



Tillæg 4.037 for området ved Tornhøj

Aalborg Byråd godkendte den 29. februar 2016 kommuneplantillæg 4.037 for Bydelscentrum Tornhøj.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 4.037](#)
- [Kommuneplanramme 4.5.C1 Tornhøj](#)
- [Kommuneplanramme 4.5.B5 Næssundvej m.fl.](#)
- [Kommuneplanramme 4.5.O3 Tornhøjvej m.fl.](#)
- [Kommuneplanramme 4.5.O4 Tornhøjsskolen mv.](#)
- Kommuneplanramme 4.6.O2 Trekanten (udgår)

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 har byrådet godkendt [lokalplan 4-5-102](#) for center og boligområde ved Bydelscentrum Tornhøj.

Har du spørgsmål til planens indhold eller brug, er du velkommen til at kontakte Mette Kristoffersen, tlf. 9931 2220.

Klagevejledning

Afgørelsen om godkendelse af kommuneplantillægget kan, for så vidt angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet **senest den 6. april 2016**.

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

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. Se Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](#).

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen dvs. senest den 9. september 2016.

29-02-2016



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 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.

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 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. 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.

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

19-01-2015



Redegørelse til tillæg 4.037 for bydelscentrum ved Tornhøj

Planforslagets baggrund

Baggrunden for at udarbejde lokalplan 4-5-102 samt kommuneplantillæg 4.037 for området ved Tornhøj er et ønske om at skabe et nyt bæredygtigt og fortættet bydelscentrum i Aalborg Øst, der forbinder områderne nord og syd for Humlebakken til ét samlet byområde.

Planlægningen tager udgangspunkt i helhedsplanen for Tornhøjområdet fra 2015 og helhedsplanen for Astrupstien fra 2014. Helhedsplanerne er udarbejdet på baggrund af konkurrencen 'City in Between' fra 2012 og den efterfølgende forundersøgelse for Tornhøjområdet som en del af Realdanias initiativ 'Kickstart Forstaden version 2.0'.

Planlægningen sikrer, at Astrupstien, der går igennem området, opgraderes som hovedrygrad, der forbinder hele Aalborg Øst både for gående, cyklister og med ny kollektiv trafik i form af en letbus. Ambitionen er at omdanne strækningen via en fortætningsindsats, koblet med en ny mobilitetstænkning, hvor Tornhøjområdet bliver et styrket bydelscentrum i Aalborg Øst.

Nye grønne byrum, der bygger videre på eksisterende beplantninger og udnyttelse af terrænet, skal etableres. Planen skal sikre lokale mødesteder og muliggøre forskellige former for ophold og aktiviteter i det offentlige rum.

Planlægningen skal gøre det muligt at etablere handicapboliger, demensplejecenter, almene boliger samt ejerboliger i området, hvilket vil tilføre en robust blanding af beboere i området. Dette vil sammen med udbygning af detailhandel, service og oplevelser understøtte det lokale dagligliv.



Ændringer i forhold til gældende kommuneplan

Den eksisterende kommuneplanramme 4.5.C1 Tornhøj er udvidet til også at omfatte en del af boligområdet vest for Tornhøjcenteret, en del af det offentlige område ved Tornhøjskolen samt det offentlige område ved Trekanten nord for Humlebakken.

Det betyder,

- at kommuneplanramme 4.5.B5 Næssundvej m.fl. er reduceret
- at kommuneplanramme 4.5.O3 Tornhøjvej m.fl. er reduceret og opdelt i en ny kommuneplanramme 4.5.O3 Tornhøjvej m.fl. og en kommuneplanramme 4.5.O4 Tornhøjskolen samt
- at kommuneplanramme 4.6.O2 Trekanten er annulleret.

Da området ved Trekanten ikke ligger i planområde Tornhøj men derimod i planområde Smedegård er grænsen mellem disse planområder flyttet, så området ved Trekanten kommer ind under planområde Tornhøj.



Mål

Det tidligere mål med kommuneplanramme 4.5.C1 Tornhøj var at få skabt et styrket, velfungerende bydelscentrum for hele Aalborg Øst blandt andet via en planlagt bazar og ved at skabe dynamiske relationer i området syd for Humlebakken samt på tværs af Humlebakken.

Den målrettede planlægning mod en ny bazar er droppet. Den nye planlægning skal danne rammen for et bæredygtigt og fortættet bydelscentrum, der åbner og orienterer sig mod Astrupstiforbindelsen som den nye ryggrad i området.

Der er planlagt en opgraderet udførelse af Astrupstiforbindelsen under Humlebakken for at binde områderne sammen på tværs af Humlebakken og for at give mulighed for en letbus på stien.

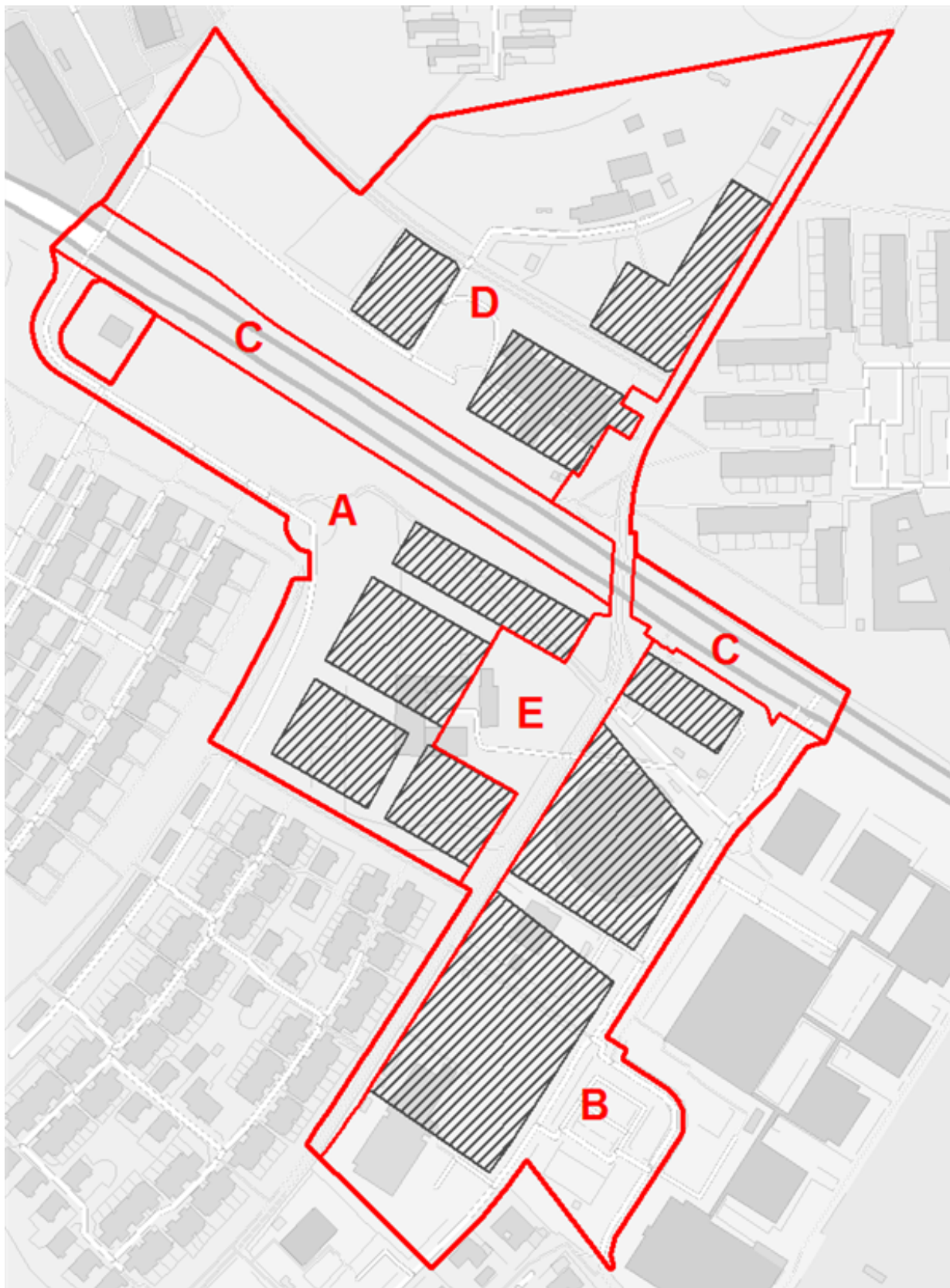
Endelig skal der skabes byliv, mangfoldighed og attraktive mødesteder ved at blande funktionerne i området med forskellige boligtyper, offentlige institutioner samt privat og offentlig service, så nye synergier opstår.

Bebyggelsens omfang og placering

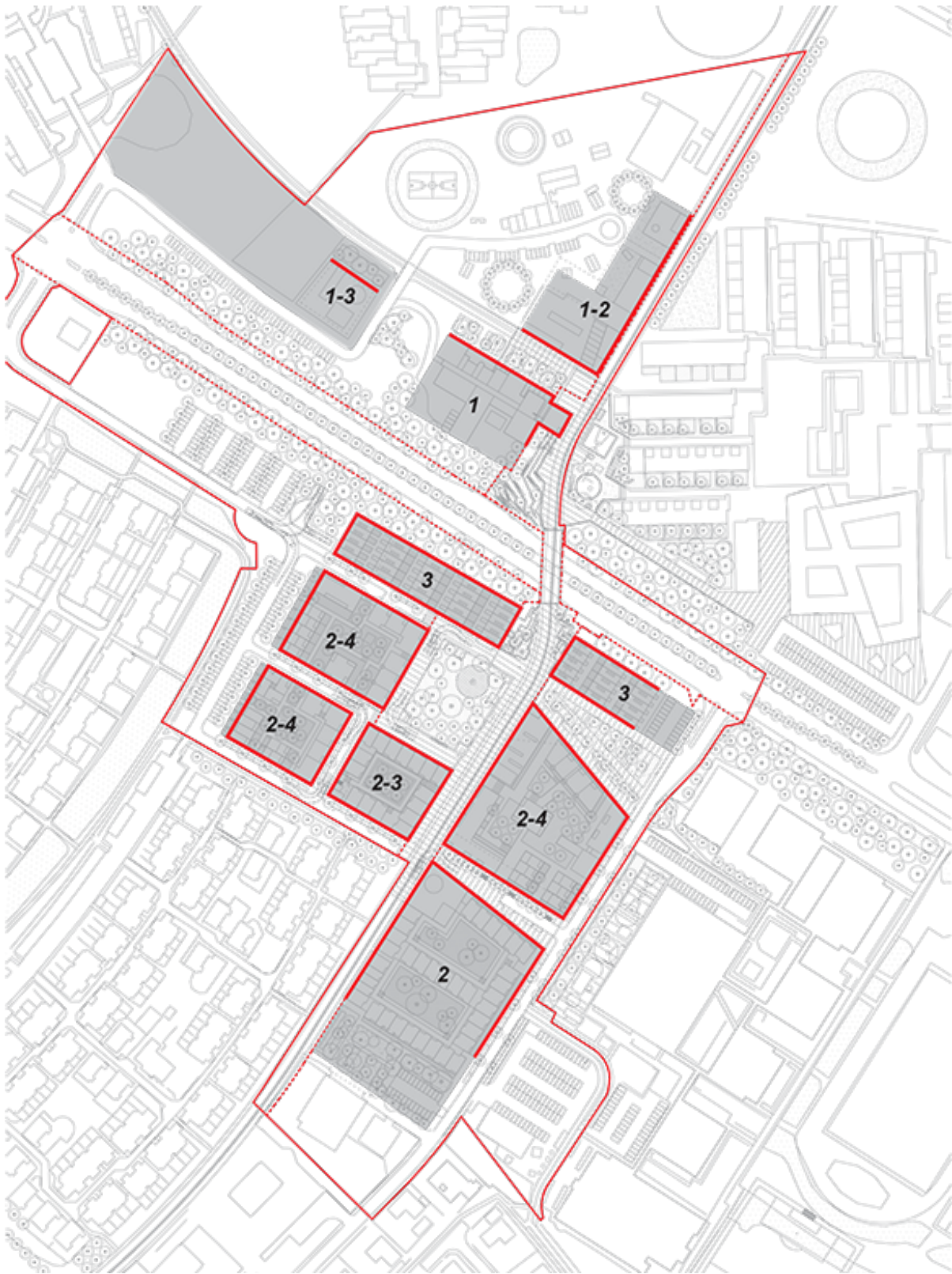
På baggrund af ønsket om en fortætning udvider den nye planlægning byggemulighederne i området. Den tidligere kommuneplanramme 4.5.C1 gav mulighed for bebyggelse på 2 etager med en max. højde på 8,5 m og en bebyggelsesprocent på 40.

Den nye kommuneplanramme styrer bebyggelsens omfang og placering med udlæg af byggefelt, facadebyggelinjer og med angivelse af max etageantal.

Delområder og byggefelt kan ses på kortene nedenfor.



Etager og facadebyggelinier kan ses på næste kort.



Butikker

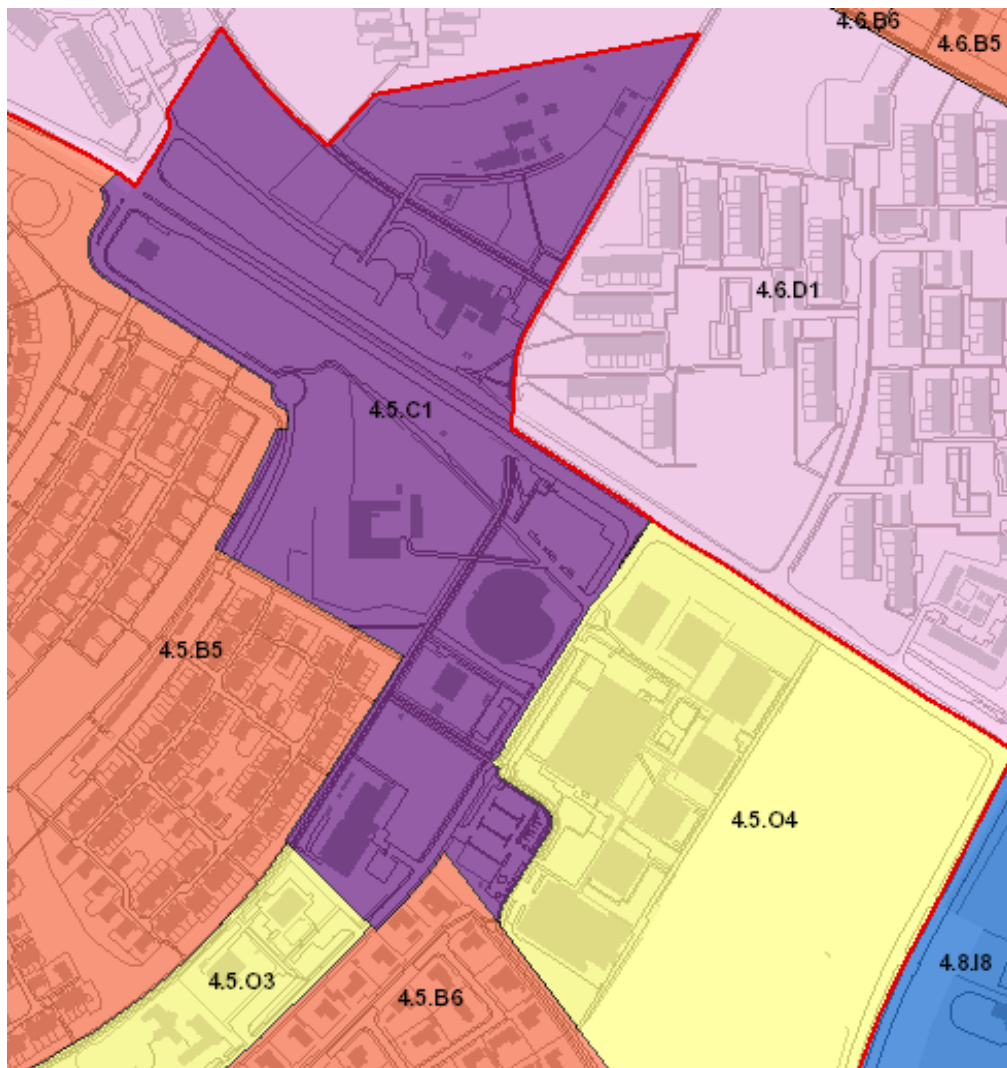


Den nye kommuneplanramme 4.5.C1, der omfatter hele det nye udvidede bydelscenter, får indarbejdet en bred vifte af anvendelsesbestemmelser, der skal sikre byliv og attraktive mødesteder. Etablering af butikker må dog stadig kun placeres indenfor det "afgrænsede bydelscenter" (der er vist med lilla på modstående kort og defineret i retningslinie 7.1.3).

29-02-2016



4.5.C1 Tornhøj



Mål

Målet er at skabe et nyt bæredygtigt og fortættet bydelscenter i Aalborg Øst, der forbinder områderne nord og syd for Humlebakken til ét samlet byområde.

Bydelscenter Tornhøj skal samle en række aktivitetsskabende funktioner for at skabe en levende kerne med byliv og attraktive mødesteder. Et varieret udbud af forskellige boligformer kombineret med offentlig og privat service vil understøtte ønsket om mangfoldighed og målet om skabelse af synergier.

Astrupstien, der går igennem området, opgraderes som hovedrygrad, der forbinder hele



Principskitse for indretning af Tornhøjområdet

Anvendelse

Boliger
Butikker*
Restauranter
Klinikker
Kontorer
Service
Benzinsalg**
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

I byggefelterne ud mod delområde E skal der etableres aktivitetsskabende funktioner i stueetagen - se kort.

* Bruttoetageareal: Max. 3.500 m² pr. dagligvarebutik og max. 1.000 m² pr. udvalgsvarerbutik i afgrænset bydelscenter - se modstående kort under "Anvendelse". Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.3](#)

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesgrad: Ny bebyggelse i området skal holdes indenfor de angivne byggefelter - se kort.

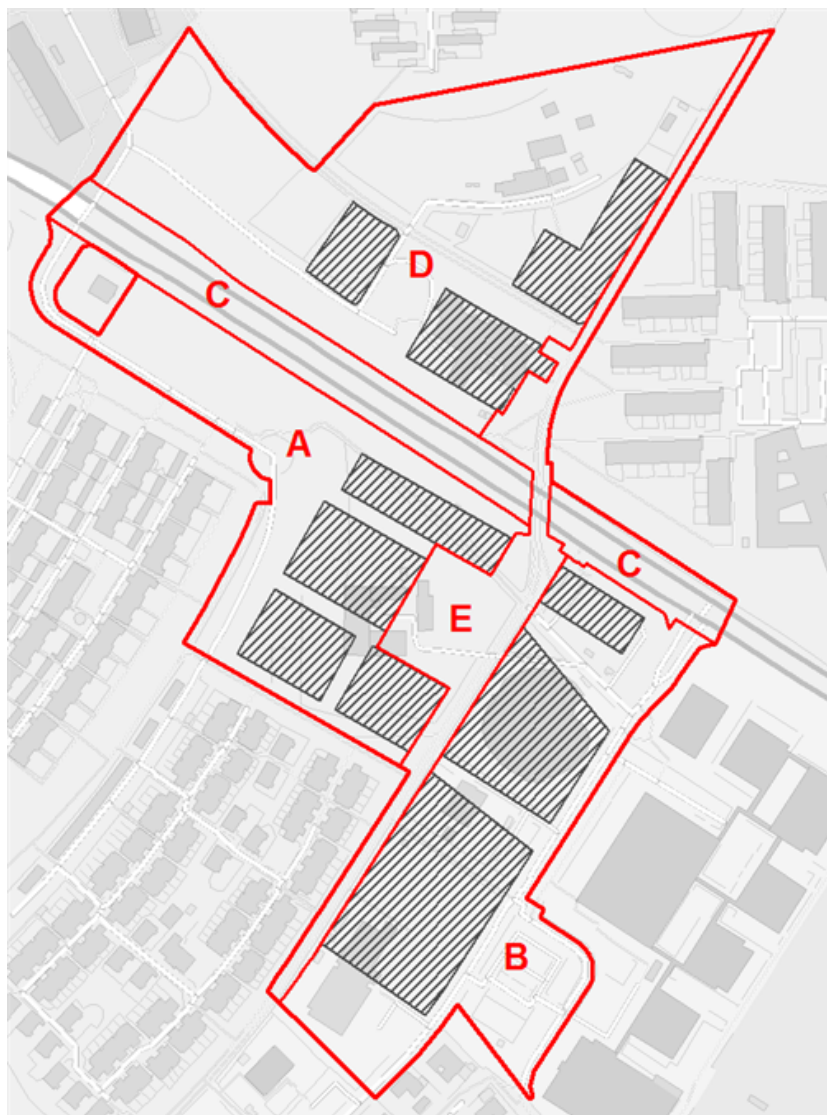
Etager: Max etageantal er angivet for hvert

Aalborg Øst, både for gående, cyklister og med ny kollektiv trafik ifa. en letbus. Ambitionen er at omdanne strækningen via en fortætningsindsats, koblet med en ny mobilitetstænkning, hvor Tornhøjområdet bliver et styrket bydelscentrum i Aalborg Øst.

Nye grønne byrum, der bygger videre på eksisterende beplantninger og udnyttelse af terrænet, skal etableres, så der sikres lokale mødesteder og muliggøres forskellige former for ophold og aktiviteter i det offentlige rum.

Anvendelse

Rammeområdet er inddelt i delområder: A-Tornhøjgårdområdet, B-byområde ved Tornhøjcenteret, C-Humlebakken, D-byområde nord for Humlebakken og E-Astrupstiforbindelsen med mødestedet Tornhøjparken - se kortet nedenfor.



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

byggefelt - se kort.

Facade: Bebyggelsen skal placeres med facaderne ud mod facadebyggelinie - se kort

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](#).



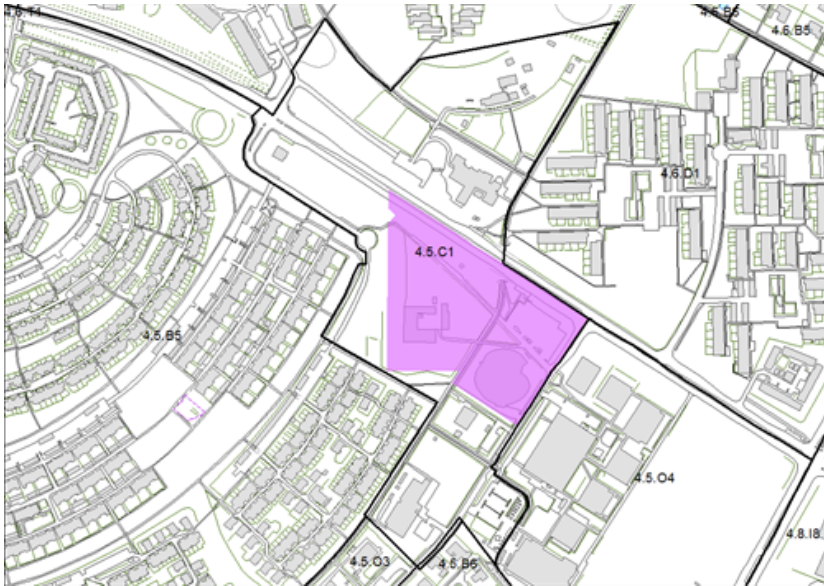
Fremtidsbillede af Astrupstien



Fremtidsbillede af det centrale mødested



Fremtidsbillede af pladsen nord for Humlebakken



Byggemuligheder

Ny bebyggelse i området skal holdes indenfor de angivne byggefelter vist med grå på kortet nedenfor, og der er angivet et max etageantal for hvert byggefelt. Der kan kun bygges i 4 etager, hvis den øverste 4. etage anvendes til grønt tag for ophold.

Bebyggelsen skal placeres med facaderne ud mod de facadebyggelinjer, der er vist med rød streg for hvert byggefelt.

Arkitektur - Byrum og landskab

Ændringer i området skal ske på grundlag af en samlet plan for området.

Der skal indrettes et centralt torv, der skal danne bindeled mellem Tornhøjgårdområdet, Tornhøjcenteret og Trekanten. Torvet skal udformes således, at der skabes et multifunktionelt og aktivt center for bydelen.

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

Bebyggelse og forarealer skal udformes med respekt for den synlige beliggenhed langs Humlebakken.

P-pladser og forarealer skal fremstå grønne.

Udendørs oplag kun på tæt hegnede arealer.

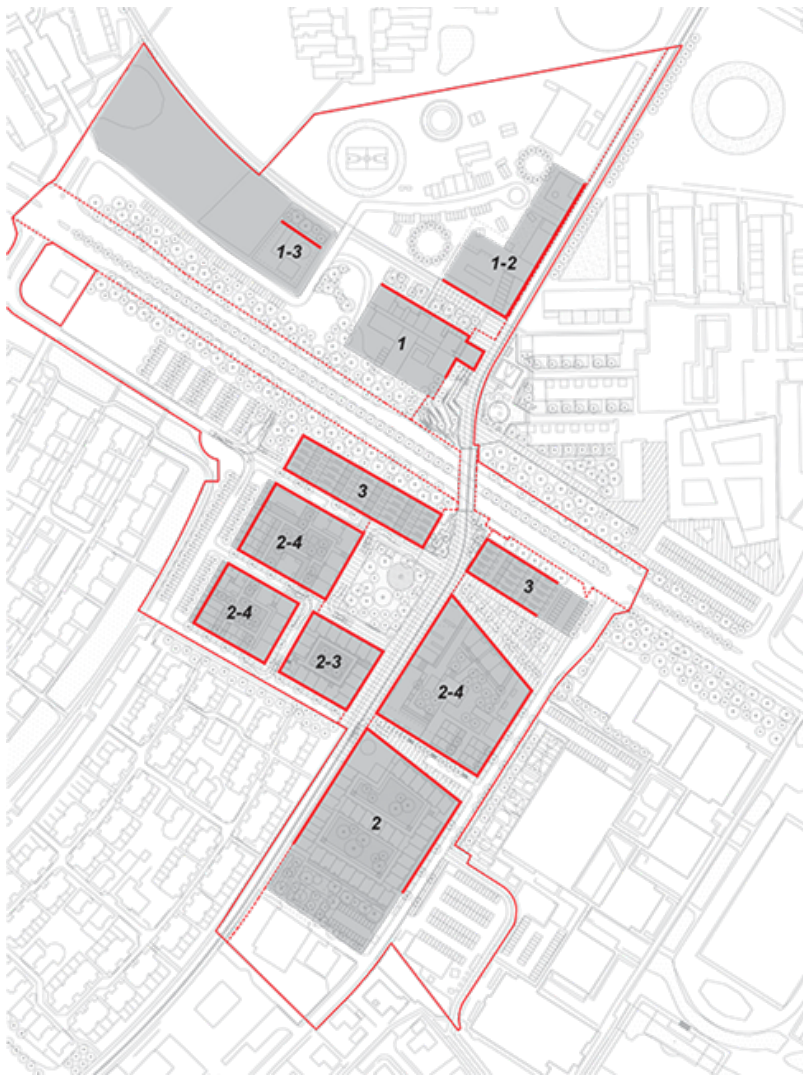
Trafik - Veje og stier

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

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

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.



Arkitektur - Byrum og landskab

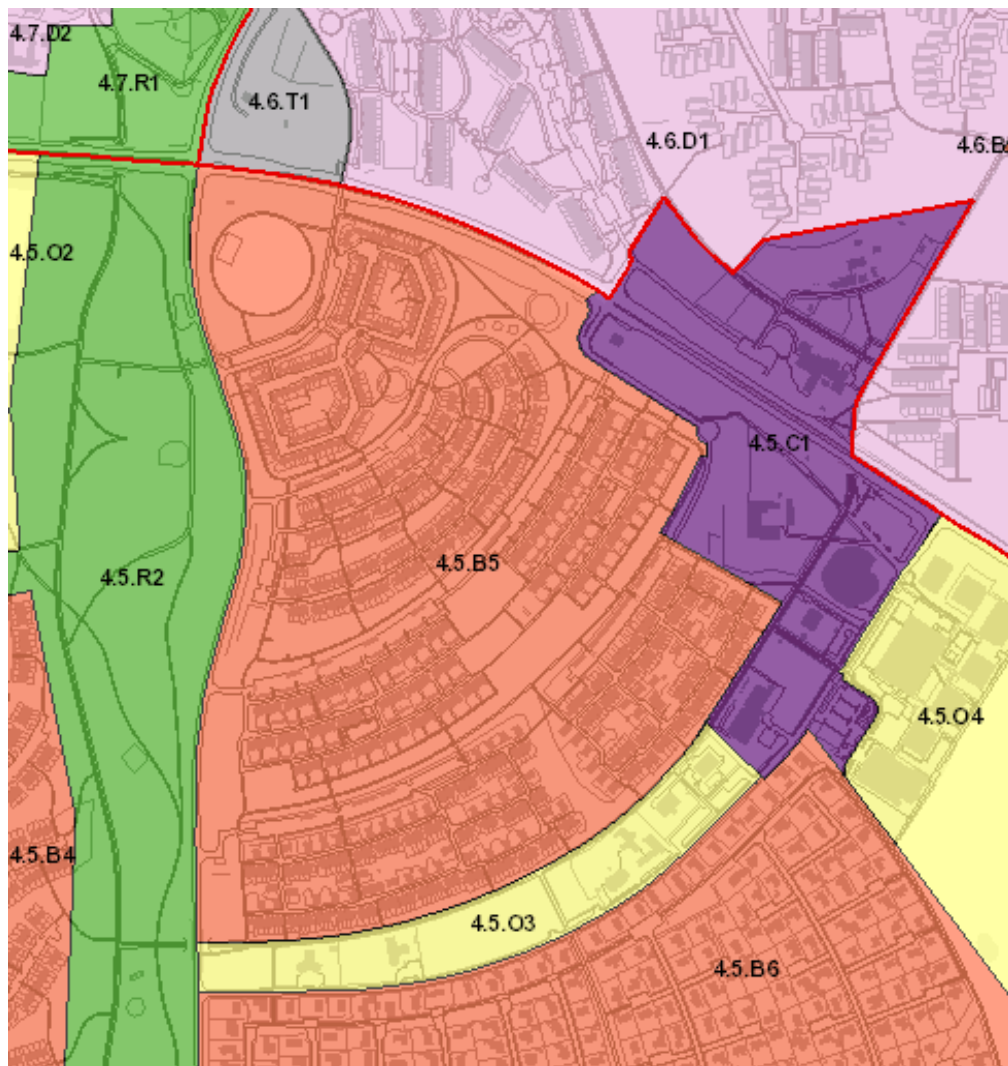
Der er udarbejdet en facade- og skiltevejledning for Aalborg og Nørresundby Midtby. Her kan der hentes inspiration og vejledning. Se ["Din facade - byens ansigt"](#)

Der er 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"](#)

29-02-2016



4.5.B5 Næssundvej m.fl.



Mål

Området er udbygget med tæt-lav bebyggelse og etagehuse, hvoraf en del er opført som ungdoms- og ældreboliger. Områdets karakter som boligområde ønskes fastholdt. Målet er at skabe rammerne for et velfungerende og attraktivt boligområde.

Anvendelse

Forud for placeringen af institutioner med mere end 6 beboere og/eller 2 ansatte samt andre institutioner/virksomheder, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning, skal der gennemføres en lokalplanlægning.

Anvendelse

Boliger (tæt-lav og etagebebyggelse)
Klinikker
Kontorer
Service
Kulturelle formål
Fritidsformål
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: Se [Bilag K](#). Øvrige: Max. 35

Etagers: Max. 3.

Højde: Max. 14 m.

Fælles opholdsareal: Min. 15% af området.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

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

Registreret fortidsminde (§ 12).

Beskyttet dige (§4).



Himmerland Boligforenings nyrenoverende boliger på Sallingsundvej

Arkitektur - Byrum og landskab

Områdets nordvestlige hjørne, der afgrænset af Humlebakken, Budumvej og Sjørupstien har med sin store, runde græsflade en flot karakter. Arealet skal sikres som rekreativt, grønt område for beboerne.

29-02-2016

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå med grønt præg.

Bebyggelse og anlæg skal indpasses med respekt for udsigtskvaliteter.

Bebyggelse skal i struktur, skala, formsprog og materialevalg tilpasses den bebyggelsesstruktur, den indgår i.

Indenfor den enkelte boliggruppe skal bebyggelsen have et arkitektonisk helhedspræg.

Trafik - Veje og stier

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

Vejbetjening fra Budumvej og Humlebakken, ikke mulighed for gennemkørsel.

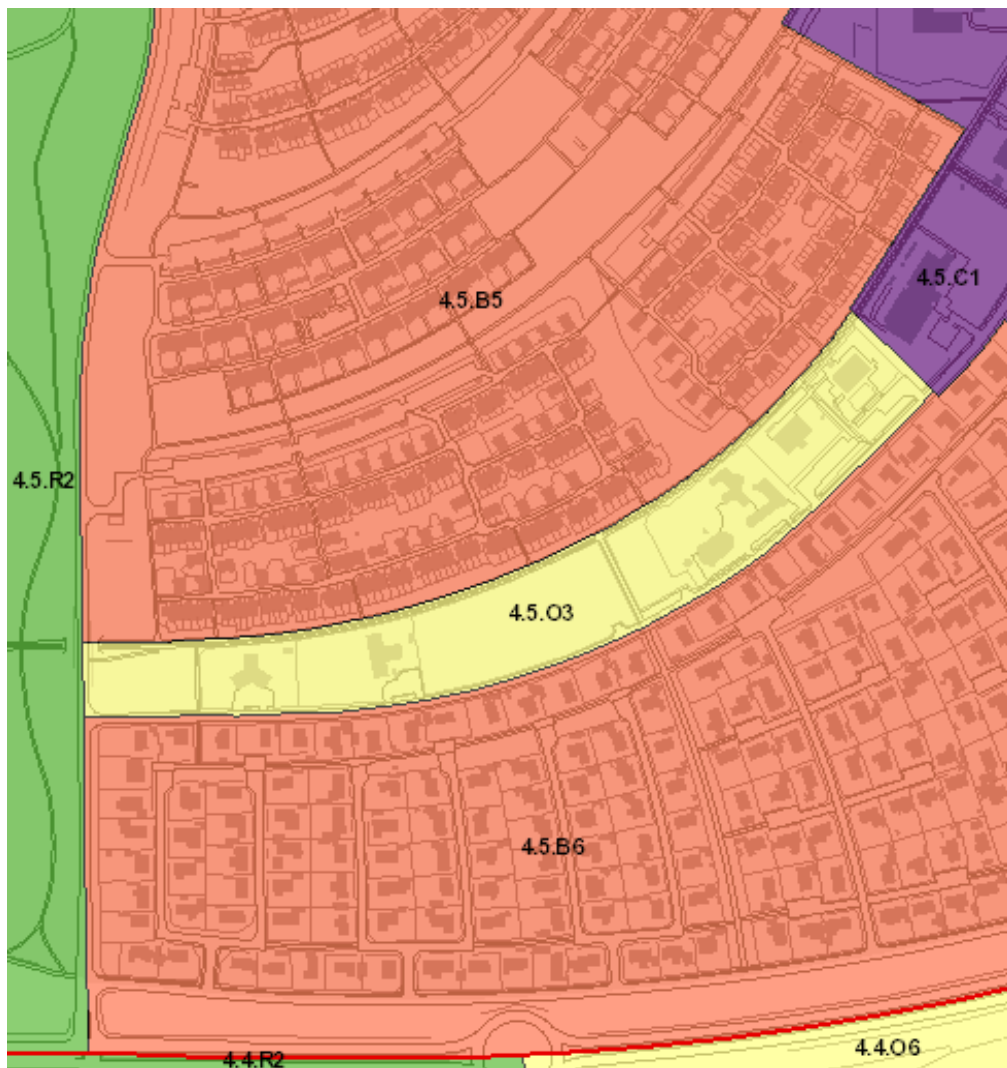
Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.



4.5.03 Tornhøjvej m.fl.



Anvendelse

Institutioner
Undervisning
Klinikker (ikke
dyreklinikker)
Kulturelle formål
Fritidsformål
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 40.

Etager: Max. 2.

Højde: Max. 15 m.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#).

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

Mål

Området omfatter det institutionsbælte, der forløber langs Astrupstiforbindelsen fra Bydelscentrum Torhøj til Budumvej i sydvest. Området rummer en række forskellige institutioner og spiller en central rolle i bydelen.

Målet er at sikre velfungerende rammer for institutionerne i området samt sikre, at institutionerne åbner sig mod Astrupstien, der er den nye ryggrad i bydelen.

Området skal fortsat udvikles som institutionsområde.



29-02-2016

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå
åbent og grønt.

Områdets grønne
karakter skal
fastholdes.

Trafik - Veje og stier

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

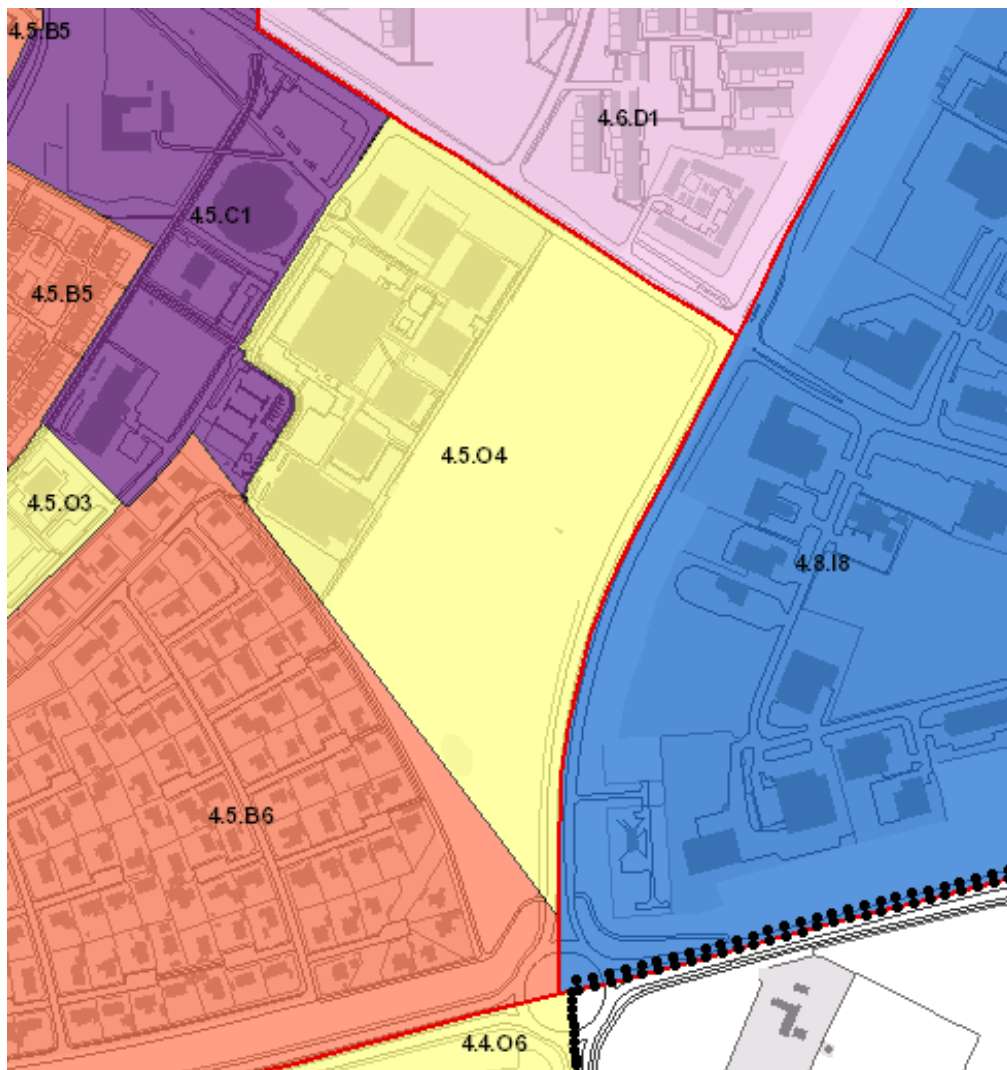
Parkering i
overensstemmelse med
[Bilag F](#).

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.



4.5.04 Tornhøjskolen mv.



Anvendelse

Institutioner
Undervisning
Klinikker (ikke
dyreklinikker)
Kulturelle formål
Fritidsformål
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 40.

Etager: Max. 2.

Højde: Max. 15 m.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#).

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

Mål

Området, der omfatter Tornhøjskolen, idrætshal, idrætsanlæg, boldbaner mv., spiller en central rolle i bydelen.

Målet er at sikre velfungerende rammer for Tornhøjskolen samt for udendørs- og fritidsaktiviteter i skoleområdet.

Området skal åbnes op, og der skal sikres samspil mellem områdets funktioner og det nye styrkede Bydelscentrum Tornhøj.



29-02-2016

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå åbent og grønt.

Områdets grønne karakter skal fastholdes.

Trafik - Veje og stier

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

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

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.