



## Tillæg 1.041 for udvalgsvarebutikker, Friis Citycenter

Aalborg Byråd godkendte den 9. januar 2017 et forslag til kommuneplantillæg 1.041 for udvalgsvarebutikker, Friis Citycenter.

### I perioden

**18. januar til den 15. marts 2017**

**er planforslaget fremlagt i offentlig høring.**

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 1.041](#)
- [Retningslinje 7.1.1 Aalborg City](#)

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 1-1-129.

Har du spørgsmål til planens indhold eller brug, er du velkommen til at kontakte byplanlægger Esben Obeling, tlf. 99312361.

Hvis du har indsigelser eller bemærkninger til forslaget skal de senest den 15. marts 2017 fremsendes til:

By- og Landskabsforvaltningen  
Plan & Udvikling  
Stigsborg Brygge 5  
Postboks 219  
9400 Nørresundby

Eller på E-mail: [plan.udvikling@aalborg.dk](mailto:plan.udvikling@aalborg.dk)

### Miljøvurdering

Kommunen har truffet afgørelse om, at der ikke vil blive foretaget en miljøvurdering, idet planforslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen kan, for så vidt angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.

Du klager gennem Klageportalen, som du har adgang til via [borger.dk](#) og [virk.dk](#). Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk). Klagen skal være modtaget **senest den 15. februar 2017**.

Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Se Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk) for yderligere oplysninger.

### Kommunens planer

Alle planforslag kan ses her:

- Lokalplan: [www.aalborg.dk/lokalplaner](http://www.aalborg.dk/lokalplaner) under "Forslag"
- Kommuneplantillæg: [www.aalborgkommuneplan.dk](http://www.aalborgkommuneplan.dk) under "Nyheder"

Alternativt ved personlig henvendelse hos:

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

09-01-2017



## 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 Natur- og Miljøklagenævnet **senest 4 uger efter planforslagets offentliggørelse.**

Du klager gennem Klageportalen, som du har adgang til via [borger.dk](http://borger.dk) og [virk.dk](http://virk.dk). Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk).

Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

## **Om vurdering af virkning på miljøet (VVM)**

Forud for etablering af visse 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 og VVM-bekendtgørelsen.

## **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 Natur- og Miljøklagenævnet. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Du klager gennem Klageportalen, som du har adgang til via [borger.dk](http://borger.dk) og [virk.dk](http://virk.dk). Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk). Klagen skal være modtaget senest **4 uger efter offentliggørelsen af planen.**

Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500 kr. Klagegebyret opkræves efterfølgende af Natur- og Miljøklagenævnet. Nærmere vejledning om klagemuligheder, klageberettigede og gebyrer mv. findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk).

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

19-01-2015



## Redegørelse tillæg 1.041 for udvalgsvarebutikker, Friis Citycenter

### Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Tillægget ændrer retningslinje 7.1.1. Aalborg City, således at der kan etableres 2 udvalgsvarebutikker på hhv. maks. 9.000 m<sup>2</sup> og maks. 3.500 m<sup>2</sup> i et butikscenter (Friis).

### Planforslagets baggrund

Planstrategi 2016 bringer planlovens mulighed for etablering af 3 nye store udvalgsvarebutikker (på over 2.000 m<sup>2</sup>) i byrådsperioden 2014-2017 i spil. Med byrådets godkendelse af planstrategien er det besluttet, at reservere 2 af de 3 mulige butikker til en omdannelse af Shoppingcenter Friis med én ny stor udvalgsvarebutik på op til 9.000 m<sup>2</sup> (Magasin) og yderligere én stor udvalgsvarebutik på op til 3.000 m<sup>2</sup> (H&M).

Udnyttelse af denne mulighed udløser en tilføjelse i kommuneplanens retningslinje 7.1.1. Aalborg City, hvilket er baggrunden for udarbejdelse af Kommuneplantillæg 1.041.

Omdannelsen af Shoppingcenter Friis udløser endvidere, at der iværksættes et planlægningsarbejde med udarbejdelse af en ny lokalplan 1-1-129.

### 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 1-1-129.

09-01-2017



### 7.1.1 Aalborg City

- Afgrænsningen af Aalborg City, der omfatter de centrale områder i Aalborg og Nørresundby, er vist på ovenstående kort.
- Indenfor de centrale områder i Aalborg og Nørresundby skal butikker som hovedregel placeres indenfor afgrænsningen af Aalborg City.
- Maksimalt butiksstørrelser og rammer for det maksimale bruttoetageareal til butikksformål (butikksareal) i Aalborg City fremgår af nedenstående skema.

Betegnelse	Bymidte, Aflastningscenter, Bydelscenter og Lokalcenter	Max butiksstørrelse (m <sup>2</sup> )		Samlet butikksareal 2008 (m <sup>2</sup> )	Maksimalt butikksareal (m <sup>2</sup> )
		Dagligvarer	Udvalgsvarer		
Aalborg City	Bymidte	3.500**	2.000*	157.464***	199.750

\* Budolfi Plads der kan etableres en ny udvalgswarebutik på op til 12.000 m<sup>2</sup> (1. store udvalgswarebutik på mere end 2.000 m<sup>2</sup> i byrådsperiode 2010-2013 jf. Planlovens § 5q, stk. 2)

Salling Stormagasin er udvidet med 5.000 m<sup>2</sup> (2. store udvalgswarebutik på mere end 2.000 m<sup>2</sup> i byrådsperiode 2007-2009 jf. Planlovens § 5q, stk. 2)

Butikscenter (Friis) der kan etableres én udvalgswarebutik på op til 9.000 m<sup>2</sup> og én udvalgswarebutik på op til 3.000 m<sup>2</sup> (1. og 2. store udvalgswarebutik på mere end 2.000 m<sup>2</sup> i byrådsperiode 2014-2017 jf. Planlovens § 5q, stk. 2)

\*\* I strøggader  
(se nedenstående kort) Max. 250 m<sup>2</sup>

\*\*\* Samlet butikksareal 2008 157.464 m<sup>2</sup> er inkl. udvidelse af Salling og etablering af Friis

### Bemærkninger til retningslinien

Aalborg City er landsdelens vigtigste kulturelle og handelsmæssige center og skal som sådan være attraktiv for Nordjyllands borgere og turister.

Området afgrænses, så det omfatter Kennedyarkaden, der ligger i et knudepunkt for den kollektive trafik.

Gennem en arkitektonisk bearbejdning af de offentlige rum skal

#### Ordforklaring:

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

*Udvalgsvarer:* Tøj, sko, sport, genbrug, isenkram, reservedele til biler, blomster, bøger, radio, galleri, gaveartikler o.lign.

midtbyen gives sin egen identitet for at tiltrække kunder. Der må satses på en markant markedsføring og på en planlægning, der indebærer en renovering af de mest nedslidte gader og pladser, samt skaber en smuk sammenhæng mellem forretningsstrøg, pladser, havnen og kulturelle knudepunkter.

Strøggaderne skal bevares som byens attraktion med varierede butikker og mødesteder, og nye initiativer skal medvirke til at styrke de gamle handeleggader. I strøggaderne kan der etableres dagligvarebutikker i form af specialbutikker o.l.



*Strøggader indenfor afgrænsningen af Aalborg City*

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 m<sup>2</sup> (jf. Planlovens §5t, stk. 2).

09-01-2017