



Tillæg 1-011 for området omkring Lindholm Brygge

Den 26. april 2010 har byrådet vedtaget forslag til kommuneplantillæg 1-011 for 1.2.D1, Lindholm Brygge endeligt.

Planforslaget består af:

- [Kommuneplanramme 1.2.D1, Lindholm Brygge m.fl.](#)
- [Redegørelse til kommuneplantillæg 1-011.](#)

Kommuneplantillægget er udarbejdet sammen med lokalplan 1-2-103, Erhverv og boliger, Lindholm brygge med miljøvurdering og VVM-screening.

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](#).

Har du spørgsmål om planens indhold eller til planens brug, er du velkommen til at kontakte Annette Rosenbæk, tlf. 99 31 22 12.

26-4-2010



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** 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 bydele i Aalborg Kommune. Byrådets langsigtede politik fremgår af retningslinierne 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. Hovedstrukturen er byrådets overordnede udviklingsværktøj, og den er retningsgivende for økonomisk prioritering mellem forskellige kommunale opgaver. Hovedstrukturen må ikke være i strid med Nordjyllands Amts regionplan.

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

Både hovedstrukturen 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. Fristen for at afgive ideer mv. er mindst 8 uger. 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 vedtaget 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 Miljø-vurderingsloven (LBK nr. 1398 af 22.10.2007 om Miljøvurdering af planer og forslag) med senere ændringer.

Om vurdering af virkning på miljøet (VVM)

Forud for etablering af større enkeltanlæg, som kan påvirke miljøet i væsentlig grad, skal der vedtages et kommuneplantillæg med en VVM-redegørelse, dvs. en Vurdering af anlæggets Virkning på Miljøet (VVM). Dette fremgår af planlovens § 11 g (LBK nr. 1027 af 20.10.2008 om planlægning) med senere ændringer og VVM-bekendtgørelsen (Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 1335 af 06.12.2006 om Vurdering af visse anlægs virkninger på miljøet).

Det endelige kommuneplantillæg

Når byrådet har vedtaget kommuneplantillægget endeligt og bekendtgjort det i avisen, 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.

15-6-2009



Tillæg 1-011 for området omkring Lindholm Brygge

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Tillægget vedrører kommuneplanramme 1.2.D1, Lindholm Brygge m.fl.. Tillægget følger lokalplan 1-2-103, Erhverv og boliger, Lindholm Brygge.

Tillægget præciserer og justerer byggemulighederne i forbindelse med et konkret højhusprojekt ved Katedralen.

De tidligere kommuneplanrammer lagde op til at 1.2.D1 kan bebygges med etage, åben-lav og tæt-lav boliger samt forskellige erhverv, service og institutioner i op til 7 etager med en gesimshøjde på op til 53 m. Ændringen med nærværende tillæg består i at der for et område ved Katedralen nu også gives mulighed for bebyggelse i op til 22 etager i op til 66 meters højde.

Formålet er at give mulighed for etablering af to højhuse i nutidig arkitektur samt bevaring og ombygning af bebyggelsen Katedralen. Forudsætningen for de ændrede byggemuligheder er, at parkering placeres delvist under terræn og delvist på tilstødende arealer.

Samlet set øger tillægget den maksimale bebyggelsesprocent fra 50 til 280 for matr.nr. 37bq, 37ci og 37i.

Planforslagets baggrund

Området ved Katedralen er i kommuneplanens hovedstruktur udpeget som et potentielt højhusområde.

Baggrunden for tillægget er at der er udarbejdet et konkret projekt for et højhusprojekt set i sammenhæng med en omdannelse af den tidligere industribygning Katedralen til blandet boliger og erhverv. Projektet er udmøntet i lokalplan 1-2-103.

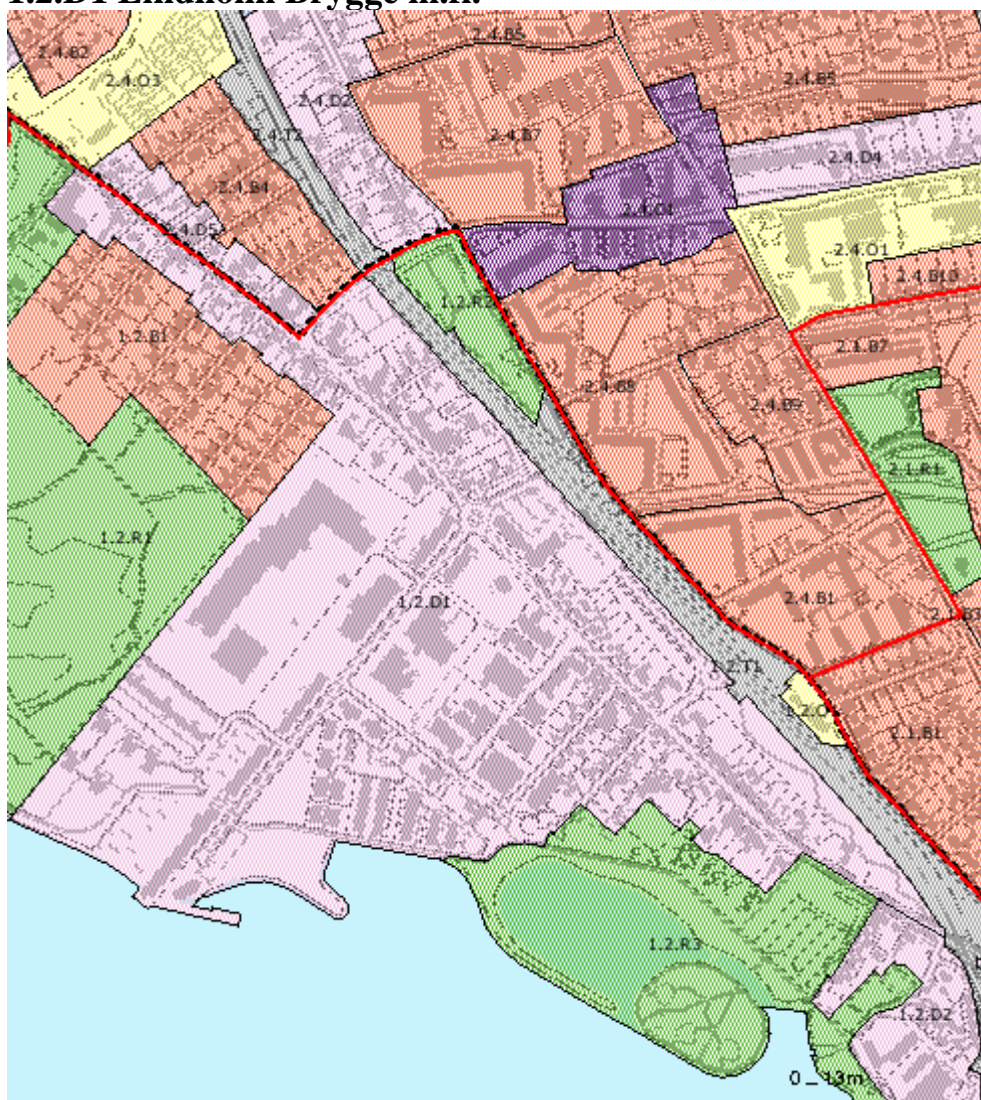
Miljøvurdering

Lokalplanforslaget var omfattet af "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 316 af 5.5.2004). Miljørapporten ligger som en selvstændig rapport, og det ikke tekniske resumé fremgår af lokalplanens redegørelse. Miljørapporten beskriver, hvordan planens realisering forventes at påvirke miljøet.

Lokalplanforslagets miljørapport beskriver også konsekvenserne af de ændrede byggemuligheder jf. dette kommuneplantillæg.



1.2.D1 Lindholm Brygge m.fl.



Mål

En del af området - det tidligere DAC-område - har status som højt prioriteret byomdannelsesområde. Nu hvor omdannelsen nærmer sig sin afslutning, fremtræder området som en ny alsidig bydel, hvor bevaringsværdier og moderne arkitektur står side og side og i tæt samspil med Limfjorden.

Den øvrige del af området omfatter randbebyggelsen langs Thistedvej, der rummer forskellige bymæssige anvendelser.

Målet med planlægningen er at sikre, at området fortsat udvikles som blandet byområde og ud fra ønsket om at styrke



Området rummer stor variation i bebyggelsen.

Anvendelse

Boliger (etage/ åben-lav/tæt-lav)
Enkeltstående butikker*
Mindre butikker til salg af egne produkter**
Hotel og restaurant
Klinikker (ikke dyreklinik)
Kontorer
Service
Benzinsalg***
Trykkeri o.l.
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Transport o.l.
Værksteder o.l.

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: Se [Bilag K](#). Herudover max. 25 (åben lav), max. 40 (tæt-lav) og max. 50 for øvrig bebyggelse

Evt. mulighed for højhuse ved Katedralen, se [retningslinie 5.1.3](#).

Bebyggelsesprocent for højhusprojekt: Max 280

Etager: 1-7 (tidligere. DAC-område), 1-22 for højhusprojekt, 1-3 i øvrigt.

byens sammenhæng med fjorden yderligere. Endvidere ønskes byrummet langs Thistedvej forskønnet og den bymæssige karakter styrket.

I forhold til lyssætning er det intentionen, at belysningen i områderne langs havnefronten skal medvirke til at danne en visuel helhed og styrke byens identitet som "Byen ved fjorden".

Anvendelse



Omdannelsen af Lindholm Brygge er næsten færdig og området fremtræder som et nyt attraktivt område med store rekreative kvaliteter.

Den nuværende anvendelse til blandede byformål ønskes fastholdt og videreudviklet.

Byggemuligheder

DAC-området er næsten udbygget. Planen for området, som der også fremover skal bygges efter, er overvejende disponeret efter et stramt mønster med bygningerne orienteret vinkelret på fjordkanten. Bebyggelsesplanen sikrer dermed den bedst mulige visuelle kontakt til fjorden fra selve området samt naboområder og er i overensstemmelse med ønsket om, at styrke Aalborgs identitet.

Langs med Thistedvej anses området som værende udbygget. Ny bebyggelse kan dog opføres som udfyldnings- eller erstatningsbyggeri, hvor der er tale om stærkt nedslidte eller utilpassede bygninger uden særlig bevaringsværdi, eller hvor helheden vurderes at kunne styrkes ved ombygning eller nybyggeri.

Et område ved Katedralen er udpeget som potentielt højhusområde. Her kan der opføres højhuse på op til 66 m, betingelsen er at det konkrete højhusprojekt kan anbefales på grundlag af en konsekvensvurdering jf. bygherrevejledningen om højhuse (retningslinie 5.1.3).

Miljø

I området kan evt. indpasses virksomheder i miljøklasse 3, såfremt de vejledende afstandskrav til miljøfølsomme anvendelser - fx boliger - kan sikres.

Gesimshøjde: 4-66 m (tidligere. DAC-område), 4-12 m i øvrigt.

Husdybde: ca. 10-15 m tilpasset nabobygninger og særlige funktioner.

Bebyggelse i det tidligere DAC-område skal indpasses efter en samlet plan.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

Grænseværdier for støj fra erhverv, se [Bilag B](#).

Grænseværdier for støj fra trafik, se [Bilag C](#).

Beskyttet natur (§3)

Arkitektur - Byrum og landskab

Ved om- og tilbygning af bevaringsværdig bebyggelse skal oprindelige materialevalg, overflade og udformning opretholdes/genskabes.

Ved nybyggeri samt om- og tilbygninger skal tilstræbes et højt arkitektonisk niveau.

Nybyggeri skal tilpasses områdets struktur, skala og detaljeringsgrad.

Visuel kontakt til fjorden skal sikres.

Kvalitetsfyldte opholdsarealer prioriteres højt.

Lyssætning: Særlige hensyn til den samlede oplevelse fra fjordsiden samt til områdets helhed.

Kulturhistoriske spor skal bevares.

Den visuelle karakter langs Thistedvej skal forbedres ift. facader, skilte og beplantning.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se

Området er belastet med støj fra Thistedvej.

Arkitektur - Byrum og landskab

Det tidligere DAC-område er udbygget ud fra ønsket om, at understrege og respektere oprindelige strukturer og udsigtslinier mod fjorden. Den nye bebyggelse fremtræder som længe- eller punkthuse i et moderne - og ofte maritimt - formsprog. En del af de tilbagestående industribygninger står med deres oprindelige udtryk og er på den vis væsentlige kulturhistoriske træk, som sikrer området sin egen identitet. Disse karakteristika skal sikres.



Nye punkthuse orienteret mod fjorden.

Placering og udformning af ny bebyggelse skal ske i et samspil med den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse i området og under hensyntagen til områdets landskabelige karakter. Den stærke oplevelse af de markante bygninger i forhold til det flade fjordlandskab må ikke svækkes. Især skal "siloen" ved kajkanten bibeholdes som et landemærke på den nordvestlige havnefront.



Siloen og de tidligere industribygninger er væsentlige kulturhistoriske træk og med til at give området sin egen identitet.

Langs Thistedvej er bebyggelsens karakter mere blandet. Fine små forstads- og landevejshuse, hvor mange er sat pænt i stand, udgør en væsentlig del af bybilledet og er et bevaringsværdigt træk, som skal respekteres ved indpasning af nybyggeri. Randbebyggelsen omfatter endvidere butiks- og servicefunktioner samt indslag af nybyggeri, fx ved nærbanestationen. I den forbindelse bør fortsat



Luftfoto med bevaringsværdige bygninger, udsigtslinier mv.



Rester af den oprindelige industribebyggelse med stor bevaringsværdi.

[Bilag I.](#)

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan.

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

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

Zonforhold

Byzone og landzone

En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone

ske en indsats for at forbedre områdets visuelle karakter, da en del skilte og facader forstyrrer bybilledet.



Der bør stadig være fokus på det visuelle miljø langs med Thistedvej.

Der er udarbejdet en facade- og skiltevejledning for Aalborg og Nørresundby Midtby. Her kan der hentes inspiration og vejledning - også i forhold til andre områder. Se "Din facade - byens ansigt".

I forhold til bevaring er en del af områdets bygninger, som det fremgår af [Bilag I](#), vurderet som bevaringsværdige. Derfor skal oprindelige overflader, materialevalg og udformning fastholdes/genskabes ved om- og tilbygning samt almindelig vedligeholdelse.

Trafik - Veje og stier

Området er et vigtigt forbindelsesled set i forhold til, at sikre en sammenhængende rekreativ stiforbindelse langs hele fjordkysten.

26-4-2010

Signaturforklaring for rammeområder

	By- og bydelsafgrænsning		R - Rekreativt område		O - Område til offentlig service
	Kommuneplanområder		S - Sommerhusområde		R - Rekreativt område
	Forslag til kommuneplanrammer		T - Område til tekniske anlæg		S - Sommerhusområde
	A - Landbrugsområde		V - Område til vindmøllepark		T - Område til tekniske anlæg
	B - Boligområde		Kommuneplanrammer		V - Område til vindmøllepark
	C - Centerområde		A - Landbrugsområde		B - Boligområde
	D - Blandet bolig- og erhvervsområde		B - Boligområde		C - Centerområde
	F - Grøn struktur		C - Centerområde		D - Blandet bolig- og erhvervsområde
	G - Råstofområde		D - Blandet bolig- og erhvervsområde		F - Grøn struktur
	HV - Havneområde		F - Grøn struktur		G - Råstofområde
	H - Let erhvervsområde		G - Råstofområde		HV - Havneområde
	I - Industriområde		HV - Havneområde		H - Let erhvervsområde
	L - Landsby		H - Let erhvervsområde		I - Industriområde
	M - Område til særlige virksomheder		I - Industriområde		L - Landsby
	N - Naturområde		L - Landsby		M - Område til særlige virksomheder
	O - Område til offentlig service		M - Område til særlige virksomheder		N - Naturområde
			N - Naturområde		

Signaturforklaring for by- og bydelsafsnit

	By- og bydelsafgrænsning		R - Rekreativt område		O - Område til offentlig service
	Kommuneplanområder		S - Sommerhusområde		R - Rekreativt område
	Forslag til kommuneplanrammer		T - Område til tekniske anlæg		S - Sommerhusområde
	A - Landbrugsområde		V - Område til vindmøllepark		T - Område til tekniske anlæg
	B - Boligområde		Kommuneplanrammer		V - Område til vindmøllepark
	C - Centerområde		A - Landbrugsområde		B - Boligområde
	D - Blandet bolig- og erhvervsområde		B - Boligområde		C - Centerområde
	F - Grøn struktur		C - Centerområde		D - Blandet bolig- og erhvervsområde
	G - Råstofområde		D - Blandet bolig- og erhvervsområde		F - Grøn struktur
	HV - Havneområde		F - Grøn struktur		G - Råstofområde
	H - Let erhvervsområde		G - Råstofområde		HV - Havneområde
	I - Industriområde		HV - Havneområde		H - Let erhvervsområde
	L - Landsby		H - Let erhvervsområde		I - Industriområde
	M - Område til særlige virksomheder		I - Industriområde		L - Landsby
	N - Naturområde		L - Landsby		M - Område til særlige virksomheder
	O - Område til offentlig service		M - Område til særlige virksomheder		N - Naturområde
			N - Naturområde		

Signaturforklaring for områder

 **By- og
bydelsafgrænsning**

 **Kommuneplanområder**