



Tillæg 7.012 Boliger og rekreativt område, Hadsundvej, Gistrup

Aalborg Byråd godkendte den 12. august 2019 kommuneplantillæg 7.012 for et område ved Hadsundvej i Gistrup.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 7.012](#)
- [Retningslinje 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål](#)
- [Retningslinje 3.1.1 Nyt boligbyggeri](#)
- [Kommuneplanramme 7.2.B1](#)
- [Kommuneplanramme 7.2.C2](#)
- [Kommuneplanramme 7.2.R2](#)

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 et forslag til [lokalplan 7-2-104](#).

Har du spørgsmål til planens indhold eller brug, er du velkommen til at kontakte Tina Adamsen, tlf. 9931 2233.

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 13. september 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 16. februar 2020.

Kommunens planer

Alle planforslag kan ses her:

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

Alternativt ved personlig henvendelse hos:

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

12-08-2019



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 videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Det endelige kommuneplantillæg

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

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

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

Klagevejledning

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

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

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

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

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



Redegørelse for tillæg 7.012 for boliger og rekreativt område, Hadsundvej, Gistrup

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Tillægget vedrører kommuneplanen for Sydøst-området (Gistrup) og omfatter en udvidelse af rammeområde 7.2.B1 og en reducere af rammeområde 7.2.R2. Desuden er sket en mindre tilretning af rammeområde 7.2.C2, så området følger eksisterende matrikulære skel.



Gældende kommuneplanrammer



Nye kommuneplanrammer

Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen og et ønske om at gøre det muligt at udnytte eksisterende boldbaner til dels boligbyggeri og dels rekreativt område (med mulighed for regnvandsbassin). Den eksisterende boligramme udvides med ca. 1,6 ha.

I kommuneplanramme 7.2.B1 ændres bestemmelserne om anvendelse, så det også er tilladt at bygge etageboliger i op til 2 etager. Dette gøres for at skabe mulighed for at kunne udvikle området til også at omfatte boliger med vandrette lejlighedsskel. Der er fortsat en højdebegrænsning på byggeri på 8,5 m. Det er desuden tydeliggjort i rammen, at der i følge kommuneplanen er krav om fælles friarealer i nye bebyggelser.

I kommuneplanramme 7.2.R2 er anvendelsesbestemmelsen suppleret med tekniske anlæg og kulturelle formål.

Områdets fremtidige anvendelse, bebyggelsens placering, højde osv. er nærmere beskrevet i lokalplan 7-2-104, Boliger og rekreativt område, Hadsundvej, Gistrup, som offentliggøres samtidig med kommuneplantillægget.

Foruden kommuneplanrammerne er illustrationsplan for byen opdateret, således at laget "grøn struktur" er opdateret.

Kommuneplanens Bilag M opdateres i forbindelse med planernes endelige godkendelse.

Planforslagets baggrund

I forbindelse med budgetforhandlingerne i 2017 blev det besluttet, at provenuet fra salg af et kommunalt ejt areal ved Spar Es i Gistrup (rammeområde 7.2.R2), kan anvendes til projekter ved skolen/idrætsforeningen såfremt der er lokal opbakning til dette. På baggrund heraf har der været igangsat en proces med afklaring af den lokale opbakning. Tovholder på sagen har været Sundheds- og Kulturforvaltningen i tæt samarbejde med By- og

Landskabsforvaltningen.

Aalborg Kommune, Lundby Krat Boldklub (LKB) og Gistrup Samråd indkaldte og afholdte den 4. maj 2017 et borgermøde. Frem til det afholdte borgermøde har været afholdt flere møder med samrådet og de lokale foreninger om sagen og om den fremtidige brug af arealerne ved Spar Es-grunden. På baggrund af drøftelserne på møderne anbefales en fordeling med 2/3 boliger med en bebyggelsesprocent på 40 og det resterende areal til fortsat rekreativ brug. Invitation til borgermødet har været sendt til samtlige husstande i og ved Gistrup. På borgermødet deltog ca. 200 borgere.

På borgermødet var der mulighed for at deltage i workshops over 3 emner:

1. Projekt ved skolen. Hvad er elementerne i projektet, og hvad kunne projektet indeholde?
2. Idéer og ønsker til indhold i nyt foreningshus/forsamlingshus.
3. Ønsker og idéer til nybyggeri, grønne arealer på arealerne ved Spar Es.

På workshop 3 modtog By- og Landskabsforvaltningen input til, hvordan rammeområde 7.2.R2 kan udvikles med delvis boliger og delvis fortsat rekreativt areal. Konklusionen på borgermødet var, at der overvejende var stemning blandt borgerne for, at det er en god idé at arbejde videre med en udnyttelse af kommuneplan-rammeområde til boligformål samt rekreativt område.

By- og Landskabsudvalget har godkendt igangsætning af kommune- og lokalplan for området på møde 22. juni 2017 (punkt 9).

Efterfølgende har været afholdt en fordebat i forbindelse med en ny byudviklingsplan for Gistrup. I den forbindelse blev der afholdt et borgermøde 23. maj 2018. På dette møde blev der også kort orienteret om status på lokalplanlægning for Spar Es-området.

Overordnede bindinger

Grundvand

Den sydlige del af området ved Spar Es er udlagt til område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Hele området er samtidig udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde.

En lille del af området er beliggende i boringsnært beskyttelsesområde (den nordøstlige del), og hele området er beliggende i kildepladszone, da der findes en drikkevandsboring nord for Hadsundvej. Boringen er placeret i et område med megen boligbebyggelse tæt på, men indtil videre er det en boring uden forurening. Det ønskes derfor at bibeholde boringen.

Lokalplanen skal søge at sikre, at forureningstrusler mod grundvandet er mindst mulige. F.eks. skal der etableres en membran i forbindelse med regnvandsbassin i området således, at forurenede regnvand ikke kan nedsives til grundvandet.

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 ingen konkret kendskab til, at der i området findes bilag IV-arter.

Arealet anvendes ved planens udarbejdelse til rekreativt område i form af fodboldbaner omgivet af bymæssig bebyggelse. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- og rasteområde for arter på Habitatdirektivets bilag IV.

Plantebælter i renden af området samt træer i området kan dog potentielt være levested for flagermusarter. Realisering af lokalplanen forudsætter, at enkelte af de eksisterende træer fjernes. Dog bibeholdes store dele af

beplantningen og læbæltet, og der suppleres med ny beplantning, der sikrer, at området kan bibeholdes som spredningskorridor for planter og dyr.

Det vurderes, at der ikke vil ske en væsentlig påvirkning af bilag IV-arterne.

Natura 2000-område

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.

Nærmeste Natura 2000-områder er beliggende ca. 10 km væk. Mod nordvest "Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal" og mod øst "Lille Vildmose, Tofte Skov og Høstemark Skov". Mod syd ligger "Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø".

Alene pga. afstanden vurderes det, at en planlægning for et nyt boligområde midt i Gistrup, hverken i sig selv eller sammen med andre planer og projekter vil påvirke Natura 2000-områderne.

Resultatet af screeningen medfører, at der ikke skal foretages en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering.

Miljøvurdering

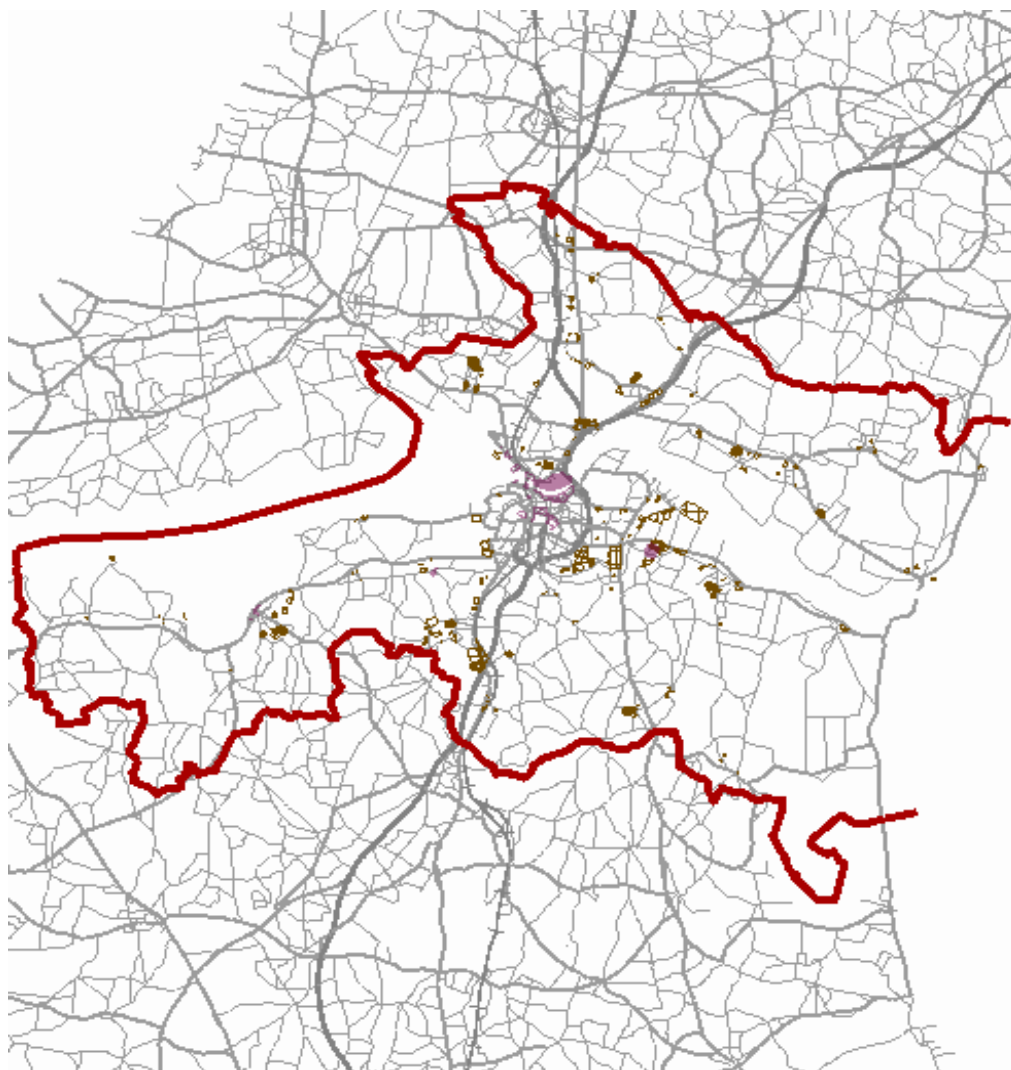
Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen har derfor foretaget en screening af planen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2 og herefter vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering, da planen 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 7-2-104, Boliger og rekreativt område, Hadsundvej, Gistrup.

12-08-2019



2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål



Egentlig byudvikling kan kun planlægges i Aalborg og oplandsbyer med særlige vækstpotentialer.

I øvrige oplandsbyer og landsbyer skal udviklingen tilpasses byens struktur, identitet og størrelse.

Arealer til egentlig byudvikling skal inddrages i byzone. Udlæg til byformål skal ske i direkte tilknytning til eksisterende by.

Planlægningen skal sikre sammenhængende byområder med klare grænser mellem by og land. Arealforbruget til byformål skal begrænses mest muligt.

Ved udlæg af areal til byformål skal der tages hensyn til de nationale og særlige arealinteresser (særlig værdifulde jordbrugs- og naturområder, uforstyrrede landskaber, kulturhistoriske miljøer, økologiske forbindelser, grundvandsressourcer og graveområder, den regionale råstofplan og de statslige vandplaner). Områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandværker skal så vidt muligt friholdes for byudvikling. Desuden skal der tages hensyn til den eksisterende og planlagte overordnede infrastruktur.

Bemærkninger til retningslinien



Omlandsbyer med særlige byvækstpotentialer



Øvrige omlandsbyer og landsbyer

Aalborg den attraktive storby

Omlandsbyer med særlige vækstpotentialer

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

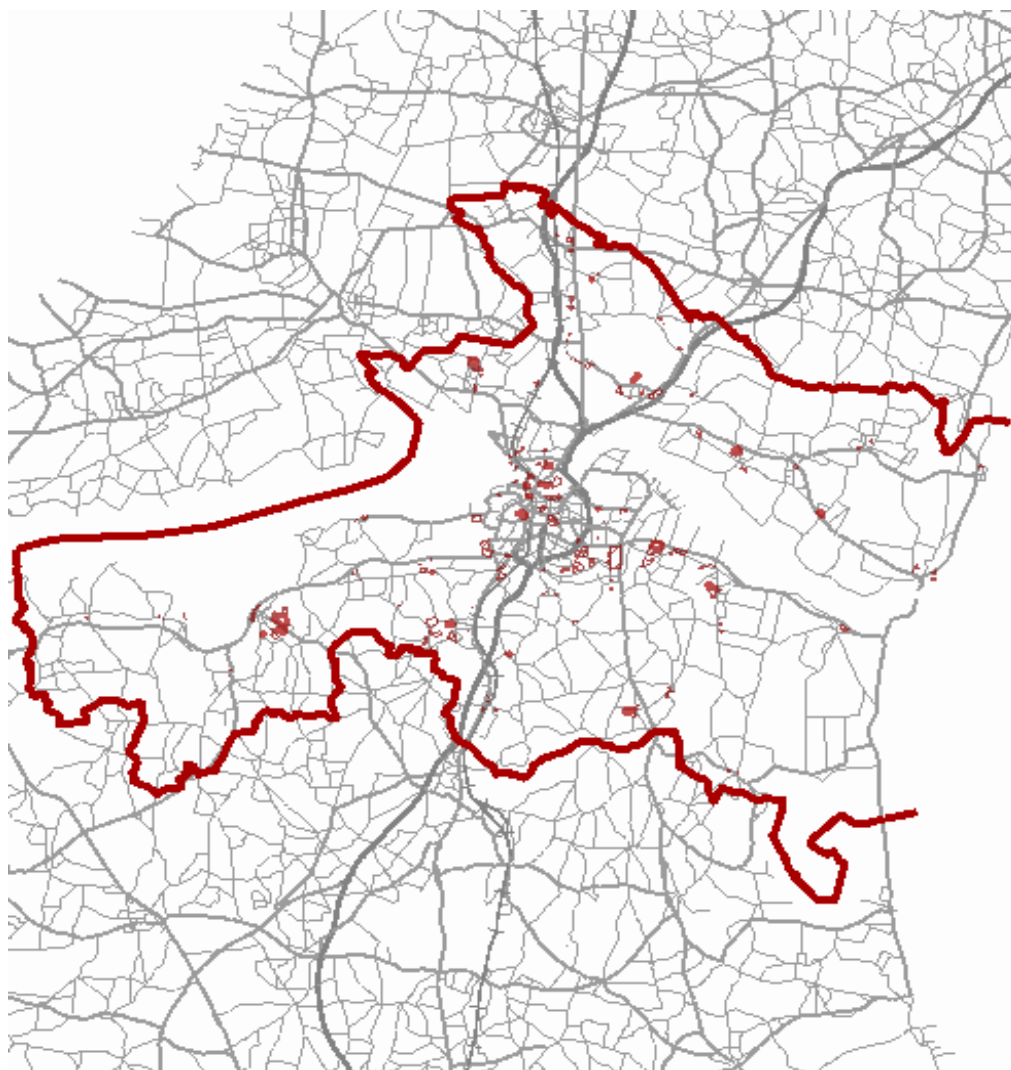
Øvrige omlandsbyer og landsbyer

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

12-08-2019



3.1.1 Nyt boligbyggeri



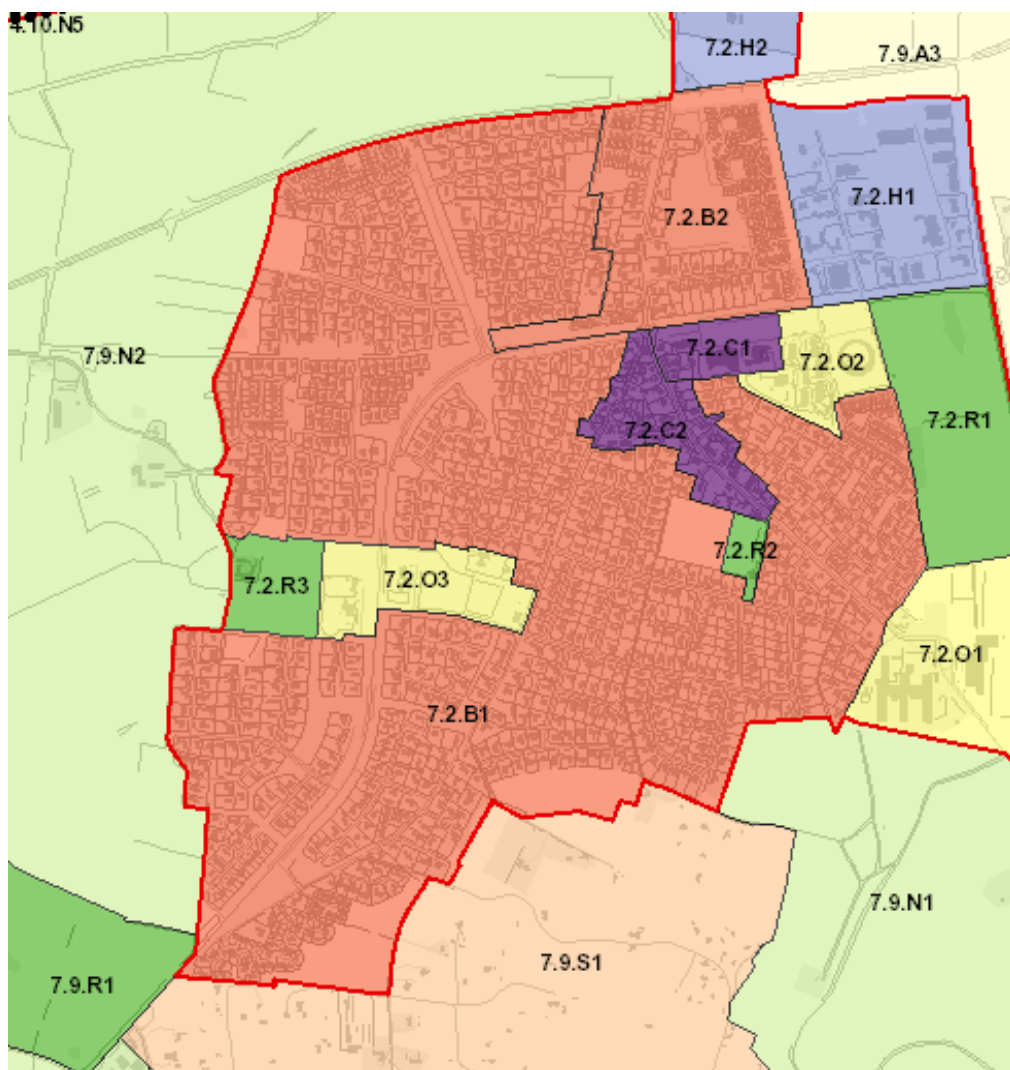
- Nyt boligbyggeri kan lokalplanlægges i områder udlagt til formålet. (Se [kommuneplanrammerne](#) og [bilag J](#)). Nyt boligbyggeri opføres primært i større samlede områder. Perspektivområder planlægges først udbygget efter 2020 og er ikke rammeplanlagt.
- Boligområderne skal placeres og indrettes så der er let adgang til dagligvarebutik, skole og børnepasning, grønne områder og rekreative faciliteter samt kollektiv trafik.
- Større områder, der indgår i boligprogrammet samt perspektivområder, udpeges på kortet.

Bemærkninger til retningslinien

Gennem planlægningen sikres en hensigtsmæssig boligudbygning. Selv ved en stagnerende befolkningstilvækst kan behovet for at opføre boliger i nye områder være til stede. Dels for at imødekomme en efterspørgsel på nye boliger og dels fordi den gennemsnitlige husstandsstørrelse i mange år har været stadigt faldende (færre børn, flere enlige og ældre).



7.2.B1 Nøvlingvej m.m.



Mål

Målet er at sikre et varieret udbud af boliger i et levende bymiljø, der spiller tæt sammen med det omgivende landskabs kvaliteter. Det er også hensigten at revitalisere historiske sammenhænge i området.

Anvendelse

Det er hensigten, at genskabe Hadsundvej og Mølletofte/Lindekrogen/Stubben som "livsnerver" i området, blandt andet ved at skabe mulighed for at placere diverse fællesfunktioner for områdets boliger langs disse veje.



Langt hovedparten af bebyggelsen i området er parcelhuse.



Der lægges vægt på at understrege de historiske vejforløb i den nye boligby - blandt andet ved at give mulighed for nye

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)
Kulturelle formål
Fritidsformål
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Langs Hadsundvej og Mølletofte/
Lindekrogen/
Stubben også:
Enkeltstående butikker
Klinikker (ikke
dyreklinik)
Kontorer
Service

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

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben/lav
og max. 40 tæt/lav og
etage samt øvrig
bebyggelse.

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Grøn struktur: Se
[illustrationsplan](#).

Opholdsarealer: Se
[retningslinje 6.1.2](#).

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#)

Det er hensigten, at institutioner med mere end 12 beboere og/eller 4 ansatte samt andre institutioner og virksomheder, som vurderes at kunne medføre genevirkninger for området, skal placeres langs Hadsundvej eller Mølletofte/Lindekrogen/Stubben. Andre placeringer kræver lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv.

Arkitektur - Byrum og landskab



Plankeværk som dette skaber et meget lukket og næsten fjendtligt udtryk ud mod vejen. Det bør erstattes med et levende hegn - evt. i kombination med et transparent trådhegn.



Byens afgrænsning hænger tæt sammen med terrænet - bakkelandskabet rejser sig både syd og vest for den eksisterende bykant.

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

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

Ingen grundvandstruende aktiviteter

12-08-2019

Arkitektur - Byrum og landskab

Historiske vejforløb
skal understreges.

Kant mod det åbne
land skal fastholdes, se
[illustrationsplan](#).

Hegn i skel kun som
levende hegn, evt.
suppleret med
trådhegn.

Allébepantning langs
Mølletoftens /
Lindekrogen /
Krogen

Bevaringsværdige
enkeltbygninger, se
[retningslinie 5.2.3](#).

Trafik - Veje og stier

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

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

Teknisk forsyning

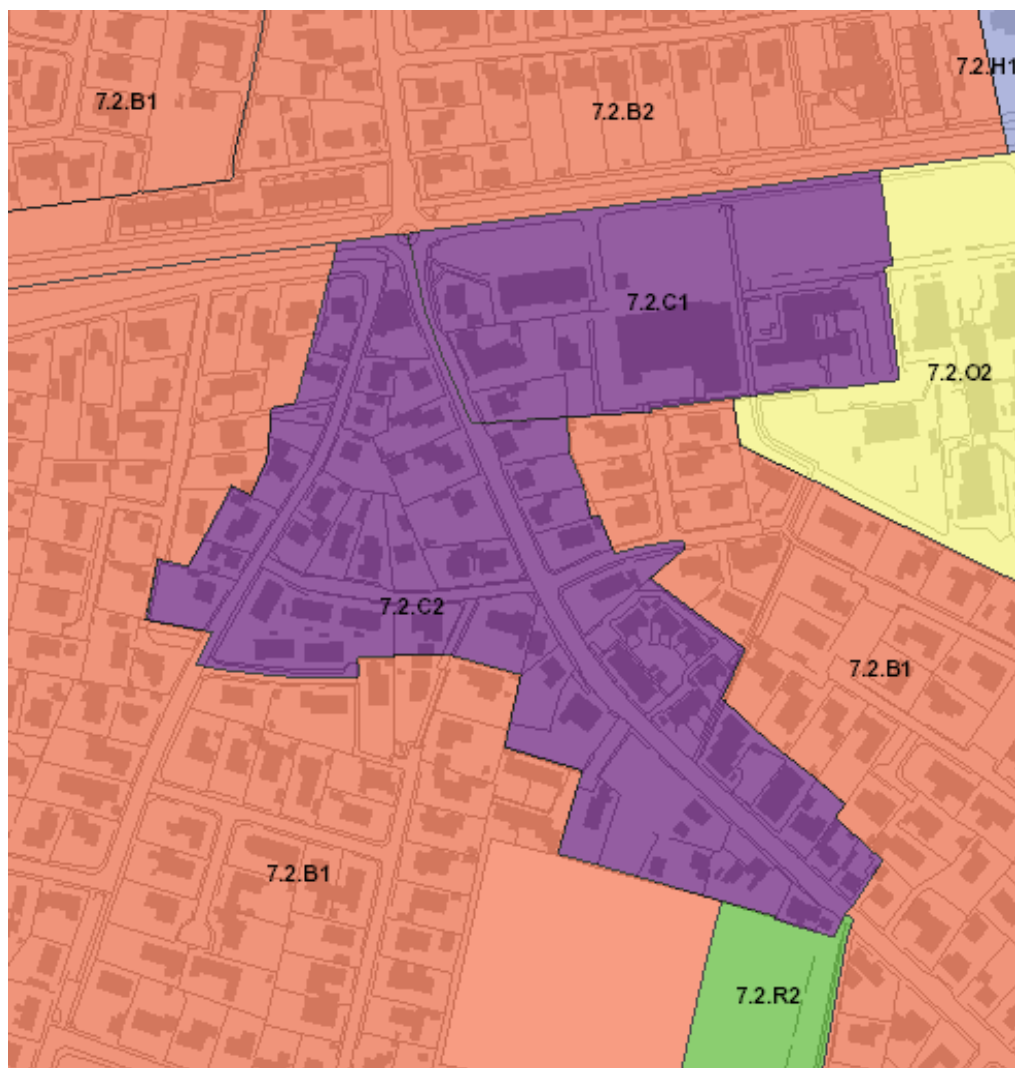
Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone, landzone og
sommerhusområde



7.2.C2 Bymidten



Mål

Målet er at skabe rammerne for en fortsat udvikling af centermiljøet i Gistrup. Der lægges vægt på at skabe opholdsvenlige og smukke byrum. Målet er desuden en afbalanceret bygningsmæssig fornyelse med respekt for historiske bebyggelsesstrukturer.

Anvendelse

Det er hensigten, at større butikker skal placeres i det afgrænsede butiksområde, se kortet herunder.



Målet er, at området som helhed skal fremstå med blandet bymæssig anvendelse.

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)
Enkeltstående butikker*
Mindre butikker til salg af egne produkter**
Hotel/restaurant
Klinikker (ikke dyreklinik)
Kontorer
Service
Benzinsalg***
Trykkerier
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

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

** Bruttoetageareal:
Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.6](#)

*** Evt. inkl. butik/kiosk
Bruttoetageareal: Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.7](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav og max. 40 for tæt-lav og etage samt for øvrig bebyggelse.



Det afgrænsede butiksområde i Gistrup Bymidte



Der lægges vægt på at sikre bevaringsværdige enkeltbygninger.

Etager: Max. 2½, dog max. 2 for Sidesporet/Roden.

Højde: Max. 10,5 m, dog max. 8,5 m for Sidesporet/Roden.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

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

Ingen grundvandstruende aktiviteter

Arkitektur - Byrum og landskab



Det er hensigten at skabe et opholdsvenligt bytorv i mødet mellem den nye og den historiske by.

Der er udarbejdet en facade- og skiltevejledning for Aalborg og Nørresundby Midtby. Her kan der hentes inspiration og vejledning - også ifht. andre områder. Se "[Din facade - byens ansigt](#)".

Der er også udarbejdet en vejledning om brug af gågader, torve, pladser og fortove. Her kan der blandt andet hentes inspiration og vejledning om udendørs udstilling. Se "[Gader og pladser - til glæde for alle](#)".



I den nye del af centeret er der behov for forskønnelse af forarealer. Langs Hadsundvej lægges der også vægt på, at der skal være god plads til fodgængere, og at det visuelle indtryk understøtter centermiljøet. Bymiljøet kunne fx forbedres med ny belægning og indsnævring af kørebanen.

12-08-2019

Arkitektur - Byrum og landskab

Nøvlingvejs forløb skal understreges med beplantning.

Der skal indrettes et bytorv, som indbyder til udendørs ophold.

Bebyggelse skal i placering ifht. gadelinie, skala, formsprog og materialevalg respektere den bebyggelsesstruktur, den indgår i.

Forarealer, P-pladser, opholdsarealer mv. skal fremstå grønne.

Udendørs oplag kun på tæt hegnete bagarealer.

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for skiltning og udendørs udstilling.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinie 5.2.3.](#)

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)

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

Hadsundvej skal prioriteres til fordel for cyklister og gående.

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

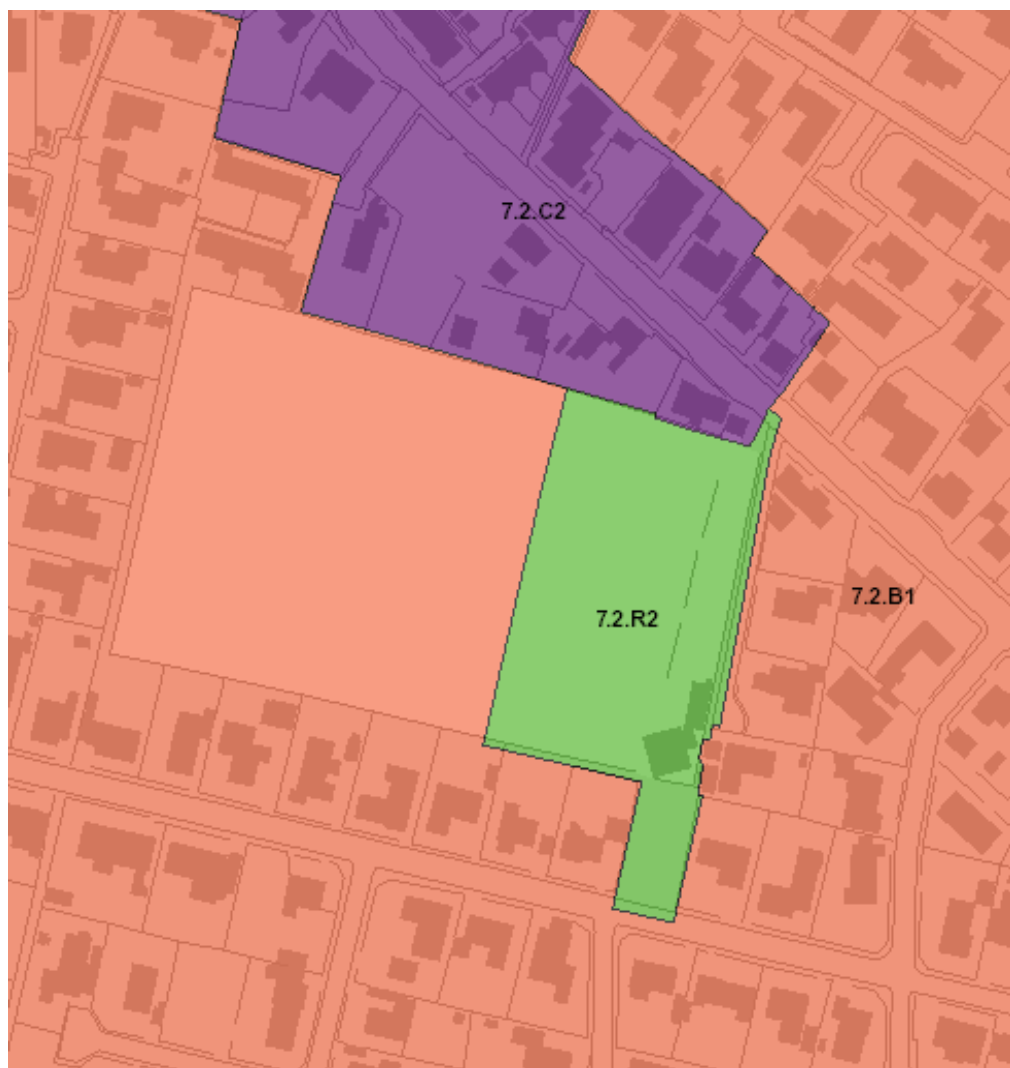
Der skal indpasses
synlige affaldsløsninger
i bybilledet.

Zoneforhold

Byzone



7.2.R2 Dragehøjvej



Mål

Målet er at sikre et centralt beliggende areal til udendørs aktiviteter, sociale og kulturelle byaktiviteter, bypark mv.



Området udgør et grønt åndehul i byen.

12-08-2019

Anvendelse

Fritidsanlæg
Rekreative formål
Tekniske anlæg
(eksempelvis
regnvandsbassin)
Kulturelle formål

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 5 for området
som helhed

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8.5 m

Der kan etableres et
nyt forenings- eller
fælleshus. Der kan
etableres eventuelle
mindre bygninger,
som er nødvendige for
områdets funktion.
Inden for området kan
placeres master med en
højde op til 25 m.

Miljø

Miljøklasse 1-3, se
[Bilag A](#)

Ingen
grundvandstruende
aktiviteter

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå
som et grønt fælles
friareal. Samtidig er
der mulighed for at
indrette en del af
området som
regnvandsbassin.

Teknisk forsyning

Betinget
fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone