



## Tillæg 4.030 for udvidelse af bydelscentret i Gug

Aalborg Byråd godkendte den 8. september 2014 et kommuneplantillæg for udvidelse af bydelscentret i Gug.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 4.030](#)
- [Retningslinie 7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre](#)
- [Kommuneplanramme 4.3.C1 Gugvej m.m.](#)

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](#).

### Klagevejledning

Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan, for så vidt angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen skal sendes til Aalborg kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan og Udvikling, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby eller pr. mail [plan.udvikling@aalborg.dk](mailto:plan.udvikling@aalborg.dk).

Klagen skal være modtaget **senest den 15. oktober 2014**. Kommunen sørger herefter for, at klagen videresendes til Natur- og Miljøklagenævnet. Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500,- kr. Se 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 dvs. senest den 17. marts 2015.

08-09-2014



## 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 fremgår 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 4.030 for udvidelse af bydelscentret i Gug**

### **Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan**

Aalborg Kommune har igangsatte en planlægning for at udvide det afgrænsede bydelscenter i Gug mod nord helt frem til Landlystvej.

I perioden fra 27. november 2013 til 3. januar 2014 har der været fordebat om udvidelse af bydelscentret i Gug.

Udvidelsen er en udløber af et ønske om at inddrage ejendommen Gugvej 184 til centerformål med mulighed for butikker m.m. Dette kan ikke realiseres med mindre bydelscenteret i Gug udvides.

Det er kommuneplanens intention at skabe et stærkt bydelscenter i Gug med stor mangfoldighed af aktiviteter og servicetilbud langs Gugvej mellem motorvejsbroen og Sdr. Tranders Vej. Et område, hvor der også tidligere har været butikker og blandede funktioner. For at understøtte denne intention ønskes det afgrænsede bydelscenter udvidet helt frem til Landlystvej.

Området er bydelens center, koncentreret hvor tilgængeligheden er størst og genevirkningerne mindst, nemlig langs Gugvej og den vestlige del af Sønder Tranders Vej.

### **Mulighed for udvidelse af det afgrænsede bydelscenter i Gug**

Planloven foreskriver at: ”Bymidter og bydelscentre skal afgrænses efter en statistisk metode, der tager udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud og privat og offentlig service.”

Anvendelse af den ”Statistiske Metode” giver meget sjældent udslag i mulighed for udvidelse af en eksisterende bymidte eller et eksisterende bydelscenter pga. mangel på tilstedeværelse af en bred vifte af kunderelaterede funktioner.

Metoden er gennemført for Bydelscenter Gug, og det har vist sig, at det vil være muligt at udvide afgrænsningen af bydelscenteret mod nord.



Den statistiske metodes muligheder for udvidelse af bydelsecentret i Gug (Lilla strek viser eksisterende afgrænset bydelscenter, gule cirkler er 25 m om hver produktionsenhed og rød amøbe er 100 m om faktisk bymidtekerne)

## Fakta om afgrænsning af bymidter og bydelscentre

Bekendtgørelse om afgrænsning af bymidter og bydelscentre definerer, at følgende Hovedgrupper fra CVR er vigtige aktivitetsskabende funktioner i bymidter og bydelscentre:

- Hovedgruppe I. Detailhandel m.v.
- Hovedgruppe II. Hoteller, restauranter m.v.
- Hovedgruppe III. Persontransport
- Hovedgruppe IV. Pengeinstitutter, forsikring m.v.
- Hovedgruppe V. Forretningsservice m.v.
- Hovedgruppe VI. Offentlig administration m.v.
- Hovedgruppe VII. Sundhedsvæsen
- Hovedgruppe VIII. Kultur m.v.

Hver produktionsenhed omgives af en cirkel med en radius på 25 meter. Hvor disse cirkler (nærearealer) overlapper hinanden, dannes samlede områder, som er mulige bymidtekerner.

De dannede mulige bymidtekerner skal opfylde tre krav til sammensætningen og variationen i bymidtekernens produktionsenheder for at være en faktisk bymidtekerne:

1. Kernen skal rumme mindst en produktionsenhed fra 4 forskellige hovedhovedgrupper.
2. Kernen skal rumme mindst to produktionsenheder fra hovedhovedgruppe I: Detailhandel m.v.
3. Kernen skal rumme mindst en produktionsenhed fra enten hovedgruppe VI: Offentlig administration m.v., VII: Sundhedsvæsen eller VIII: Kultur m.v.

Der adderes en 100 meter randzone til de faktiske bymidtekerner. Det samlede område, der udgøres af den faktiske bymidtekerne og randzonen, er den statistisk afgrænsede bymidte.

## Ny afgrænsning

På baggrund af den statistiske metode foreslås afgrænsningen af bydelscenter Gug ændret.



*Eksisterende afgrænsning af bydelcenter Gug*

*Forslag til ændret afgrænsning*

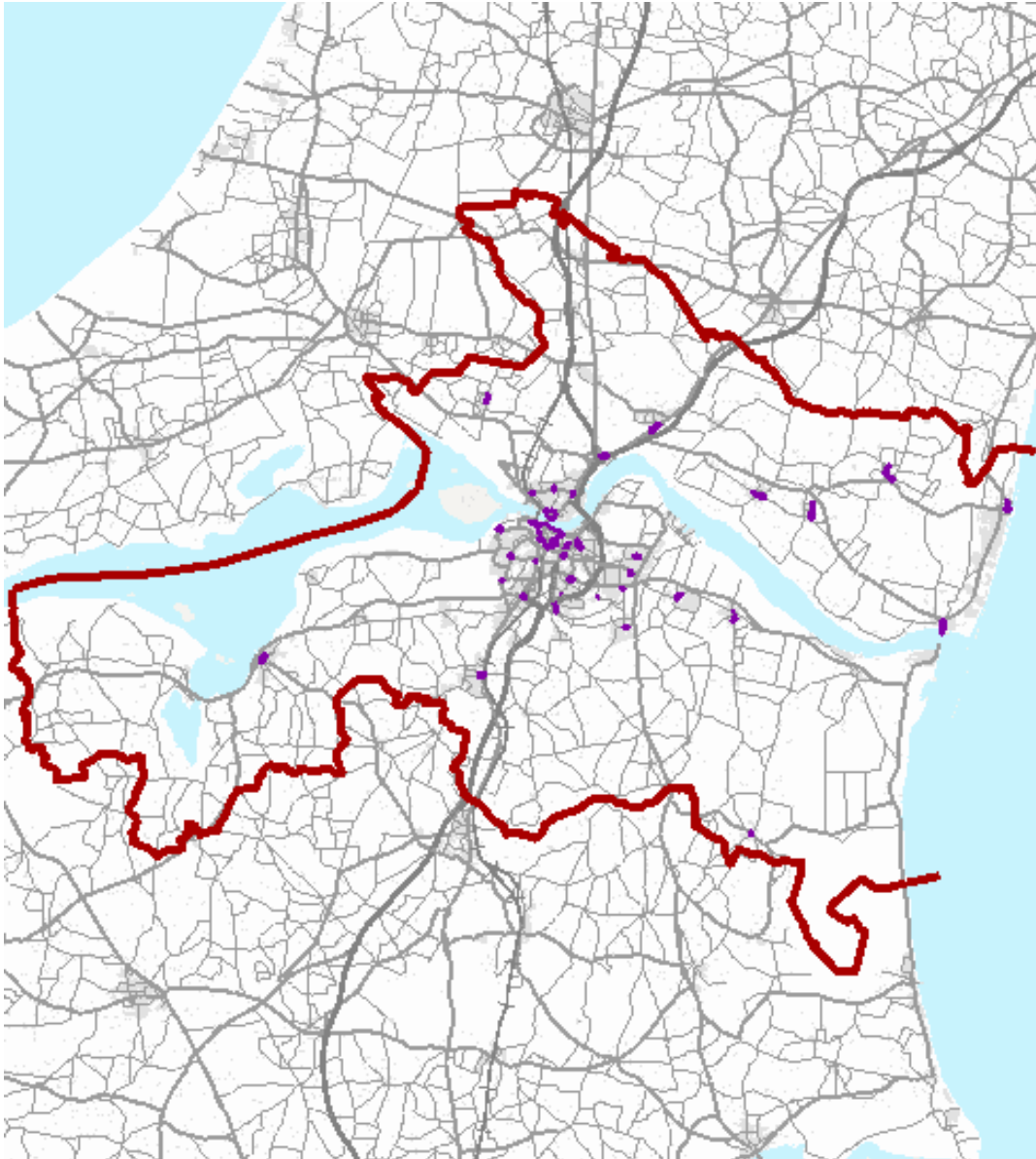
### **Ændringer i kommuneplanrammen**

Den eksisterende kommuneplanramme 4.3.C1 Gugvej m.m. er ændret, så kortet under overskriften "Anvendelse" viser det nye bydelcenter.

08-09-2014



### 7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre



- Afgrænsningen af øvrige bymidter, bydelscentre og lokalcentre er vist på ovenstående kort.
- I kommunens byer og bydele skal butikker som hovedregel placeres indenfor de afgrænsede områder til butiksformål.
- Maksimale butiksstørrelser og rammer for det maksimale bruttoetageareal til butiksformål (butikksareal) i kommunens øvrige bymidter, bydelscentre og lokalcentre fremgår af nedenstående skema.

#### Bemærkninger til retningslinien



**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.

Betegnelse	Bymidte, Aflastningscenter, Bydelscenter og Lokalcenter	Max butiksstørrelse (m <sup>2</sup> )		Samlet butiksareal 2008 (m <sup>2</sup> )	Maksimalt butiksareal (m <sup>2</sup> )
		Dagligvarer	Udvalgsvarer		
Bouet		3.500	1.000	11.085	12.870
Lindholm	Bydelscenter	3.500	1.000	1.452	3.900
Løvvangen	Bydelscenter	3.500	1.000	4.337	7.500
Nørre Uttrup	Bydelscenter	3.500	1.000	3.780	9.000
Vestbyen Vest	Bydelscenter	3.500	1.000	3.898	9.000
Ø-gadekvarteret	Bydelscenter	3.500	1.000	2.976	5.300
Vejgård	Bydelscenter	3.500	1.000	11.124	15.500
Eternitten	Bydelscenter	3.500	1.000	0	5.000
Grønlandskvarteret	Bydelscenter	3.500	1.000	1.467	5.500
Grønlandskvarteret, Byplanvej	Lokalcenter	1.000	500	2.000	3.000
Gug	Bydelscenter	3.500	1.000	2.444	6.000
Hobrovejskvarteret	Bydelscenter	3.500	1.000	2.745	4.000
Hasseris	Bydelscenter	3.500	1.000	4.394	8.500
Mølholm	Bydelscenter	3.500	1.000	0	5.000
Sofiendal, Skelagervej	Lokalcenter	1.000	500	800	3.000
Indkildevej	Bydelscenter	3.500	1.000	5.706	8.500
Universitetsomr. Føtex*	Bydelscenter	3.500	1.000	3.600	4.500
Universitetsomr. Einsteins Boulev.	Bydelscenter	3.500	1.000	545	5.000
Tomhøj	Bydelscenter	3.500	1.000	2.976	8.000
Smedegård	Bydelscenter	3.500	1.000	1.686	5.000
Nibe	Bymidte	3.500	2.000	9.919	14.500
Svenstrup	Bymidte	3.500	2.000	5.674	11.000
Gistrup	Bymidte	3.500	2.000	2.914	6.700
Klarup	Bymidte	3.500	2.000	2.510	6.500
Storvorde	Bymidte	3.500	2.000	1.882	6.275
Kongerslev	Bymidte	3.500	2.000	2.828	5.115
Hals	Bymidte	3.500	2.000	6.155	10.735
Hou	Bymidte	3.500	2.000	1.381	4.000
Ulsted	Bymidte	3.500	2.000	2.284	4.500
Gandrup	Bymidte	3.500	2.000	1.207	5.300
Vester Hassing	Bymidte	3.500	2.000	2.723	5.500
Vodskov	Bymidte	3.500	2.000	6.918	11.000
Vadum	Bymidte	3.500	2.000	2.275	4.500

\* Udvidelse af rammen for det maksimale butiksareal afventer planer for placering af et nyt sygehus i Aalborg Øst

### Bydelene

Bydelscentrene og lokalcentrene indenfor det sammenhængende byområde skal styrkes. Der ønskes et varieret butiksudbud til betjening af bydelene. Butikker skal primært placeres inden for de afgrænsede centerområder for at styrke bydelscentrene.

### Byerne udenfor Aalborg

I byer med afgrænset butiksområde styrkes centerområderne ved, at nyetablering af butikker primært skal ske inden for disse afgrænsede områder. Disse byer skal også betjene oplandet ved at have mulighed for et større udvalg og større butikker end de øvrige oplandsbyer.

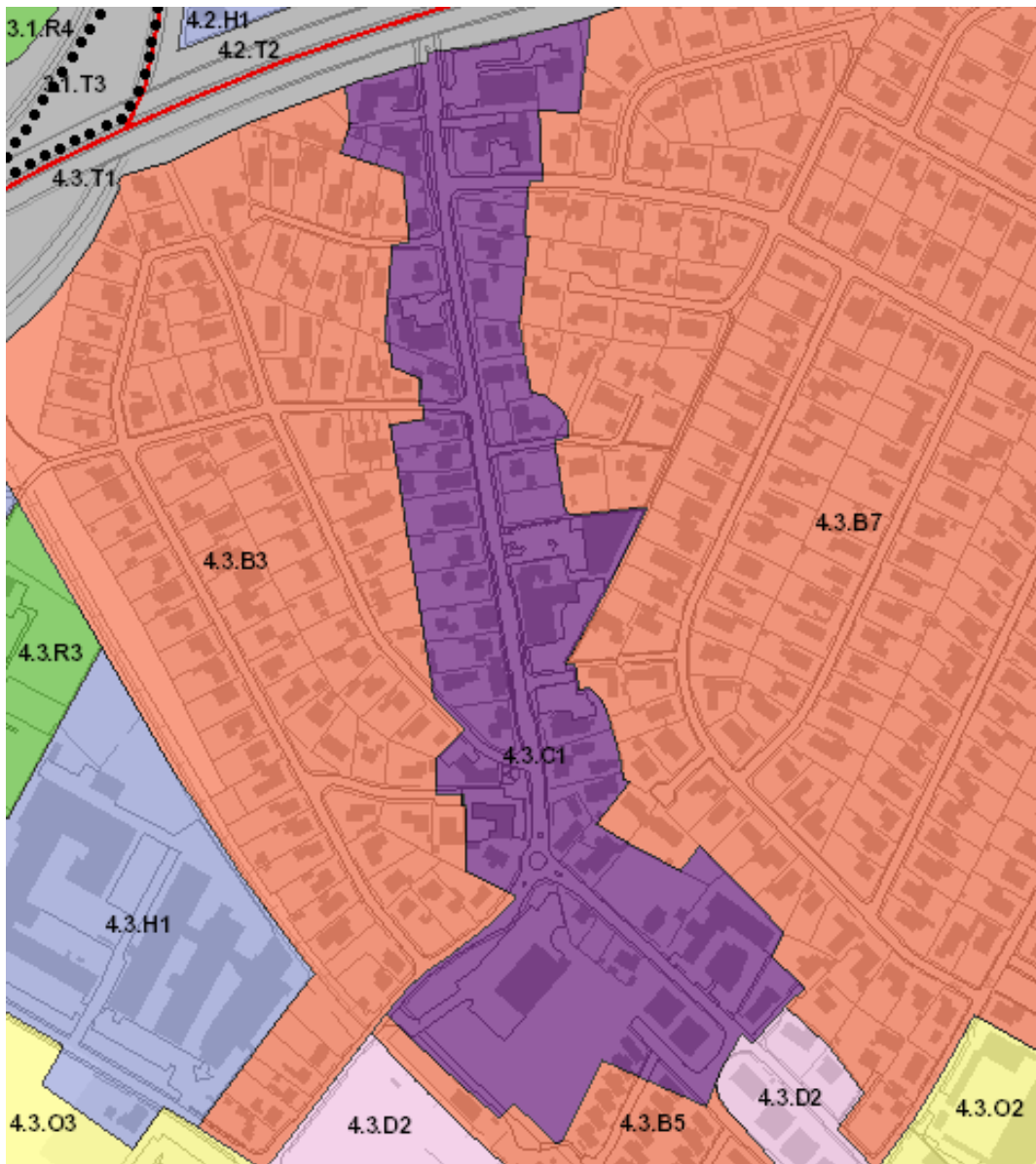
Byer med afgrænset centerområde: Nibe, Svenstrup, Gistrup, Klarup, Storvorde, Kongerslev, Hals, Hou, Ulsted, Gandrup, Vester Hassing, Vodskov og Vadum.

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).

08-09-2014



### 4.3.C1 Gugvej m.m.



#### Mål

Området er bydelens center, koncentreret hvor tilgængeligheden er størst og genevirkningerne mindst, nemlig langs Gugvej og den vestlige del af Sønder Tranders Vej.

Området er næsten fuldt udbygget. Langs Gugvej er der butikker eller andre publikumsrettede funktioner i stueetagen, og dette ønskes så vidt muligt fastholdt.

#### Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)  
Butikker\*  
Enkelstående butikker\*\*  
Hotel og restaurant  
Klinikker  
Kontorer  
Service  
Benzinsalg o.l.  
Trykkeri o.l.  
Kulturelle formål  
Fritidsformål  
Undervisning  
Institutioner  
Rekreative formål  
Tekniske anlæg  
Værksted o.l.

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

\* Bruttoetageareal:  
Max. 3.500 m<sup>2</sup> pr. dagligvarebutik og max. 1.000 m<sup>2</sup> pr. udvalgsvarerbutik i afgrænset bydelscenter - se kort  
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.3](#)

\*\* Bruttoetageareal:  
Max. 1.000 m<sup>2</sup> pr. dagligvarebutik og max. 250 m<sup>2</sup> pr. udvalgsvarerbutik  
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.5](#)

#### Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:  
Max. 30 for åben-lav.  
Max. 40 for tæt-lav.  
Max. 50 for anden

## Anvendelse

Butikker\* må kun placeres indenfor det afgrænsede bydelscenter, der er vist med lilla farve på nedenstående kort.



Det afgrænsede bydelscenter - Gug

## Arkitektur - Byrum og landskab



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](#)".

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](#)".

08-09-2014

bebyggelse.

Etager: Max. 2.

Højde: Max. 9,50 m.

Byggelinier: Facade i eller tæt på gadelinie langs Gugvej.

### Miljø

Miljøklasse 1-3, se [Bilag A](#).

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

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

### Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelsen må gerne markere sig med en varieret eller særpræget arkitektur, der er med til at understrege områdets status af center.

Tekniske anlæg som fx ventilationsanlæg skal enten være skjult i bygninger eller indgå som arkitektonisk begrundede elementer i bebyggelsen.

Reklameskiltning skal være diskret og udført i harmoni med bebyggelsen.

Samlede parkeringsarealer skal omgives af hække eller flankeres af træer.

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.

Der skal indpasses fremtidssikrede affaldsløsninger i bybilledet.

### **Zoneforhold**

Byzone.