



Tillæg 4.061 for et område i Bernstorffsgade

Aalborg Byråd godkendte den 25. februar 2019 kommuneplantillæg 4.061 for et område i Bernstorffsgade.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 4.061](#)
- [Kommuneplanramme 4.1.B5 Petersborgvej m.m.](#)
- [Kommuneplanramme 4.1.O4 Østre Allé](#)

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 ophævelse af Byplanvedtægt nr. 25 for et område i Bernstorffsgade.

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 29. februar 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 1. september 2019.

25-02-2019



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.

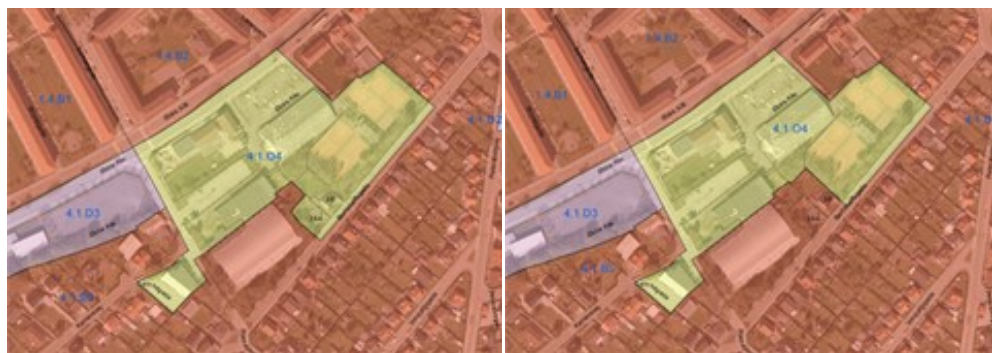
Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen.



Redegørelse tillæg 4.061 for et område i Bernstorffsgade

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Tillægget foretager en mindre justering i kommuneplanrammerne 4.1.B5 og 4.1.O4, således at to matrikler, der hidtil har været omfattet af ramme 4.1.O4, fremover er omfattet af ramme 4.1.B5. Det drejer sig om matriklerne 1dd og 1du, Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder. De to matrikler går således fra at være planlagt til offentlige formål til at være planlagt til boligformål m.m.



Gældende kommuneplanrammer

Nye kommuneplanrammer

Planforslagets baggrund

De to ejendomme Bernstorffsgade 16 og 16A har hidtil været omfattet af kommuneplanramme 4.1.O4, der udlægger dem til offentlige formål. Bernstorffsgade 16 anvendes i dag til boligformål, og 16A har indtil for nyligt været anvendt til foreningsformål. Da de to ejendomme er beliggende i en boliggade, ønskes det ikke længere at fastholde dem til offentlige formål.

Der foretages derfor en mindre justering af kommuneplanrammerne, så de i stedet omfattes af kommuneplanramme 4.1.B5, der giver mulighed for at anvende området til bl.a. boligformål.

Overordnede bindinger

Bilag IV-arter

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

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

Det nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 6,7 km fra planområdet. Alene på grund af afstanden vurderes, at gennemførelse af planen ikke vil påvirke Natura 2000 området væsentligt.

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.

Planområdet består af bebygget areal uden naturarealer eller beplantninger af væsentlig udstrækning. Det vurderes

derfor, at området ikke benyttes som yngle- eller rasteområde for plante- eller dyrearter på habitatdirektivets bilag IV. Det kan ikke udelukkes, at området sporadisk benyttes af flagermus. Det vurderes dog samlet, at planområdet enten ikke benyttes af flagermus overhovedet, eller at det udgør et uvæsentligt yngle- eller rasteområde for arter af flagermus.

Miljøvurdering

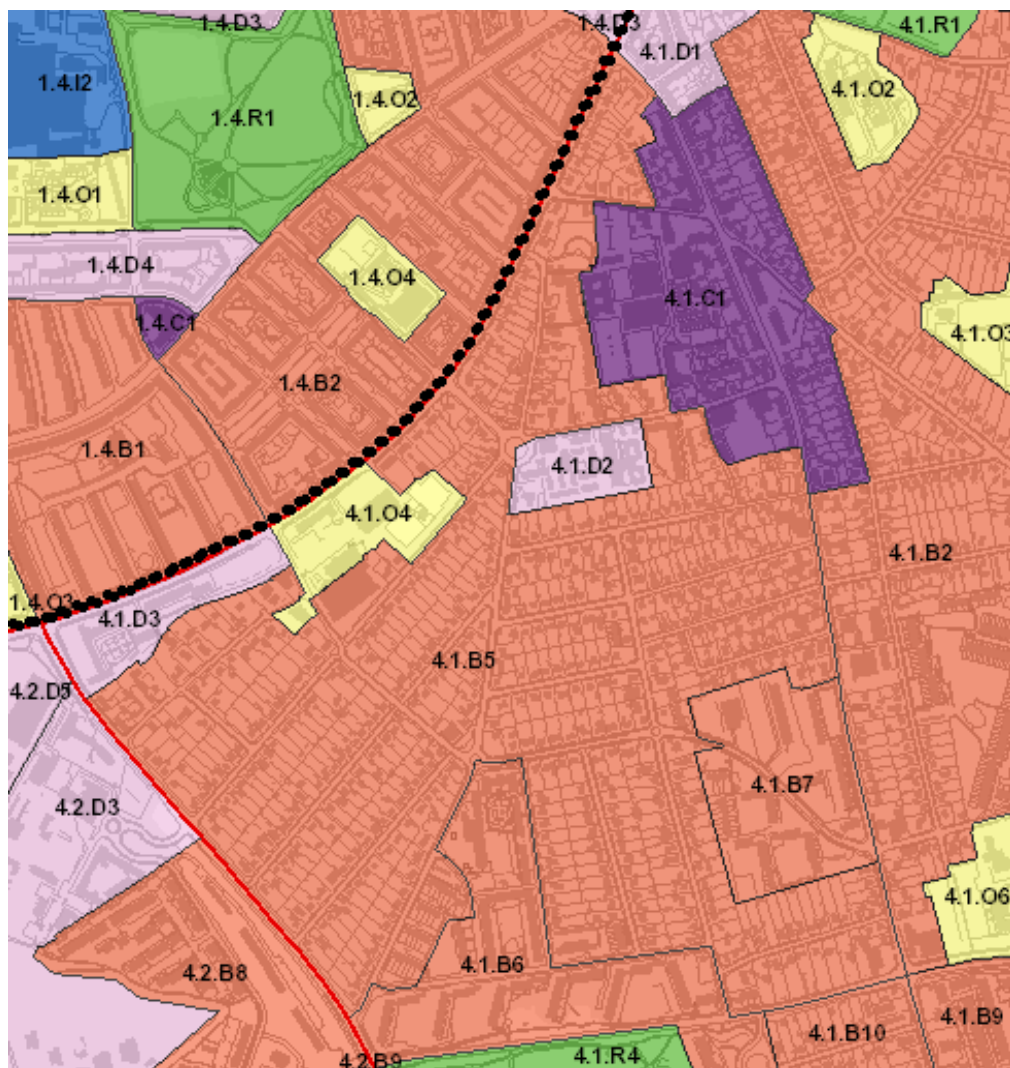
Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen har derfor foretaget en screening af planen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2 og herefter vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering, da planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningen af kommuneplantillægget er foretaget sammen med screening af ophævelse af Byplanvedtægt nr. 25 for et område i Bernstorffsgade.

25-02-2019



4.1.B5 Petersborgvej m.m.



Mål

Målet er at skabe rammerne for et velfungerende og attraktivt boligområde med havebypræg. Bebyggelsen består primært af murermeisterboliger men også af nyere parcelhuse og enkelte etagehuse i 3 etager. Den ældste del af bydelen vest for Hadsundvej er blandet bebyggelse. Området har nogle steder fine udsigtskvaliteter.

Anvendelse

Anvendelse

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

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

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

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 25 for boliger og
max. 40 for anden
bebyggelse for
delområde 1. Max. 86
for delområde 2.

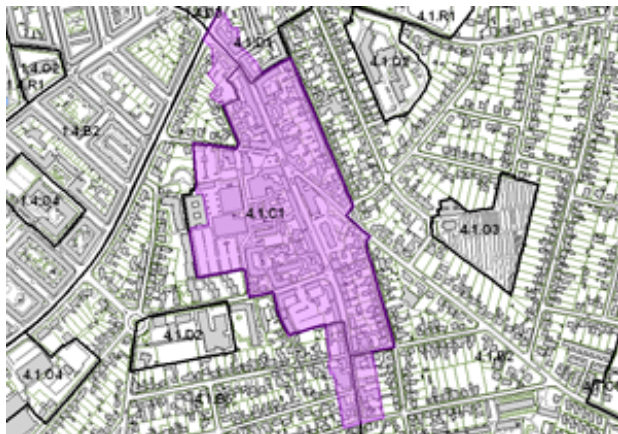
Etager: Max. 3 for
delområde 1. Max. 4
for delområde 2.

Højde: Max. 11,5 m
for delområde 1. Max.
14 m for delområde 2.



Murermeisterboliger i Heilskovsgade

Butikker* må kun placeres indenfor det afgrænsede bydelscenter - Vejgård, der er vist med lilla farve på nedenstående kort.



Forud for placering af institutioner med mere end 6 beboere og 2 ansatte samt andre funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning, skal der gennemføres en lokalplanlægning.

Byggemuligheder

Kommuneplanrammen 4.1.B5 deles op i to delområder, henholdsvis delområde 1 og 2.



Arkitektur - Byrum og landskab

Langs Østre Allé ligger en markant række dobbelthuse, der er udstykket i ejerlejligheder, hvilket ved renoveringer har resulteret i forskellige vinduer, farver og tag. Ved fremtidige renoveringer bør husene tilbageføres til oprindeligt udseende og gives et ensartet udtryk.

Fælles opholdsareal:
Min 5% af området for
åben-lav, 10% for
tæt-lav og 15% for
etage.

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](#)

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

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



Uheldige om- og tilbygninger.

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

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



Dobbelthuse ved Østre Allé, der skal tilstræbes et ensartet udtryk



Tage og vinduer passer ikke til husene

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå som haveby med markant grønt præg.

Udsigtskvaliteter skal sikres.

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

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

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

Markant beplantning skal bevares.

Allé-beplantning langs Hadsundvej.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinie 5.2.3](#)

Trafik - Veje og stier

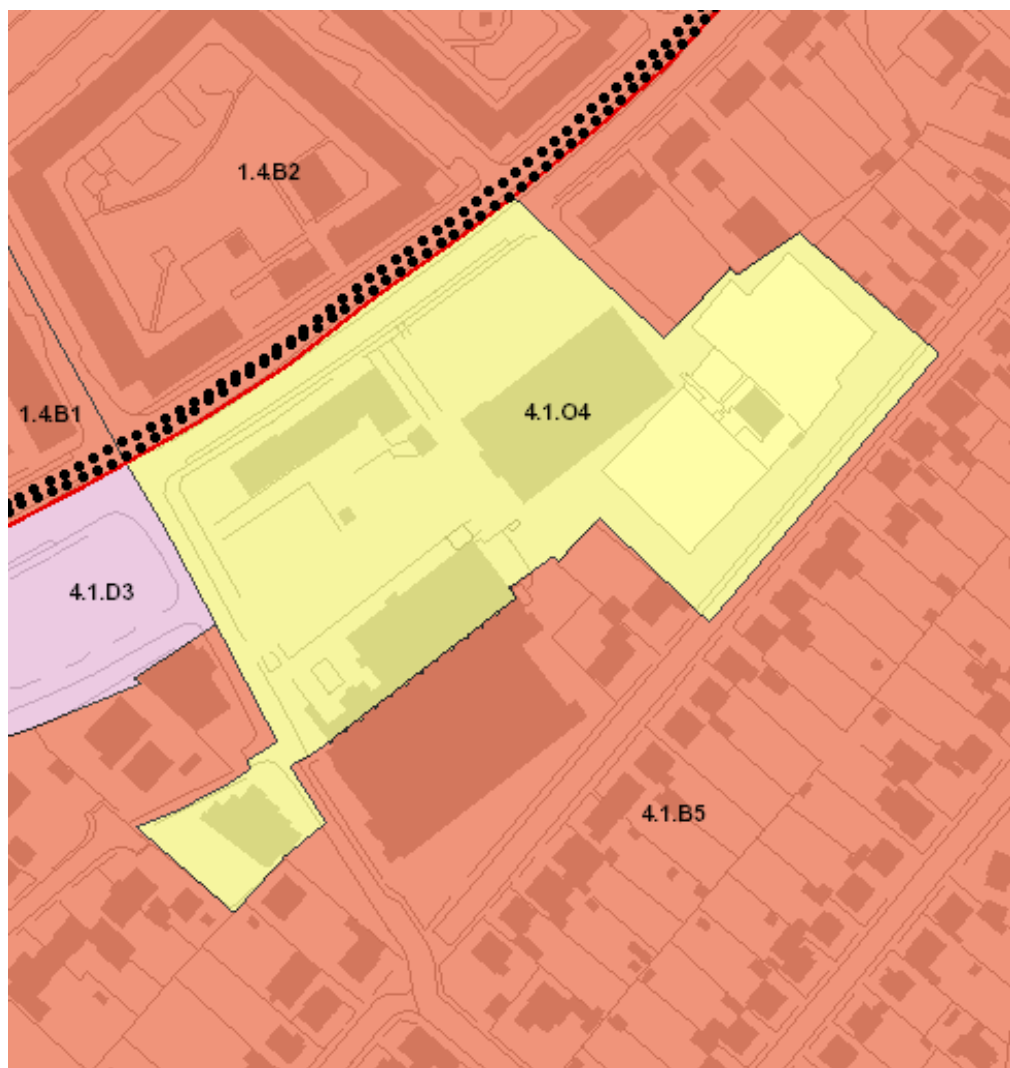
Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#).

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

25-02-2019



4.1.O4 Østre Allé



Anvendelse

Klinikker (ikke
dyreklinik)
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent
Max. 55

Etagér: Max. 2

Højde: Max. 15 m

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#).

Vejlende
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 området anvendes til offentlige formål i form af idrætsaktiviteter, kulturelle aktiviteter og rekreative tilbud.



Parkeringspladsen bør afskærmes med beplantning og træer.

Anvendelse



DUI leg og virke



Svømmehallen

Arkitektur - Byrum og landskab

Parkeringsplads mod Østre Allé bør afgrænses med træer.

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

25-02-2019

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå åbent og grønt.

Bebyggelse skal i skala, formsprog og materialevalg tilpasses gadebilledet.

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 [retningslinje 5.2.3](#).

Trafik - Veje og stier

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

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

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.

Zoneforhold

Byzone.