



Tillæg 4.047 for lokalcenter på Hadsundvej ved Doravej og Golfparken

Aalborg Byråd godkendte den 12. august 2019 kommuneplantillæg 4.047 for lokalcenter mv. ved Hadsundvej.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 4.047](#)
- [Retningslinie 7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre](#)
- [Kommuneplanramme 4.1.C2](#)
- [Kommuneplanramme 4.1.B9](#)
- [Kommuneplanramme 4.1.B10](#)

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 4-1-111 Dagligvarebutik, Hadsundvej 128, Vejgaard.

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 13. september 2019. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Hvad kan du klage over?

Du skal være klageberettiget for at kunne klage, dvs. have en væsentlig retlig interesse i sagens udfald.

Derudover kan du kun klage over retlige spørgsmål, jf. Planlovens § 58-62. Det vil sige, at du for eksempel kan klage over afgørelser, hvis du mener, at kommunen har fejlfortolket loven eller planbestemmelser, eller ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler. Du kan ikke klage over, at du er uenig i kommunens beslutning. Det er Planklagenævnet, der vurderer, om din klage omfatter et retslig spørgsmål.

Klageportalen

Du sender klagen til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Du kan finde Klageportalen via www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Hvis du er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Aalborg Kommune, Plan & Udvikling. Vi videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Søgsmål

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen dvs. senest den 16. februar 2020.

12-08-2019



Vejledning tillæg

Hvad er en kommuneplan?

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

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

Hovedstrukturen er den sammenfattende del af kommuneplanen. Den omfatter hele kommunen og fastlægger de overordnede mål for udviklingen inden for de enkelte sektorer og områder i Aalborg Kommune. Hovedstrukturen er byrådets overordnede udviklingsværktøj, og den er retningsgivende for økonomisk prioritering mellem forskellige kommunale opgaver.

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

Kommuneplanrammerne angiver, hvordan de enkelte arealer i Aalborg Kommune kan anvendes. Rammebestemmelserne må ikke være i strid med hovedstrukturen og retningslinjer.

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

Hvornår laves der kommuneplantillæg?

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

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

Forslaget til kommuneplantillæg

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

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

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

Om miljøvurdering (MV)

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

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

Klagen sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Klageportalen findes via www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Personer, der er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal sende en begrundet anmodning til Aalborg Kommune, Plan & Udvikling. Kommunen videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Det endelige kommuneplantillæg

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

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

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

Klagevejledning

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

Klagen sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Du kan finde Klageportalen via www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Personer, der er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal sende en begrundet anmodning til Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling pr. mail plan.udvikling@aalborg.dk. Kommunen videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være modtaget senest 4 uger efter offentliggørelsen af planen. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

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



Redegørelse tillæg 4.047 for lokalcenter på Hadsundvej ved Doravej og Golfparken

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Lokalplan 4-1-111 samt kommuneplantillæg 4.047 er udarbejdet for at muliggøre et nyt lokalcenter langs Hadsundvej umiddelbart syd for Humlebakken. En detailhandelsredegørelse viser et behov for yderligere dagligvarehandel i det sydlige Vejgård på grund af et stort boligopland og et stigende antal indbyggere.

Der udlægges derfor en ny kommuneplanramme 4.1.C2, som har samme afgrænsning som lokalcenteret.



Gældende kommuneplanrammer

Nye kommuneplanrammer

Kommuneplanramme 4.1.C2 indeholder bestemmelser om fremtidig bebyggelses fremtoning mod Hadsundvej. Bygningers placering og beplantning placering ud mod vejen skal understrege vejens tætte forløb. Desuden er det væsentligt, at der er fokus på facader, udendørs torveaktiviteter og byliv langs Hadsundvej, der bidrager til oplevelsen af et levende gaderum og centerområde.

Inden for rammen gives der mulighed for en bred vifte af funktioner, der skal understøtte handlen i lokalcenteret, bla. dagligvarebutikker, udvalgsvarerbutikker, restauranter, kontorer og service.

De eksisterende kommuneplanrammer 4.1.B9 og 4.1.B10, som omfatter de omkringliggende boligområder, reduceres i omfang, tilsvarende afgrænsningen for kommuneplanramme 4.1.C2.

Det nye lokalcenter udlægges i retningslinje "7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre".

Detailhandelsredegørelsen ses i bilag til lokalplan 4-1-111 Dagligvarebutik, Hadsundvej 128, Vejgård.

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.

Det nærmeste Natura 2000-område er Natura 2000-område nr. 15 Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal, som ligger ca. 9 km nordvest for lokalcenter-området. Området ligger i Aalborg by omgivet af bymæssig bebyggelse. Planlægning for et lokalcenter vurderes derfor ikke at kunne medføre nye former for forstyrrelser ind i Natura 2000-området, og i kraft af den betydelige afstand vurderes det hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter at kunne medføre væsentlige påvirkninger 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.

Lokalcenterområdet ligger inden for udbredelsesområde for nogle af de dyrearter, som er opført på habitatdirektivets bilag IV. Eneste relevante arter er arter af flagermus, som kan udnytte de store træer inden for området som ledelinie eller rasteområde. Området er dog karakteriseret af tæt bymæssig bebyggelse, og det vurderes, at ændringen af kommuneplanrammen ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af eventuelt forekommende flagermus væsentligt. Samlet vurderes, at planlægningen ikke vil forringe levevilkårene for dyre- og plantearter omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Planforslagets baggrund

By- og Landskabsudvalget godkendte på deres møde den 8. februar 2018 opsamlingen på fordebatten omhandlende et nyt lokalcenter på Hadsundvej.

Fordebatten blev afholdt i perioden 28. september – 12. oktober 2016. Kommunen modtog 8 skriftlige henvendelser, som der er taget stilling til i udarbejdelsen af kommuneplantillægget.

I lokalcenterområdet ses idag en samling af service og butikker. Området langs Hadsundvej ved Doravej og Golfparken har altid rummet mange lokale byfunktioner og har derfor altid fungeret som et lokalt centrum for de lokale borgere. Udpegning af det ønskede lokalcenter kan derfor opfattes som en stadsfæstelse og videreudvikling af en eksisterende centerdannelse.

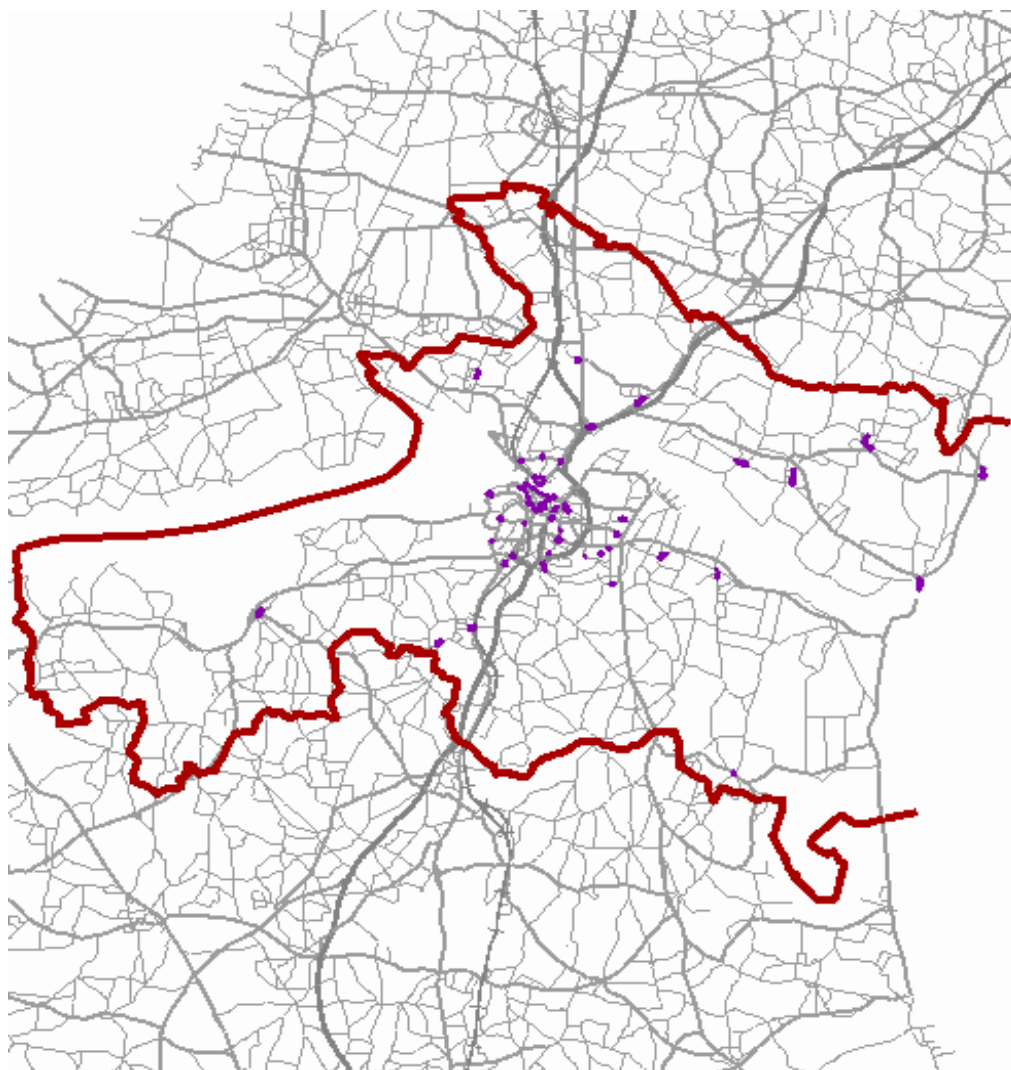
Miljøvurdering

I forbindelse med kommuneplantillæg 4.047 og lokalplan 4-1-111 er der udarbejdet en miljørapport. Rapporten indeholder en miljøvurdering efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM). Klik [her](#) for at se den samlede rapport.

12-08-2019



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.
- Maksimale 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
Østre Havn	Bydelscenter	2.000	250	0	2.500
Vejgård	Bydelscenter	3.500	1.000	11.124	15.500
Hadsundvej	Lokalcenter	1.200	500	1.069	3.000
Eternitten	Bydelscenter	3.500	1.000	0	7.000
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
Skalborg Bakke	Lokalcenter	1.000	500	1.500	3.000
Sofiendal, Skelagervej	Lokalcenter	1.000	500	800	3.000

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

Indkildevej	Bydelscenter	3.500	1.000	5.706	8.500
Universitetsomr. Føtex	Bydelscenter	3.500	1.000	3.600	4.500
Universitetsomr. Einsteins Boulev.	Bydelscenter	3.500	1.000	545	5.000
Universitetsomr. Fredrik Bajers Vej	Lokalcenter	1.200	500	0	3.000
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
Godthåb	Bymidte	3.000	1.000	0	3.000
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
Vestbjerg	Bymidte	3.500	2.000	1.500	4.500

Bydelene

Bydelscentre og lokalcentre 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 bydelscentre.

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.

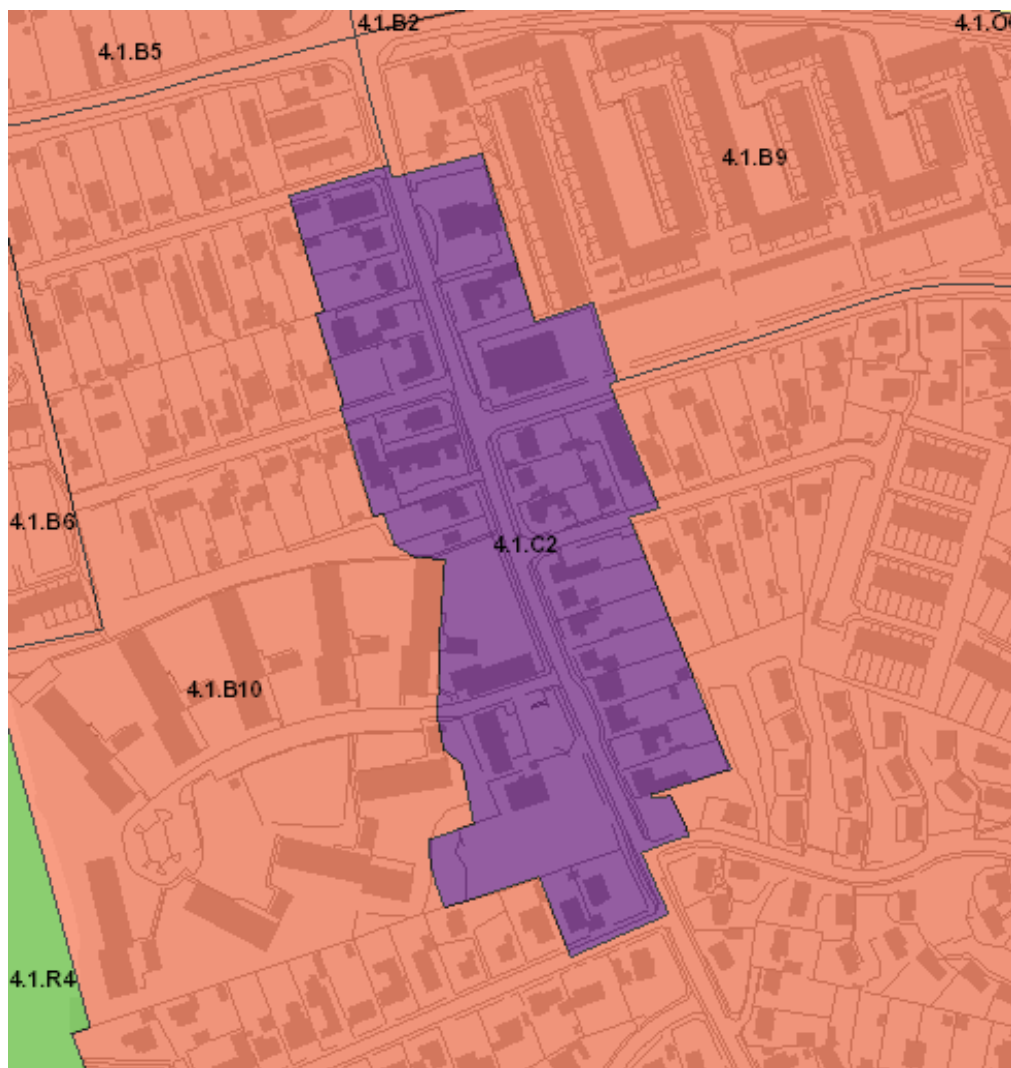
Byer med afgrænset centerområde: Nibe, Svenstrup, Gistrup, Klarup, Storvorde, Kongerslev, Hals, Hou, Ulsted, Gandrup, Vester Hassing, Vodskov, Vadum og Vestbjerg.

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, personaletoaletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m² (jf. Planlovens §5t, stk. 2).

12-08-2019



4.1.C2 Hadsundvej Center



Mål

Målet er at skabe rammerne for et velfungerende og attraktivt lokalcenter med god tilgængelighed fra det omkringliggende boligområde. Der lægges vægt på, at bebyggelsens visuelle fremtoning og indretningen af udearealer medvirker til at gøre området til et attraktivt omdrejningspunkt for bydelens liv.

Området ligger omkring Hadsundvej, med butikker og erhverv langs begge sider af vejen. Området skal udgøre et samlingspunkt for handel, service og andet byliv i den sydlige del af Vejgård. Placeringen langs det overordnede vejnet giver gode muligheder for udvikling af lokalcenteret.

Anvendelse

Forskellige funktioner og erhverv kan være med til at skabe liv og dynamik og prioriteres derfor særligt højt i centerområder.

Anvendelse

Boliger (åben-lav, tæt-lav, etage)
Butikker*
Hotel og restaurant
Klinikker
Kontorer
Service
Trykkeri o.l.
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Værksteder o.l.

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

* Bruttoetageareal:
Max. 1200 m² pr. dagligvarebutik og max. 500 m² pr. udvalgsvarerbutik.
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.3](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Se [Bilag K](#). Øvrige ejendomme max. 30 for åben-lav, max. 40 for tæt-lav og max. 60 for etage.

Etagér: 1-3

Højde: Max. 12,5 m.

Fælles opholdsareal:
Min. 10% af området for åben-lav, 15% for tæt-lav og 25% for etage.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Byggemulighederne skal medvirke til at understrege, at der her er tale om et bymæssigt centrum. Fx ved at der bygges højere og tættere end i omkringliggende områder.

Som udgangspunkt kan der bygges i 1-2 etager langs Hadsundvej. Dog kan der efter en konkret vurdering tillades byggeri i 3 etager. Terrænet langs vejen skråner mod øst, og derved ligger bebyggelsen på østsiden af Hadsundvej som udgangspunkt lavere end bebyggelsen på vestsiden. Nogle steder kan terrænforholdene derfor berettige til, at der bygges i 3 etager, for at bygningsvolumenerne på begge sider af vejen harmonerer med hinanden. Der kan også være særlige steder langs Hadsundvej, hvor en bebyggelse i 3 etager af andre årsager kan bidrage positivt til oplevelsen af gaderummet. Dette kan fx være for at markere et gadehjørne eller for at skabe en god overgang til nabobebyggelse eller lignende.

Arkitektur - Byrum og landskab

Langs Hadsundvej ligger bygningerne, boliger som erhverv, ud til vejen og er med til at skabe det tætte vejforløb helt ned til Vejgårds centrum.

Bygninger eller beplantning i form af allétræer skal fortsat understrege det tætte vejforløb. Parkering bør etableres bag bygningerne.

Facader på bygninger, indholdende erhverv, skal mod Hadsundvej detaljeres og være åbne, så de bidrager til oplevelsen af levende gaderum og centerområde.

Større bygningsvolumener skal brydes op i mindre dele ved fx at arbejde med placeringen af vinduer og døre, tilbagetrækning af facaden, materialeskift og øvrig detaljering.

For centerområder er der en særlig forpligtelse til at sikre gode arealer til udendørs torveaktiviteter og byliv.

Der er udarbejdet en vejledning for skilte, gader og pladser. Her kan der hentes inspiration og vejledning. [Se "Brug Byen"](#)

Trafik - Veje og stier

Langs Hadsundvej forløber cykelpendlerrute 100, der forbinder Midtbyen med Universitetsområdet i Aalborg Øst. Denne forbindelse skal opgraderes til en supercykelsti og forlænges til det Nye Universitets Hospital.

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

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

12-08-2019

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse og/eller
allébeplantning
skal placeres, så det
viderefører det tætte
vejforløb langs
Hadsundvej.

Bebyggelse skal have
et nutidigt formsprog
og udformningen af
bebyggelse og facader
skal langs
Hadsundvej ofres
særlig arkitektonisk
opmærksomhed.

Der må ikke opføres
blinde gavle ud mod
Hadsundvej.

Udendørs arealer mod
Hadsundvej skal
understøtte mulighed
for ophold for bløde
trafikanter og
torveaktiviteter.

Markant beplantning
skal bevares.

Allébeplantning langs
Hadsundvej.

Parkeringsarealer bør
placeres bag
bygningerne.

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

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

Trafik - Veje og stier

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

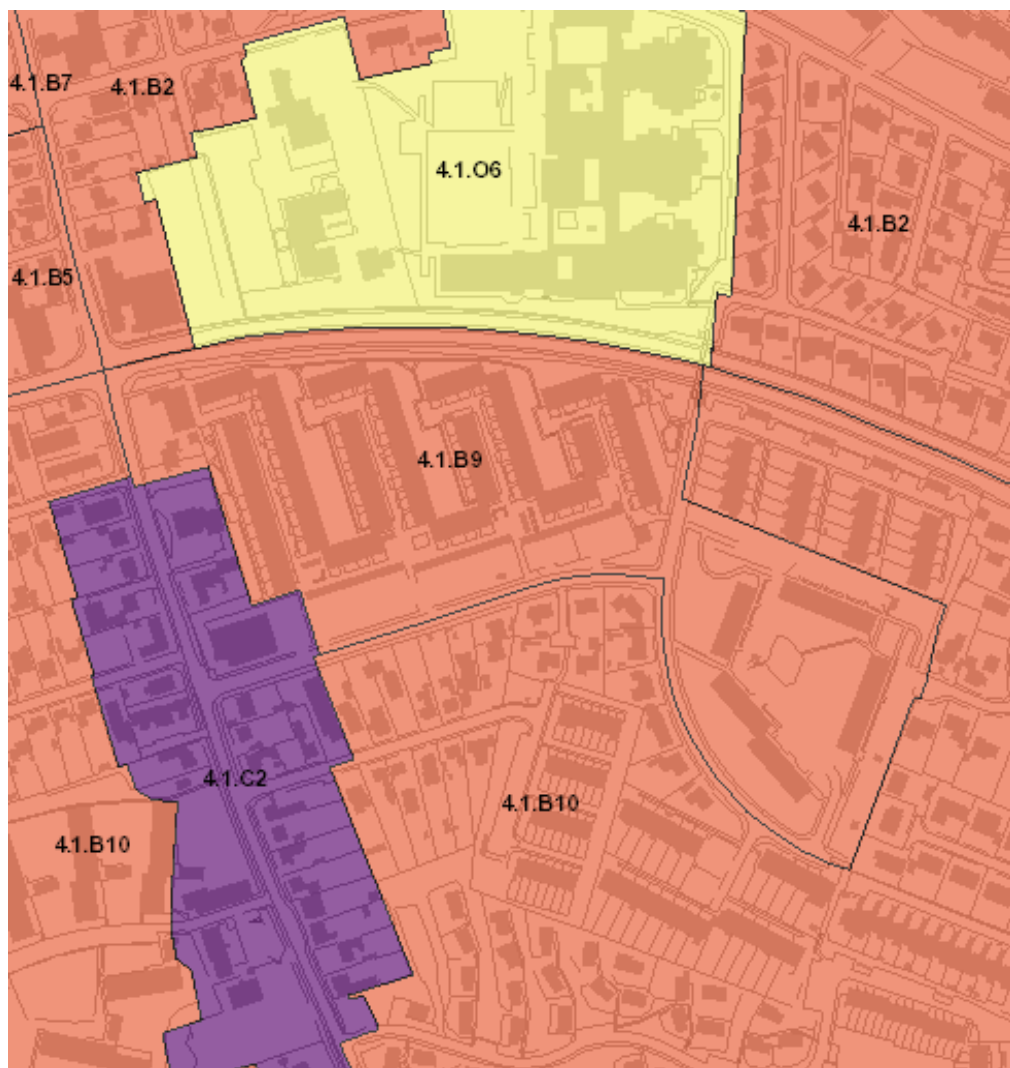
Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Zoneforhold

Byzone



4.1.B9 Doravej m.m.



Mål

Målet er at skabe rammerne for et velfungerende lokalt boligmiljø.

Kvaliteten af boliger og opholdsarealer er i højsædet. Udviklingen skal tage afsæt i at friarealerne i endnu højere grad skal udnyttes som et aktiv for området.

Anvendelse

Anvendelse

Boliger (etage)
Enkeltstående
butikker*
Klinikker (ikke
dyreklinikker)
Service
Fritidsformål
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Se [bilag K](#).

Etagér: Max. 3.

Højde: Max. 12 m.

Fælles opholdsareal:
Min. 15% af området.

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](#).

Der kan ikke etableres



*Boligblokke ved Dagnyvej. De store friarealer
kan måske anvendes bedre*

Det er hensigten at der skal kunne integreres en bred vifte af almennyttige formål til gavn for boligmiljøet.

Under forudsætning af opfyldelse af plan- og miljømæssige forhold kan der etableres en dagligvarebutik op til 1.000 m², se [Hovedstruktur/butikker](#).

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

Trafik - Veje og stier

Langs Hadsundvej forløber cykelpendlerrute 100, der forbinder Midtbyen med Universitetsområdet i Aalborg Øst. Denne forbindelse skal opgraderes til en supercykelsti og forlænges til det Nye Universitets Hospital.



Boligområdet ved Doravej har mange kvaliteter

grundvandstruende aktiviteter.

Arkitektur - Byrum og landskab

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for disponering af varierede opholdsarealer.

P-pladser skal fremstå grønne.

Allébeplantning langs Hadsundvej.

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

Trafik - Veje og stier

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

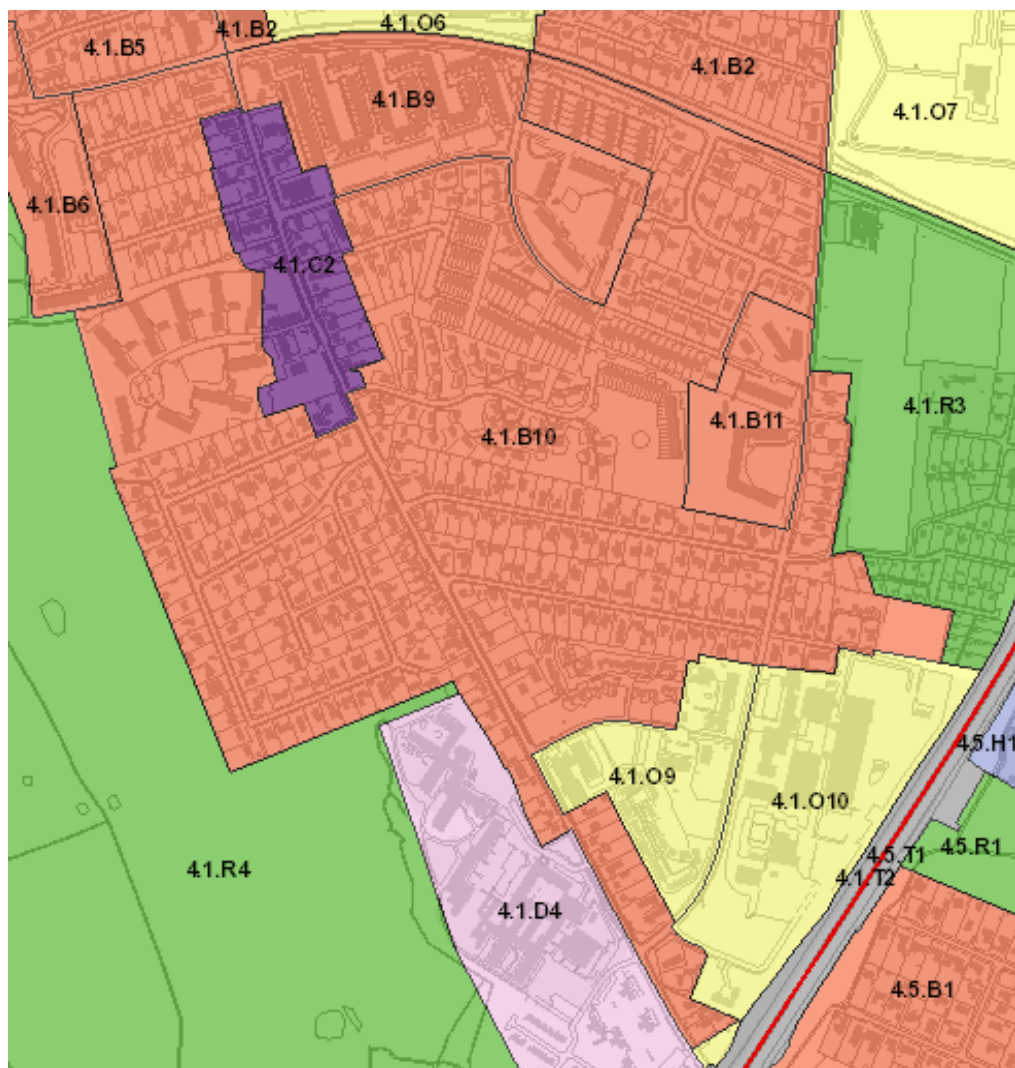
Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Zoneforhold
Byzone.

12-08-2019



4.1.B10 Hadsundvej syd m.m.



Mål

Målet er at skabe rammerne for et velfungerende og attraktivt boligområde med havebypræg. Bebyggelsen består af murermeisterboliger, nyere parcelhuse og rækkehuse, men helt markant i området er de to kollektivbebyggelser Golfparken og Charlottenhøj, der på hver sin måde tilpasser sig landskabet.

Området har en fin beliggenhed i tilknytning til Den gamle golfbane.

Anvendelse

Anvendelse

Boliger (åben-lav/
tæt-lav/etage)
Enkeltstående
butikker*
Klinikker
Service
Fritidsformål
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Langs Hadsundvej
også:
Kontorer
Kulturelle formål

Anvendelsen er
specificeret i [Bilag A](#)

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Se [Bilag K](#). Øvrige
ejendomme max. 30
for åben-lav og max.
40 for anden
bebyggelse.

Etager: Max. 2.

Højde: Max. 8,5 m.

Fælles opholdsareal:
Min. 10% af området
for åben-lav, 15% for
tæt-lav og 25% for
etage.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#).



Villabebyggelse langs Hadsundvej

På grund af støjbelastning fra Hadsundvej kan ejendomme her have en anden anvendelse, der ikke er miljøfølsom.

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

Arkitektur - Byrum og landskab

Charlottehøj er et flot eksempel på en samlet bebyggelse med enfamiliehuse.

En stor del af området er præget af uheldige om- og tilbygninger, hvilket der bør rettes op på ved fremtidige renoveringer, - især langs Hadsundvej.

Der lægges vægt på at eksisterende bebyggelse til- og ombygges respektfuldt ifht. den oprindelige byggestil.

Der er udarbejdet [stilblade](#) for Hasseris Villaby med beskrivelse af de karakteristiske træk ved forskellige stilarter, de kan også være til inspiration for bebyggelsen i dette område. Stilbladene giver også anbefalinger til, hvordan man kan bygge om og til eller skifte bygningsdele ud, uden at gå på kompromis med stilartens formsprog.

Evt. ny bebyggelse skal underordne sig de eksisterende bebyggelsesstrukturers udformning på det konkrete sted.

Trafik - Veje og stier

Langs Hadsundvej forløber cykelpendler rute 100, der forbinder Midtbyen med Universitetsområdet i Aalborg Øst. Denne forbindelse skal opgraderes til en supercykelsti og forlænges til det Nye Universitets Hospital.



Charlottehøj, almennyttige parcelhuse.



Golfparken, almennyttige boliger i parklignende omgivelser.



Golfparken omfatter også en børnehave.

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

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

Beskyttet natur (§3)

12-08-2019

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå som haveby med markant grønt præg.

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

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

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

Markant beplantning skal bevares.

Allébeplantning langs Hadsundvej.

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

Trafik - Veje og stier

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

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

Zoneforhold

Byzone.