik Se
uddybende vilkår i
retningslinie [7.1.3](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 90.

Etagér: Max. 8.

Højde: Max. 30 m.

Miljø

Miljøklasse 1-3, se
[Bilag A](#).

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

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

Mål

Målet er at skabe rammerne for et velfungerende lokalcenter i sammenhæng med kollektiv trafik på Sohngaardsholmsvej og med god tilgængelighed fra det omkringliggende byområde.

Der lægges vægt på at områdets bebyggelse medvirker til at markere det urbane knudepunkt visuelt mod hjørnet Danalien/Sohngaardsholmsvej.



Lokalcenter Danalien omfatter blandt andet butikken Rema1000 og en kontorbygning. I baggrunden ses højhuset i Magisterparken.

Byggemuligheder

Der kan generelt bygges i 1-4 etager i området, men på hjørnet af Sohngaardsholmsvej og

Danalien kan der bygges i op til 8 etager.

Arkitektur - Byrum og landskab

Det er hensigten at en ny bebyggelse i kanten af området mod Sohngaardsholmsvej skal medvirke til at give området en ny visuel identitet. Bebyggelse skal fremstå med åben og inviterende karakter mod hjørnet af Sohngaardsholmsvej og Danalien med henblik på at skabe sammenhæng til stoppested for hurtigbus langs vejen.

12-09-2016

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse og udearealer skal udformes med respekt for områdets synlige beliggenhed.

Bebyggelse på hjørnet af Sohngaardsholmsvej skal fremstå som et landmark og med aktive facader.

P-pladser og forarealer skal fremstå grønne.

Udendørs oplag kun på tæt heggede arealer.

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for skiltning og udendørs udstilling.

Trafik - Veje og stier

Der skal sikres stiforbindelse til Magisterparken.

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for parkering.

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.

Zoneforhold

Byzone.