



## Tillæg 1.051 for området ved Badehusvej og Svendsgade

Aalborg Byråd godkendte den [dato indsættes] kommuneplantillæg 1.051 for området ved Badehusvej og Svendsgade.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 1.051](#)
- [Kommuneplanramme 1.3.D6](#)

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 1-3-127.

### 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 [dato indsættes]**. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på [www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet](http://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](http://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 [dato indsættes].

21-10-2019



## 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/planklagenævnet](http://www.naevneneshus.dk/planklagenævnet).

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/planklagenævnet](http://www.naevneneshus.dk/planklagenævnet).

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](mailto: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/planklagenævnet](http://www.naevneneshus.dk/planklagenævnet).

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





## Redegørelse tillæg 1.051 for området ved Badehusvej og Svendsgade

### Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Kommuneplantillægget skal sikre, at der på ejendommen Badehusvej 1, 1A og 1B kan planlægges for etagebyggeri i form af rand- og gårdbebyggelse.

### Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten bestemmer, hvor stort et hus må være i forhold til den grund, det bygges på. Bebyggelsesprocenter, der er fastsat i kommuneplanen, skal medtages i lokalplaner.

Tillægget ændrer på byggemuligheder for følgende ejendomme:

Ejendom (matrikelnr.)	Max. bebyggelsesprocent jf. gældende kommuneplan	Forslåes ændret til
974a, Aalborg Bygrunde	95	185

### Redaktionelle ændringer

Der er desuden foretaget mindre redaktionelle ændringer.

### Planforslagets baggrund

Aalborg Kommune har iværksat et planlægningsarbejde med udarbejdelse af en ny lokalplan 1-3-127 Boliger, Badehusvej og Svendsgade, Vestbyen.

Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplan og de fremtidige ønsker til udviklingen i området ved Badehusvej og Svendsgade.

### Overordnede bindinger

#### 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.

Planområdet ligger i Aalborg Vestby i et tæt bebygget område. Nærmeste Natura 2000-område - "Ulvedybet og Nibe Bredning" og "Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal" - ligger ca. 4,4 km nordvest for planområdet. Grundet afstanden vurderes det, at en planlægning for området til etageboliger med mulighed for nybyggeri samt om- og tilbygning, hverken i sig selv eller sammen med andre planer og programmer vil kunne påvirke Natura 2000-området.

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.

Planen ligger inden for udbredelsesområdet for en række arter, opført på Habitatdirektivets bilag IV, herunder damflagermus, vandflagermus, sydflagermus, odder, markfirben, vandsalamander og spidssnudet frø.

Planområdet ligger i den vestlige del af Aalborg Midtby. De eneste arter, der potentielt vurderes at kunne forefindes på lokaliteten, er arter af flagermus. Bebyggelsen der nedrives eller tilbygges ved realisering af planen, vurderes dog ikke at være egnet som yngle- og rasteområde for flagermus. Det vurderes, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rasteområde for arter på Habitatdirektivets bilag IV, hvorfor det vurderes, at planen ikke vil påvirke bilag IV arter.

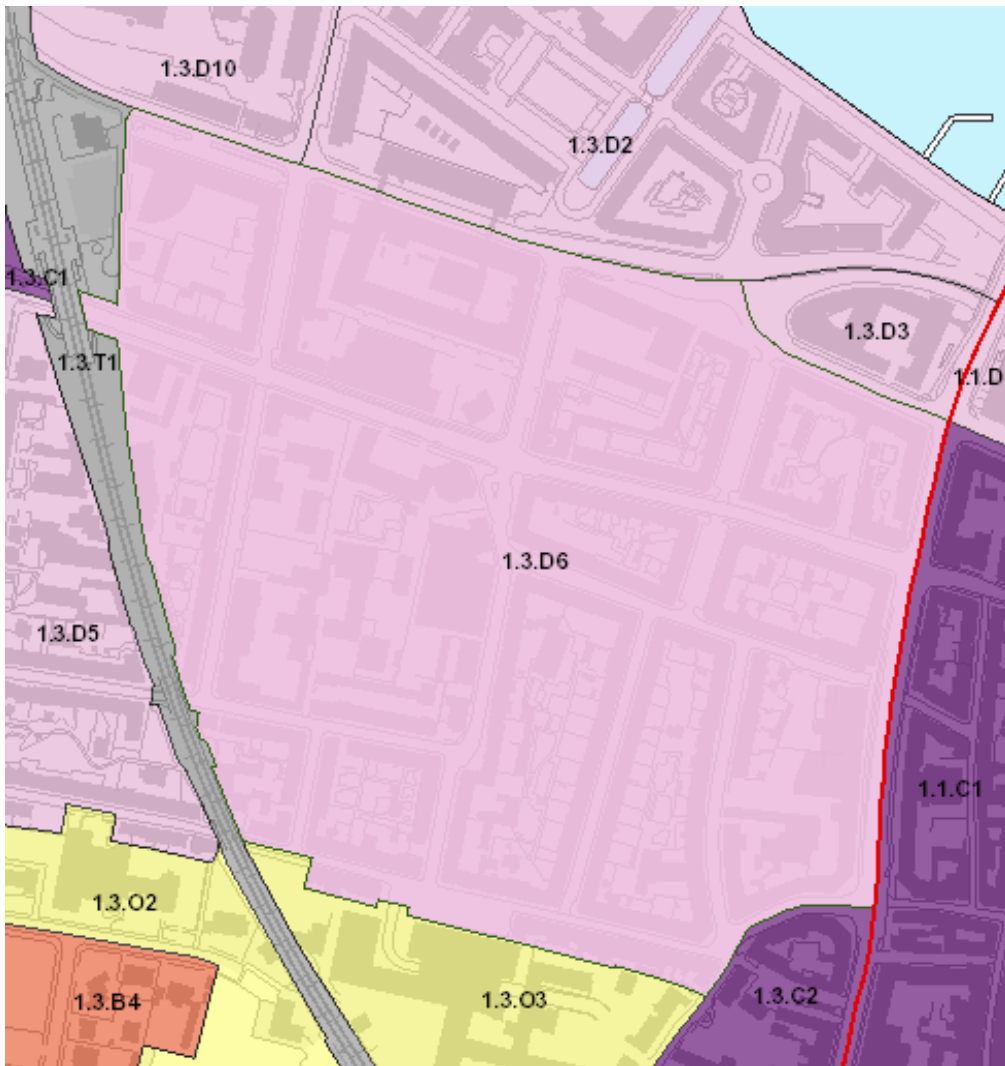
## **Miljøvurdering**

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 1-3-127.



### 1.3.D6 Kastetvej, Poul Pags Gade m.fl.



#### Anvendelse

Boliger (etage)  
Butikker\*  
Hotel og restaurant  
Klinikker (ikke  
dyreklinik)  
Kontorer  
Service  
Trykkeri o.l.  
Kulturelle formål  
Fritidsformål  
Undervisning  
Institutioner  
Rekreative formål  
Tekniske anlæg  
Engroshandel o.l.  
Værksteder o.l.

Eksisterende antal  
boligetagemeter  
(boligareal) skal  
bibeholdes.

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

\* Bruttoetageareal:  
Max. 3.500 m<sup>2</sup> pr.  
dagligvarebutik og  
max. 2.000 m<sup>2</sup> pr.  
udvalgsvarerbutik Se  
udbyggende vilkår i  
retningslinje [7.1.1](#)

#### Mål

Målet er at fastholde områdets blandede bymæssige anvendelse samt at sikre bygningsmæssige, rekreative og kulturhistoriske værdier i området.

Det er desuden målet, at området skal rumme attraktive forbindelser mellem de omkringliggende byområder, herunder bymidten, Sygehus Nord-området, Vestbyen, Spritfabrikkens område og havnefronten.

Herudover er det intentionen, at boligmassen i midtbyen bevares og udbygges for at bidrage til byfortætning, hvor der er mulighed for at styrke helheden. Det er intentionen at byens kvalitet som boligområde forbedres, bl.a. ved fokus på arkitektur, belysning og byrum.

#### Anvendelse

Området skal fortsat anvendes til blandede bymæssige formål. Publikumsorienterede funktioner som fx butikker og restauranter skal etableres i stueetagen.

#### Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:  
Zone 1 max. 290,  
Enkelte ejendomme  
se [Bilag K](#),  
Randbebyggelse før  
bagbebyggelse.

Gesimshøjde: tilpasset  
gaden og den  
omkringliggende  
bebyggelse.

Husdybde: ca. 10 m;  
tilpasset  
nabobygninger og  
særlige funktioner.



Området er en del af den afgrænsede bymidte - Aalborg City.

## Byggemuligheder

Området anses som værende fuldt udbygget, med mulighed for byfortætning enkelte steder. Ny bebyggelse kan opføres som tilbygninger, udfyldnings- eller erstatningsbyggeri, hvor der er tale om stærkt nedslidte eller utilpassede bygninger uden særlig bevaringsværdi, eller hvor helheden vurderes at kunne styrkes ved til- om- eller nybygning.



Luftfoto med zoneinddeling (se byggemuligheder i højre spalte)

## Miljø

Området er belastet af støj fra trafik langs Strandvejen, Kastetvej, Vesterbro og Borgergade samt af støj og vibrationer fra jernbanen.

## Arkitektur - Byrum og landskab

Området består overvejende af karrébebyggelser, der varierer meget i byggestil og skala. Især i de blandede områder mellem Strandvejen, Svendsgade/Badehusvej og Valdemarsgade brydes karréstrukturen af fritliggende bygninger eller af opløste bygningsforløb.

Områderne indeholder flere markante bygninger og bygningskomplekser, fx Den katolske Kirke, Kamilianergården, Poul Pagh's Gade Skole og en af Vestbyens gamle virksomheder - C.W.Obels gamle fabriksbygninger, der i dag bl.a. er indrettet til kontor- og undervisningsformål. Bygningerne har særlig interesse - både i forhold til arkitektur, men også i forhold til ønsket om at bevare kulturhistoriske værdier.

Langs Vesterbro ses den flotte funkisbebyggelse, som er kendetegnende ved hele Vesterbro. Vesterbro er udpeget som arkitektonisk indsatsområde, og det er ønsket, at byrummet i dets udformning og facadebearbejdning tilføres kvaliteter, der tilgodeser intentionen om et stedsspecifikt byrum.

På trods af støj fra Vesterbros trafik er der udeservering om sommeren enkelte steder langs Vesterbro. Muligheden for funktioner som denne prioriteres højt i området i overensstemmelse med ønsket om at styrke bylivet.

Hver opgang skal have direkte indgang fra gaden eller i port.

Fælles opholdsareal: Etablering af opholdsarealer prioriteres forud for parkeringspladser.

## Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

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

Grænseværdier for støj fra trafik samt fra støj og vibrationer fra jernbanen, se [retningslinje 13.3](#).





Udeservering ved Vesterbro.



Reberbansgade summer af aktivitet.

Et andet helstøbt gaderum, der skal fremhæves er Dalgasgade, som med facadernes smukke reliefvirkning har en stærk oplevelse af perspektiv og tæthed. Bygningerne er velproportionerede med korte facader, samt et detaljeringsniveau og farvespil, der giver en god rytme og variation i gaden.

Reberbansgades smalle vejprofil medvirker til at danne et intimt byrum, og med de mange butikker, restauranter og lignende publikumsorienterede funktioner i stueetagen, er det med til at skabe rammerne for et godt handelsmiljø.

Området var i periode 1998 - 2005 indsatsområde for byfornyelse, hvilket har medført et massiv kvalitetsløft i området, både i forhold til nænsomt istandsatte bygninger og fint renoverede gårdum.

Sygehus Nord syd for Reberbansgade er et dominerende fikspunkt i området.

Fra Poul Pags Gade via C.A. Olesens Gade er der udsigt til Limfjorden.

I forhold til bevaring er hovedparten af områdets ejendomme, som det fremgår af [retningslinje 5.2.3](#), vurderet til at være af bevaringsværdi. Derfor skal oprindelige overflader, materialevalg og udformning, ved om- og tilbygninger samt almindelig vedligeholdelse, fastholdes/genskabes.

Der er udarbejdet en facade- og skiltevejledning for tætbyområdet i Aalborg og Nørresundby. Her kan der hentes inspiration og vejledning - også i forhold til andre områder. Se "[Brug Byen - Vejledning for skilte, gader og pladser](#)".

## Trafik - Veje og stier

Kastetvej er prioriteret som pendlerrute fra Aalborg Universitet i Aalborg Øst via Midtbyen til uddannelsesinstitutionerne i Vestbyen. Pendlerruterne skal sikre høj fremkommelighed og trafiksikkerhed for cyklisterne.

## Arkitektur - Byrum og landskab

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

Ved nybyggeri samt om- og tilbygninger i øvrigt skal der sikres et højt arkitektonisk niveau.

Nybyggeri skal tilpasses områdets struktur og skala, men udtrykke sin egen tids arkitektur.

Områdets overordnede karakter af sluttet randbebyggelse skal bevares og styrkes.

Kvalitetsfyldte opholdsarealer prioriteres højt.

Kulturhistoriske værdier skal sikres.

Det markante kig mod Limfjorden fra Poul Pags Gade må ikke sløres.

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

## Trafik - Veje og stier

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

Parkering i overensstemmelse med

[Bilag F.](#)

**Teknisk  
forsyning**  
Fjernvarmepligt

**Zonforhold**  
Byzone