



Tillæg 9.014 for området ved Skovhusvej i Vester Hassing

Aalborg Byråd godkendte den xx. xxx 2017 kommuneplantillæg 9.014 for erhverv på Skovhusvej i Vester Hassing.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 9.014](#)
- [Retningslinje 7.1.4](#)
- [Retningslinje 11.2.3](#)
- [Kommuneplanramme 9.1.H1](#)

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 spørgsmål påklages til Planklagenævnet.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klager skal være indsendt senest xx. xxx 2017. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på 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.

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 xx. xxx 2017.

08-05-2017



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)

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport. Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen, og at fremme bæredygtig udvikling.

Der skal laves miljørapporter for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.

For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljørapporten undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt. 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/planklagenaevnet.

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.

Miljøvurdering af konkrete projekter (VVM)

I "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" er det på Bilag 1 og 2 defineret, hvilke konkrete projekter og anlæg, som skal vurderes for, om de kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal laves en miljøkonsekvensrapport for anlægsprojekter, som forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt. Rapporten skal i høring og godkendes, inden bygherren kan få tilladelse til at gå i gang med projektet.

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/planklagenaevnet.

Personer, der er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal sende en begrundet anmodning Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby eller pr. mail 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/planklagenaevnet.

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

14-02-2017

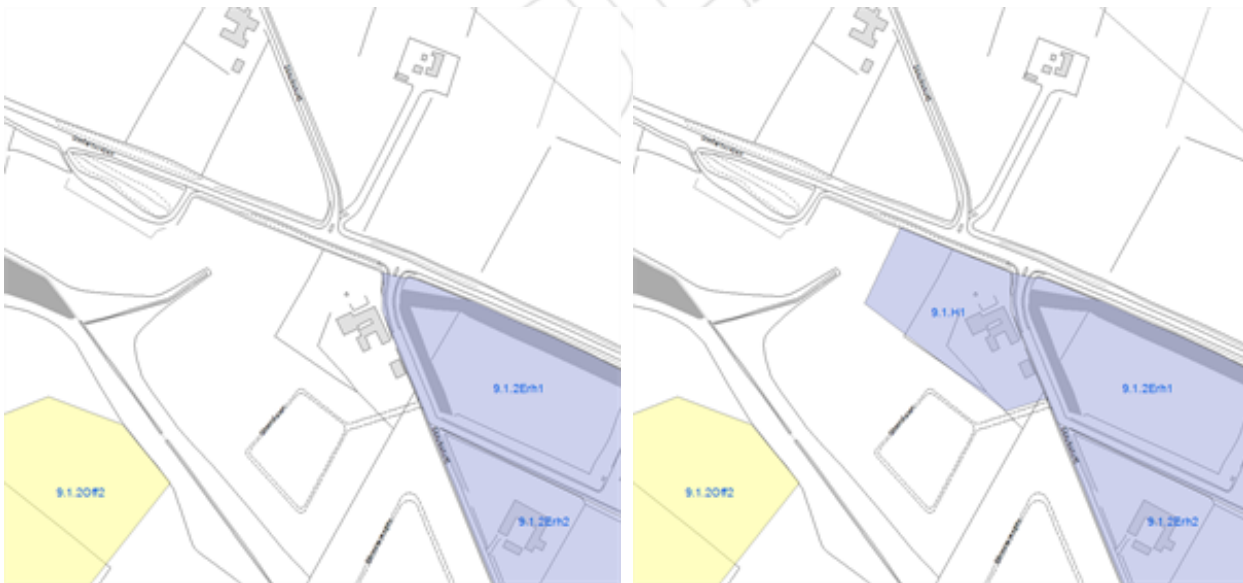


Redegørelse for tillæg 9.014 for Skovhusvej i Vester Hassing

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Planområdet ligger i den nordlige del af Vester Hassing By. Området ligger uden for kommuneplanens rammeområder.

Området udlægges i nærværende kommuneplantillæg til rammeområde 9.1.H1 for erhverv, og der gives mulighed for placering af butikker til særlig pladskrævende varegrupper.



Nuværende forhold

Nyt rammeområde 9.1.H1

Retningslinje 7.1.4 Særlig pladskrævende varegrupper

Området udlægges til placering af butikker med særlig pladskrævende varegrupper. Dette muliggør blandt andet salg af motorcykler.



Nuværende forhold

Område til "Særlig pladskrævende varegrupper"

Retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder

Udpegning af rammeområdet betyder, at der fjernes et tilsvarende areal fra Øvrige landområder. Der er ikke landbrugspligt på arealet, og ændringen vurderes ikke at have væsentlig betydning for landbrugsdriften i området.



Gældende "Øvrige landområder"

Reduceret "Øvrige landområder"

Planforslagets baggrund

Virksomheden HMC Motorcykler, der rummer motorcykelforretning og -værksted, drives inden for rammeområdet.

Kommuneplantillægget er udarbejdet for at sikre fremtidige udvidelsesmuligheder for virksomheden. Virksomheden har en god placering, idet den ligger synligt ved overordnet infrastruktur og i forlængelse af et eksisterende erhvervsområde i Vester Hassing.

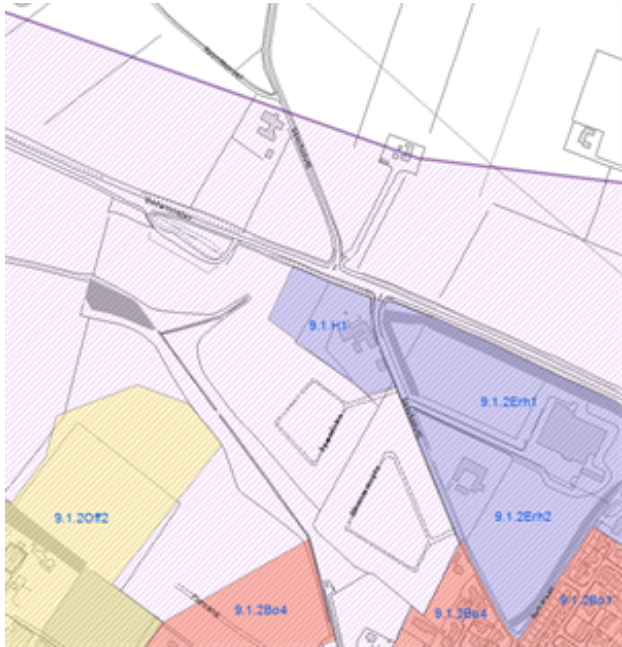
Erhvervsområdet udlægges endvidere som en videreførelse af det eksisterende erhvervsområde mod øst. Dette område anvendes til lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed mv. Området kan således indeholde andre former for erhverv end den nuværende motorcykelforretning og -værksted.

Kommuneplanen i dag

Beskyttelseszoner omkring kirker

Rammeområdet ligger inden for beskyttelseszonen ved Vester Hassing Kirke (Retningslinje 5.2.7). Inden for beskyttelseszonen kan der ikke opføres bygninger, tekniske anlæg m.v., medmindre det er sikret, at hensynet til kirkens betydning som monument i landskabet og (lands-) bymiljøet ikke herved tilsidesættes.

Byggeri i området vil ikke påvirke indblikket til og udsynet fra kirken, da området ikke ligger i én af indsigtskilerne til kirken, og idet selve Vester Hassing by ligger imellem området og kirken.



Rammeområdet og hele Vester Hassing by ligger inden for fjernbeskyttelseszone ved Vester Hassing Kirke.

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. Kommunen har 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.

08-05-2017



7.1.4 Særlig pladskrævende varer



- Afgrænsningen af områder til butikker med særlig pladskrævende varegrupper er vist på ovenstående kort.
- Butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler (særlig pladskrævende varer) kan placeres inden for de afgrænsede områder.
- Butikker, der alene forhandler møbler, kan kun placeres inden for de afgrænsede områder til særlig pladskrævende varer, såfremt der forinden er redegjort for, at butikken ikke kan placeres i en bymidte, bydelscenter eller aflastningsområdet.
- Den maksimale butiksstørrelse for butikker med særlig pladskrævende varer er fastsat til 20.000 m². Grænsen for den maksimale butiksstørrelse er skærpet i rammebestemmelserne for flere af de afgrænsede områder til særlig pladskrævende varegrupper ud fra områdernes individuelle karakter. De afgrænsede områder til særlig pladskrævende varer i City Syd, Håndværkerkvarteret og langs Hjørringvej er egnede til store butikker.

Bemærkninger til retningslinien

Butikker med pladskrævende varegrupper skal placeres, hvor der er god trafikal tilgængelighed. De skal primært etableres inden for de til formålet afgrænsede områder langs indfaldsvejene i City Syd,

Særlig pladskrævende varer:

Biler, lystbåde, campingvogne, planter,

Håndværkerkvarteret og langs Hjørringvej samt i byerne Nibe, Svenstrup, Klarup, Mou, Kongerslev, Hals, Gandrup, Vodskov og Vadum.

havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt evt. møbler

I butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer, kan der etableres et særligt afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer (jf. Planlovens § 5n, stk. 3). Dette særlige afsnit må ikke fastsættes til mere end 2.000 m² bruttoetageareal (jf. Planlovens § 5q, stk. 5).

Beregning af bruttoetagearealet til butikformål 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 m² (jf. Planlovens § 5t, stk. 2).

08-05-2017



11.2.3 Øvrige landområder



- I øvrige landområder jf. ovenstående kort, skal hensynet til jordbrug, natur og landskabsinteresser varetages i balance mellem interesserne i det åbne land og byudviklingsinteresserne. I disse områder må planlægning og administration vedrørende arealanvendelsen og tilstanden ikke forringe muligheden for at opfylde naturkvaliteten for områdets naturtyper, fastlagt efter principperne i naturplanlægningssystemet.

Bemærkninger til retningslinien

Interesserne i øvrige landområder varetages så vidt muligt ud fra princippet om flersidig anvendelse.

I konkrete tilfælde skal der ske en afvejning af benyttelses- og beskyttelsesinteresserne. Interesserne skal så vidt muligt afbøjes mod hinanden ud fra princippet om flersidig arealanvendelse. Hvor interesserne ikke kan forenes, må der ske en prioritering ud fra en samlet afvejning med hovedvægten på en bæredygtig udvikling.

Naturinteresserne knytter sig især til naturtyper som kildeområder,



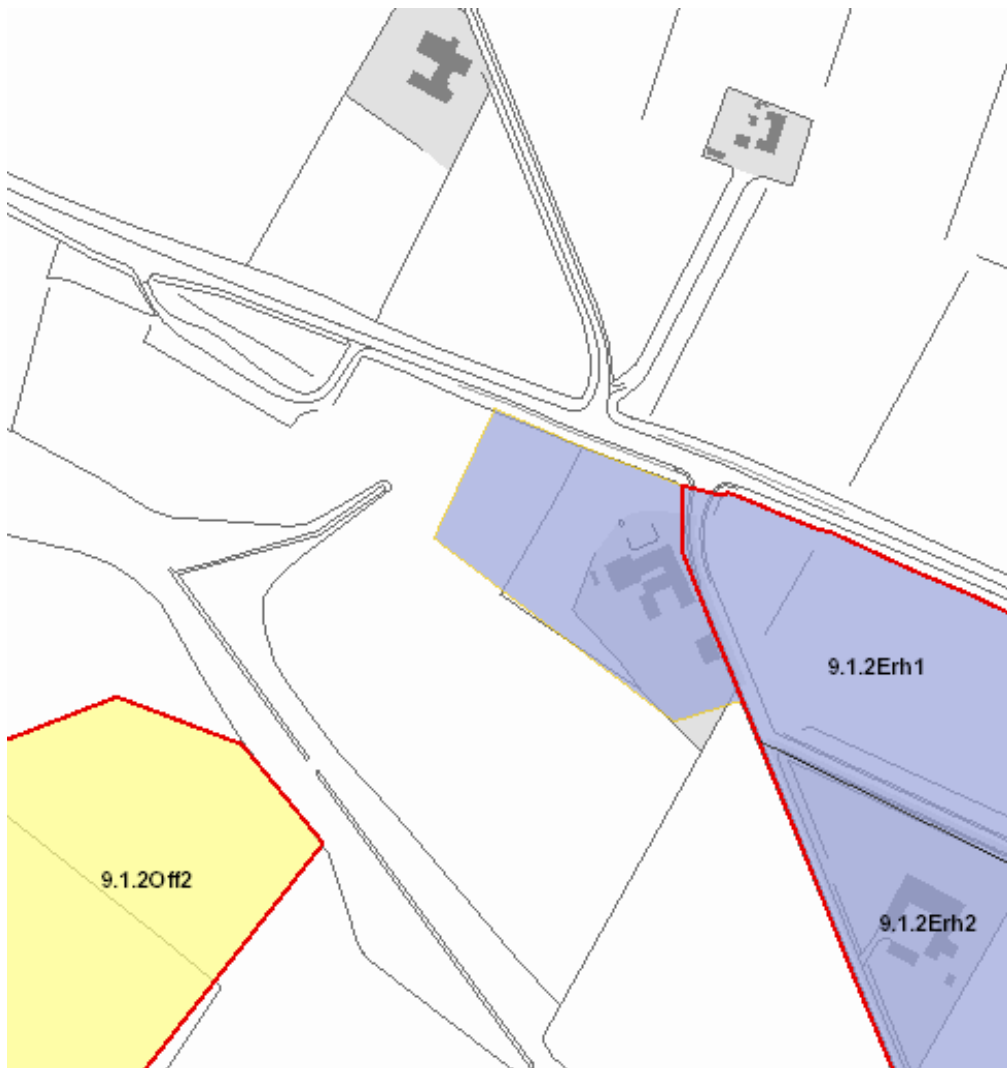
vandløb, moser, ferske enge, strandenge, overdrev og heder, til kulturlandskaber og -elementer og til sikring af friluftslivets aktivitetsmuligheder. De øvrige landområder rummer i dag en mosaik af naturtyper og småbiotoper (levesteder) af varierende karakter. En udvikling, der fremmer opretholdelse og pleje af vigtige naturtyper, småbiotoper og de økologiske sammenhænge i landskabet, skal så vidt muligt understøttes.

Se nærmere om naturplanlægningssystemet under [retningslinje 11.3.1.](#)

08-05-2017



9.1.H1 Skovhusvej



Mål

Målet er at skabe et erhvervområde, hvor der kan etableres butikker med særlig pladskrævende varegrupper samt industri, lager- og værkstedsvirksomhed mv. Samtidig hermed er målet at skabe udviklingsmuligheder for den eksisterende motorcykelforretning og -værksted i området.

Anvendelse

Området kan anvendes til erhvervsformål, herunder etablering af butikker med særlig pladskrævende varegrupper.

Den maksimale størrelse af butikker med særlig pladskrævende varegrupper er fastlagt på baggrund af bebyggelsesprocenten for området.

Området kan anvendes til en eksisterende motorcykelforretning med tilhørende værksted, men der kan også etableres andre typer erhverv som industri, lager- og

Anvendelse

Butikker til særlig pladskrævende varegrupper*
Mindre butikker til salg af egne produkter**
Kontorer
Service
Benzinsalg***
Trykkeri o.l.
Fritidsformål
Undervisning
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Transport o.l.
Oplagsvirksomhed o.l.
Værksteder o.l.
Mindre industri

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

* Bruttoetageareal:
Max. 8.000 m² pr. butik Se uddybende vilkår i retningslinje [7.1.4](#)

** Bruttoetageareal:
Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinje [7.1.6](#)

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

Miljø

Miljøklasse 1-3, se [Bilag A](#)

værkstedsvirksomhed mv. i området.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området ligger meget synligt ved Omfartsvejen, der er byens afgrænsning mod nord. Området skal fremstå både arkitektonisk og beplantningsmæssigt attraktivt. Se vejledningen om, hvordan man skaber smukke erhvervsområder: "[Din virksomhed - byens ansigt](#)".

Der skal etableres et afskærmende beplantningsbælte langs rammeområdets afgrænsning mod syd. Hensigten hermed er at skabe en grøn adskillelse mellem erhvervsområdet og et eventuelt fremtidigt boligområde mod syd.

Trafik - Veje og stier

Området har gode adgangsforhold til det overordnede vejnet.

Området vejbetjenes fra Skovhusvej.

08-05-2017

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse og beplantning skal udformes og etableres i respekt for synlige beliggenhed ved Omfartsvejen.

En lokalplan skal fastlægge retningslinjer for udendørs udstilling og skiltning.

Udendørs oplag kun på tæt hegnede arealer.

Afskærmende beplantningsbælte mod syd.

Trafik - Veje og stier

Vejadgang kun fra Skovhusvej.

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

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Landzone.

En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone.