



Tillæg 4.054 for området ved hjørnet af Sohngårdsholmsvej/ Universitetsboulevarden

Aalborg Byråd godkendte den 10. september 2018 kommuneplantillæg 4.054 for området ved hjørnet af Sohngårdsholmsvej/Universitetsboulevarden.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 4.054](#)
- [Retningslinje 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål](#)
- [5 Arkitektur og kulturarv](#)
- [Retningslinie 5.1.3 Højhuse](#)
- [Retningslinje 7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalplancentre](#)
- [Kommuneplanramme 4.1.C3 Ved Grønlands Torv](#)
- [Kommuneplanramme 4.1.O8 Sohngårdsholmsvej](#)

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 4-1-112.

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 12. oktober 2018**. 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 **14. marts 2019**.

10-09-2018



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 videresender 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 videresender 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 for tillæg 4.054 for området på hjørnet af Sohngårdsholmsvej/ Universitetsboulevarden

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Lokalplan 4-1-112 og kommuneplantillæg 4.054 er udarbejdet for at muliggøre et nyt byudviklingsområde/centerområde og højhusbebyggelse med ca. 170 nye boliger på hjørnet af Sohngårdsholmsvej og Universitetsboulevarden.

Arealet, hvor højhusbebyggelsen skal opføres, har hidtil henlagt ubebygget og i den gældende kommuneplanramme for området er der i dag kun mulighed for opførelse af kollegieboliger. Ud over etableringen af boliger vil der i den nye bebyggelse blive mulighed for etablering af butikker, kontor, service og lignende.

Med dette kommuneplantillæg udlægges en ny kommuneplanramme for området, "4.1.C3 Ved Grønlands Torv", til centerformål. Den nuværende kommuneplanrammen, "4.1.O8 Kollegievej", til offentligt formål reduceres med det tilsvarende areal.*



Gældende kommuneplanrammer



Ændrede kommuneplanrammer

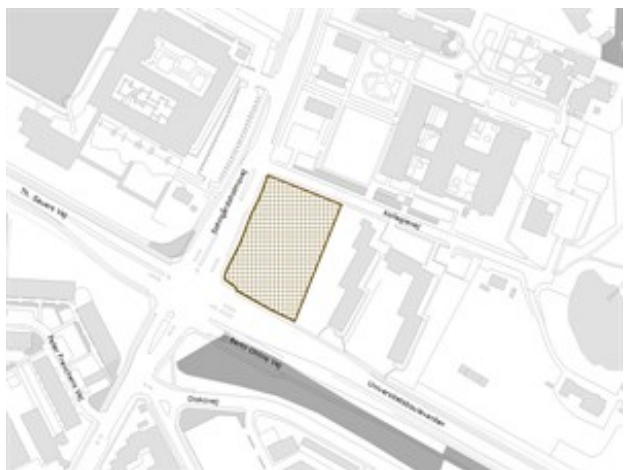
Bygninger inden for den nye kommuneplanramme, 4.1.C3, må opføres med et maks. etageantal på 15 etager og en maks. højde på 50 m (højest kote 82 DVR90). Bebyggelsesprocenten for rammen er maks 280.



Området for den nye højhus bebyggelse ligger i vækstaksen, hvor den kollektive trafik (det fremtidige +BUS-tracé) danner rygrad for den fremtidige byudvikling med blandede byfunktioner.

I vækstaksen er udgangspunktet en koncentreret byvækst, hvilket også er grundlaget for, at kommunen har solgt denne grund til et meget koncentreret byudviklingsprojekt, der kan skabe liv med centerfunktioner og bidrage til flere boliger i området.

Det nye byudviklingsområde tilføjes retningslinje "2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål".



Nye byudviklingsområder



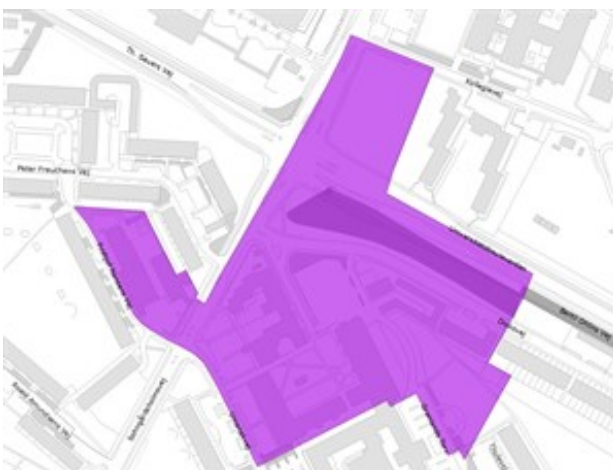
I "retningslinje 5.1.3 Højhuse" tilføjes mulighed for et højhus på hjørnegrunden Sohngårdsholmsvej/Universitetsboulevarden.

Der ændres ikke i retningslinjens bestemmelser.

I "retningslinje 7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre" udvides bydelscentret Grønlands Torv, så det også omfatter hjørnegrunden Sohngårdsholmsvej/Universitetsboulevarden.



Gældende afgrænsning af bydelscentret Grønlands Torv



Ny afgrænsning for bydelscenter Grønlands Torv

Ud over en udvidelse af bydelscentrets udstrækning er arealrammen til detailhandel i bydelscentret forøget fra

5.500 m² til 6.500 m². Se nedenstående detailhandelsredegørelse.

*Kommuneplantillæg 4.050 for Parkbyen har kørt sideløbende med dette tillæg, men blev vedtaget først. Med Kommuneplantillæg 4.050 blev den del af rammeområde 4.1.O8, som er omfattet af dette tillæg, ændret til rammeområde 4.1.O11.

Planforslagets baggrund

Fordebat om byudvikling i Sohngårdsholmsområdet

For at diskutere de indkomne idéer og generelt indhente borgernes idéer og synspunkter ift. fremtidig byudvikling og potentielle byudviklingsområder i Sohngårdsholmsområdet, blev der i efteråret 2016 gennemført en forbedret for en større del af bydelen.

Med debatten bad kommunen bl.a. om synspunkter ift., hvad der skal ske på hjørnegrunden mellem Universitetsboulevarden og Sohngårdsholmsvej, muligheden for flere højhuse, hvordan parkerne kan blive et endnu større aktiv for de tilgrænsende byområder og hvad der skal til, for at transport med bus og cykel bliver et godt alternativ til bilen.

Der indkom i alt 19 synspunkter, heraf adresserede de 7 af synspunkterne idéen om at fortætte med højhuse / boliger på hjørnegrunden. Specifikt kom der synspunkter om at bevare Universitetsboulevarden som en attraktiv grøn vej, størrelse på de kommende boliger, højhusbyggeri i sammenspil med højhuset på Grønlandstorvet, behov for fortætning men under hensynstagen til områdets karakter og bevare udsynet til Hans Egedes Kirke.

Synspunkterne blev behandlet af By og Landskabsudvalget den 24. august 2017 og synspunkter er indgået i det videre planlægningsarbejde for hjørnegrunden.

I overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje for højhuse, Bygherrevæjledningen, er der mht. planlægning for et højhus på hjørnegrunden udarbejdet en projektredøgørelse, der belyser forhold i relation til bygningens beliggenhed, dens omfang og forhold til omgivelserne. Som led i redegørelsen og lokalplanarbejdet er der bl.a. udarbejdet volumenstudier og sol/skyggediagrammer for at fastsætte højhusets placering og omfang.

Redegørelsen og sol/skygge diagrammerne indgår i lokalplanen.

Justeringen af byggemuligheder i kommuneplanrammer og lokalplan er fastlagt på grundlag af ovennævnte studier. I lokalplanen indarbejdes bestemmelser, som har til formål at sikre, at fortætning også medvirker til at skabe den ønskede bykvalitet og grundlaget for bæredygtig mobilitet.

Detailhandelsredegørelse

Med udvidelsen af bydelscentret tilvejebringes en del af det planmæssige grundlag for realiseringen af et konkret projekt på hjørnegrunden ved Sohngårdsholmsvej, Th. Sauers Vej og Universitetsboulevarden. På hjørnegrunden etableres et markant byggeri, der understøtter den fortsatte udvikling af bydelscentret som et urbant knudepunkt og sammenbindende mødested for bydelen. Projektet omfatter bl.a. ny detailhandel. Det forventes, at den nye detailhandel vil bestå af én stor dagligvarebutik samt en række mindre butikker. Den nye detailhandel vil have et bruttoetageareal på maksimalt 2.500 m² og vil blive etableret i stueetagen i et større byggeri, der også omfatter et boligbyggeri på op til 15 etager med ca. 170 boliger.

Redegørelsen indeholder jf. § 11 e, stk. 3 i planloven:

1. En vurdering af arealet og omsætningen i den eksisterende detailhandel.
2. En vurdering af behovet for yderligere areal til detailhandel.
3. En vurdering af nr. 1 og 2 i relation til målene for detailhandelsstrukturen herunder en angivelse af, hvilket opland der forudsættes betjent af de butikker, der kan placeres inden for de udlagte arealer.
4. Oplysning om hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur, herunder

hvordan forslaget fremmer konkurrence og et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer samt bymiljøet i de områder, der foreslås udlagt til butiksformål.

5. En angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butiksformål. Redegørelsen indeholder desuden jf. § 5 m, stk. 2 i planloven en redegørelse for, at udvidelsen af bydelscentret tager udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service.

I udarbejdelsen af redegørelsen er der taget udgangspunkt i følgende:

- Befolkningsprognose 2018-2029 for Aalborg Kommune
- COWIs bearbejdning af data om forbrug, indkomstniveau mv. fra Danmarks Statistik
- Vurderede omsætningstal fra Supermarkedshåndbogen sammenholdt med COWIs vurderinger
- Bruttoetagearealer fra Bygnings- og Boligregistret

Sammenfatning

Arealet og omsætningen i den eksisterende detailhandel

Den eksisterende detailhandel i bydelscentret udgøres af Lidl, Fakta, et apotek og et minimarked. De 4 dagligvarebutikker har et samlet bruttoetageareal på ca. 3.200 m² og en samlet omsætning på knap 80 mio. kr. pr. år.

Ca. 275 m ad vejnettet fra bydelscentrets sydlige grænse ligger en tankstationskiosk på Mylius Erichsens Vej. Ca. 400 m ad vejnettet fra bydelscentrets sydlige grænse ligger Dagli' Brugsen som en enkeltstående butik. Dagli' Brugsen og tankstationskiosken vurderes at have et samlet bruttoetageareal på omkring 1.050 m² og en omsætning på ca. 25 mio. kr. pr. år.

Den eksisterende detailhandel i oplandet til bydelscentret vurderes dermed at have et samlet bruttoetageareal på ca. 4.250 m² og en omsætning på ca. 105 mio. kr. pr. år.

Behovet for yderligere areal til detailhandel

Handelsbalancen for dagligvarer i oplandet er ca. 57 % i dag, hvilket betyder, at oplandet er betydeligt underforsynet med dagligvarer. Handelsbalancen vil falde til ca. 54 % i år 2029, hvis de eksisterende dagligvarebutikker ikke øger deres omsætning, eller hvis der ikke etableres flere dagligvarebutikker.

- Arealbehovet for dagligvarebutikker i oplandet til bydelscentret i år 2029 vil være ca. 5.420-6.320 m² ved en omsætning på ca. 30-35.000 kr. pr. m² pr. år.
- Behovet for yderligere dagligvarebutikker i oplandet i 2029 er beregnet med udgangspunkt i forbrugspotentialet for dagligvarer i oplandet i år 2029 og omsætningen i de eksisterende dagligvarebutikker i oplandet. Behovet for yderligere dagligvarebutikker i oplandet til bydelscentret i 2029 vil være ca. 2.510-2.920 m² ved en omsætning på ca. 30-35.000 kr. pr. m² pr. år.
- Arealrammen for det eksisterende bydelscenter er 5.500 m². Der er i dag en restrummelighed på ca. 2.290 m² i bydelscentret ved Grønlandskvarteret.
- Der vil et være tilstrækkeligt forbrugspotentiale for dagligvarer i oplandet til bydelscentret i 2029 til at hæve arealrammen fra de nuværende 5.500 m² til op mod 6.150 m² svarende til en forøgelse på ca. 650 m².
- Arealbehovet til udvalgsvarerbutikker i oplandet kan kun vanskeligt beregnes, men vurderes at ligge inden for spændet 6.600-8.900 m² ved en omsætning på ca. 15-20.000 kr. pr. m² pr. år.

En arealramme på 6.500 m² for bydelscentret vurderes som passende set i lyset af den markante byudvikling, der finder sted i bydelen. Det kan overvejes at fastsætte separate arealrammer til hhv. dagligvarer og udvalgsvarer.

Oplandet, der betjenes af den nye detailhandel

Den nye detailhandel i udvidelsen af bydelscentret vil primært betjene borgerne bosiddende i oplandet til bydelscentret. Den nye detailhandel vil også betjene forbigående trafik, brugere af den kommende +Bus samt borgere, der er bosiddende uden for oplandet, men besøger byfunktionerne i og ved bydelscentret.

Sammenhæng med Kommuneplan 2013

Det vurderes, at udvidelsen af bydelscentret ved Grønlandskvarteret ikke har indvirkning på målet om, at Aalborg

City og City Syd i gensidig synergi skal udvikle Aalborg som regionens handelsmæssige kraftcenter. Med udvidelsen af bydelscentret, placeres de nye butikker i overensstemmelse med centerstrukturen. Udvidelsen af bydelscenteret udgør en relativt mindre ændring af centerstrukturen, da der er tale om en ændret afgrænsning og en forøgelse af arealrammen af et eksisterende centerområde og ikke udlægningen af et nyt centerområde. Det vurderes, at udvidelsen af bydelscentret ved Grønlandskvarteret understøtter målet om, at nye butikker placeres i overensstemmelse med centerstrukturen. Det vurderes, at udvidelse af bydelscentret fremmer en samfundsmæssigt bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede, og at målet om, at der skal sikres grundlag for en forsyning med dagligvarer tæt ved folks bopæl, understøttes.

Koncentration af byfunktioner



Bydelscentrets nuværende udstrækning og den ønskede udvidelse heraf.

Der er registreret 4 butikker og ca. 15 andre publikumsorienterede byfunktioner end detailhandel inden for bydelscentrets nuværende afgrænsning. Detailhandlen ligger blandet med de øvrige byfunktioner. Derudover ligger der ca. 4 andre publikumsorienterede byfunktioner end detailhandel i tilknytning til bydelscentret, men uden for dets afgrænsning. Med udvidelsen af bydelscentret mod nord, over Universitetsboulevarden, vil bydelscentret blive et område, der ligger i tilknytning til flere større byfunktioner med mange daglige besøgende. Den nye detailhandel vil indgå i synergi og konkurrence med den eksisterende detailhandel. Med udvidelsen af bydelscentret sikres grundlaget for et attraktivt bydelscenter og bymiljø med en koncentration af butikker og andre byfunktioner.

Tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til udvidelsen

Bydelscentret ligger centralt i bydelen ved det overordnede vejnet. Udvidelsen vil være kendetegnet ved en god tilgængelighed for bilister. Nærheden til de mange boliger betyder, at det udvidede bydelscenter vil have god tilgængelighed for gående og cyklende. Ved Universitetsboulevarden, mellem det eksisterende bydelscenter og udvidelsen af bydelscentret, er der et busstoppested, der opgraderes som led i etableringen af +Bus'en. Det udvidede bydelscenter vil således have en god tilgængelighed for handlende, der benytter kollektiv transport, ligesom adgangen til bedre indkøbsmuligheder tæt på stoppestedet vil være en styrkelse af den kollektive transport, og den service passagererne oplever ved at benytte kollektiv transport. Den nye detailhandel i det udvidede bydelscenter vil desuden ligge i kort afstand til flere eksisterende byfunktioner. Samlokaliseringen betyder, at der gives mulighed for en udbygning af detailhandlen i et område, hvor mange borgere færdes i deres dagligdag.

Sammenhæng med kommuneplanlægningen

I Kommuneplan 2013 for Aalborg Kommune er der angivet følgende overordnede mål for detailhandlen:

- "Aalborg City og City Syd skal i gensidig synergi udvikle Aalborg som regionens handelsmæssige kraftcenter.
- Butikker skal placeres i overensstemmelse med detailhandelsstrukturen (bymidter, aflastningscenter, bydelscentre og lokalcentre) for at understøtte intentionerne i den bypolitiske strategi og de definerede byroller i den balancerede bymønsterstruktur.
- I Aalborg Kommunes byer og bydele skal der sikres grundlag for en forsyning med dagligvarer tæt ved folks bopæl."

Desuden fremgår det af bemærkningerne til retningslinjen 7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre at:

- "Bydelscentrene og lokalcentrene inden for 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."

Udvidelsen af bydelscentrets sammenhæng med målene for detailhandlen behandles i det følgende.

Målet om at Aalborg City og City Syd i gensidig synergi skal udvikle Aalborg som regionens handelsmæssige kraftcenter

Udvidelsen af bydelscentret ved Grønlandskvarteret påvirker ikke de primære regionale handelscentre i Aalborg City og City Syd. Bydelscentret er underlagt de to centre i centerhierarkiet, hvilket en mindre udvidelse ikke ændrer på.

De forventede nye dagligvarebutikker i bydelscentret vil omsætte for ca. 46-57 mio. kr. pr. år på kort sigt og ca. 57-68 mio. kr. i år 2029. De forventede nye udvalgsvarerbutikker i bydelscentret vil omsætte for ca. 3-4,5 mio. kr. pr. år på kort sigt og ca. 4,5-6 mio. kr. i år 2029. Dagligvareomsætningen i Aalborg City anslås til mindst 610 mio. kr. (2007-tal), og over 1 mia. i City Syd (2016-tal). Der er altså tale om marginale ændringer ift. de regionale handelscentre, ligesom det ud fra erfaringer med lignende projekter, ikke forventes at udvidelsen vil hente en særlig stor del af sin omsætning fra de regionale centre.

Det vurderes samlet, at udvidelsen af bydelscentret ved Grønlandskvarteret ikke har indvirkning på målet om, at Aalborg City og City Syd i gensidig synergi skal udvikle Aalborg som regionens handelsmæssige kraftcenter.

Målet om at butikker skal placeres i overensstemmelse med detailhandelsstrukturen

Det er et mål i Kommuneplan 2013 for Aalborg Kommune, at nye butikker i Aalborg Kommune placeres i overensstemmelse med centerstrukturen for at understøtte intentionerne i den bypolitiske strategi og de definerede byroller i den balancerede bymønsterstruktur.

Med udvidelsen af bydelscentret ved Grønlandskvarteret gives mulighed for nye butikker på hjørnet af Sohngårdsholmsvej og Universitetsboulevarden. Området ligger direkte over for det eksisterende bydelscenter. Med udvidelsen af bydelscentret vil bydelscentret strække sig mod nord hen over Universitetsboulevarden.

Nye butikker med placeringer i udvidelsen af bydelscentret vil indgå i synergi og konkurrence med den eksisterende detailhandel i bydelscentret. Den nye detailhandel i det udvidede bydelscenter vil bidrage positivt til bydelscentrets samlede attraktivitet, da butiksudbuddet øges. Under ét løftes detailhandlen i bydelscentret, og den nye detailhandel vil have en positiv effekt på de øvrige publikumsorienterede byerhverv i bydelscentret.

Med udvidelsen af bydelscentret, placeres de nye butikker i overensstemmelse med centerstrukturen. Udvidelsen af bydelscenteret udgør en relativt mindre ændring af centerstrukturen, da der er tale om en ændret afgrænsning af et eksisterende centerområde og ikke udlægningen af et nyt centerområde.

Målet om at der skal sikres grundlag for en forsyning med dagligvarer tæt ved folks bopæl

Nye dagligvarebutikker i det udvidede bydelscenter vil primært betjene borgere som bor i bydelen, samt forbigående trafikanter. I oplandet til bydelscentret bor der i dag ca. 7.000 borgere. Borgerne i oplandet får ikke kortere afstande til nærmeste store dagligvarebutik, hvis der som forventeligt etableres en ny dagligvarebutik i udvidelsen af bydelscentret. Etableringen af ny dagligvarehandel i udvidelsen af bydelscentret vil dog bidrage til et større lokalt udbud af dagligvarebutikker. Med udvidelsen af bydelscentret sikres således grundlaget for et større dagligvarebutiksudbud, der i højere grad matcher en bydel i vækst.

Ny dagligvarehandel i det udvidede bydelscenter vil få en central placering i bydelen, og vil være kendetegnet ved en beliggenhed med høj tilgængelighed for mange borgere, som dagligt kører forbi projektområdet. Udvidelsen af bydelscentret ligger midt i et større boligområde. Nærheden til de mange eksisterende og nye boliger betyder, at den nye detailhandel vil være tilgængelig for gående og cyklende. Med planlægningen for udvidelsen af bydelscentret sikres det, at dagligvarebutiksstrukturen udbygges, hvor der er god tilgængelighed for gående og cyklende. Udvidelsen af bydelscentret vil desuden ligge nær flere byfunktioner. Aalborghus Gymnasium ligger direkte vest for udvidelsen af bydelscentret, og Kollegievejens Skole/Center for døvblindhed og høretab ligger direkte nord for udvidelsen. De nærliggende byfunktioner har mange daglige besøgende og vil generere en kundestrøm til den nye detailhandel, idet de besøgende fra tid til anden vil købe ind i butikkerne i bydelscentret i forbindelse med besøg hos de øvrige byfunktioner.

Det vurderes, at udvidelse af bydelscentret fremmer en samfundsmæssigt bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede, og at målet om, at der skal sikres grundlag for en forsyning med dagligvarer tæt ved folks bopæl, understøttes.

Samlet vurdering af sammenhængen med målene for detailhandlen Det vurderes samlet set, at planlægningen for en udvidelse af bydelscentret så det indeholder hjørnegrunden ved Sohngårdsholmsvej og Universitetsboulevarden, og en forøgelse af arealrammen understøtter de i Kommuneplan 2013 angivne mål for detailhandlen samt hensigten med bemærkningerne til retningslinje 7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre.

Tilstedeværelsen og koncentrationen af byfunktioner

I det følgende redegøres for, at udvidelsen af bydelscentret tager udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række byfunktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service.

Der er foretaget en besigtigelse af bydelscentret og dets opland ved udgangen af september 2017. Under besigtigelsen er alle butikker og servicefunktioner i og nær bydelscentret registreret.

Der er registreret 4 butikker inden for bydelscentrets nuværende afgrænsning. De 4 butikker er alle dagligvarebutikker og udgøres af to discountbutikker, Lidl og Fakta, et apotek og et minimarked. Lidl, apoteket og minimarkedet ligger ved Grønlandstorvet, mens Fakta ligger ved Polarcentret.

Der er registreret ca. 15 andre byfunktioner end detailhandel i bydelscentret. Ved Grønlandstorvet er der ca. 9 andre byfunktioner, herunder et fitness center, en fysioterapeut, en restaurant, en frisør, et bibliotek mv. Ved Polarcentret er der ca. 6 andre byfunktioner, herunder en bank, en frisør, et spisested mv. Derudover er der 4 andre byfunktioner end detailhandel i tilknytning til bydelscentret, men uden for dets afgrænsning. Der er bl.a. et gymnasium og en skole.

Koncentrationen af byfunktioner, dvs. antallet og samlokaliseringen, er størst ved Grønlandstorvet og dernæst ved Polarcentret. Byfunktionerne med de fleste besøgende vurderes at være discountbutikkerne Fakta og Lidl. Aalborghus Gymnasium med over 1.000 elever udgør også en af byfunktionerne med mange besøgende. Lidl og Aalborghus Gymnasium ligger direkte op ad udvidelsen af bydelscentret. Mellem det eksisterende bydelscenter og udvidelsen er der et busstoppested, der opgraderes som led i etableringen af den kommende hurtigbus, +BUS. Etableringen af +BUS'en og realiseringen af de mange byudviklingsprojekter langs +BUS'ens rute forventes at medføre en stigning i antallet af påstigere ved Grønlandskvarteret. Etableringen af +BUS'en vil dermed bidrage til en øget kundestrøm til gavn for byfunktionerne i bydelscentret.

Samlet vurdering

Det er kendetegnende for bydelscentret at detailhandlen ligger blandet med andre byfunktioner, og at der er en overvægt af servicefunktioner. Med udvidelsen af bydelscentret vil bydelscentret blive et område, der ligger i tilknytning til flere større byfunktioner med mange daglige besøgende. Med udvidelsen af bydelscentret sikres grundlaget for et attraktivt bydelscenter med en koncentration af butikker og andre byfunktioner.

Tilgængeligheden til det udvidede bydelscenter

I det følgende redegøres for tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til udvidelsen af bydelscentret.

Bydelscentret ligger centralt i bydelen ved det overordnede vejnet. Bydelscentret ligger ved krydset Sohngårdsholmsvej-Th. Sauers Vej-Universitetsboulevarden, som er et trafikalt knudepunkt i Aalborg SØ. På Universitetsboulevarden, umiddelbart øst for krydset, blev der i 2016 målt en årsdøgnstrafik på 13.730. På Sohngårdsholmsvej, umiddelbart syd for krydset, blev der i 2016 målt en årsdøgnstrafik på 8.710. Tallene viser, at mange dagligt kører forbi bydelscentret. Der er en række parkeringspladser ved bydelscentret, herunder i tilknytning til Grønlandstorvet, Lidl og Fakta. Bydelscentret er, og udvidelsen heraf vil være, kendetegnet ved en god tilgængelighed for bilister.

Bydelscentret er omgivet af etageboliger, og der er planer om en større boligudbygning i Sohngårdsholmsområdet. Nærheden til de mange boliger betyder, at det udvidede bydelscenter vil have en god tilgængelighed for gående og

cyklende.

Ved Universitetsboulevarden, mellem det eksisterende bydelscenter og udvidelsen af bydelscentret, ligger et busstoppested, der opgraderes som led i etableringen af +BUS'en. Der er yderligere et stoppested på Sohngårdsholmsvej ved Grønlandskvarteret. Fra de to stoppesteder er der i dag ca. 350 afgange i begge retninger i døgnet fordelt på fem buslinjer.

Antallet af påstigere i den kollektive trafik i Aalborg forventes at blive øget markant som følge af bl.a. befolkningstilvæksten i Aalborg, byfortætningen langs +BUS'ens rute og etableringen af et højklasset kollektiv transportsystem. Antallet af påstigere i den kollektive trafik i Aalborg forventes at stige fra ca. 52.000 påstigere pr. døgn i år 2011 til knap 100.000 påstigere pr. døgn i 2025. Det svarer til en vækst på godt 90 %. Antallet af påstigere på de seks stationer på strækningen i Østbyen, herunder ved Grønlandskvarteret, forventes at blive ca. 3.150. Det udvidede bydelscenter vil således have en god tilgængelighed for handlende, der benytter kollektiv transport, og etablering af indkøbsmuligheder ved +BUS'ens stoppesteder vil bidrage til at servicere passagererne og dermed gøre det mere attraktivt at bruge den kollektive transport.

Desuden vil den nye detailhandel i det udvidede bydelscenter ligge i kort afstand til flere eksisterende byfunktioner, herunder to uddannelsesinstitutioner samt offentlig og privat service. Samlokaliseringen betyder, at der gives mulighed for en udbygning af detailhandlen i et område, hvor mange borgere færdes til fods og på cykel i deres dagligdag.

Omfanget af detailhandlen i oplandet til bydelscentret

I det følgende redegøres for omfanget af den eksisterende og nye detailhandel i oplandet til det udvidede bydelscenter.

Omfanget af den eksisterende detailhandel

Omsætningstallene for de nærmest beliggende store dagligvarebutikker er baseret på Supermarkedshåndbogen, som er sammenholdt med COWIs opgørelser fra andre analyser.

Den eksisterende detailhandel i bydelscentret udgøres af Lidl, Fakta, et apotek og et minimarked. De fire dagligvarebutikker har et samlet bruttoetageareal på ca. 3.200 m² og en samlet omsætning på knap 80 mio. kr. pr. år.

Ca. 275 m ad vejnettet fra bydelscentrets sydlige grænse ligger en tankstationskiosk på Mylius Erichsens Vej. Ca. 400 m ad vejnettet fra bydelscentrets sydlige grænse ligger Dagli' Brugsen som enkeltstående butik. De to dagligvarebutikker vurderes at have et samlet bruttoetageareal på højst 1.050 m² og en omsætning på ca. 25 mio. kr. pr. år.

Den eksisterende detailhandel i oplandet til bydelscentret vurderes at have et samlet bruttoetageareal på ca. 4.250 m² og en omsætning på ca. 105 mio. kr. pr. år.

Omfanget af den nye detailhandel

Det forventes, at den nye detailhandel i udvidelsen af bydelscentret vil bestå af én stor dagligvarebutik på ca. 1.200 m² og en række mindre butikker med et samlet areal på op mod 1.300 m². Samlet set forventes altså op mod 2.500 m² ny detailhandel i udvidelsen af bydelscentret.

Det vurderes, at efterspørgslen vil være større for dagligvarebutikker end for udvalgswarebutikker. Derfor forventes det, at størstedelen af de mindre butikker vil være dagligvarebutikker, og at en mindre del af de mindre butikker vil være udvalgswarebutikker. Det forudsættes, at ca. 75 % af de mindre butikker eller ca. 1.000 m² vil være dagligvarebutikker, og at ca. 25 % af de mindre butikker eller ca. 300 m² vil være udvalgswarebutikker.

Det vurderes, at den nye store dagligvarebutik vil få en omsætning på ca. 30-35.000 kr. pr. m² pr. år, hvis butikken etableres inden for en kort tidshorisont (omkring år 2022). Omsætningen forventes at stige i takt med, at dagligvarebutikken konsoliderer sig i området og i takt med boligudbygningen i området. Der forventes derfor en omsætning på ca. 35-40.000 kr. pr. m² pr. år på længere sigt (2029).

Den gennemsnitlige arealintensitet i de små dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker vurderes, at ville ligge på at niveau omkring 15-20.000 kr. pr. m² pr. år, hvis butikkerne etableres inden for en kort tidshorisont. På længere sigt forventes en arealintensitet på ca. 20-25.000 kr. pr. m² pr. år.

OMSÆTNINGEN I DEN NYE DETAILHANDEL I DET UDVIDEDE BYDELSCENTER		
<i>Butikstype</i>	<i>År</i>	<i>Omsætning pr. år</i>
Ca. 1.200 m ² dagligvarebutik	2022	ca. 36-42 mio. kr.
	2029	ca. 42-48 mio. kr.
Ca. 1.000 m ² mindre dagligvarebutikker	2022	ca. 10-15 mio. kr.
	2029	ca. 15-20 mio. kr.
Ca. 300 m ² mindre udvalgsvarebutikker	2022	ca. 3-4,5 mio. kr.
	2029	ca. 4,5-6 mio. kr.

Tabel 1. Vurderet omsætning i den nye detailhandel i de udvidede bydelscenter. De vurderede omsætninger er udtryk for niveauer og ikke eksakte tal.

Som det fremgår af tabel 1, så vurderes det, at den nye detailhandel i det udvidede bydelscenter vil kunne opnå en omsætning i størrelsesordenen 50-60 mio. kr. pr år på kort sigt og i størrelsesordenen 60-75 mio. kr. pr. år på lang sigt. De nye dagligvarebutikker i det udvidede bydelscenter vil kunne opnå en samlet omsætning i størrelsesordenen 45-55 mio. kr. pr. år på kort sigt og i størrelsesordenen 55-70 mio. kr. pr. år på længere sigt. De nye udvalgsvarebutikker vurderes at kunne opnå en samlet udvalgsvareomsætning i størrelsesordenen 3-5 mio. kr. pr. år på kort sigt og i størrelsesordenen 5-6 mio. kr. pr. år på længere sigt.

Det bemærkes, at omsætningen er vurderet for ca. 2.500 m² ny detailhandel. Det er muligt, at en del af de 2.500 m² udnyttes som andre anvendelser end detailhandel. I så fald vil detailhandelsomsætningen blive lavere.

Oplandsanalyse

Grønlandskvarteret er en sammensat bydel. Foruden en varierende boligmasse, der består af bl.a. fritliggende enfamiliehuse, rækkehusbebyggelse samt etageboliger, rummer bydelen en række virksomheder og større uddannelsesinstitutioner samt privat og offentlig service. Den nye detailhandel i udvidelsen af bydelscentret vil primært forsyne de nærmeste omkringliggende boligområder. For at planlægge for en forøgelse af bydelscentrets arealramme skal der redegøres for, at der er et tilstrækkeligt forbrugsgrundlag i oplandet.

Afgrænsningen af oplandet til bydelscentret tager udgangspunkt i centerstrukturen i Kommuneplan 2013 for Aalborg Kommune. Det betyder, at hvert centerområde med en eller flere store dagligvarebutikker har et tilhørende opland. Afgrænsningen er desuden afhængig af infrastrukturen, boligområdernes samt dagligvarebutikkernes indbyrdes placeringer, herunder kørselsafstandene og kørselstiderne i bil. Selvom oplandet her er skarpt afgrænset, vil det reelle opland være afhængigt af borgernes faktiske købemønstre, der er mere komplekse. Detailhandlen i bydelscentret betjener således også forbikørende trafik og borgere, der ikke er bosiddende i oplandet. Tilsvarende handler en del af borgerne i bydelscentret i f.eks. Aalborg City og City Syd.

Oplandet til bydelscentret afgrænses mod vest af Ådalsmotorvejen. Mod nord afgrænses oplandet af Falkevej, Hejrevej og Lektorvej i parcelhuskvarteret mellem Eternitten og Gug. Boligområderne ved Blegkilde Alle og

Magisterparken vurderes at ligge i oplandet til lokalcentret ved Danalien. Bydelscentrets nordlige oplandsgrænse vurderes at være mellem Aalborghus Gymnasium og boligområdet Magisterparken samt mellem Kollegievejens Skole/Center for døvblindhed og høretab og det forhenværende Aalborg Teknikum. Den østlige del af oplandet afgrænses af Universitetsboulevarden og Nordjyske Motorvej. Dele af parcelhuskvarteret mellem Mylius Erichsens Vej og Byplanvej betjenes af bydelscentret ved Grønlandskvarteret, mens dele heraf betjenes af lokalcentret ved Byplanvej. Oplandsgrænsen vurderes at være svarende til Hellevangens forløb. Det rekreative område med vandtårnet markerer oplandsgrænsen i forlængelse af Hellevangen. Etageboligerne mellem Beatesmindevej og Byplanvej vurderes at ligge i oplandet til lokalcentret ved Byplanvej. Etageboligerne ved Carl Rothes Vej og Peter Bruuns Vej ligger i kort afstand af Dagli' Brugsen og ligger i oplandet til bydelscentret ved Grønlandskvarteret. Rækkehusbebyggelsen langs Gertrud Rasks Vej vurderes også at ligge i oplandet til bydelscentret.

Udvikling i forbruget



Svagt stigende indbyggertal Der bor i dag ca. 6.975 borgere i oplandet til bydelscentret ved Grønlandskvarteret.

I Befolkningsprognose 2018-2029 for Aalborg Kommune forventes indbyggertallet i planområde 7 – Gug at stige med ca. 1 % i perioden 2017-2029. Planområde 7 - Gug indeholder oplandet til bydelscentret. Stigningen i indbyggertallet i planområde 7 - Gug forudsættes at være gældende for oplandet til bydelscentret ved Grønlandskvarteret frem mod 2029.

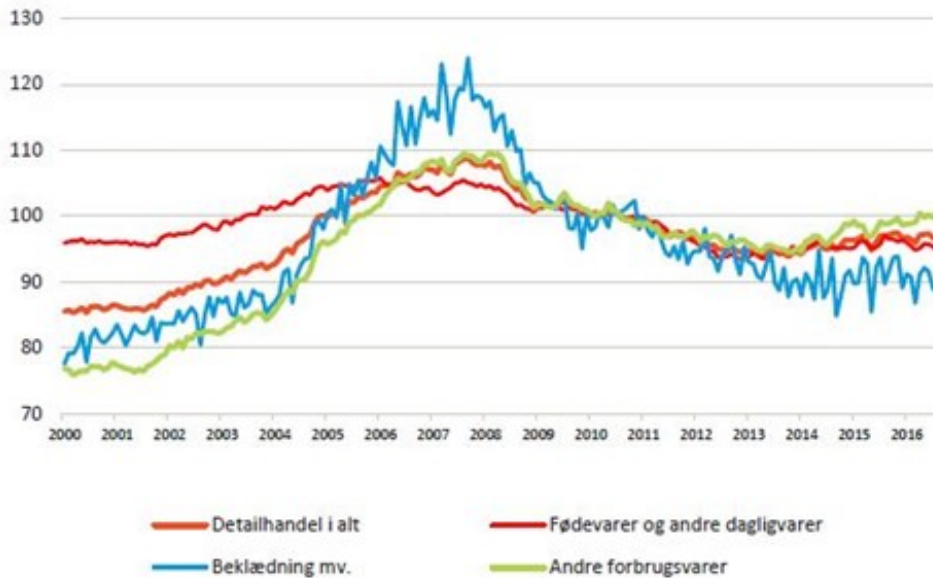
Den forudsatte befolkningstilvækst på ca. 1 % eller ca. 90 borgere i perioden 2017-2029 vil medføre en stigning i det årlige forbrug af dagligvarer på lidt over 2 mio. kr. frem mod 2029. Udviklingen i indbyggertallet har således i sig selv en begrænset effekt for udviklingen i det lokale forbrug, som kun forøges lidt som følge af det stigende indbyggertal.

Det bemærkes, at der i det konkrete projekt for udvidelsen af bydelscentret opføres flere boliger end forventet i befolkningsprognosen. Stigningen i indbyggertallet – og dermed det årlige forbrug – i oplandet bliver derfor lidt større, end beregnet.

Svagt til moderat stigende privatforbrug

En beregning viser, at en borger i Aalborg Kommune i gennemsnit bruger ca. 25.500 kr. pr. år på dagligvarer i fysiske butikker (2016-priser).

Forbruget er faldet kraftigt siden det toppede under højkonjunktoren i 2007-08 (figuren nedenfor). Forbruget af fødevarer og andre dagligvarer er faldet mindre end de øvrige varegrupper, og faldet stoppede i 2013. De senere år har der igen været en mindre vækst. Der er derfor grund til at forvente, at dagligvareforbruget over en længere periode fortsat vil vokse. Det er vanskeligt at vurdere, hvor meget forbruget præcist vil vokse, men en forbrugsvækst på i størrelsesordenen 5-10 % over en 12-årig periode er ikke urealistisk.



med indeks 100=2010)

Udviklingen i dansk detailhandel (mængdeindeks

Her tages udgangspunkt i en stigning i dagligvareforbruget på 7 % frem mod 2029. Det svarer til, at det årlige forbrugsgrundlag for dagligvarer stiger med ca. 9 mio. kr. i oplandet. Det stigende privatforbrug har således en relativt stor betydning for udviklingen i forbrugsgrundlaget frem mod 2029.

Flere dagligvarer handles via internettet

De senere år har internethandlen vundet stadig større indpas hos de danske forbrugere. Det forventes, at internethandlen med dagligvarer vil stige fra ca. 2 % af forbruget i dag til ca. 4 % i 2029. Internethandlen vil således fortsat have begrænsede effekter på dagligvarehandlen. Stigningen i internethandlen vil svare til at forbruget i det lokale opland reduceres med 3-4 mio. kr.

Arealbehov og handelsbalance

Handelsbalancen for dagligvarer i oplandet er ca. 57 % i dag, hvilket betyder, at oplandet er betydeligt underforsynet med dagligvarer. Handelsbalancen vil falde til ca. 54 % i år 2029, hvis de eksisterende dagligvarebutikker ikke øger deres omsætning, eller hvis der ikke etableres flere dagligvarebutikker.

Samlet set medfører det svagt stigende befolkningstal i oplandet, den generelle stigning i privatforbruget og den øgede nethandel, at forbrugsgrundlaget for dagligvarer i oplandet til bydelscentret stiger med ca. 11-12 mio. kr. Forbrugsgrundlaget stiger fra knap 180 mio. kr. pr. år til lidt over ca. 190 mio. kr. pr. år i perioden 2017-2029.

Den nuværende dagligvareomsætning i oplandet vurderes, at være i størrelsesordenen 105 mio. kr. pr. år. Dermed er dækningsgraden for dagligvarer i oplandet ca. 57 % i dag. Det betyder, at der er et underskud på handelsbalancen for dagligvarer på ca. 75 mio. kr.

Hertil kommer arealbehovet til lokale udvalgswarebutikker. Der er registeret en række udvalgswarebutikker med karakter af butikker med særlig pladskrævende varegrupper langs indfaldsvejen Gugvej og Ådalsmotorvejen. Butikkerne ligger på kanten af oplandet og betjener reelt forbikørende trafik fra et større opland. Butikkerne vurderes ikke i særlig grad at betjene borgerne i oplandet til bydelscentret, som vurderes at købe en stor del af deres udvalgsvarer i Aalborg City og City Syd. Med den forventelige etablering af yderligere én stor dagligvarebutik i bydelscentret ved Grønlandskvarteret, stiger kundestrømmen i bydelscentret, og det er sandsynligt, at efterspørgslen på lokaler til udvalgswarehandel i bydelscentret stiger som følge heraf.

Det nuværende, årlige forbrug af udvalgsvarer i oplandet til bydelscentret er beregnet til ca. 140 mio. kr. Der er således et tilstrækkeligt forbrugsgrundlag til planlægningen for et arealudlæg til udvalgswarebutikker i bydelscentret.

Arealramme og restrummelighed i bydelscentret

I Kommuneplan 2013 for Aalborg Kommune er den nuværende arealramme for bydelscentret ved

Grønlandskvarteret fastsat til 5.500 m². Den maksimale butiksstørrelse pr. dagligvarebutik er fastsat til 3.500 m², og den maksimale butiksstørrelse pr. udvalgsvarebutik er fastsat til 1.000 m².

Der er i dag en restrummelighed i bydelscentret på ca. 2.290 m². Det ønskes, at give mulighed for 2.500 m² ny detailhandel i udvidelsen af bydelscentret. Der er med den nuværende arealramme ikke tilstrækkelig restrummelighed til den ønskede detailhandel.

- Arealbehovet for dagligvarebutikker i oplandet til bydelscentret i år 2029 vil være ca. 5.420-6.320 m² ved en omsætning på ca. 30-35.000 kr. pr. m² pr. år.
- Behovet for yderligere dagligvarebutikker i oplandet i 2029 er beregnet med udgangspunkt i forbrugspotentialet for dagligvarer i oplandet i år 2029 og omsætningen i de eksisterende dagligvarebutikker i oplandet. Behovet for yderligere dagligvarebutikker i oplandet til bydelscentret i 2029 vil være ca. 2.510-2.920 m² ved en omsætning på ca. 30-35.000 kr. pr. m² pr. år.
- Der vil et være tilstrækkeligt forbrugspotentiale for dagligvarer i oplandet til bydelscentret i 2029 til at hæve arealrammen fra de nuværende 5.500 m² til op mod 6.150 m² svarende til en forøgelse på ca. 650 m².
- Arealbehovet til udvalgsvarebutikker i oplandet kan kun vanskeligt beregnes, men vurderes at ligge inden for spændet 6.600-8.900 m² ved en omsætning på ca. 15-20.000 kr. pr. m² pr. år.

Hvis arealrammen for bydelscentret fastsættes til 6.500 m², og hvis der etableres ca. 2.500 m² ny detailhandel i udvidelsen af bydelscentret, så vil restrummeligheden blive ca. 800 m². Dermed vil der fortsat være mulighed for, at den eksisterende detailhandel i bydelscentret kan udvide, eller at der kan etableres ny detailhandel i de øvrige dele af bydelscentret. En arealramme på 6.500 m² for bydelscentret vurderes som passende set i lyset af den markante byudvikling, der finder sted i bydelen. Det kan overvejes at fastsætte separate arealrammer til hhv. dagligvarer og udvalgsvarer.

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport. Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen, og at fremme bæredygtig udvikling. Der skal laves miljørapporter for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde. For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljørapporten undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

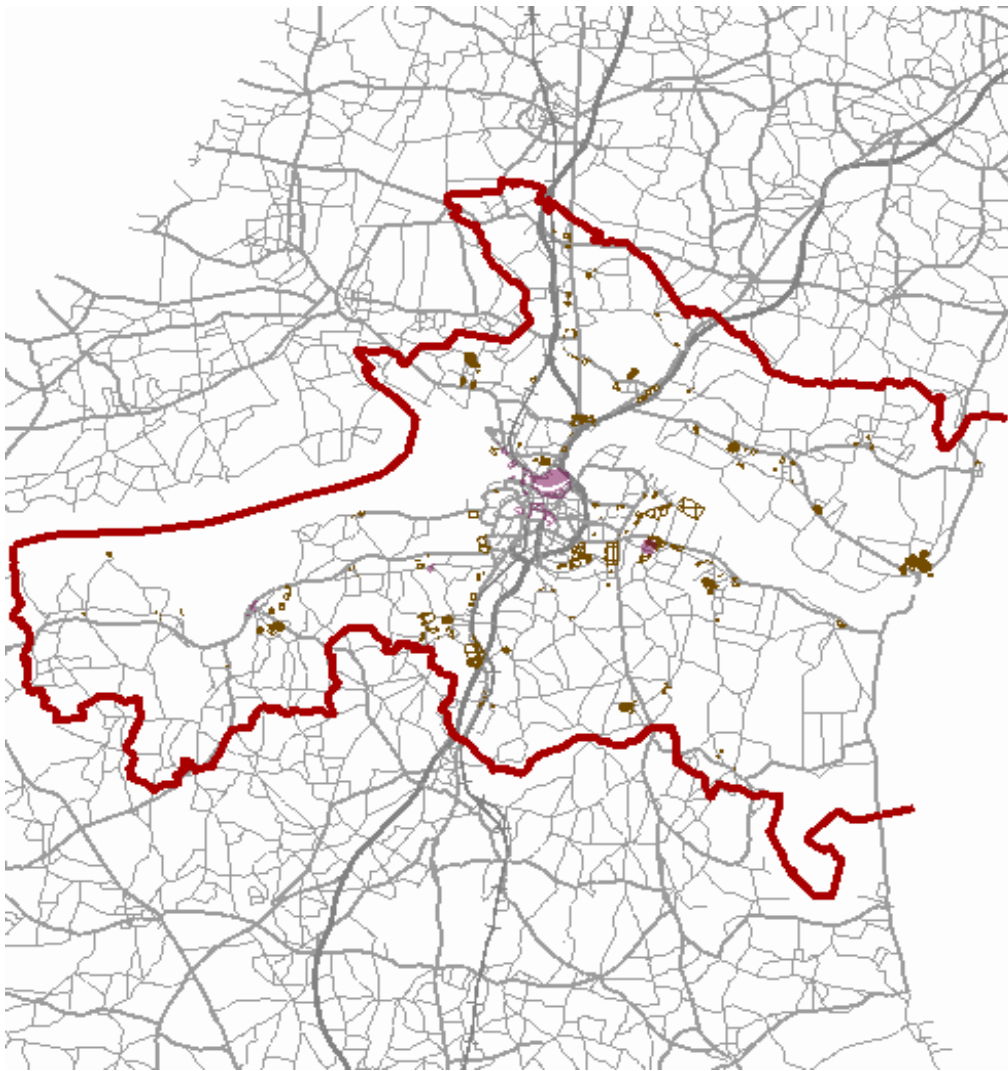
Kommuneplantillægget omfatter et projekt i lovens bilag 4, pkt. 10b, Anlægsarbejde i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser. Det vurderes, at planen ikke er omfattet af lovens undtagelsesbestemmelse, § 3, stk. 2, vedrørende mindre områder på lokalt plan. Der skal derfor gennemføres en miljøvurdering.

Miljøvurderingen af kommuneplantillægget er foretaget sammen med miljøvurderingen af lokalplan 4-1-112. Miljøvurderingen findes i en selvstændig rapport og er indsat i lokalplanen.

10-09-2018



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



Oplandsbyer med særlige byvækstpotentialer



Øvrige oplandsbyer og landsbyer

Aalborg den attraktive storby

Oplandsbyer med særlige vækstpotentialer

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

Øvrige oplandsbyer og landsbyer

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

10-09-2018



5 Arkitektur og kulturarv

Introduktion

Her beskrives de overordnede politikker for arkitektur og kulturarv i alle kommunens byer og bebyggede miljøer.

Overordnet skal arkitekturpolitikken ses som byrådets redskab til at fremme gode rammer for liv og udvikling - dvs. arkitektonisk kvalitet. Arkitektonisk kvalitet defineres således bredt som både skønhed, nytte, holdbarhed, tilgængelighed, sundhed, bæredygtighed, helhed, identitet og oplevelse.

Kulturarven er den fælles historie, som kan aflæses i de bebyggede miljøer og landskabet. Kulturarven har betydning for vores forståelse af hvad vi kommer af - den er identitetsbærende og er grundlag for oplevelser og turisme.

Mål og visioner

- Der skal arbejdes for *arkitektonisk kvalitet* i byer, bygninger, rum og landskaber.
- *Nutidig arkitektur* skal fremmes.
- Ny arkitektur skal *forholde sig til stedet* og omgivelserne: variation og særpræg skal understøttes - men uden at konservere.
- Arbejdet med arkitektur og kulturarv skal medvirke til at *styrke byernes identitet*.
- *Kulturarv* skal beskyttes og genbruges med omtanke, så kommende generationers oplevelsesmuligheder og livsvilkår ikke forringes.
- Kirkerne, de markante fortidsminder og de fredede bygningsanlæg skal sikres som *tydelige kulturhistoriske monumenter* i landskabet.
- *Bæredygtighedshensyn* skal indtænkes fra starten - såvel i byplan som i byggeri.
- *Højhuse* skal være planlægningsmæssigt velbegrundede, og de skal tilføre stedet og byen nye kvaliteter.
- *Belysning* skal understøtte byernes og bydelenes egenart, profil og udvikling.

Det vil Byrådet

Byrådet ønsker blandt andet at realisere målene gennem en generel måde at arbejde på: "Udgangspunkt i stedet". Dvs. at byplanlægning og byggesagsbehandling baseres på en analyse og vurdering af det særlige ved stedet.

Der udpeges desuden arkitektoniske interesseområder, hvor byrådet vil stille særlige kvalitetskrav til planlægning og byggesagsbehandling og eksperimenterier, hvor der ønskes fokus på nytænkning af arkitektur,

Emner der beskrives i dette afsnit:

- [Udgangspunkt i stedet](#)
- [Arkitektoniske interesseområder og eksperimenterier](#)
- [Sikring af kulturarv](#)

Særlige fokusområder:

- [Bæredygtighed](#)
- [Højhuse](#)
- [Belysning](#)
- [Miljøvurdering](#)



Den nutidige arkitektur kommer bl.a. til udtryk i de nye nærbanestationer.

I 2008 fik Aalborg Kommune prisen som "Årets Arkitekturkommune". Prisen var en anerkendelse af det innovative arbejde med arkitekturpolitik - både i plan- og bygningskvaliteten.
Læs mere på www.aalborgkommune.dk

byplaner og metoder.

Mål og retningslinier for sikring af kulturarv beskrives. Der lægges i den forbindelse vægt på at hensynet til de kulturhistoriske interesser integreres i planlægningen - men først og fremmest ved at bruge kulturarven som identitetsskabende rammer om det moderne liv.

Endelig ønsker Byrådet, at følgende fokusområder tildeles særlig opmærksomhed i planperioden:

Bæredygtighed, som ønskes fremmet gennem en helhedsorienteret tilgang, hvor arkitektonisk kvalitet og bæredygtighed smelter sammen. Bæredygtighed tænkes således bredt som både miljø- og naturhensyn samt gode rammer for liv.

Højhuse. Hovedstrukturen udpeger de områder i Aalborg og Nørresundby, hvor højhuse efter en nærmere vurdering evt. kan indplaceres samt fastlægger principperne for, hvordan ansøgninger om højhusbyggeri håndteres.

Belysning. Hovedstrukturen beskriver de overordnede retninger for kommunens arbejde med belysning. Ønsket er at principperne konkretiseres i forbindelse med by- og bydelsplanlægning.

Udgangspunkt i stedet

Der lægges vægt på, at udviklingen af de fysiske omgivelser på en gang fremmer nutidig arkitektur og samtidig tager afsæt i det særligt markante, karakteristiske og værdifulde ved stedet og dets omgivelser. Arkitekturpolitikken realiseres derfor blandt andet gennem brugen af en generel arbejdsmetode (eller analytisk tilgang) når der planlægges eller byggesagsbehandles. Se også [retningslinie 5.1.1](#).

Gennem metoden registreres markante landskabelige/grønne træk, karakteristiske helheder, rumligheder, særlig naturindhold og værdifulde elementer/detaljer som ønskes understreget i en fremtidig bysituation. Hensigten er blandt andet at bevare og underbygge væsentlige karaktertræk og historiske spor i byen og landskabet - men også at skabe grundlag for et bevidst fravalg af mindre betydningsfulde karakteristika og tilvalg af noget nyt.



Utzoncenter. I de arkitektoniske interesseområder stilles der særlig kvalitetskrav.

"Stedet" karakteriseres ved:

- Vejstruktur
- Klima
- Lys
- Terræn
- Vandveje
- Skala, højde og dybde
- Stilart, opførelsesperiode
- Anvendelse
- Byliv
- Bebyggelsesform
- Bygningsform
- Detaljer
- Farver og materialer
- Beplantning
- Naturindhold
- m.v.

Vurderingen af stedet handler blandt andet om at se på sammenhængen med karakteristiske landskabstræk og grønne strukturer.

Metoden rummer også en analyse af selve stedets karakter og byggeskik. I nogle sammenhænge med den planlægningsmæssige konsekvens, at den stedlige byggetradition og det karakteristiske arkitektoniske udtryk ønskes videreført. I andre sammenhænge kan den bevidste kontrast være at foretrække.

Endelig skal det understreges, at oplevelsen af stedets arkitektur tænkes som noget, der vedrører alle sanser. Det særlige kan således både være noget visuelt - men også fx et særligt beskyttet og lunt lokalt klima.



Pressens Hus, København, tegnet af Erik Korshagen & Juul Møller, 1974. Her er facaderytme og skala tilpasset det eksisterende - men bygningen er samtidig et udtryk for sin egen tids arkitektur.



Det blå hus (Tegnestuen Vandkunsten) - et eksempel på den bevidste kontrast.

Arkitektoniske interesseområder og eksperimentarier

Som *arkitektoniske interesseområder* udpeges Havnefronterne og de historiske bykerner. Disse områders udvikling og omdannelse har stor betydning for alle i Aalborg Kommune og skal ofres særlig opmærksomhed. Aalborg Midtby og havnefronten er samtidig udpeget som "oplevelseszone" - [se retningslinie 6.1.6](#).

Billedet af Aalborg, Nibe og Hals som "byerne omkring Limfjorden" skal også i fremtiden danne rygrad i byernes udvikling. Havnens særlige skala og bebyggelsesstruktur skal bevares og danne kontrast til den bagvedliggende mere homogene by.

I Aalborg lægges der vægt på, at midtbyens bebyggelsestæthed og karakter fortsat understøtter storbymiljøet, og i visse områder skal tættere bebyggelse være med til at forstærke bymæssigheden. Udvalgte industribygninger og -områder skal gentænkes som ikoner for byen og nyindrettes til kulturelle, bolig- og erhvervs-mæssige formål.

Byrådet lægger vægt på, at planlægning af nybyggeri og omdannelse i de arkitektoniske interesseområder tager udgangspunkt i en byanalyse (se [retningslinie 5.1.1](#))

Slagterigrunden, Godsbanearialet, Eternitten, City Syd, Østre Havn og Musikkens Hus området udpeges som *arkitektoniske eksperimentarier*.



Arkitektoniske interesseområder



Arkitektoniske eksperimentarier

Her ønsker Byrådet, at stedets særlige muligheder vil inspirere til særlige arkitektoniske udtryk, ny, ekspressiv arkitektur og nye anvendelser - herunder kreativ tænkning hvad angår genbrug af bevaringsværdige bygninger, strukturer og elementer. Der ønskes også eksperimenteret med bæredygtigt byggeri og udvikling af nye planmetoder.

Udgangspunktet for tænkningen omkring eksperimentarierne er Aalborgs baggrund i industriarkitekturen og ønsket om, at Aalborg videreudvikler sin markante og utraditionelle profil ved at prioritere dristighed og bæredygtighed i arkitektur og planlægning.

Sikring af kulturarv

Kulturarven knytter sig til den forhistoriske tid, oprindelige bymiljøer, landbrugets og opdyrknings historie samt nyere industrihistorie. Formålet med at sætte fokus på kulturarv er ikke at skabe fine historiske kulisser, man kan stå og kigge på. Tværtimod drejer det sig om at vise historien som en proces, hvor nyt møder gammelt, og hvor det gamle får nyt liv ved at blive brugt.

Ligesom landsbyernes bebyggelsesstrukturer hænger tæt sammen med landbrugets historie, er Nibe hægtet op på sin købstadsbaggrund og Hals sin skanse - så har industrihistorien haft en helt særlig betydning for Aalborg. Cementen, spritten, tobakken, værftet, eternitten og foderstofferne er nogle af industrier, som har været afgørende for Aalborgs identitet som arbejder- og industriby.

Byrådet lægger vægt på at de udpegede værdifulde kulturmiljøer beskyttes og at der er respekt omkring de særlige kulturtræk når nye projekter planlægges. Særlige hensyn skal der tages til de udpegede nationale industriminder (Portland og Spritfabrikkerne). Kulturmiljøerne skal i fokus både som kulturhistoriske helheder og gennem bevaring af værdifulde spor og enkeltelementer. (Se også [retningslinie 5.2.1](#)).

De udpegede kulturmiljøer repræsenterer de væsentligste kulturhistoriske helheder i Aalborg Kommune, men der findes også værdifuld kulturarv andre steder - blot i mindre skala. Generelt skal sikring af kulturarv angribes forskelligt afhængigt af hvad det særligt værdifulde er i den konkrete kontekst. I nogle sammenhænge er det bygningsarkitekturen der er den vigtige men i andre kan det være karakteristiske strukturer, volumener eller rumligheder. Det kan også være selve stemningen, duften af havnen eller industribygningernes råhed og patina, som det er ønskeligt at bringe med ind i en ny bymæssig sammenhæng (se [retningslinie 5.2.5](#)).

Kulturarv knytter bånd mellem steder og individer, men først og fremmest hvis stederne bringes i spil på nutidens præmisser. Nogle kulturspor er så unikke, at de må tænkes som "museer", hvis autenticiteten skal opretholdes, men i langt de fleste sammenhænge vil byrådet prioritere, at de historiske spor bruges som unikke rammer for det moderne byliv.



Aalborgs identitet er knyttet til industrien og fjorden. Her Østre Havn. Kulturarven er en værdifuld ressource - også forstået som de særegne rumlige strukturer, som selv den mest kreative projektudvikler kun vanskeligt ville have fantasi til at udtænke i et strømlinet moderne nybyggeri.

I 2006 blev Aalborg kommune udpeget som kulturarvs kommune.

4 hotspots blev udvalgt i forhold til at finde nye metoder til registrering og formidling af historien og kulturarvens kvaliteter afprøves, herunder en sikring og bevaring af industriarkitekturen i byen:

- DAC Lindholm
 - Vokslev Kalkværk ved Nibe
 - Gudumlunds Fabrikker ved Sejlflod
 - Havnen i Hals og Hals Barre
- www.aalborg.dk søg kulturarv



Nibes købstadsbaggrund afspejler sig i den bygningsmæssig kulturarv.

Kulturspor i landskabet (kirker, gravhøje, diger, hegn, voldsteder, kridtgrave mv.) er vidnesbyrd om tidligere generationers brug og virke i landskabet, og skal ligeledes beskyttes og bruges med omtanke, så også kommende generationer får mulighed for forståelse for fortidens levevilkår. (Se også [retningslinie 5.2.2](#)).

Endelig skal kirkernes betydning som kulturhistoriske monumenter i landskabet fastholdes. Landsbykirkerne repræsenterer for såvel befolkningen som turisterne en lang og levende tradition. De nyere kirkebygninger i tidstypiske stilarter er en del af denne tradition. (Se også [retningslinie 5.2.6](#) [retningslinie 5.2.7](#))

Herunder følger en beskrivelse af de fokusområder, som byrådet ønsker tildelt særlig opmærksomhed i planperioden: Bæredygtighed, højhuse, ledige byarealer og belysning.

Bæredygtighed

Byrådet lægger vægt på, at bæredygtighedsperspektivet tænkes sammen med byplanlægningen og de æstetiske hensyn i byggeriet. Helt overordnet kommer perspektivet til udtryk i byrådets prioritering af byomdannelse - og visse steder også fortætning.

Fortætning og energioptimering skal gå hånd i hånd med det gode "menneskeværdige" rum - ude såvel som inde. Derfor handler bæredygtighedshensynet også fx om prioritering af kvalitetsfyldte grønne opholdsarealer, der befordrer leg, bevægelse, sanseoplevelser og mental rekreation. Og det handler om tilfredsstillende dagslysniveau og indeklima inde i bygningerne.

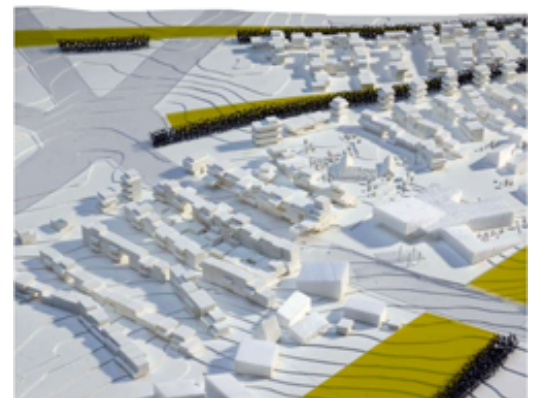
Når byerne omdannes, ønskes der arbejdet med nye principper for øgning af den lokale "biofaktor". Sigtet er dels en forbedring af byens mikroklima og dermed sunde bymiljøer, dels forbedrede spredningsmuligheder og støttepunkter for dyreliv. Afhængig af stedet kan det fx handle om minimering af befæstede arealer, om grønne tage, lokal nedsivning af regnvand, facadebeplantning, opgør med monokulturer el.a.

Bæredygtighed ønskes også prioriteret, ved at man i forbindelse med lokalplanlægning nøje gennemtænker placeringen af bebyggelser i fht. terræn, solorientering mv. med henblik på at optimere udnyttelsen af solens energi og terrænets lævirkning. Der er desuden mulighed for at fastsætte bestemmelser i en lokalplan om lokal opsamling af regnvand, og om at en bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse. For at opnå den størst mulige reduktion af CO2 udledning mv. prioriterer byrådet i første omgang planlægning for lavenergibyggeri uden for de kollektive varmforsyngingsområder.

Der skal sættes fokus på arkitektonisk gode løsninger til reduktion af energiforbruget i eksisterende bygninger. Eksempelvis i forbindelse med genbrug af tidligere industribygninger kan der være en væsentlig afvejningsproblematik her.

I forbindelse med en række mindre bysamfund i Aalborgs opland er der

Projektet **Bolig+** på Nørresundby Havnefront er et spydspidsprojekt hvad angår udviklingen af boliger af høj arkitektonisk kvalitet, som selv producerer den energi, der forbruges. Byrådet lægger vægt på at erfaringerne herfra kan være til inspiration for andre bæredygtige byggerier.



I bebyggelsesplanen for Lisbjerg ved Århus er bæredygtighedshensynet indtænkt i bebyggelsesstrukturen.



I udviklingen af passivhuse arbejdes der især med kompakte, sydvendte bygningskroppe, godt isolerede og lufttætte klimaskærme samt enkle og effektive installationer.

mulighed for at planlægge for boeksperimenter - fx "økosamfund" (se [landdistriktet](#))

Bygningers arkitektur har stor betydning for deres energiforbrug, det handler både om bygningens fysik, overfladearealet, tunge og lette partier, materialer mv. Bæredygtighedshensynet kommer også til udtryk i vægtningen af arkitektur af høj kvalitet - udformning og materialevalg bør vurderes i en totaløkonomisk sammenhæng. Lang levetid, minimal livstidsmiljøbelastning og minimalt forbrug af ikke-fornybare ressourcer prioriteres.

Højhuse

Som så mange andre byer oplever Aalborg en stigende interesse for at bygge høje, markante huse, der bryder med byens traditionelle skala. Byrådet ønsker at imødekomme interessen og bygge videre på byens tradition for byggeri i storskala, men kun indenfor særligt udpegede områder og først efter en grundig konsekvensvurdering af projekterne og en nærmere planlægning.

Der kan være mange fordele ved at udnytte byarealer intensivt. Men den tætte by kan dannes på mange måder, og det skal gøres med stor omtanke. Højhuse skal kunne mere end blot at opfylde behovet for f.eks. boliger og kontorer. Der skal være høje arkitektoniske ambitioner, der skal tænkes i bysammenhænge, i bæredygtige løsninger, i klima og trafiklogistik, og ikke mindst skal det sikres, at projekterne bidrager til byen og det omkringliggende byrum på en god måde.

Byrådet har besluttet, at der i Aalborg alene vil være mulighed for at indpasse nye højhuse ved Godsbanearialet, Lindholm Brygge samt områderne ved Østre Havn, Musikkens Hus, Universitetssygehuset, Spritfabrikken, Parkbyen ved Sohngårdsholmsvej og Hjørnegrunden ved Universitetsboulevarden/Sohngårdsholmsvej, som vist på kort. De udpegede områder skal ikke opfattes som lokaliteter, hvor højhuse pr. definition vil kunne opføres, men områder, hvor højhuse, hvis forholdene tillader det, eventuelt kan indplaceres efter en nærmere vurdering og efterfølgende planlægningsproces. En nærmere beskrivelse af perspektiverne i de udpegede højhusområder findes i [redegørelsen](#).

Såfremt højhusprojektet indgår i en større planmæssig sammenhæng med mulighed for flere højhuse inden for samme område, forbeholder byrådet sig ret til at forudsætte en helhedsplan for området udarbejdet og godkendt.

Højhusprojekter skal analyseres og vurderes i henhold til bygherrevejledningen ([se retningslinie 5.1.3](#)), bl.a. for at belyse projektets arkitektoniske og byplanmæssige indpasning i byen og det nære område. Vurderingen skal danne grundlag for politisk stillingtagen til, om det er et projekt, der skal søges fremmet.

** Eksisterende højhuse kan om- eller tilbygges efter almindelig procedure, men er ændringen af et sådant omfang, at der reelt er tale*

Definition

I Aalborg defineres et højhus som en bygning på mere end 35 meter eller på mindst 11 etager. Bygninger i denne højde vil stå i markant kontrast til byens generelle maksimale højde, som i dag er på 5-6 etager, og vil derfor have stor betydning for byens profil. Der tages dog det forbehold, at byggeri med et lavere etageantal godt kan defineres som et højhus, hvis det set i sammenhæng med konteksten - opleves som et højhus.

For så vidt angår den øvre grænse, vil denne kræve en vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Høje bygninger i form af tekniske anlæg eller produktionsanlæg til virksomheder kan i særlige tilfælde undtages fra højhuspolitikken.



De potentielle højhusområder

om et nyt højhus, kræves der særskilt fordebat forud for planlægningen i henhold til højhuspolitikken.

Belysning

Belysning skal overordnet set være med til at fastholde og forstærke byens historiske og arkitektoniske værdier - fx ved at fremme og stimulere aflæsningen af forskellige epokers arkitektur.

Indfaldsvinklen til arbejdet med lys bør være en kombination af tekniske, funktionelle og æstetiske overvejelser.

Udgangspunktet er, at lyssætning opfylder standardkrav til funktionelt lys, og samtidig skal lyssætning være baseret på en visionær idé, rumme aktualitet og skønhed. Også driften skal vurderes nøje, især med henblik på at sikre miljømæssigt og økonomisk bæredygtige løsninger.

Belysning skal være med til at definere forskelle. Der vil naturligt være et højere generelt lysniveau i Aalborg end i fx Sønderholm. Men også i Aalborg er der behov for overvejelser om, hvor vi vil have fuldt blus på - og hvor vi ikke vil (24-timers byens udstrækning). Byrådet ønsker også at sætte fokus på:

- Det karakteristiske ved den enkelte by/bydel:
fx lys i forstaden, på havnen, i handeleggaderne, forlystelsesbyen, landsbyen, City Syd etc.
- Lys i det grønne, fx hvor lyst må der være i den mørke skov og i det åbne land?
- Lys som understregning af særlige landskabstræk.
- Lys som understregning af kulturarv, broer, bygninger med ikonvirkning, indfaldsveje, pladser, kunst, detaljer, træer mv.
- Særlige funktionelle hensyn - fx i fht. synshandicappede.

Sigtet er at udarbejde en samlet belysningsstrategi for Aalborg Kommune, men i første omgang ønsker Byrådet at introducere belysning som et arbejdsfelt, som skal konkretiseres i kommuneplanens by- og bydelsbeskrivelser, og som et særligt fokusområde i de arkitektoniske interesseområder.

Også lysforurening skal overvejes nøje i forbindelse med konkrete projekter. Her kan især belysning af højhuse med stor visuel rækkevidde være et problem. Men også udendørs lysforurening fra uigennemtænkt indendørs belysning er et fokusområde.

Miljøvurdering

I forhold til bæredygtighedsstrategien fremmes følgende mål: reduktion af CO₂-udledning, øget energispareindsats, samlet klimastrategi og fokus på afledning af vand, håndtering af affald og lavenergibyggeri.



Lysinstallation markerer det tidligere forløb af Østerå



Lysløjpe i Mølleparken

10-09-2018



5.1.3 Højhuse

- Højhuse kan kun planlægges inden for de udpegede områder. Dvs. Godsbanearialet, Lindholm Brygge, Østre Havn, Musikkens Hus området, området ved Universitetssygehuset, området ved Spritfabrikken, "Parkbyen" ved Sohngårdsholmsvej og Hjørnegrunden ved Universitetsboulevarden/Sohngårdsholmsvej.
- Højhusprojekter skal konsekvensvurderes jf. bygherrevejledningen.
- I særlige tilfælde kan høje bygninger anvendt til tekniske anlæg eller produktionsanlæg for virksomheder undtages.

Bemærkninger til retningslinien

Bygherrevejledningen om højhuse er udarbejdet for at give ansøgere et overblik over, hvilken dokumentation der kræves i forbindelse med vurdering af højhusprojekter.

I Aalborg defineres et højhus som en bygning på mere end 35 meter eller på mindst 11 etager. Bygninger i denne højde vil stå i markant kontrast til byens generelle maksimale højde, som i dag er på 5-6 etager, og vil derfor have stor betydning for byens profil. Der tages dog det forbehold, at byggeri med et lavere etageantal og højde godt kan defineres som et højhus, hvis det - når det indarbejdes i Aalborg Kommunes 3D-bymodel og ses i sammenhæng med konteksten - opleves som et højhus, og derfor skal følge den fastlagte procedure. For så vidt angår den øvre grænse, vil denne kræve en vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Som udgangspunkt vil et højhus kun komme på tale, hvis placeringen er velbegrunderet, og bygningerne tilfører stedet noget positivt og kvalitativt understøtter Aalborgs byprofil. Dokumentationen skal sikre et godt grundlag til at vurdere, om et højhusprojekt f.eks. visuelt udgør et tilskud til byens skyline, om bygningen har en arkitektonisk høj standard, om huset fungerer godt i gadeniveau og bidrager på en god måde til bylivet, om trafiklogistikken fungerer godt, ligesom de klimatiske konsekvenser ved byggeriet skal belyses osv.

De områder, hvor højhuse er en mulighed, fremgår af nedenstående kort. Det drejer sig om Godsbanearialet, området syd for "Katedralen" på Lindholm Brygge samt områderne ved Musikkens Hus og Østre Havn (nord og vest for Østre Havnebassin), området ved Universitetssygehuset og området ved Spritfabrikken. De afgrænsede områder skal ikke opfattes som konkrete lokaliteter til placering af højhuse, men områder, hvor højhuse – hvis forholdene tillader det – evt. kan indplaceres efter en nærmere vurdering og planlægning.

I særlige tilfælde, hvor de høje bygninger er tekniske anlæg eller produktionsanlæg til virksomheder, kan bygningen indgå i en kontekst, hvor den ikke visuelt, miljømæssigt eller landskabeligt vil ændre eller påvirke områdets karakter væsentligt.



Områder hvor højhuse evt. kan indpasses.



Brohuset ved Limfjordsbroen står med sine 11 etager i kontrast til den bagvedliggende by



Lindholm Brygge er et af de områder hvor der i en lang årrække har været placeret markante byggerier

Ud fra planmæssige overvejelser om gener, påvirkninger af byens rum eller landskabet, klimatiske forhold m.m. kan sådanne bygninger undtages fra retningslinjen. Dermed skal bygningen heller ikke konsekvensvurderes jf. bygherrevejledningen.

Undtagelser fra retningslinjen om højhuse kunne f.eks. være antenneanlæg, kraftværker, virksomheder til cementfabrikation, ophugnings- eller nedknusningsvirksomhed, skibsværfter eller olie- og kemikaliebehandlingsanlæg.

Bygherrevejledning

Selve vurderingsforløbet er opdelt i faser - en indledende projektredøgørelse og evt. en efterfølgende konsekvensanalyse. Ansøger leverer materialet, herunder 3D visualisering til brug for sagsbehandlingen og til brug ved en evt. senere offentliggørelse af planforslag mv. Materialet omfatter en belysning af de punkter, der er nævnt under hhv. "Projektredøgørelse" og "Konsekvensvurdering" herunder.

Hvis det herefter besluttes at arbejde for realisering af projektet, vil det skulle igennem de offentlige høringer forbundet med en almindelig planlægningsproces (lokalplan, miljøvurdering evt. kommuneplantillæg).

By- og Landskabsudvalget/Byrådet forbeholder sig ret til at forudsætte en helhedsplan udarbejdet for områder, hvor et højhusprojekt indgår i en større planmæssig sammenhæng med mulighed for flere højhusprojekter inden for samme område.

Projektredøgørelse

Indledningsvis skal der foreligge en redegørelse fra ansøger, der som minimum belyser følgende hovedpunkter:

Projektets beliggenhed, omfang og forhold til omgivelserne:

- Hvad er baggrunden for ønsket om at bygge et højhus? Er der funktionelt behov for en stor sammenhængende enhed, og behøver det at være i form af højt byggeri?
- Hvor er projektet beliggende? Er det et sted, som er vigtig at markere visuelt?
- Hvad er projektets planlagte etageantal og højde over terræn? Hvor høj en udnyttelsesgrad forventes der?
- Hvordan forholder projektet sig til eksisterende eller planlagte orienteringspunkter (f.eks. andre markante bygninger i nærheden, kirkespir i baggrunden, det bagvedliggende landskab) og til den tradition (f.eks. industrielle bygningsvolumener), det evt. er begrundet af?
- Er hensynet til eventuelle vigtige udsigtslinjer eller indkig jf. kommuneplanen tilgodeset?
- Hvordan vil projektet påvirke bylivet lokalt? Vil det bidrage til byens liv set i et mere overordnet perspektiv?
- Giver projektet udsigt? Tager det udsigten, sol og lys fra andre (herunder også andre byrum)? I hvilket omfang giver projektet indbliksgener for andre?



Eksempel på visualisering af byrum ved foden af et højhus. Eksemplet er fra "Højhushåndbogen - Et grundlag for planlægning, vurdering og 3D-visualisering af høje huse" s. 87 (Realdania, Århus Kommune og Arkitema KS)



I Norman Fosters Gerkin Tower i London har bæredygtighed været et vigtigt tema

- Hvordan vil projektet påvirke trafikstrukturen? Hvordan tænkes parkeringspladser indarbejdet i projektet?
- Er der forhold i omgivelserne, f.eks. miljømæssige, der kræver særlig opmærksomhed eller vanskeliggør realisering af projektet? Hvordan tænkes eventuelle problemer løst?
- Er projektet omfattet af reglerne om VVM (er anlægget opført på VVM-bekendtgørelsens bilag 1 eller 2 og er dermed omfattet af VVM-pligt?)

Projektets indhold

- Vil projektet bidrage positivt til byen eller bydelens image (både hvad angår funktionen og den visuelle fremtræden)?
- Hvad er projektets anvendelse/r? - Indeholder projektet en anvendelse, som er af almen interesse i at manifestere i byen?
- Hvilke øvrige faciliteter er tænkt ind i projektet (fælles faciliteter, opholdsarealer og lignende)? Er der offentligt tilgængelige områder i eller ved bygningen? Kan andre end husets brugere f.eks. nyde udsigten fra toppen af bygningen?
- Hvis det er et boligprojekt: Hvilke lejlighedstyper indeholder projektet, og hvilke beboergrupper sigtes der imod? Hvordan er behovet for f.eks. udendørs opholds- og legearealer samt parkering tilgodeset? Vil projektet påvirke byens eller bydelens sociale strukturer?

Bæredygtighed

- Med Aalborg Commitments har Aalborg Kommune forpligtiget sig til at arbejde for bæredygtige løsninger - herunder ønskes der bl.a. at sætte fokus på det sociale perspektiv, energioptimerede huse, naturen i byen og økonomiske rentabilitet. Hvordan er elementer af en sådan karakter tænkt ind i projektet?

Redegørelsen fremsendes til Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen. På baggrund af materialet tages der stilling til, om projektet indeholder de formelle kvaliteter, der kan ligge til grund for en nærmere konsekvensanalyse eller, om projektet skal afvises.

Konsekvensanalysen

Såfremt det på baggrund af rekvirentens redegørelse vurderes, at projektet er egnet til viderebehandling, kan en konsekvensanalyse indledes. Materialet leveres ligeledes af ansøger. I konsekvensanalysen går man tættere på projektet og dets arkitektoniske og byplanmæssige indpasning i byen. Set i relation til eksisterende forhold skal emner som byarkitektur, byrum, klima og trafik analyseres med henblik på en afklaring af projektets positive og negative konsekvenser for området, bl.a. ved brug af 3D visualisering. Data fra visualiseringen leveres til By- og Landskabsforvaltningen.

Byarkitektur

Konsekvensanalysen tager udgangspunkt i en kortlægning af eksisterende forhold og omfatter en beskrivelse af bydelens/områdets skala, bebyggelsesmønster, karakteristiske bygningsmæssige træk, vigtige eller markante bygninger, rumdannende elementer samt



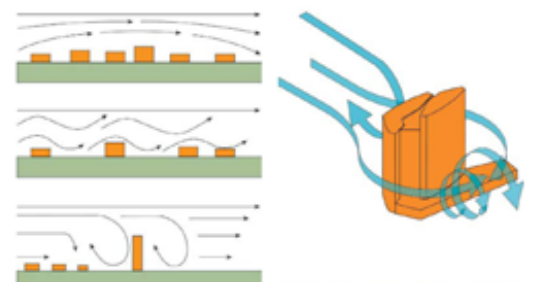
Østre Havns markante profil har kendetegnet Aalborgs Havnefront i årtier - en profil der ønskes fastholdt i en nyfortolket udgave



Højhusets samspil med den omgivende bys skala, arkitektur og bymiljø skal vurderes.



Det skal sikres, at projektet bidrager til det omgivende byrum på en god måde



bydelens tæthed/åbenhed og grønne struktur (kan evt. illustreres af et udsnit af kommuneatlas). Det skal beskrives, hvordan projektet indgår i byens og den lokale sammenhæng - udover en kortlægning af eksisterende forhold ved at belyse

- Hvordan højhuset spiller sammen med byens skala, og hvilken indflydelse bygningen har på den eksisterende skyline?
- Hvordan sammenhængen er med nærmiljøet - højhusets typologi og udformning i relation til eksisterende arkitektur og bebyggelsesmønster?
- Herudover skal projektet belyses mere indgående. Hvordan er højhusets arkitektur, form og detaljeringsniveau? Hvordan er bygningens proportioner, forhold mellem højde og bredde? Er der facadevariationer mv.? Hvordan er belysning af bygningen i de mørke timer tænkt ind?

Emnerne analyseres med henblik på at afklare projektets positive og negative konsekvenser for byens og bydelens visuelle udtryk. Analysen suppleres med en 3D volumenmodel af projektet indpasset i området. Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen kan levere et passende udsnit af kommunens 3D bymodel til brug for visualiseringen.

Byrum

En konsekvensanalyse af byrummet ved foden af et foreslået højt hus tager udgangspunkt i registrering og vurdering af det sted, hvor huset tænkes placeret. Hvordan er forholdene i dag, og hvordan vil realisering af et højhusprojekt ændre byrummet? I beskrivelsen af eksisterende forhold skal der især lægges vægt på byrummets kvalitative side. F.eks. om byrummet danner en god ramme om bylivet - eller har potentiale hertil - samt en beskrivelse af, hvilken rolle det aktuelle område spiller i byens og bydelens liv i dag?

Sat i relation til de eksisterende forhold vil en beskrivelse af de fremtidige forhold omkring højhusets fod demonstrere, i hvilket omfang det høje hus bidrager positivt eller negativt til byrummet og bylivet.

Udover en beskrivelse af de eksisterende forhold skal det således belyses:

- Hvordan højhuset er afgrænset på grunden. Efterlader bygningen udenomsarealer eller er projektet udformet med en base, der fylder grunden ud?
- Hvordan forestiller man sig eventuelle udenomsarealer anlagt? Tilgodeses brugernes behov for udendørs opholdsarealer her? Er der her mulighed for ophold for andre end husets brugere?
- Hvordan er bygningens æstetik og kobling til gadeniveau? Her tænkes især på skala og rytme, materialer, farver, konstruktion, detaljering, stoflighed, transparens, åbenhed o.l. Er bygningen rar at færdes langs? Bidrager facadens udformning til en oplevelsesrig by? Hvordan spiller bygningen sammen med den omkringliggende bebyggelse? Hvordan er adgangen til bygningen?
- Vil bygningen få indflydelse på presset på byens/bydelens eksisterende parker/grønne områder?

Analyser af f.eks. klimaet skal belyse om højhuset bidrager positivt eller negativt til omgivelserne. Illustrationer fra "Højhushåndbogen - Et grundlag for planlægning, vurdering og 3D-visualisering af høje huse" s. 91 og 92 (Realdania, Århus Kommune og Arkitema KS)



Det skal bl.a. også belyses hvordan p-pladser er indarbejdet i projektet

- Hvordan er bygningens anvendelse relateret til bydelens døgnrytme, aktivitetsniveau og trafikstrømme? Hvilken anvendelse forestiller man sig at have i gadeniveau? Åbner projektet nye muligheder for byens sociale liv - f.eks. i form af offentlige faciliteter, restauranter eller udsigtspunkter?

Den tekstmæssige redegørelse skal suppleres med visualiseringer i 3D. 3D-visualiseringen skal omfatte en fotorealistisk model til fotomatch fra forudbestemte standpunkter og fotoregistreringer af det eksisterende byrums træk. Visualiseringerne skal leve op til kvalitetskrav opsat af Aalborg Kommune.

Klimaforhold

Et forhold, der hænger tæt sammen med byrummet ved et højt hus, er det lokale klima omkring bygningen. Vil bygningen skygge for nabobebyggelser og eksisterende attraktive byrum? Vil den generere turbulente vindforhold i gadeniveau og efterlade forblæste udearealer? Vil refleksioner fra bygningen genere de omkringboende? Et dårligt lokalt klima vil medføre alvorlige konsekvenser for de omkringliggende byrum og kan modvirke effekten af den fortætning, det liv og aktivitet, som det høje hus ellers kan tilføre byen. Klimaforholdene undersøges og vurderes således for at kunne konstatere, om et foreslået højt hus vil forringe eller forbedre klimaet i et lokalområde.

Analysen tager udgangspunkt i en kortlægning af det eksisterende lokalklima i lokalområdet. Hvordan er vindforholdene, lys/sol-/skyggeforhold mv. i dag? (f.eks. kan vindforholdene langs Limfjorden, eller tilstedeværelsen af andre markante bygningsvolumener i nærheden, gøre sig gældende). Analysen skal herudover dokumentere, hvilket lokalklima det foreslåede højhusprojekt vil generere f.eks.

- Hvordan er bygningens vindskabende og -påvirkende effekt?
- Vil bygningens facader eller dele heraf blive udført i et reflekterende materiale?
- Hvordan vil de fremtidige sol- og skyggeforhold blive? Er bygningen beliggende et sted, hvor dens skyggekast vil skabe gener for det omkringliggende bymiljø? (det gælder både rum inde i de bygninger, der berøres af skyggevirksomheden og udendørs opholdsarealer herunder gademiljøer, parker og legepladser o.l.)
- Hvordan er eventuelle gener søgt imødekommet?
- Herudover ønskes det belyst, hvordan dagslystilgangen er indvendig i højhuset.

Den tekstmæssige redegørelse skal suppleres med skyggediagrammer vist på udvalgte dage og klokkeslæt henover året samt undersøgelser af hvilke vindforhold, der opstår i byrummet omkring højhuset.

Trafik

Et andet forhold, der kan hænge tæt sammen med byrummet ved det høje hus, er trafikken. Et højt hus er ensbetydende med en høj koncentration af etageareal, hvilket som hovedregel afstedkommer en

trafikbelastning af et område. Mange brugere - både dem der bor, arbejder og har ærinder der - vil sandsynligvis anvende bil. Analysen skal beskrive de afledte trafikale konsekvenser ved realisering af projektet og skal som minimum indeholde følgende parametre:

- Hvordan er adgangsforhold/tilslutning til eksisterende vejnet?
- Hvad viser kapacitetsberegninger i forhold til det eksisterende vejnet?
- På hvilken måde er behovet for parkeringspladser indarbejdet i projektet? Kan det lade sig gøre at undgå parkering på terræn, f.eks. ved at etablere parkering under terræn eller indarbejde parkering på en anden måde, der tilgodeser byrummet?
- Hvordan forudsættes trafikken afviklet (i forhold til alle trafikantgrupper)?
- Hvordan er placeringen i forhold til bæredygtige transportformer (kollektiv trafik)?
- Hvordan er de trafikikkerhedsmæssige forhold?

Den tekstmæssige redegørelse skal suppleres med en principskitse, der belyser de trafikale forhold.

Der gøres opmærksom på, at endelig godkendelse af et vejprojekt sker gennem Nordjyllands Politi og Aalborg Kommune, Vejmyndighed.

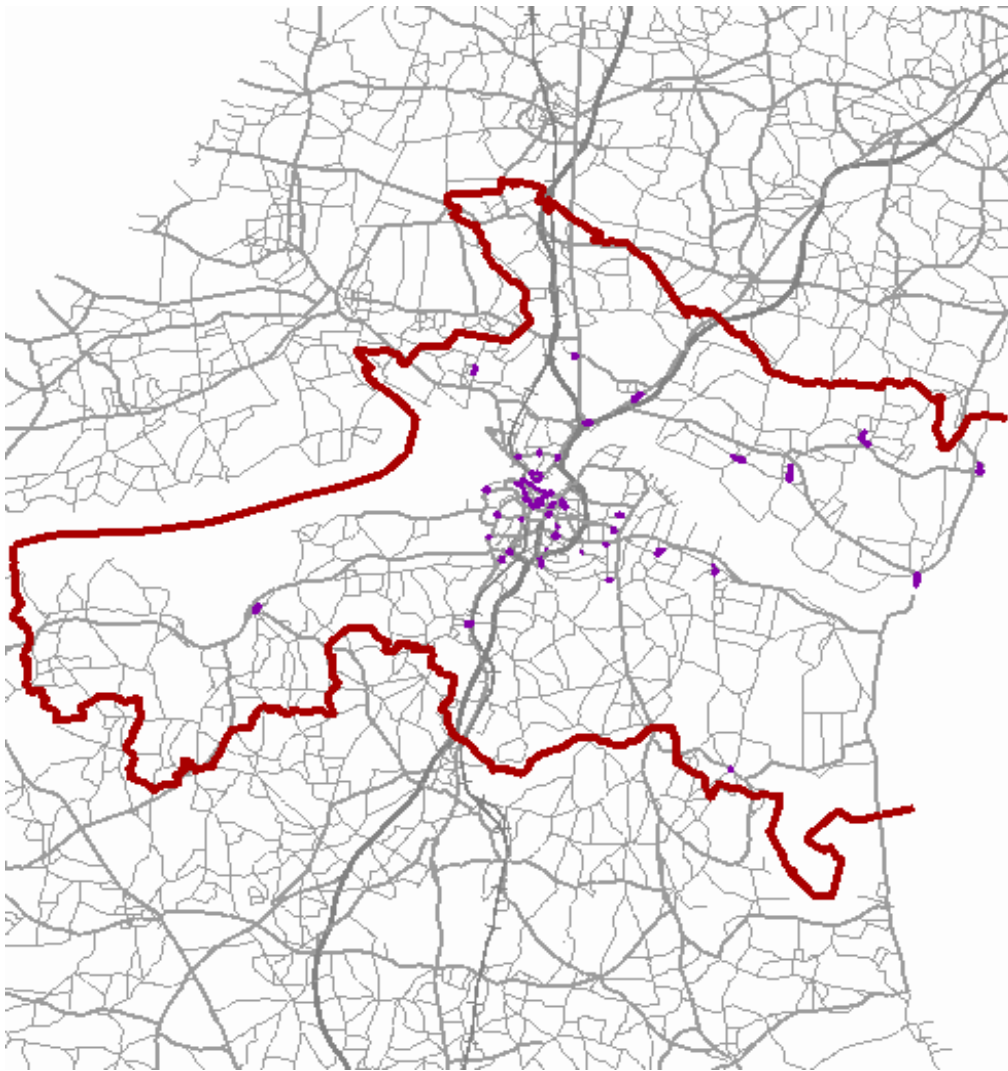
Grundlaget for en anbefaling

På baggrund af ansøgers konsekvensanalyse udarbejder By- og Landskabsforvaltningen en samlet anbefaling til brug for politisk stillingtagen med fordele og ulemper ved det foreslåede projekt. Anbefalingen suppleres med visuel dokumentation fra sagsbehandlingen. Såfremt det besluttes at planlægge for projektets realisering, vil den visuelle dokumentation ligeledes indgå i forbindelse med den offentlige høringsproces - kommune- og lokalplan m.v. Evt. vil dokumentationen skulle bearbejdes, så den kan anvendes kommunikativt, eksempelvis med filmsekvenser, der visualiserer bestemte oplevelsesforløb eller med fotorealistiske modelbilleder, der belyser projektet fra flere vinkler (f.eks. hvordan man oplever bygningen i gadeniveau eller i forhold til byens skyline). Bygherren vil i givet fald blive bedt om at bidrage til udarbejdelsen af materialet til den offentlige høringsproces.

10-09-2018



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	6.500
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
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

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

10-09-2018



4.1.C3 Ved Grønlands Torv



Mål

Målet er at muliggøre en byfortætning i et urbant knudepunkt, der understøttes af kollektiv trafik, herunder en ny +Bus station, samt af centerområdet ved Grønlands Torv.

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

Anvendelse

Hjørnegrunden ved Sohngårdsholmsvej og Universitetsboulevarden skal anvendes til en blanding af boliger og erhverv. Der lægges vægt på, at anvendelsen i stueetagen prioriteres til publikumsorienterede funktioner.

Anvendelse

Boliger (etage)
Butikker*
Øvrige centerfunktioner og serviceformål
Restaurant
Klinikker
Kontorer
Service
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

Publikumsorienterede funktioner i stueetagen

* Bruttoetageareal:
Max. 3.500 m² pr. dagligvarebutik og max. 1.000 m² pr. udvalgsvarerbutik Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.3](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 280 %

Etager: Max. 15 (højhus)
Max. 9 etager for øvrig bebyggelse

Højde: Max. 50 m (højhus)

Opholdsareal: Min. 10 %

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Det er hensigten, at der skal opføres et højhus i max. 15 etager. Højhuset skal integreres i en karrébebyggelse på ejendommen.

Arkitektur - Byrum og landskab

Ny bebyggelse skal fremstå som et markant arkitektonisk fyrtårn med aktive facader mod Sohngårdsholmsvej og Universitetsboulevarden.

Beliggenheden i vækstaksen og på en kommende +Bus-rute har generelt skabt et nyt byudviklingsperspektiv for Bydelen på Sohngårdsholmsbakken, hvor området tænkes gradvist at skifte karakter fra forstad til mere tæt by.

Der skal sikres et grønt præg til gaderummet ved at placere træer på udvalgte steder langs Universitetsboulevarden og Sohngårdsholmsvej, så hjørnet vil fremstå grønt.

Langs Kollegievej skal der ligeledes etableres en træække.

10-09-2018

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

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

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse skal udgøre et urbant fikspunkt med markant nutidigt arkitektur af høj kvalitet.

En lokalplan skal fastlægge principper for disponering af varierede opholdsarealer.

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

Udendørs oplag kun på tæt hegnede arealer.

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for skiltning og udendørs udstilling.

Trafik - Veje og stier

Vejadgang kun fra Kollegievej

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

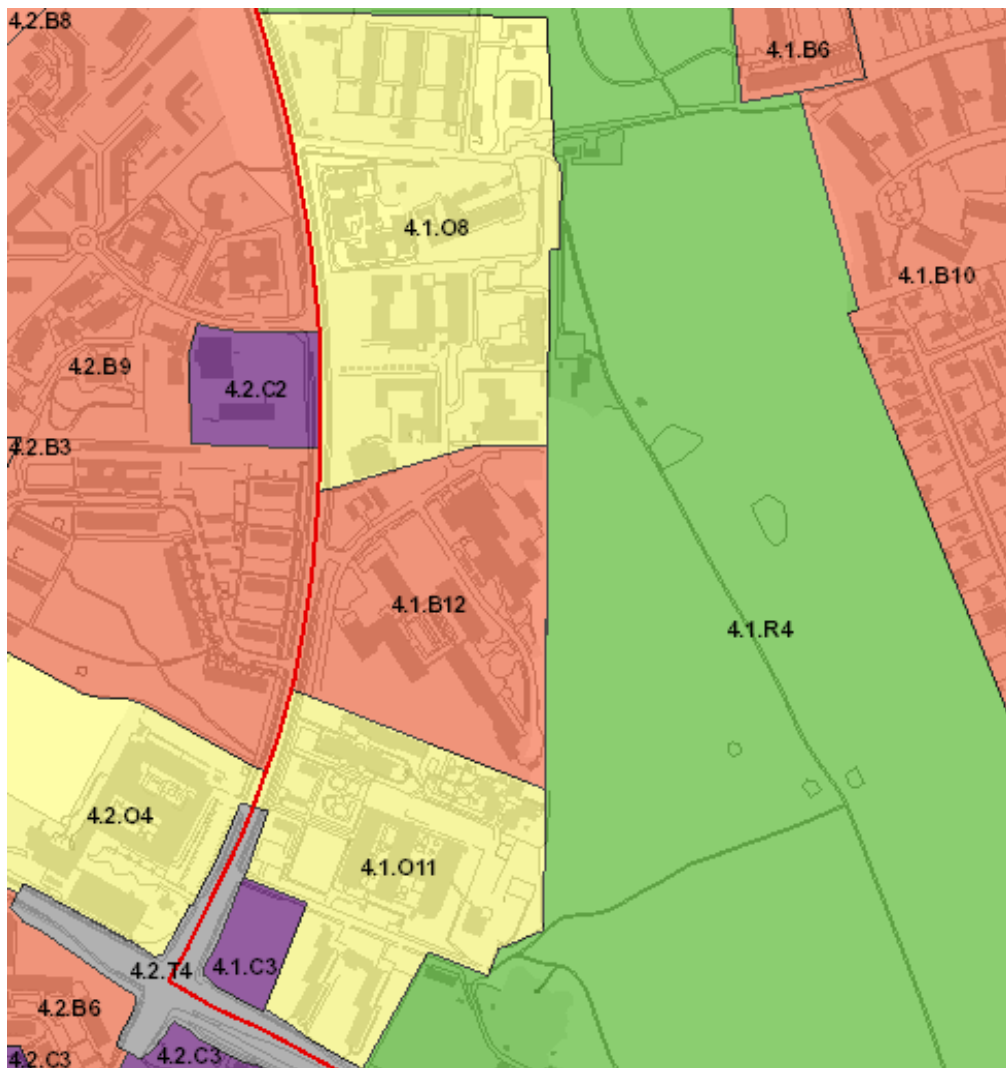
Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt



4.1.08 Sohngårdsholmsvej



Anvendelse

Boliger (kollegium)
Hotel og restaurant
Klinikker
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

Byggemuligheder

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

Etager: Max. 3

Højde: Max. 12 m

Fælles opholdsareal:
Min. 10% af området

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

Området er næsten fuldt udbygget til undervisning (skoler, AAU og døveskolen). I den nordlige del er der også kollegieboliger og slottet anvendes til hotel og restaurant. Det er målet, at fastholde området til undervisningsformål o.l.



Taleinstituttet

Arkitektur - Byrum og landskab

Det er et mål, at offentlige byggerier fungerer som spydspidser, hvad angår god nutidig arkitektur.

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



AAU Sohngårdsholmsvej



Aalborg Friskole



Sohngårdsholm Slot fra 1886 er meget bevaringsværdigt.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser til Golfparken skal forbedres.

10-09-2018

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå åbent og grønt.

Bebyggelse skal have et markant og nutidigt formsprog.

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

Tekniske anlæg skal placeres og udformes i harmoni med områdets øvrige bebyggelse.

Ingen udendørs oplag.

P-pladser skal fremstå grønne.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinie 5.2.3](#)

Trafik - Veje og stier

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

Vejadgang fra Sohngårdsholmsvej.

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

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone