



Tillæg 4.051 Lokalcenter Nøhr Sørensens Vej, Grønlandskvarteret

Aalborg Byråd godkendte den xx. xx 2019 kommuneplantillæg 4.051 for lokalcenter Nøhr Sørensens Vej, Grønlandskvarteret.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 4.051](#)
- [Retningslinje 7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre](#)
- [Kommuneplanramme 4.2.C1](#)
- [Kommuneplanramme 4.2.O3](#)

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 vedtages også et forslag til [lokalplan 4-2-115](#).

Klagevejledning Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klager skal være indsendt **senest xx. xx 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 x. xx 2019.

19-03-2019



Vejledning tillæg

Hvad er en kommuneplan?

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

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

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

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

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

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

Hvornår laves der kommuneplantillæg?

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

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

Forslaget til kommuneplantillæg

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

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

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

Om miljøvurdering (MV)

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

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

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

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

Det endelige kommuneplantillæg

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

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

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

Klagevejledning

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

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

Personer, der er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal sende en begrundet anmodning Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby eller pr. mail plan.udvikling@aalborg.dk. Kommunen videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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

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



Tillæg 4.051 Lokalscenter Nøhr Sørensens Vej, Grønlandskvarteret

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Området for kommuneplantillægget ligger i den nordlige del af Gug - ved Gug Kirke. Nordøst for området ligger Hellevangen, og mod sydøst ligger Juelsparken.

Ændringer af kommuneplanramme 4.2.C1 Byplanvej:

Rammeområdet udvides mod nord.

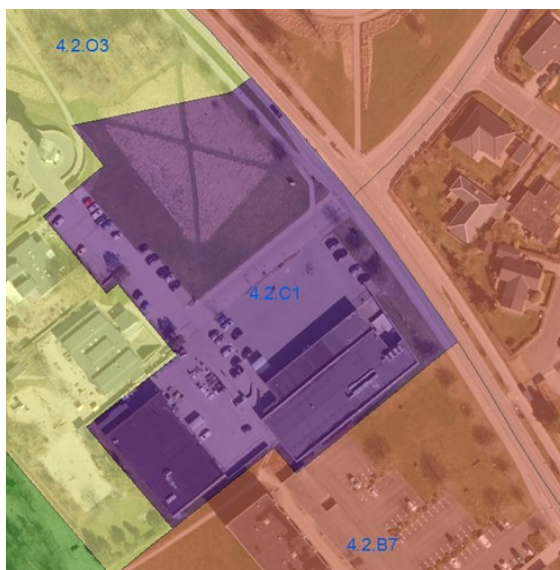
Anvendelsesmulighederne suppleres, så området ud over butikker, kontorer, service og tekniske anlæg (kun P-pladser), som er muligt i dag også kommer til at give mulighed for etageboliger, restauranter o.l., butikslignende formål, klinikker mv., kulturelle formål, institutioner, rekreative formål og fritidsformål.

Der laves to delområder, hvor byggemulighederne for delområde 1 ændres, så de bygningsregulerende bestemmelser skal fastsættes i en lokalplan for dette delområde.

Ændring af kommuneplanramme 4.2.O3 Gug Kirke m.m.: Rammeområdets indskrænkes tilsvarende det areal, som rammeområde 4.2.C1 udvides med.



Gældende kommuneplanrammer



Nye kommuneplanrammer

Justering af retningslinje for butikker: I retningslinje 7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre tilrettes lokalcentrets afgrænsning, så det følger afgrænsningen for ramme 4.2.c1. Dette gøres for at kunne indrette lokalcenteret på en bedre måde, og få en bedre afvikling af trafikken i området. Der er udarbejdet en analyse, der viser, at der er et tilpas stort opland til, at lokalcenteret kan udvides til et bydelscenter, men det gives der ikke mulighed for i dette kommuneplantillæg ([se analysen her](#)). Lokalcenteret har derfor samme muligheder som tidligere ift. butiksstørrelser og samlet maksimalt butiksareal i lokalcenteret. Lokalcenteret vil dermed fortsat opfattes som en samlet enhed på bedste vis og på samme måde som før denne ændring. Det er udelukkende på baggrund af en forbedring af byrummet omkring bygningerne i lokalcenteret, der gør, at afgrænsningen for lokalcenteret ændres.

Redaktionelle ændringer Både i retningslinjen og i kommuneplanrammerne er der yderligere sket mindre redaktionelle ændringer.

Planforslagets baggrund

Aalborg Kommune har iværksat et planlægningsarbejde med udarbejdelse af en lokalplan, der bl.a. giver mulighed for et byggeri i 4 etager på Nøhr Sørensens Vej. Lokalcentret på Nøhr Sørensens Vej indeholder i dag en enkelt dagligvarebutik (Spar) samt et areal, hvor der tidligere har stået en anden bygning, der også har været anvendt til en dagligvarebutik.

Baggrunden for kommuneplantillægget er et ønske om en revitalisering af området, der er nedslidt i dag, og om at give mulighed for ny bebyggelse til bl.a. boliger og butikker samt mulighed for etablering af parkering. Det skal understøtte udviklingen af nye mødesteder, bytorv, stier og rambla (stræk forbeholdt gående) langs institutionerne og Gug Kirke.

Kommuneplantillæg 4.051 er udarbejdet sammen med lokalplan 4-2-115, Centerområde, Nøhr Sørensens Vej, Grønlandskvarteret, og sikrer overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Det areal, som centerområdet udvides med, kan anvendes til bl.a. stier, løsninger til lokal afledning af regnvand (LAR-løsninger), parkering og rambla.

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 kommuneplantillæg 4.051 er foretaget sammen med screening af lokalplan 4-2-115.

Der er foretaget en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for arter opført på EU-habitatdirektivets Bilag IV.

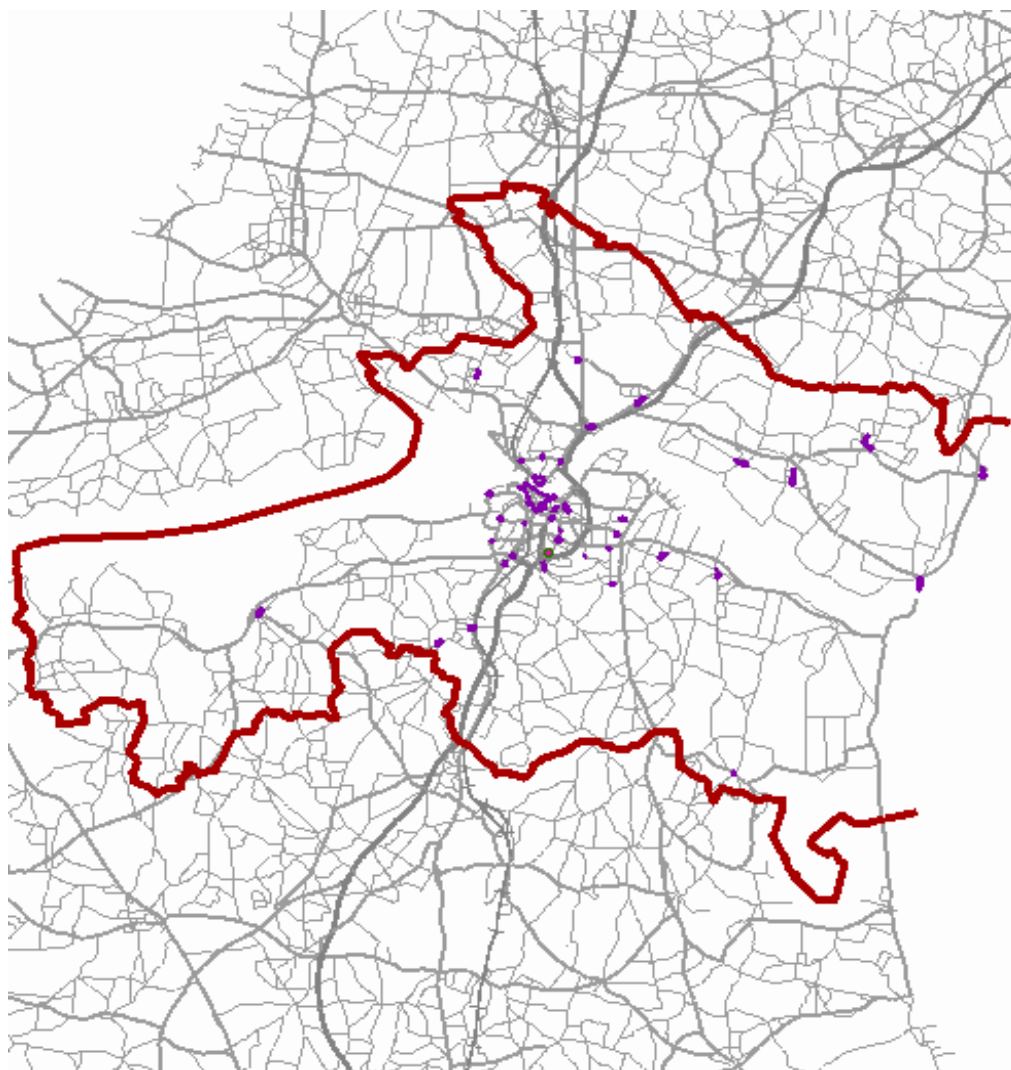
Projektet berører ikke naturarealer, der i væsentlig grad tjener som levested for vilde planter, herunder fredede arter eller arter opført på EU-habitatdirektivets bilag IV. Projektet berører heller ikke naturarealer, der i væsentlig grad tjener som levested for vilde dyr, herunder fredede arter eller arter opført på EU-habitatdirektivets Bilag IV.

Det vurderes derfor, at det ikke vil indebære en beskadigelse eller ødelæggelse af bilag IV-arters yngle- eller rasteområder, hvis planen gennemføres.

19-03-2019



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
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
Indkildevej	Bydelscenter	3.500	1.000	5.706	8.500

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

Universitetsomr. Føtex	Bydelscenter	3.500	1.000	3.600	4.500
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
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

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.

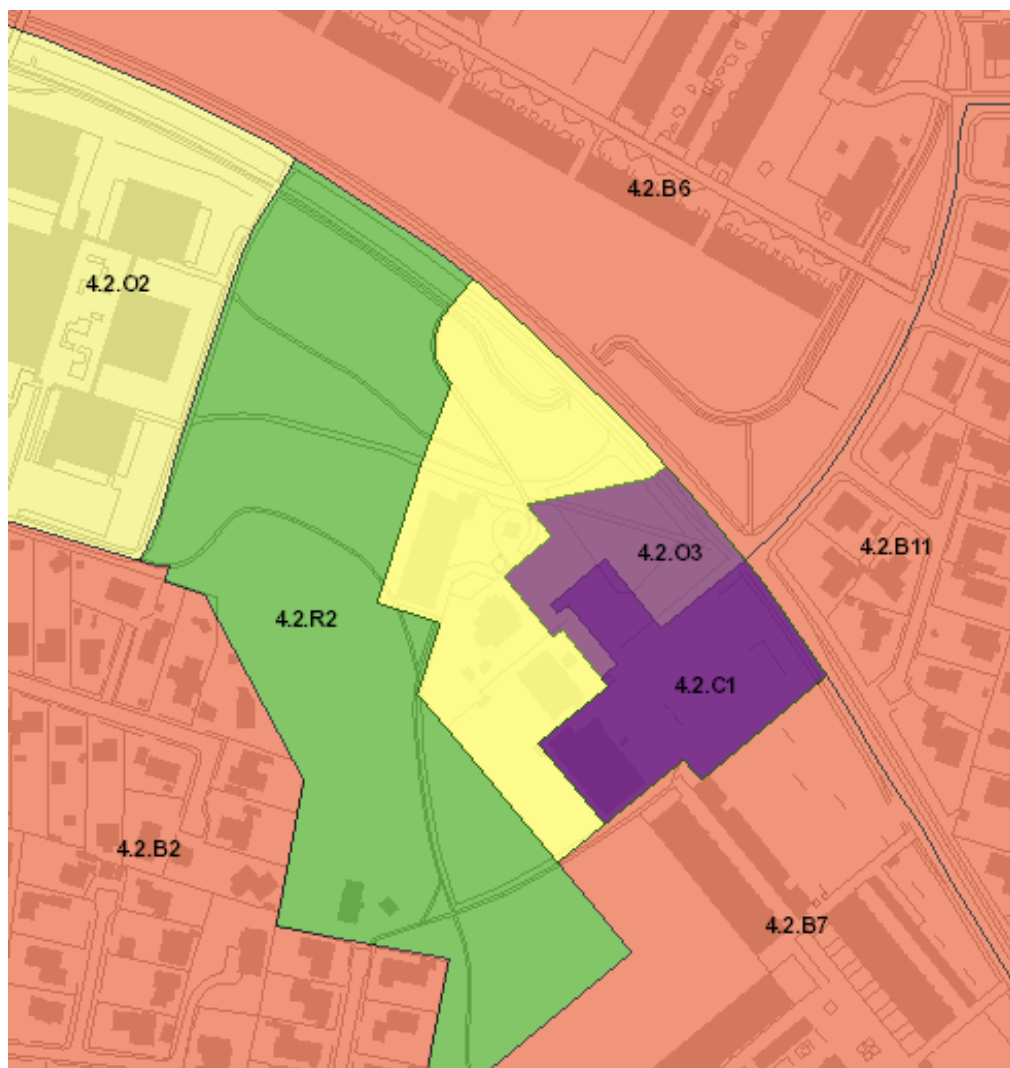
Byer med afgrænset centerområde: Nibe, Svenstrup, Gistrup, Klarup, Storvorde, Kongerslev, Hals, Hou, Ulsted, Gandrup, Vester Hassing, Vodskov og Vadum.

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

19-03-2019



4.2.C1 Byplanvej



Mål

Målet er at skabe rammerne for et velfungerende lokalcenter med god tilgængelighed fra det omkringliggende byområde.

Der lægges også vægt på at bebyggelsens visuelle fremtoning og indretningen af udearealer medvirker til at gøre området til et attraktivt omdrejningspunkt for bydelen.

Anvendelse

Området skal anvendes til lokalcenter for borgerne i Gug. Der kan etableres anlæg til disse formål - for eksempel kan der anlægges stier, bytorv, rambla - som er et stræk forbehold gående placeret langs med institutionerne Pyramiden og Fantasia, samt boliger (i delområde 1) og butikker mv.

Anvendelse

Butikker*
Kontorer
Service
Tekniske anlæg (kun P-pladser)
Etageboliger
Restauranter o.l.
Butikslignende formål
Klinikker mv.
Kulturelle formål
Institutioner
Rekreative formål
Fritidsformål

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

* Bruttoetageareal max. 1.000 m² pr. dagligvarebutik og max. 500 m² pr. udvalgsvarebutik. Maximalt butiksareal for lokalcenteret er 3000 m², se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.3](#)

Byggemuligheder

Delområde 1:
Bebyggelsesregulerende bestemmelser skal fastsættes i en lokalplan.

Delområde 2:
Bebyggelsesprocenten max 40.
Etager: Max. 1.
Højde: Max. 5 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](#).

Byggemuligheder

Rammen indeholder to delområder - delområde 1 og delområde 2.



Arkitektur - Byrum og landskab

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



Arkitektur - Byrum og landskab

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

P-pladser og forarealer skal fremstå grønne.

Udendørs oplag kun på tæt hegnede arealer.

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for skiltning og udendørs udstilling.

Trafik - Veje og stier

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

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#) dog med mulighed for dobbeltudnyttelse, som skal fastsættes i lokalplanen.

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.

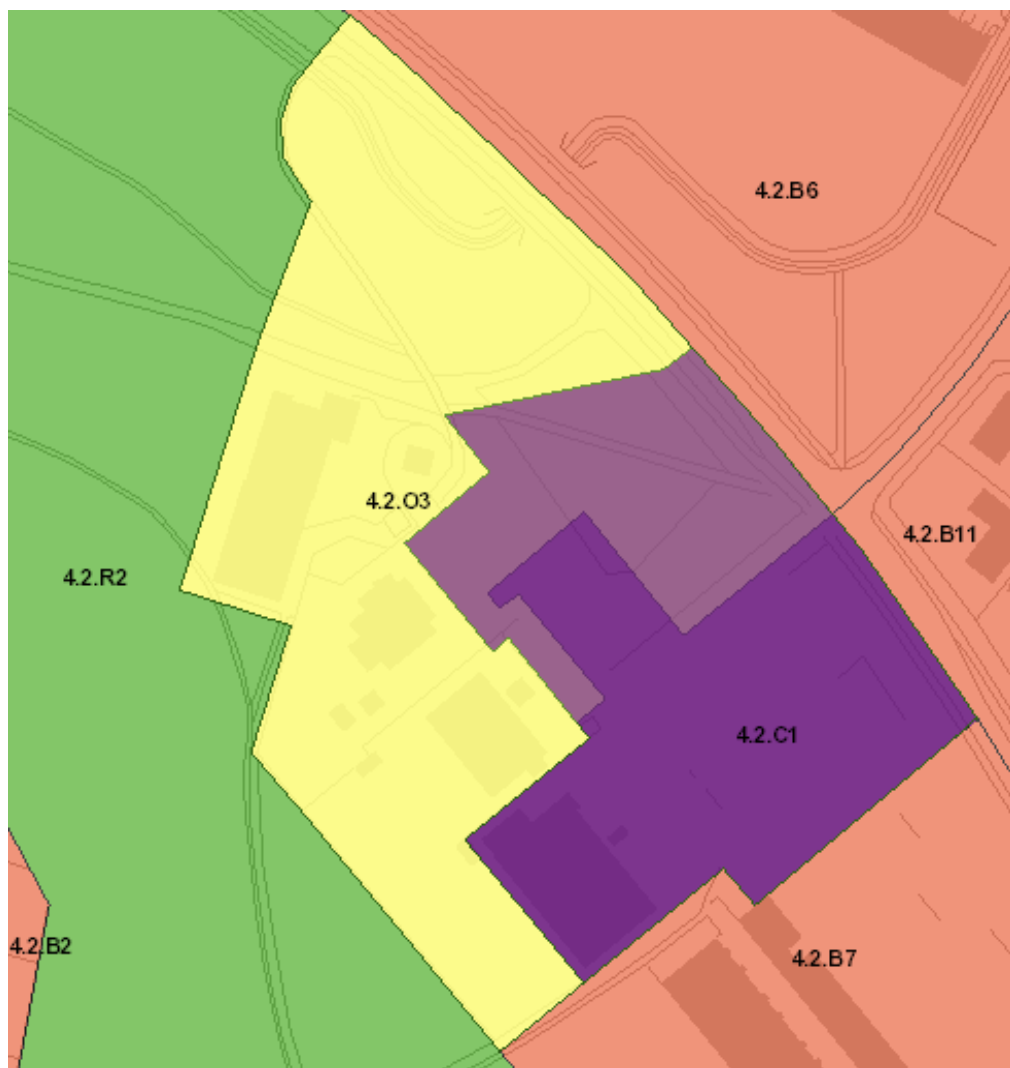
Zoneforhold

Byzone.

19-03-2019



4.2.O3 Gug Kirke m.m.

**Anvendelse**

Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 40.

Etager: Max. 2.

Højde: Max. 13 m.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#).

Mål

Målet er at sikre velfungerende rammer for Gug kirke, institutioner og øvrige indendørs og udendørs kultur- og fritidsaktiviteter til gavn for bydelen.

Det er også et mål at sikre områdets grønne karakter og at kirken fremstår som et synligt vartegn i kvarteret.



Gug Kirke med det karakteristiske kirketårn.

19-03-2019

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå
grønt.

Bebyggelsens udtryk
skal underordne sig
kirken.

Udearealer skal
indrettes med varierede
aktivitets- og
opholdsmuligheder.

Trafik - Veje og stier

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

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

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.

Zoneforhold

Byzone.