



Tillæg 4.059 for nyt centerområde ved Fredrik Bajers Vej/Bertil Ohlins Vej

Aalborg Byråd godkendte den 17. juni 2019 kommuneplantillæg 4.059 for nyt centerområde ved Fredrik Bajers Vej/Bertil Ohlins Vej.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 4.059](#)
- [Retningslinie 7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre](#)
- [Kommuneplanramme 4.4.B5 Fredrik Bajers Vej](#)
- [Kommuneplanramme 4.4.C3 Fredrik Bajers Vej/Bertil Ohlins Vej](#)
- [Kommuneplanramme 4.4.O5 AAU Fredrik Bajers Vej](#)

Planen er først og fremmest tænkt som en digital plan. Det er dog op til dig selv, hvorvidt du ønsker at læse planen på skærmen, eller du vil udskrive den. Ønsker du en pdf-fil af det samlede tillæg, så tryk [her](#).

Sammen med kommuneplantillægget offentliggøres lokalplan 4-4-118.

Kommunens planer

Alle planforslag kan ses her:

- Lokalplan: www.aalborg.dk/lokalplaner under "Forslag"
- Kommuneplantillæg: www.aalborgkommuneplan.dk under "Nyheder"

Alternativt ved personlig henvendelse hos:

- Bibliotekerne i Aalborg Kommune
- By- og Landskabsforvaltningen, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby

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

Hvad kan du klage over?

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

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

Klageportalen

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

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

Søgsmål

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen dvs. senest den 3. januar 2020.

17-06-2019



Vejledning tillæg

Hvad er en kommuneplan?

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

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

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

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

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

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

Hvornår laves der kommuneplantillæg?

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

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

Forslaget til kommuneplantillæg

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

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

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

Om miljøvurdering (MV)

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

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

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

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

Det endelige kommuneplantillæg

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

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

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

Klagevejledning

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

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

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

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

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



Redegørelse for tillæg 4.059 for nyt lokalcenterområde mm. ved Fredrik Bajers Vej/Bertil Ohlins Vej

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Ændringer i kommuneplanrammer:

Nyt rammeområde 4.4.C3

Med kommuneplantillæg 4.059 udlægges et nyt lokalcenterområde omkring vejkrydset Bertil Ohlins Vej/Fredrik Bajers Vej, således at en mindre del af rammeområde 4.4.B5 Fredrik Bajers Vej og den centrale del af rammeområde 4.4.O5 AAU Fredrik Bajers Vej ændres til centerområde 4.4.C3 Fredrik Bajers Vej.

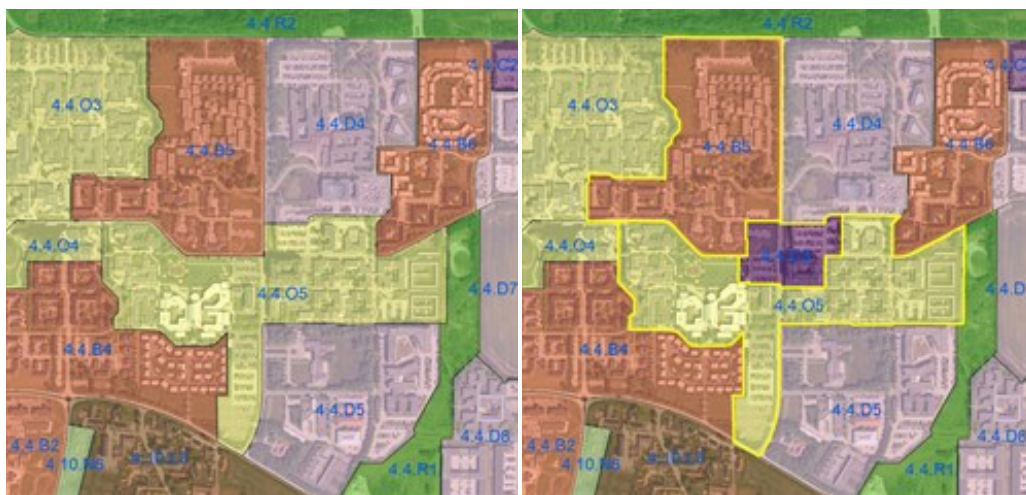
Rammeområde 4.4.B5 Fredrik Bajers Vej

I området der ligger mellem Damstræde og Toppentuestien ud mod Fredrik Bajers Vej udpeges en fortætningszone.

I fortætningszonen ændres det maksimalt tilladte etageantal fra 2 til 4 etager og den maksimalt tilladte bygningshøjde ændres fra 10 til 16 m, samtidigt øges bebyggelsesprocenten fra 35 til 80.

Rammeområdet 4.4.O5 AAU Fredrik Bajers Vej

Muligheden for at bygge henover Fredrik Bajers Vej fjernes. Bybåndet udvides mod nord omkring Fredrik Bajers Vej. Boliger, service, fritidsformål, restauranter og enkeltstående butikker er fjernet fra anvendelseskategorierne. Bestemmelsen om bebyggelsesprocent er fjernet, men der er samtidigt tilføjet en formålsbeskrivelse der sikrer gode og sammenhængende fri- og opholdsarealer.



Gældende kommuneplanrammer

Forslag til nye kommuneplanrammer

Justering af retningslinje for butikker

Det nye lokalcenterområde er i dag ikke omfattet af retningslinje 7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre. For at muliggøre etablering af et lokalcenter på Fredrik Bajers Vej, udlægges der et nyt område til butikker med en arealramme til detailhandel på 3.000 m². Der gives mulighed for etablering af op til 2 dagligvarebutikker med op til 1.200 m² pr. butik og udvalgswarebutikker med op til 500 m² pr. butik.

Redaktionelle ændringer

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

Planforslagets baggrund

Nærværende kommuneplantillæg er udarbejdet på baggrund af et ønske om, dels at sikre udviklingsmuligheder for Aalborg Universitet (AAU), og dels at skabe et nyt attraktivt omdrejningspunkt for bylivet i Universitetsområdet ved krydset Bertil Ohlins Vej/Fredrik Bajers Vej. Dette skal bl.a. sikres ved by- og funktionsmæssig fortætning og ved etablering af en ny pladسدannelse – 'Campus Forum' – hvor der også etableres station for den nye højklasede busforbindelse BRT.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med de strategiske mål fra den overordnede planlægning, herunder at der skal skabes mødesteder, der fremmer bæredygtige mobilitetsløsninger og byvæksten skal koncentreres i vækstaksen.

Sideløbende med kommuneplantillægget er der udarbejdet et forslag til lokalplan - lokalplan 4-4-118.

Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde til lokal centerformål - **rammeområde 4.4.C3 Fredrik Bajers Vej/Bertil Ohlins Vej omkring vejkrydset Bertil Ohlins Vej/Fredrik Bajers Vej**. Det sker ved at inddrage en mindre del af rammeområde 4.4.B5 som i dag overvejende bruges til parkering, samt den centrale del af rammeområde 4.4.O5 AAU Fredrik Bajers Vej som ligeledes i dag bruges til parkering og delvist er bebygget. Rammeområde 4.4.O5 giver i dag mulighed for enkeltstående butikker. Med udlægning af et lokalcenterområde skal der fremover gives mulighed for, at sammenlokalisere butikker mv. til at understøtte målet om at skabe et samlingspunkt og mødested. Lokalcentret har en lokal betydning, og ændrer ikke væsentligt på detailhandelsstrukturen i forhold til gældende planforhold (den gældende kommuneplan giver plads til 1000 m² enkeltstående butik). Det strategiske mål med lokalcentret er, at skabe et lokalt mødested der hvor mange mobilitetsstrømme samles, både i dag og strategisk på sigt. Bybåndet udvides, så hele det nye rammeområde er omfattet. I bybåndet gives der i dag mulighed for højere bebyggelse under hensyntagen til omgivelser, dette princip videreføres. Formålet er at muliggøre en by- og funktionsmæssig fortætning af området og tillade en bred vifte af anvendelser for at muliggøre en funktionsblanding der medvirker til et levende by- og campusmiljø.

Rammeområde 4.4.B5 Fredrik Bajers Vej: I området der ligger mellem Damstræde og Toppentuestien ud mod Fredrik Bajers Vej udpeges en fortætningszone. Formålet er at skabe en god bymæssig overgang mellem den høje bebyggelse i det nye lokalcenterområde hen til de omkringliggende byområder med en lavere bebyggelse.

Rammeområde 4.4.O5 AAU Fredrik Bajers Vej øst: Området har været udbygget igennem en længere tidsperiode. Byggemulighederne og fortætningsinteresser videreføres i princippet uændret, men bestemmelsen om bebyggelsesprocent fjernes, da den ikke vil kunne leve op til den mulige bygningshøjde sammenholdt med det matrikulære areal, og heller ikke kunne administreres under de givne ejendomsforhold, dette særligt i forbindelse med udstykningssager. Samtidigt sikres det dog i formålsbeskrivelsen, at der skal etableres gode fri- og opholdsarealer mellem og omkring bebyggelserne. Det præciseres også at byparken skal friholdes for bebyggelse og bibeholdes som et vigtigt fælles opholdsareal og mødested på campus. Boliger, service, fritidsformål, restauranter og enkeltstående butikker er fjernet fra anvendelseskategorierne, idet disse fælles byfunktioner ønskes koncentreret omkring det nye lokalcenterområde for at skabe synergieffekter og samle kræfterne der tiltrækker bylivet.

Detailhandelsredegørelse

Aalborg Kommune ønsker at få udlagt et nyt lokalcenter ved Fredrik Bajers Vej/Bertil Ohlins Vej med en samlet arealramme til detailhandel på 3.000 m² og med en maksimal butiksstørrelse på 1.200 m² pr. dagligvarebutik og 500 m² pr. udvalgswarebutik.

Udlæg af et nyt lokalcenter udløser, at der skal udarbejdes en redegørelse, der indeholder en vurdering af omfanget af eksisterende bruttoareal til butiksformål, behovet for nybyggeri/omdannelse, det lokale opland, tilgængeligheden for forskellige trafikarter samt sammenhængen med målene for kommunens detailhandelsstruktur, herunder hvordan det ønskede nye lokalcenter fremmer konkurrence og et varieret butiksudbud i området.

Redegørelseskravet er tilgodeset med en særligt udarbejdet detailhandelsanalyse fra COWI: ”Redegørelse for nyt lokalcenter 4.4.C3 AAU Fredrik Bajers Vej/Bertil Ohlins Vej” af 13. juni 2018. Redegørelsen kan ses under dette [link](#).

Redegørelsen konkluderer, at planlovens krav om at der skal være et tilstrækkeligt lokalt opland til et nyudpeget lokalcenter, let kan opfyldes. Endvidere vurderes det i redegørelsen, at det er realistisk, at der umiddelbart etableres en dagligvarebutik på 1.200 m² eventuelt suppleret med mindre udvalgswarebutikker. Med en samlet ramme på 3.000 m² vil der være plads til på sigt at udvikle detailhandlen i lokalcentret med yderligere butikker.

Med udlægningen af det ønskede lokalcenter skabes der mulighed for at borgerne får adgang til et lokalt udbud af daglig- og udvalgsvarer, hvilket øger bydelens attraktivitet og understøtter det strategiske planlægningsmål om at skabe et centralt knudepunkt og mødested i bydelen.

Natura 2000 områder

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen kan skade et Natura 2000-område.

Lokalplanområdet ligger som en del af den eksisterende bymæssige bebyggelse. Nærmeste Natura 2000-område, Natura 2000-område nr. 15 'Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal', ligger ca. 11 km vest for lokalplanområdet.

Grundet den betydelige afstand vurderes det, at lokalplanen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan give anledning til en væsentlig påvirkning af Natura 2000-området, herunder beskyttelsesinteresserne i udpegningsgrundlaget.

Bilag IV arter

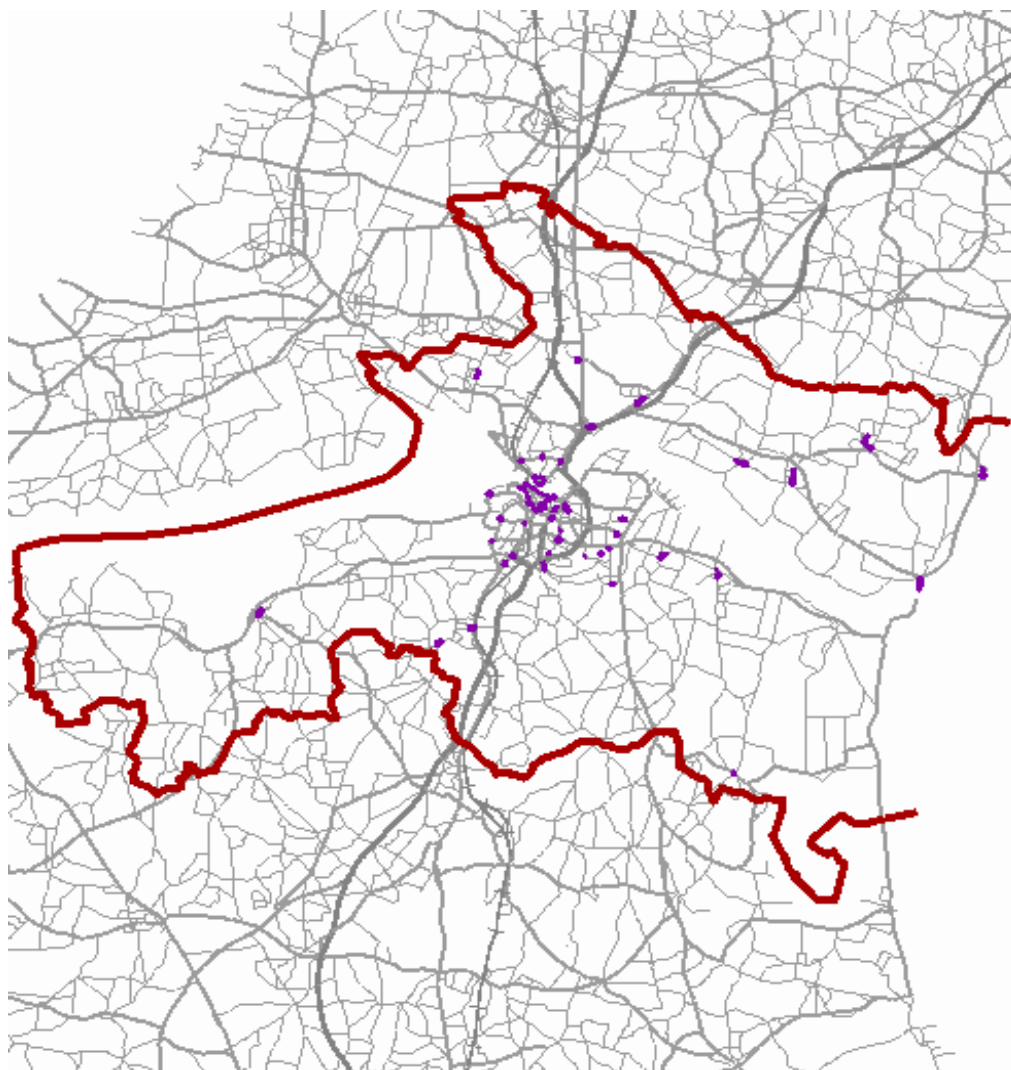
Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder.

Der er ikke registreret beskyttet natur eller beskyttede arter inden for området, men lokalplanen ligger inden for udbredelsesområdet for en række arter, opført på Habitatdirektivets bilag IV. Da området ligger i det eksisterende byområde uden større grønne områder vurderes det, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rasteområde for arter på Habitatdirektivets bilag IV.

17-06-2019



7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre



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

Bemærkninger til retningslinien

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

Ordforklaring:

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

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

Bouet		3.500	1.000	11.085	12.870
Lindholm	Bydelscenter	3.500	1.000	1.452	3.900
Løvvangen	Bydelscenter	3.500	1.000	4.337	7.500
Nørre Uttrup	Bydelscenter	3.500	1.000	3.780	9.000
Vestbyen Vest	Bydelscenter	3.500	1.000	3.898	9.000
Ø-gadekvarteret	Bydelscenter	3.500	1.000	2.976	5.300
Østre Havn	Bydelscenter	2.000	250	0	2.500
Vejgård	Bydelscenter	3.500	1.000	11.124	15.500
Eternitten	Bydelscenter	3.500	1.000	0	7.000
Grønlandskvarteret	Bydelscenter	3.500	1.000	1.467	5.500
Grønlandskvarteret, Danalien	Lokalcenter	1.000	500	1.000	2.500
Grønlandskvarteret, Byplanvej	Lokalcenter	1.000	500	2.000	3.000
Gug	Bydelscenter	3.500	1.000	2.444	6.000
Hobrovejskvarteret	Bydelscenter	3.500	1.000	2.745	4.000
Hasseris	Bydelscenter	3.500	1.000	4.394	8.500
Mølholm	Bydelscenter	3.500	1.000	0	5.000
Skalborg Bakke	Lokalcenter	1.000	500	1.500	3.000
Sofiendal, Skelagervej	Lokalcenter	1.000	500	800	3.000
Indkildevej	Bydelscenter	3.500	1.000	5.706	8.500

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

Universitetsomr. Føtex	Bydelscenter	3.500	1.000	3.600	4.500
Universitetsomr. Einsteins Boulev.	Bydelscenter	3.500	1.000	545	5.000
Universitetsomr. Fredrik Bajers Vej	Lokalcenter	1200	500	0	3000
Tornhøj	Bydelscenter	3.500	1.000	2.976	8.000
Smedegård	Bydelscenter	3.500	1.000	1.686	5.000
Nibe	Bymidte	3.500	2.000	9.919	14.500
Svenstrup	Bymidte	3.500	2.000	5.674	11.000
Godthåb	Bymidte	3.000	1.000	0	3.000
Gistrup	Bymidte	3.500	2.000	2.914	6.700
Klarup	Bymidte	3.500	2.000	2.510	6.500
Storvorde, syd	Bymidte	3.500	2.000	1.882	6.275
Storvorde, nord	Lokalcenter	1.000	500	300	1.000
Kongerslev	Bymidte	3.500	2.000	2.828	5.115
Hals	Bymidte	3.500	2.000	6.155	10.735
Hou	Bymidte	3.500	2.000	1.381	4.000
Ulsted	Bymidte	3.500	2.000	2.284	4. 500
Gandrup	Bymidte	3.500	2.000	1.207	5.300
Vester Hassing	Bymidte	3.500	2.000	2.723	5.500
Vodskov	Bymidte	3.500	2.000	6.918	11.000

Vadum	Bymidte	3.500	2.000	2.275	4.500
-------	---------	-------	-------	-------	-------

Bydelene

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

Byerne udenfor Aalborg

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

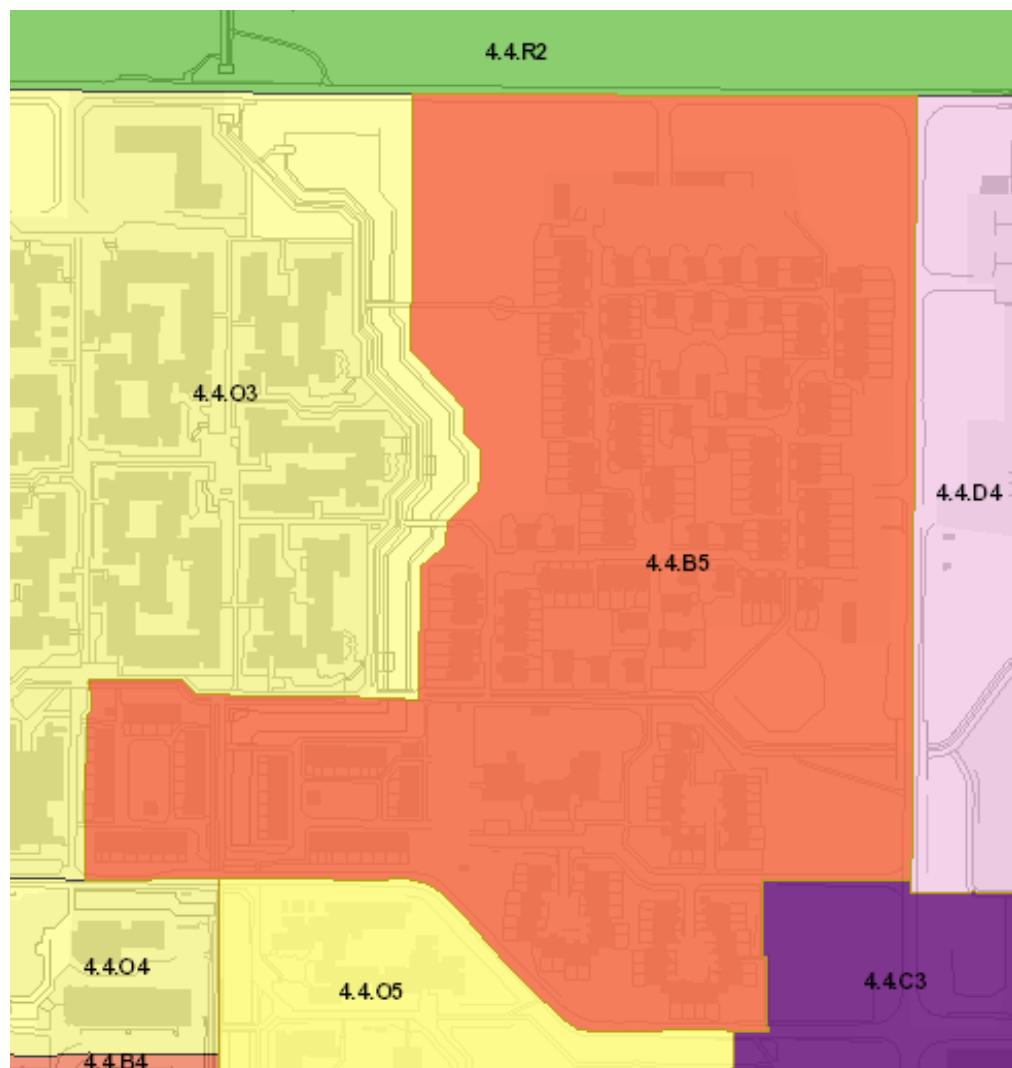
Byer med afgrænset centerområde: Nibe, Svenstrup, Godthåb, Gistrup, Klarup, Storvorde, Kongerslev, Hals, Hou, Ulsted, Gandrup, Vester Hassing, Vodskov og Vadum.

Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen medregnes (jf. Planlovens §5t, stk. 1). Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletogiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m² (jf. Planlovens §5t, stk. 2).

17-06-2019



4.4.B5 Fredrik Bajers Vej



Mål

Området er udbygget med tæt-lav og etageboliger. Der er indrettet fælles opholdsarealer nord-vest for og internt i bebyggelsen. Områdets karakter og anvendelse ønskes fastholdt.

Anvendelse

Anvendelse

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

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Se [bilag K](#). Max. 80 i zone 1. Øvrige ejendomme max. 35.

Etagér: Max. 2, dog op til 4 etager i zone 1.

Bygningshøjde: Max 10 m, dog op til 16 m i zone 1.

Fælles opholdsareal:
Min. 15% af området.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

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

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



Karrébebyggelse ved Damstræde med grønne gårde.

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

Opførelse af beboer- og forsamlingshuse er muligt, idet de opfattes som en del af anvendelseskategorien boliger.

Byggemuligheder

I rammeområdet udpeges en zone - Zone 1 - hvor der gives mulighed for byfortætning.



Luftfoto med udpegningszoner med særlige bestemmelser for byggemuligheder. (se byggemuligheder i højre side)

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelsen nord for Toppentuestien er et fint eksempel på tæt-lav byggeri fra 70'erne og derfor ønskes hovedideerne i bebyggelsesplanen og det oprindelige bygningsudtryk fastholdt.

På hjørnet mod Damstræde/Fredrik Bajers Vej muliggøres der byfortætning. Ny bebyggelse skal tage hensyn til samspillet med eksisterende bebyggelser.

Områdets grønne præg skal fastholdes med træer på parkeringspladserne.



Tæt-lav ved Fredrik Bajers Vej.

Arkitektur - Byrum og landskab

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

Ny bebyggelse skal i skala, formsprog og materialevalg tilpasses eksisterende bebyggelse.

For bebyggelsen nord for Toppentuestien skal om- og tilbygning udføres i overensstemmelse med det oprindelige bygningsudtryk.

Vandelementet skal fastholdes som landskabselement.

P-pladser skal fremstå grønne.

Område vist som grøn struktur på [illustrationsplan](#) må ikke bebygges.

Trafik - Veje og stier

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

Vejadgang fra Niels Bohrs Vej og Fredrik Bajers Vej.

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

Zoneforhold

Byzone.



Bebyggelsen er tilpasset til de ældste universitetsbygninger og kanalen er et vigtigt element.

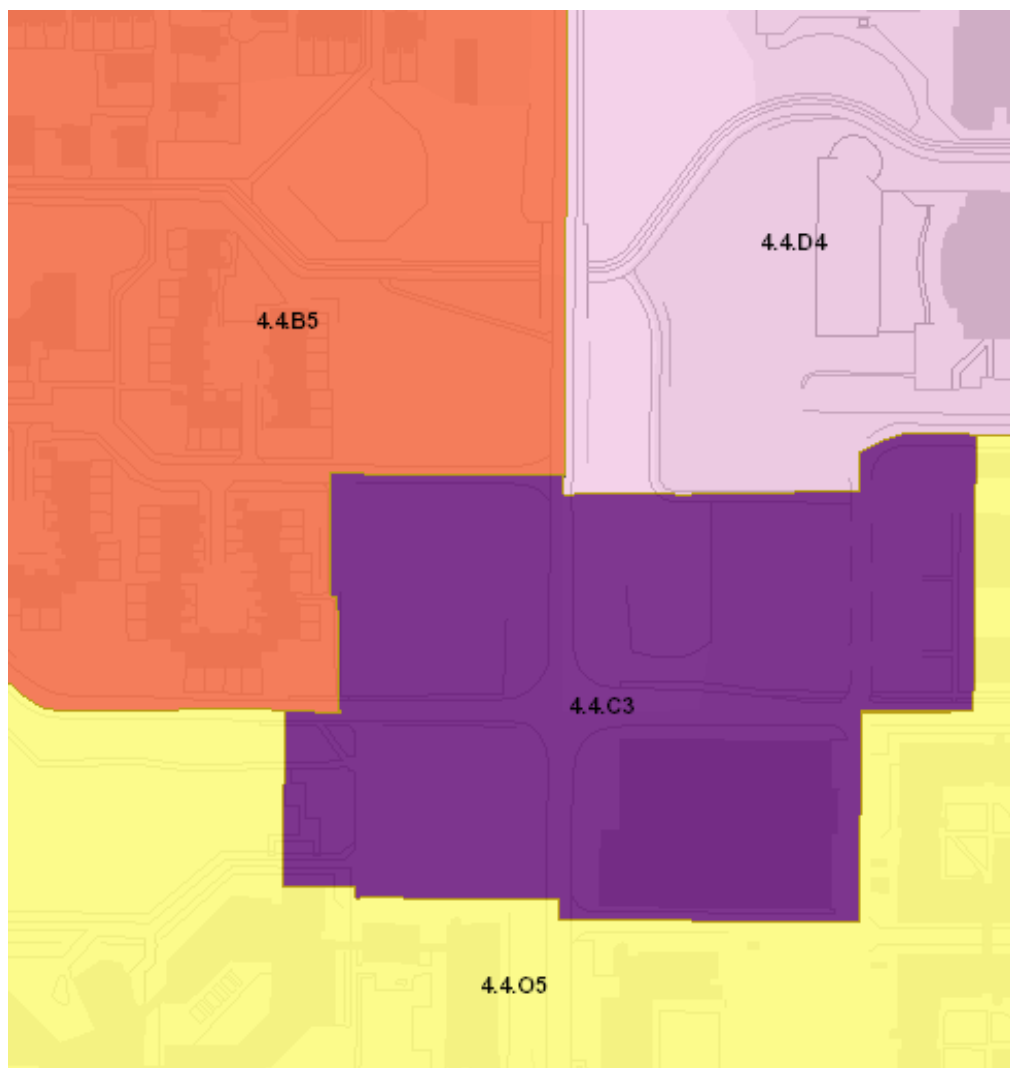
Kanalsystemet skal fastholdes som landskabselement, da det er et vigtigt orienteringselement i Universitetsområdet.

Det grønne område nord-vest for bebyggelsen samt beplantningsbæltet syd for Niels Bohrs Vej skal fastholdes.

17-06-2019



4.4.C3 Fredrik Bajers Vej/Bertil Ohlins Vej



Mål

Lokalcenterområdet har en central beliggenhed på Campus Øst, og ligger i et krydsfelt for flere mobilitetsformer. Lokalcenterområdet har til formål at sammenlokalisere boliger, undervisning, kontor mv. med udadvendte funktioner for at skabe et knudepunkt og samlingssted, hvor uddannelse, handel, service og byliv mødes.

Området skal udvikles med henblik på god tilgængelighed for bløde trafikanter og høj opholdskvalitet.

Området er en del af bybåndet, hvor der kan arbejdes med by- og funktionsfortætning. Det er målet at bybåndet binder universitetsområdet sammen. Her kan der placeres markante bygninger, der synliggør Universitetet i bydelen. Ved placering af bygninger skal der tages hensyn til omgivelser, herunder bebyggelse og byrum.

Universitetsområdets karakteristiske netværk af byrum, opholds- og friarealer med gader, strøger, friarealer, pladser og lignende der omgiver og forbinder bebyggelsen, skal udgøre et samlende element og medvirke til en god helhedsoplevelse og skala.

Anvendelse

Boliger (etage) *
Butikker**
Restaurant o.l.
Klinikker mv.
Kontorer
Service
Kulturelle formål
Fritidsanlæg
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Værksteder o.l.

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

* Dog ikke i stueetager.

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

Byggemuligheder

Etager: max. 7.

Højde: max. 30 m.

Fælles opholdsarealer:
Min. 10%.

Miljø

Miljøklasse 1-3, se [Bilag A](#)

Anvendelse

Funktionsblanding og fortætning skal være med til at skabe byliv og dynamik og prioriteres derfor særligt højt i lokalcenterområdet.

Det er muligt at etablere fitnesscenter i området.

Byggemuligheder

Området er beliggende i Bybåndet og er delvist bebygget med markant bebyggelse. Området forventes fortsat udbygget med bebyggelser med henblik på byfortætning dog under hensyn til omgivelser.

Selvom der ikke angives konkrete bebyggelsesprocenter, er det et klart mål at området udvikles med et sammenhængende netværk af byrum samt fri- og opholdsarealer i og omkring bebyggelserne.

Opholdsarealer kan være en del af byrummet, såvel indenfor rammeområdet som i nærtliggende byrum der fungerer som opholdsarealer. Opholdsarealer kan udformes som en del af bebyggelsen i form af fx taghaver.

Arkitektur - Byrum og landskab

Den centrale placering i bybilledet sætter særlige krav til at bebyggelserne fremstår som spydspidser, hvad angår god arkitektur.

Det skal sikres, at bygninger og byrum bearbejdes arkitektonisk, så de medvirker til et aktivt og velfungerende centerområde og mødested på tværs af brugere og funktioner.

Ved udformning af ny markant bebyggelse skal der dels tages hensyn til bebyggelsens funktion og betydning som pejlemærke i bydelen såvel som til samspillet med områdets særlige identitet og de øvrige bygninger i området.

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

Der skal sikres gode udenomsarealer til udendørs torveaktiviteter og byliv.

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

Der er også udarbejdet en vejledning om brug af gågader, torve, pladser og fortove. Her kan



Bybåndet gennem Universitetet.



Området set fra byparken i vest med ny institutsbebyggelse fra 2014.

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse skal, arkitektonisk set, have en høj kvalitet og tilpasses dens funktion og stedet.

Bybåndet skal have en arkitektonisk bearbejdning der medvirker til et velfungerende studie- og bymiljø.

Monotone og bastante facader skal undgås.

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.

Området skal fremstå grønt med beplantning i flere lag.

P-pladser skal fremstå grønne i form af beplantning i flere lag.

Fredrik Bajers Vej skal gives et grønt profil.

Trafik - Veje og stier

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

Vejadgang fra Fredrik Bajers Vej.

der blandt andet hentes inspiration og vejledning om udendørs udstilling. Se "[Gader og pladser - til glæde for alle](#)".

Trafik - Veje og stier

Området vejbetjenes fra Fredrik Bajers Vej, men servicekørsel og lignende vil være mulig ad bybåndet. Fredrik Bajers Vej nedklassificeres, således at kollektiv trafik, fodgængere og cyklister opprioriteres i bybåndet.

17-06-2019

Busvej og fremkommelighed for bløde trafikanter skal sikres i bybåndet.

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

Til universitetsformål fastsættes en parkeringsnorm på 1 p-plads pr. 100 m².

Teknisk forsyning

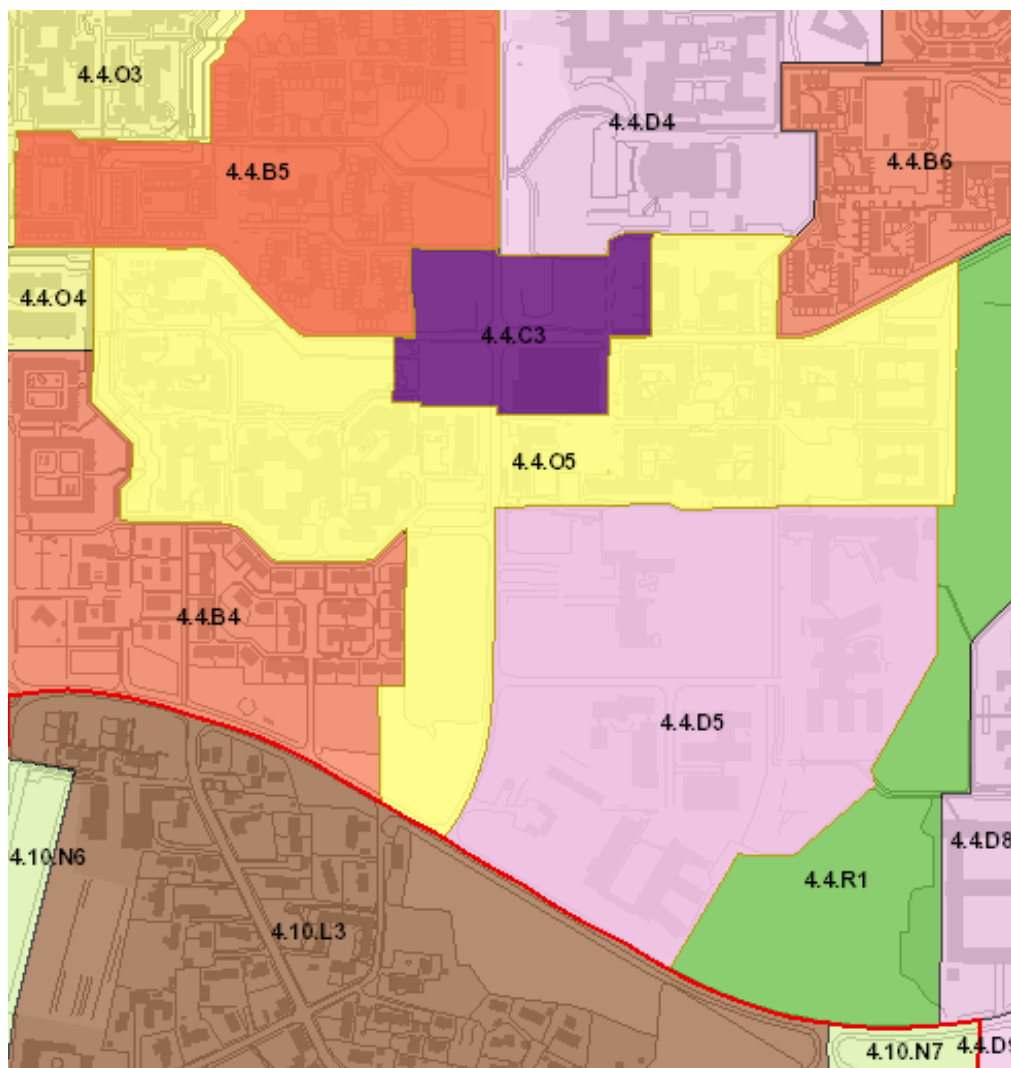
Etablering af fremtidssikrede affaldsløsninger.

Zoneforhold

Byzone



4.4.05 AAU Fredrik Bajers Vej



Anvendelse

Kulturelle formål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Værksteder

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

Byggemuligheder

Etager: Max. 3, dog
max. 7 i bybåndet.

Højde: Max. 14 m,
dog max. 30 m i
bybåndet.

Fælles opholdsarealer:
Min. 10%

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

Det er et mål at udvikle et
sammenhængende Universitetsområde med
universitetsrelaterede formål og anvendelser, der
understøtter et levende campusmiljø.

I bybåndet kan der arbejdes med by- og
funktionsfortætning. Det er målet at
bybåndet binder universitetsområdet sammen. I
bybåndet kan der placeres markante bygninger,
der synliggør Universitetet i bydelen. Ved
placering af høje bygninger skal der tages hensyn
til omgivelser, herunder eksisterende bebyggelse
og byrum.

Områdets karakteristiske netværk af



Fakultetsbygninger omkring gårdrum i Fredrik Bajers Vej
Kvarteret.

byrum, opholds- og friarealer med gader, strøger, pladser og lignende, der omgiver og forbinder bebyggelsen, skal udgøre et samlende element og medvirke til en god helhedsoplevelse og skala. Byparken skal sikres som primært fælles opholdsareal.



Byparken udgør en stor herlighedsværdi på Campusområdet.



Gårdrum ved institutsbyggeri på Kroghstræde 3.

Anvendelse

Området er tiltænkt undervisningsformål. Byparken udgør et vigtigt grønt byrum i campusområdet.

Byggemuligheder

Rammeområdet er næsten fuldt udbygget.

For arealer der er placeret i bybåndet vil der være mulighed for en fortsat fortætning under hensyn til arkitektur og kulturhistorie.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom inklusive fremtidige udbygningsmuligheder varierer meget på baggrund af de nuværende matrikulære forhold, hvor matriklerne går på tværs af rammeområder eller der foretages løbende udstykninger. Selvom der ikke angives en konkret bebyggelsesprocent af denne årsag, er det et klart mål, at området fortsat udvikles med et sammenhængende netværk af fri- og opholdsarealer i og omkring bebyggelserne. Bebyggelsesprocenten for rammeområdet som helhed estimeres således til 60. Dette eksklusiv eventuelle parkeringsanlæg.



Bybåndet gennem Universitetet.

Arkitektur - Byrum og landskab

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse skal, arkitektonisk set, have en høj kvalitet og tilpasses dens funktion og stedet.

Bybåndet skal have en arkitektonisk bearbejdning der medvirker til et velfungerende studie- og bymiljø.

Monotone og bastante facader skal undgås.

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.

Området skal udvikles med et sammenhængende netværk af fri- og opholdsarealer i og omkring bebyggelserne.

Byparken må ikke bebygges og skal fremstå inviterende.

P-pladser skal fremstå grønne i form af beplantning i flere lag.

Fredrik Bajers Vej skal gives et grønt profil.

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

Det skal sikres, at bygninger og byrum bearbejdes arkitektonisk, så de medvirker til et velfungerende studiemiljø og attraktivt campusområde med en høj opholdskvalitet og en høj arkitektonisk kvalitet.

Ny bebyggelse i bybåndet skal placeres og orienteres, så den medvirker til at virke samlende og identitetsskabende for Universitetet. Ved udformning af ny markant bebyggelse i bybåndet skal der dels tages hensyn til bebyggelsens funktion og betydning som pejlemærke i bydelen såvel som til samspillet med områdets særlige identitet og de øvrige bygninger i området.

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

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



Byparken ved Bertil Ohlins Vej.



Bebyggelse på Kroghstræde fra 1981.



Bebyggelse i Fredrik Bajers Vej kvarteret fra midten af 1980'erne.



Bebyggelse på Kroghstræde 3 er fra 1999 og er det sidste byggeafsnit som blev opført i den oprindelige arkitektur.

Trafik - Veje og stier

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

Vejadgang fra Fredrik Bajers Vej.

Busvej og fremkommelighed for bløde trafikanter skal sikres i bybåndet.

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

Til universitetsformål fastsættes en parkeringsnorm på 1 p-plads pr. 100 m².

Teknisk forsyning

Etablering af fremtidssikrede affaldsløsninger.

Zoneforhold

Byzone.



Nyere institutsbebyggelse fra 2005 i Fredrik Bajers Vej kvarteret.



Byparken med markant institutsbebyggelse fra 2014 i bybåndet i baggrunden.

Trafik - Veje og stier

Området vejbetjenes fra Fredrik Bajers Vej, men servicekørsel og lignende vil være mulig ad bybåndet. Fredrik Bajers Vej nedklassificeres, således at bløde trafikanter og kollektiv trafik opprioriteres i bybåndet.

17-06-2019