



Tillæg 4.071 for området ved Føtex i det østlige Aalborg

Aalborg Byråd godkendte den 26. april 2021 kommuneplantillæg 4-071 for området ved Føtex i det østlige Aalborg.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 4.071](#)
- [Retningslinje 7.1.3](#)
- [Kommuneplanramme 4.4.C2](#)

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 har byrådet godkendt lokalplan 4-4-123.

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 28. maj 2021. 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 30. oktober 2021.

Kommunens planer

Alle planforslag kan ses her:

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

Alternativt ved personlig henvendelse hos:

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

26-04-2021



Redegørelse for tillæg 4-071 for Føtex, Aalborg Øst

Planforslagets baggrund

Salling Group ønsker at udvide den eksisterende dagligvarebutik Føtex, der ligger i Bydelscenter "Universitetsområdet, Føtex", fra 3.500 m² til planlovens nye max på 5.000 m². Samtidig ønsker de, at det maksimale bruttoetageareal til butiksformål i bydelscenteret udvides fra 4.500 m² til 5.200 m², så det kan rumme både den udvidede Føtex og f.eks. apotek eller andet eksternt lejemål på 200 m².

Kommuneplanen i dag

De overordnede mål for detailhandlen i Det Østlige Aalborg

I Det Østlige Aalborg er flere større projekter ved at blive realiseret, fx etablering af det nye Universitetshospital (NAU), udvidelse af Aalborg Universitets Hovedcampus, en Plusbus (BRT) fra Vestbyen/Midtbyen til NAU, en føreløs bus på Astrupstiforbindelsen samt en generel fortætning og udvidelse af både private og almene boliger i Universitetsområdet ved Gigantium.

Universitetsområdet er det område i Det Østlige Aalborg, der oplever den største befolkningstilvækst i de kommende år. I alt forventes befolkningstallet at stige fra 4.277 personer i 2020 til 6.864 personer i 2032, svarende til en vækst på knap 2.600 nye borgere i den kommende 12-års periode.

Området mellem Gigantium og de nuværende boliger ved Einsteins Boulevard forventes at blive bebygget med 500 etageboliger samt 300 kæde/rækkehuse. I området, hvor universitet har Campus, forventes 250 etageboliger, mens der forventes yderligere godt 150 parcelhuse og knap 70 rækkehuse i den sydligste del på grænsen til Gug.

Udviklingen i Universitetsområdet har betydet, at den overordnede detailhandelsstruktur i området er blevet justeret gennem tidligere planlægning, så der nu findes følgende detailhandelsknudepunkter med forskellige roller:

- Bydelscenter - Universitetsområdet, Føtex
Føtex fastholdes og udvikles som et stærkt dagligvareudbud for hele Det Østlige Aalborg.
- Bydelscenter - Universitetsområdet, Einsteins Boulevard
Centeret skal alene forsyne de eksisterende og nye boliger i nærområdet med dagligvarer.
- Lokalcenter - Universitetsområdet, Frederik Bajers Vej
"Campus-knudepunkt", hvor Astrupstiforbindelsen møder Plusbussen. Her ønskes blandede byfunktioner, åbne universitetsfunktioner og attraktive mødesteder i kombination med boliger.

Endvidere er der en større planlægningsarbejde igang for hele Gigantiumområdet, hvor der bliver udlagt et nyt bydelscenter:

- Bydelscenter - Gigantium
Et "bymæssig kultur-/fritidsknudepunkt". I forbindelse med etablering af på sigt ca. 3.000 nye boliger tæt på Plusbus ønskes offentlige og private funktioner, der relaterer sig til universitet, universitetshospital og de regionale kultur-/fritidsfunktioner ved Gigantium.



Kommuneplanens bestemmelser

Kommuneplanens retningslinje 7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre indeholder følgende bestemmelser for Bydelscenter - Universitetsområdet, Føtex:

Betegnelse	Bymidte, Aflastningscenter, Bydelscenter og Lokalcenter	Max butiksstørrelse (m ²)		Samlet butiksareal 2008 (m ²)	Maksimalt butiksareal (m ²)
		Dagligvarer	Udvalgsvarer		
Universitetsomr. Føtex	Bydelscenter	3.500	1.000	3.600	4.500

Ønsket fra Salling Group er ikke i overensstemmelse med indholdet i retningslinjens max butiksstørrelse for dagligvarer på 3.500 m² samt det samlede maksimale bruttoetageareal til butikformål på 4.500 m².

Kommuneplanramme 4.4.C2 Føtex indeholder en bestemmelse om max butiksstørrelse for dagligvarer på 3.500 m².

Ønsket fra Salling Group er derfor heller ikke i overensstemmelse med indholdet i kommuneplanramme 4.4.C2.

Ændringer i forhold til gældende planlægning

Nærværende kommuneplantillæg er udarbejdet for at tilgodese Ønsket fra Salling Group, da ønsket vurderes at være i overensstemmelse med målene for den overordnede detailhandelsstruktur i området.

Endvidere vurderes ændringen at være en mindre ændring, der kun i begrænset omfang vil få konsekvenser for den øvrige detailhandel i Det Østlige Aalborg.

Aalborg Kommune er i gang med en gennemgribende retningslinjerevision, der øger den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker i samtlige bymidter og bydelscentre fra 3.500 m² til planlovens max på 5.000 m².

Gældende planlægning indeholder allerede en mulighed for, at der kan etableres 4.500 m² butikdareal til fx dagligvarer i Bydelscenter - Universitetsområdet, Føtex. Ændringen til 5.200 m² betyder dermed kun en

forhøjelse af det samlede maksimale bruttoetageareal med 700 m².

Retningslinje 7.1.3 ændres dermed til:

Betegnelse	Bymidte, Aflastningscenter, Bydelscenter og Lokalcenter	Max butiksstørrelse (m ²)		Samlet butiksareal 2008 (m ²)	Maksimalt butiksareal (m ²)
		Dagligvarer	Udvalgsvarer		
Universitetsomr. Føtex	Bydelscenter	5.000	1.000	3.600	5.200

Og i kommuneplanramme 4.4.C2 bliver den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker hævet fra 3.500 m² til 5.000 m².

Overordnede bindinger

Natura 2000

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.

Indenfor en afstand af 11 km findes ingen Natura 2000-områder. Alene pga. afstanden har planen ingen indvirkning på Natura 2000-områderne.

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.

Planlægningen omhandler et meget bymæssigt område med dagligvarebutik og parkeringsarealer. Det vurderes, at planlægningen ikke vil forringe levevilkårene for dyre- og plantearter omfattet af EF-habitatdirektivets bilag IV.

Miljøvurdering

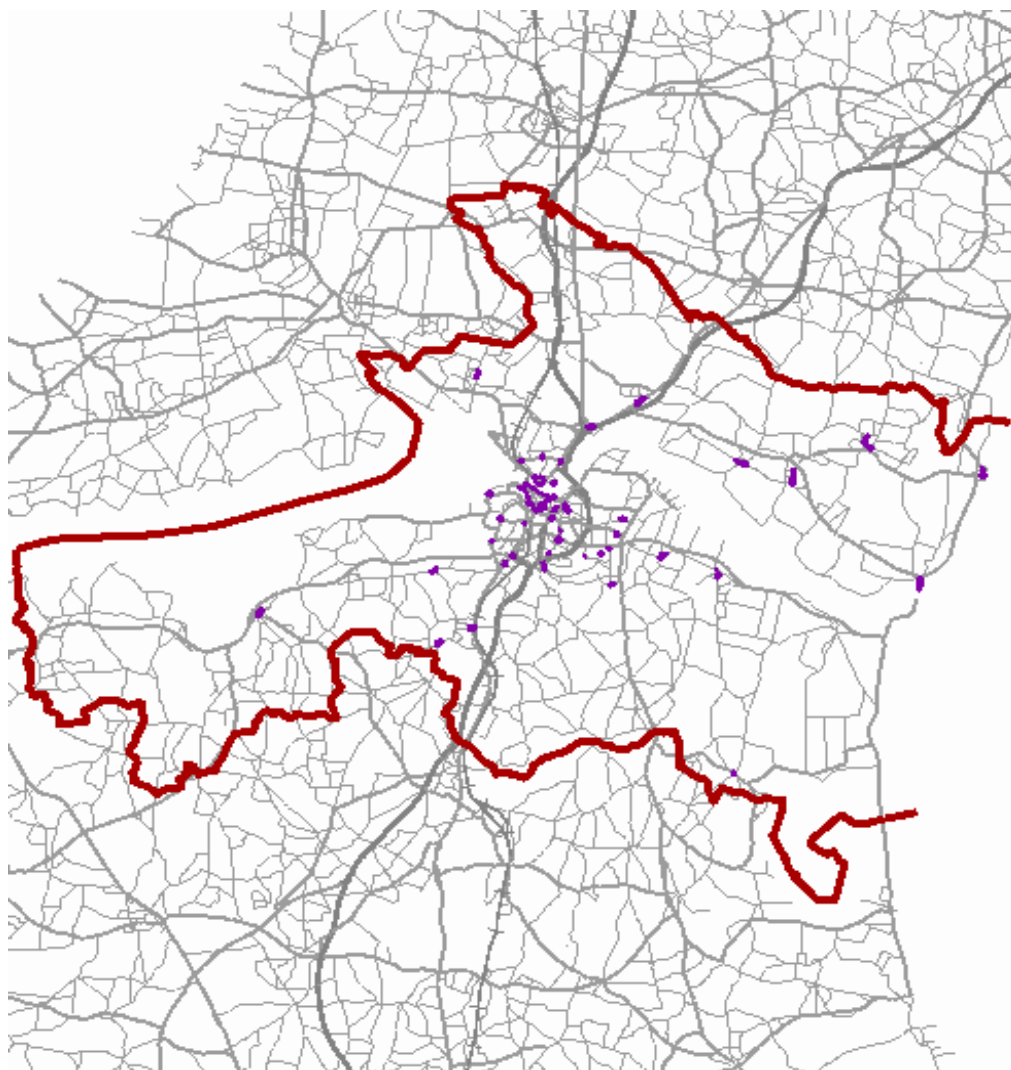
Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen har derfor foretaget en screening af planen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2 og herefter vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering, da planen 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 lokalplan 4-4-123.

26-04-2021



7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre



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

Bemærkninger til retningslinien

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

Ordforklaring:

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

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

Bouet		3.500	1.000	11.085	12.870
Lindholm	Bydelscenter	3.500	1.000	1.452	3.900
Løvvangen	Bydelscenter	3.500	1.000	4.337	7.500
Nørre Uttrup	Bydelscenter	3.500	1.000	3.780	9.000
Vestbyen Vest	Bydelscenter	3.500	1.000	3.898	9.000
Ø-gadekvarteret	Bydelscenter	3.500	1.000	2.976	5.300
Østre Havn	Bydelscenter	2.000	250	0	2.500
Vejgård	Bydelscenter	3.500	1.000	11.124	15.500
Hadsundvej	Lokalcenter	1.200	500	1.069	3.000
Eternitten	Bydelscenter	3.500	1.000	0	7.000
Grønlandskvarteret	Bydelscenter	3.500	1.000	1.467	5.500
Grønlandskvarteret, Danalien	Lokalcenter	1.000	500	1.000	2.500
Grønlandskvarteret, Byplanvej	Lokalcenter	1.000	500	2.000	3.000
Gug	Bydelscenter	3.500	1.000	2.444	6.000
Hobrovejskvarteret	Bydelscenter	3.500	1.000	2.745	4.000
Hasseris	Bydelscenter	3.500	1.000	4.394	8.500
Mølholm	Bydelscenter	3.500	1.000	0	5.000
Skalborg Bakke	Lokalcenter	1.000	500	1.500	3.000
Sofiendal, Skelagervej	Lokalcenter	1.000	500	800	3.000

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

Indkildevej	Bydelscenter	3.500	1.000	5.706	8.500
Universitetsomr. Føtex	Bydelscenter	5.000	1.000	3.600	5.200
Universitetsomr. Einsteins Boulev.	Bydelscenter	3.500	1.000	545	5.000
Universitetsomr. Fredrik Bajers Vej	Lokalcenter	1.200	500	0	3.000
Tornhøj	Bydelscenter	3.500	1.000	2.976	8.000
Smedegård	Bydelscenter	3.500	1.000	1.686	5.000
Stigsborg	Bydelscenter	2.000	1.000	0	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
Frejlev	Bymidte	3.500	1.000	1.475	4.450

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.

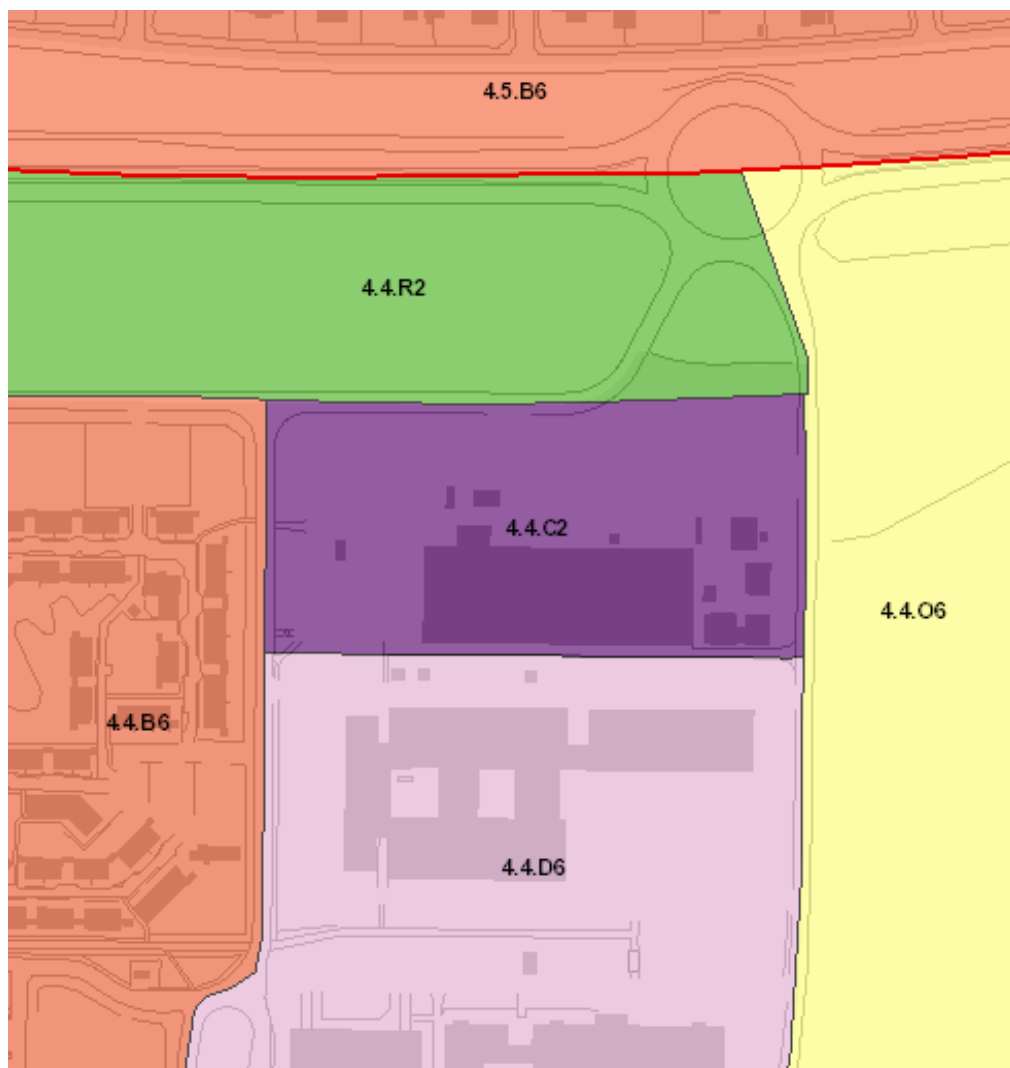
Byer med afgrænset centerområde: Nibe, Svenstrup, Gistrup, Klarup, Storvorde, Kongerslev, Hals, Hou, Ulsted, Gandrup, Vester Hassing, Vodskov, Vadum og Vestbjerg.

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).

26-04-2021



4.4.C2 Føtex



Anvendelse

Butikker*
Restaurant
Klinikker
Kontorer
Service
Tekniske anlæg

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

* Bruttoetageareal:
Max. 5.000 m² pr. dagligvarebutik og max. 1.000 m² pr. udvalgsvarerbutik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.3](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30.

Etager: Max. 2.

Højde: Max. 10 m.

Miljø

Miljøklasse 1-3, se [Bilag A](#).

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

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

Mål

Området er fuldt udbygget, og ønskes fastholdt som bydelscenter.

Arkitektur - Byrum og landskab

Der ønskes flere træer på parkeringspladsen og ud mod de tilgrænsende veje.

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



26-04-2021

Arkitektur - Byrum og landskab

Monotone facader skal undgås.

Større bebyggelse skal visuelt opdeles i mindre enheder.

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

Udendørs oplag kun på tæt hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

P-pladser skal fremstå grønne.

Trafik - Veje og stier

Vejadgang fra Selma Lagerlöfs Vej, Niels Bohrs Vej og Sigrid Undsets Vej.

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

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.

Zoneforhold

Byzone.