



Tillæg 4.072 for et område ved Samsøgade og Karnersvej

Aalborg Byråd godkendte den 31. maj 2021 kommuneplantillæg 4.072 for et område ved Samsøgade og Karnersvej.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 4.072](#)
- [Kommuneplanramme 4.1.D3 Østre Alle](#)
- [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 lokalplan 4-1-117.

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 2. juli 2021**. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klage regler 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 4. december 2021.

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

31-05-2021



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 til Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling 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.

05-08-2019



Redegørelse tillæg 4.072 for et område ved Samsøgade og Karnersvej

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Tillægget vedrører kommuneplanen for øst Aalborg (Vejgård) og omfatter rammeområderne

- 4.1.D3 Østre Allé - udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde,
- 4.1.B5 Petersborgvej m.m. - udlagt til boligpmråde, samt
- 4.1.O4 Østre Allé - udlagt til område til offentlig service.

Rammeområde 4.1.D3 udvides op ad Samsøgade, for derved at skabe planmæssigt grundlag for nye etageboliger i medfør af lokalplan 4-1-117.



Gældende kommuneplanrammer

Nye kommuneplanrammer

Foruden udvidelsen af rammeområdet indebærer ændringen også, at

- den maksimale bebyggelsesprocent i rammeområdet øges fra 75 til 103,
- den maksimale højde øges fra 16 meter og til 17,5 meter, og
- at parkering, i overvejende grad, skal etableres i konstruktion. Fladeparkering skal fortsat fremstå med et grønt præg.

Rammeområderne 4.1.B5 og 4.1.O4 reduceres i tilsvarende omfang, som 4.1.D3 udvides. Der foruden er disse to rammer uændrede i indhold.

Kommuneplanramme 4.1.D3 opdateres desuden i indhold således, at rammer og muligheder tilsvarende de aktuelle planer i området.

Redaktionelle ændringer

I kommuneplanrammerne er der yderligere sket mindre redaktionelle ændringer.

Planforslagets baggrund

Aalborg Kommune har modtaget henvendelse fra ejerne Samsøgade 52 og 54 samt Karnersvej 21 og 21b, der ønsker at omdanne deres ejendomme.

Da det ønskede projekt ikke kan realiseres indenfor gældende plangrundlag, skal der udarbejdes kommuneplantillæg, der skal sikre overensstemmelse mellem kommuneplanen og de fremtidige ønsker til udviklingen.

Den lokale debat

Aalborg Kommune har modtaget henvendelse og byudvikling fra flere ejere af ejendomme på og omkring Karnersvej. Områderne er alle beliggende inden for den byfortætningszone, der udgøres af nærheden til den kommende Plusbusforbindelse på Sohngårdsholmsvej, hvorfor det har været aktuelt at arbejde med lokal byfortætning under hensyntagen til eksisterende naboer.

I alt har tre 'projekter' henvendt sig til kommunen og da ønskerne til projekterne ikke har kunnet realiseres inden for den gældende kommuneplan, blev der i perioden 15. marts - 26. april 2019 afholdt fordebat, suppleret med et borgermøde, hvor det var muligt, at komme med input og idéer til de indkomne projekter.

På borgermødet var modstanden mod, særligt det ene projekt, så stor, at By og Landskabsudvalget valgte at aflyse fordebatten i utide, med henvisning til at sende arkitekterne tilbage til tegnebrættet for, i samarbejde med By- og Landskabsforvaltningen, Vejgaard Samråd og en gruppe af lokale beboere på Karnersvej, at foretage en revision af projekterne.

Denne revision blev genstand for en fordebat 2.0, der blev afholdt i perioden 7. oktober - 18. november 2019. Også i denne periode blev der afholdt borgermøde.

By og Landskabsudvalget godkendte opsamling på fordebat 2.0 på møde d. 23 januar 2020, med henvisning til at der gennem lokalplanprocessen skulle redegøres nærmere for følgende punkter:

- Projekternes omfang og indpasning i kvarteret (højder og tæthed).
- Trafiksikkerheden/de trafikale forhold på Samsøgade - herunder både for cyklister og bilister.
- Den trafikale belastning af det omgivende vejnet.
- Fastsatte en tilstrækkelig parkeringsnorm - herunder at lade den generelle problematik vedr. parkering på villaveje indgå i byudviklingsplanen for Vejgaard.
- Områdernes grønne strukturer og indhold - herunder om det er muligt at bevare platantræerne.
- Projekternes lejlighedssammensætning - herunder, at projekterne indeholder et varieret lejlighedsudbud, der også tilbyder større lejligheder.

Nærværende kommuneplantillæg skaber de planlægningsmæssige rammer, på kommuneplanniveau, for det ene af de tre projekter der var genstand for fordebatterne i 2019.

Overordnede bindinger

Natura 2000 og 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.

Natura 2000

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et Natura 2000-område. Nærmeste Natura 2000-område er nr. 15 - Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal - der ligger ca. 6,8 km nordvest for planområdet. I kraft af den store afstand vurderes det, at lokalplanen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter vil

medfører en påvirkning ind i Natura 2000-området.

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.

Lokalplanområdet ligger indenfor udbredelsesområdet af en række arter opført på habitatdirektivets bilag IV. De eneste arter, der er relevante for området er arter af flagermus. Der er dog ikke registreret flagermus inden for lokalplanområdet. Flagermus raster og yngler i gamle træer med hulheder og med sprækker i barken. Det kan ikke udelukkes at flagermus sporadisk kan tage ophold i de ældste træer på arealet, men det vurderes, at arealet enten ikke benyttes eller ikke udgør et væsentligt yngle- og rasteområde for flagermus. Lokalplanen sikrer bevarelsen af en gammel bøg og ahorn og det vurderes, at de øvrige træer i planområdet ikke har den rette alder eller habitus til at være egnede raste- og ynglesteder for flagermus. Lokalplanen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

Der er ikke registreret beskyttede plantearter opført på habitatdirektivets bilag IV inden for lokalplanområdet. Der er ej heller registreret fredede eller rødlistede arter.

Miljøvurdering

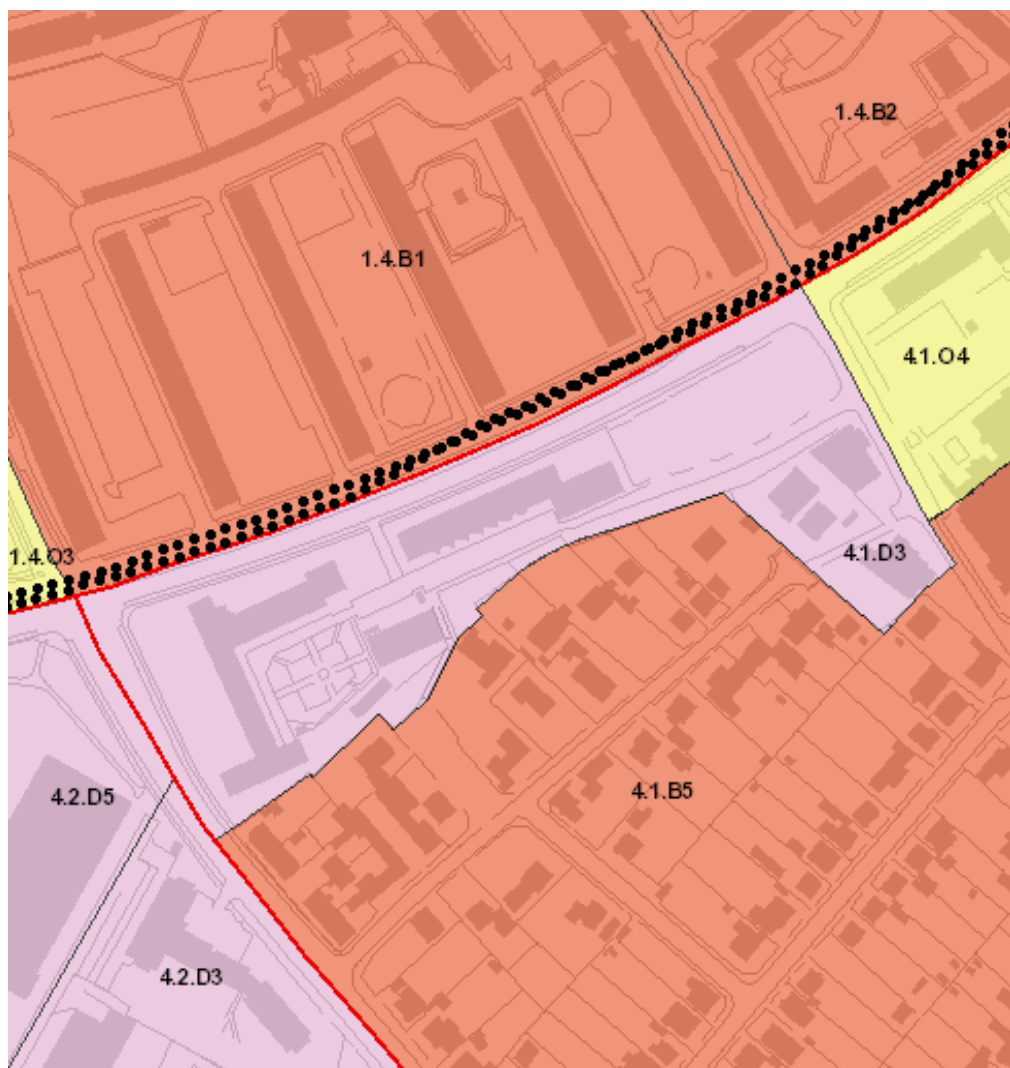
Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen har derfor foretaget en screening af planen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2 og herefter vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering, da planen 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 4-1-117.

31-05-2021



4.1.D3 Østre Allé



Mål

Målet er, at området langs Østre Allé og Samsøgade, tidligere husende skole, kursusfaciliteter og kirkefunktioner, kan revitaliseres og danne

- Et nutidigt byarkitektonisk fikspunkt i det store vejkruds Østre Allé/Sohngårdsholmsvej.
- En moderne byarkitektonisk ramme for trafikken på Østre Allé.

Nye byggerier i området skal markere kanten af Vejgård og formidle overgangen fra Øgadekvarterets etagebyggerier og til villaerne i Vejgård.

Ny bebyggelse skal skærme de bagvedliggende boligområder for støj fra vejene.

Ny bebyggelse skal skabe en alsidig facade mod vejene og implementere de overordnede principper om begrønning af de store veje i byen.

I forbindelse med udviklingen af området skal sikres tilstrækkeligt med areal i Samsøgade,

Anvendelse

Etageboligbebyggelse
Kontor- og serviceerhverv
Publikumsorienterede serviceerhverv
Uddannelsesinstitutioner
Sundhedsinstitutioner
Daginstitutioner
Døgninginstitutioner
Kulturelle institutioner
Tekniske anlæg

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 103.

Etager: Max. 5.

Højde: Max. 17,5 m.

Fælles opholdsareal:
Min. 15% af området for boliger og min. 10% for øvrig anvendelse.

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](#).

så der bliver plads til etablering af den prioriterede cykelstiforbindelse mellem midtbyen og Aalborg Universitet.



Der ønskes etableret et arkitektonisk fikspunkt, der markerer det store vejkræds Østre Alle/Sohngårdsholmsvej.

Anvendelse

Anvendelsen til boliger og andre støjfølsomme formål forudsætter at trafikstøjen ikke overstiger grænseværdier jf. [retningslinje 13.3](#).

Forud for ny bebyggelse i området skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende adgangs- og oversigtsforhold, miljøforhold, bymæssige- og grønne kvaliteter og redegøre for samspillet med de tilstødende områder.

Byggemuligheder

Hensigten er, at ny bebyggelse skal opføres i varierende højder og tæthed og have et nutidigt levende arkitektonisk udtryk.

Bebyggelse skal etableres som en opbrudt randbebyggelse mod Østre Alle og og ad Samsøgade. Bebyggelse, særligt langs Østre Alle, skal brydes op i mindre enheder. Mellem disse kan det blive nødvendigt, at etablere en transparent støjskærmning i en vis højde, for at sikre tilstrækkelig med i gårdrummene bag bebyggelsen og i de sydligt beliggende villahaver.

Der skal ske nedtrapning i etageantal mod de nærmeste naboer op ad Sohngårdsholmsvej og Samsøgade.

Arkitektur -

Byrum og landskab

Ny bebyggelse skal udformes i respekt for den synlige beliggenhed langs Østre Allé og have et markant og nutidigt formsprog.

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

Ingen udendørs oplag.

Parkering skal i overvejende grad ske i konstruktion. P-pladser på fladen skal fremstå grønne.

Trafik - Veje og stier

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

Vejadgang fra Samsøgade.

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#) og [retningslinje 13.13](#) BRT.

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.

Zoneforhold

Byzone.



bebyggelse skal danne en urban ramme om ringvejen Østre Alle, der matcher den nordligt beliggende etagebebyggelse.

Miljø

For området er der en række miljømæssige forhold der skal indarbejdes i planlægningen.

- Området planlægges separat kloakeret, og i udviklingen af området indgår klimatilpasning som en naturlig del af planlægningen jf. [retningslinje 2.1.6.](#)
- Anvendelsen til boliger og andre støjfølsomme formål forudsætter at trafikstøjen ikke overstiger grænseværdier jf. [retningslinje 13.3.](#)

Arkitektur - Byrum og landskab

Den overordnede idé er, at bebyggelsen fremstår som en samlet kant mod den meget trafikbelastede Østre Alle, og at bebyggelsen fremstår med et meget levende formsprog samt varieret etageantal. For at sikre et let udtryk i bebyggelsen, skal der arbejdes med en opbrydning af facaderne mod vejene.

Bebyggelsen skal fungere som overgang mellem etageboligerne i Øgadekvarteret og villaerne i Vejgård, hvorfor bebyggelser skal nedtrappes i højden/etageantal fra det højemog det lave, således der dannes en overgang fra randbebyggelsen og mod villabebyggelserne.

Det er hensigten at bebyggelsesstrukturen udformes, så der dannes attraktive facader både mod de omkringliggende veje og områdets interne rum.

For at anvende den lavere parkeringsnorm, som følge af retningslinje 13.13 BRT, skal parkering i overvejende grad etableres i konstruktion, og parkering på fladen skal etableres med grønne elementer og underordnes gårdrummenes rekreative funktioner.

Det omkringliggende byrum har stor betydning for kvaliteten af området som helhed og skal udformes således at det sikrer gode betingelser for byliv og boligkvalitet jfr. [retningslinje 6.1.3](#)

Den bevaringsværdige beplantning på skråningen mellem villakvarteret og ejendommen husende den gamle Alleskole skal fastholdes. I øvrigt skal det tilstræbes at bevare øvrige træbeplantninger i området.

Byggemulighederne fastlægges i lokalplaner.

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

Trafik - Veje og stier

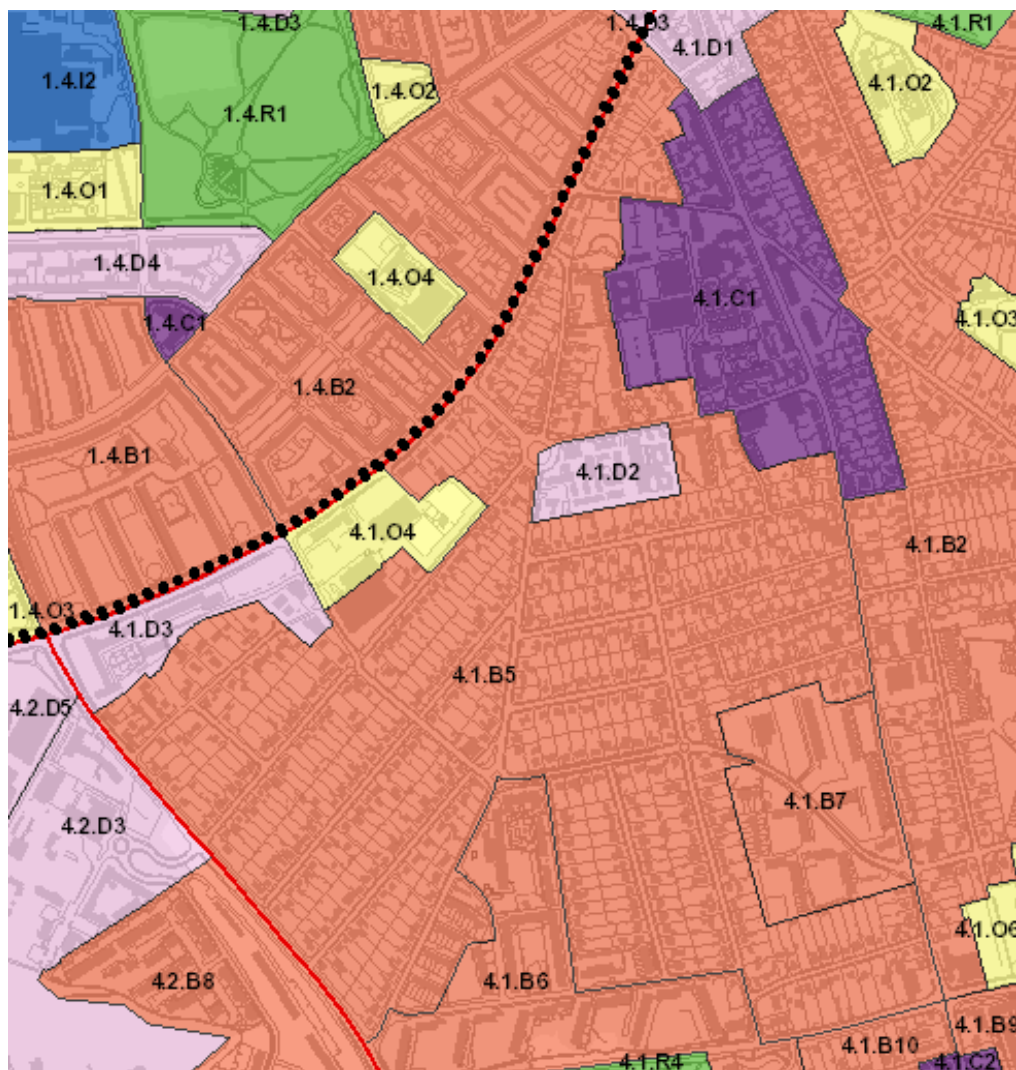
Området vejbetjenes fra Samsøgade.

I forbindelse med udviklingen i området skal sikres areal til etablering af den prioriterede cykelforbindelse fra midtbyen og til Universitetet i Samsøgade.

31-05-2021



4.1.B5 Petersborgvej m.m.



Anvendelse

Åben-lav
boligbebyggelse
Tæt-lav
boligbebyggelse
Etageboligbebyggelse
Butikker til
lokalområdets
forsyning*/**
Publikumsorienterede
serviceerhverv
Nærrekreativt område
Sundhedsinstitutioner
Daginstitutioner
Døgninstitutioner
Kulturelle institutioner
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](#)

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.



Murermeisterboliger i Heilskovsgade.

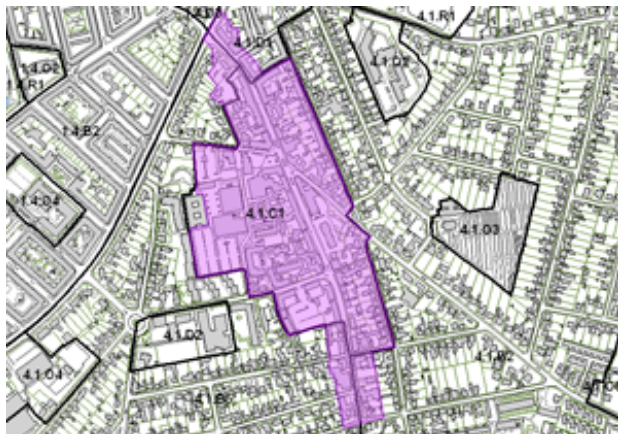
Anvendelse

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 25 for boliger og
max. 40 for anden
bebyggelse. Dog
max. 86 for matrikel
1aix, Sohngårdsholm
Hgd., Aalborg Jorder.

Etager: Max. 3. Dog
max. 4 for 1aix,
Sohngårdsholm Hgd.,
Aalborg Jorder.

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

Der gives kun mulighed for etageboliger i et begrænset område af rammen (matrikel 1aix, Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder).

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.

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.



Doppelthuse ved Østre Allé, der skal tilstræbes et ensartet udtryk.

Højde: Max. 11,5 m.
Dog max. 14 m for
1aix, Sohngårdsholm
Hgd., Aalborg Jorder.

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](#)



Uheldige om- og tilbygninger.



Tage og vinduer passer ikke til husene

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.

31-05-2021

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](#)

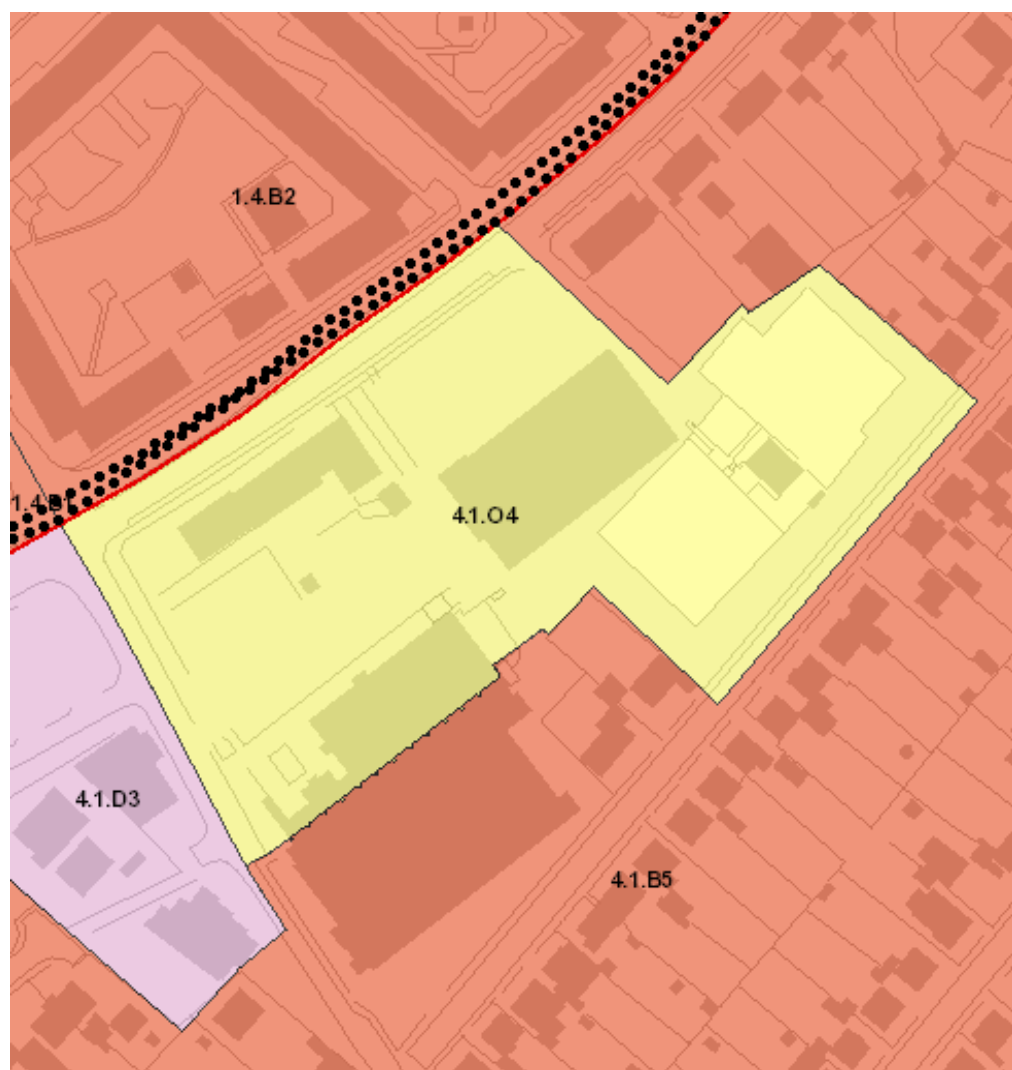
Trafik - Veje og stier

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

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



4.1.O4 Østre Allé



Mål

Det er et mål, at området anvendes til offentlige formål i form af idrætsaktiviteter, kulturelle aktiviteter og rekreative tilbud.

Anvendelse

Anvendelse

Publikumsorienterede serviceerhverv
Uddannelsesinstitutioner
Sundhedsinstitutioner
Daginstitutioner
Døgninstitutioner
Kulturelle institutioner
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](#).



Parkeringspladsen bør afskærmes med beplantning og træer.



DUI leg og virke.



Svømmesalen.

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](#).

31-05-2021

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 [retningslinie 5.2.3](#).

Trafik - Veje og stier

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

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

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt.

Zoneforhold
Byzone.