



Tillæg 5.013 Område ved Bilgården Hostrup

Den 10. november 2014 er et forslag til kommuneplantillæg 5.013 for rammeområde 5.6.H1 Hostrup godkendt af byrådet.

I perioden

17. november 2014 - 12. januar 2015

er planforslaget forelagt i offentlig høring.

Planforslaget består af

- [Kommuneplanramme 5.9.H1 Hostrup](#)
- [Retningslinie 7.1.4 Pladskrævende varegrupper](#)
- [Redegørelse til kommuneplantillæg 5.013](#)

Sammen med kommuneplantillægget offentliggøres et forslag til lokalplan 5-9-107, Autohandel og værksted mv., Sulsted Kirkevej, Hostrup.

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](#).

Har du spørgsmål om planens indhold eller planens brug, er du velkommen til at kontakte Anne-Vibeke Skovmark på e-mail anne-vibeke.skovmark@aalborg.dk eller tlf. 9931 2243.

Klagevejledning

Miljøvurdering (MV) - I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget og kommuneplantillægget, har kommunen truffet afgørelse om, at der ikke vil blive udarbejdet en miljøvurdering (MV) af planen, idet planforslagene ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen 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

Klagen skal være modtaget **senest mandag den 15. december 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

10-11-2014



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** 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. Byrådets langsigtede politik fremgår af retningslinierne 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. Hovedstrukturen er byrådets overordnede udviklingsværktøj, og den er retningsgivende for økonomisk prioritering mellem forskellige kommunale opgaver.

Kommuneplanrammerne angiver, hvordan de enkelte arealer i Aalborg Kommune kan anvendes. Rammebestemmelserne må ikke være i strid med hovedstrukturen.

Både hovedstrukturen 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 (LBK nr. 1398 af 22.10.2007 om Miljøvurdering af planer og programmer).

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**. Klagen fremsendes til Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby eller pr. mail plan.udvikling@aalborg.dk. Se Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

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 (LBK nr. 1027 af 20.10.2008 om planlægning) med senere ændringer og VVM-bekendtgørelsen (Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 1510 af 15.12.2010 om Vurdering af visse anlægs virkninger på miljøet).

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 offentlig 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. Klagen

fremsendes til Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby eller pr. mail plan.udvikling@aalborg.dk. Klagen skal være modtaget senest **4 uger efter offentliggørelsen af planen**. 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. 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.

10-06-2014



Redegørelse, tillæg 5.013 Hostrup

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Kommuneplantillægget er udarbejdet for at give mulighed for, at der fortsat kan drives autoværksted inden for området.

Med de nuværende og forventede aktiviteter er det nødvendigt at hæve miljøklasserne fra 1-3 til 1-4.

Området udlagt til erhvervsformål udvides mod sydøst.



Gældende kommuneplanramme

Nye kommuneplanramme

Tilsvarende udvides området til "Særlig pladskrævende varer" i henhold til kommuneplanens retningslinje 7.1.4.



Gældende område til "Særlig pladskrævende varer".

Udvidet område til "Særlig pladskrævende varer".

Planforslagets baggrund

Bilgården Hostrup er etableret som værksted og autohandel i 1990. Seks år efter blev den nuværende udstillingshal og administration mv. bygget.

Kommuneplantillægget og lokalplanen er udarbejdet for at sikre, at den eksisterende virksomhed (bilsalg/autohandel med værkstedsfaciliteter) kan udbygges, bl.a. med en større udstillingshal. Kommunen har vurderet, at virksomhedens fortsatte drift og udbygningsmuligheder bedst sikres med en lokalplan frem for en landzonetilladelse.

Behovet for en større udstillingshal er ikke et udtryk for, at virksomheden skal udvide væsentligt, men et ønske om, at de igangværende aktiviteter kan samles og sikres under tag.

Den nuværende udendørs udstilling og opbevaring af biler medfører store omkostninger til dækning af tyveri og hærværk. Herudover opnår virksomheden bedre vilkår for at fremvise og demonstrere varerne uafhængigt af årstider og vejrlig.

Områdets anvendelsesmulighed afgrænses til alene at omfatte "butikker med særlig pladskrævende varer", da formålet med planlægningen er at skabe udviklingsmuligheder for den eksisterende virksomhed - ikke at skabe et nyt større erhvervsområde.

Kommuneplanen i dag

I henhold til kommuneplanens retningslinje 2.1.6 Byudvikling, byomdannelse og klimatilpasning, skal der i lokalplaner i områder med høj risiko for oversvømmelse (defineret som en risiko på 5% eller mere for

oversvømmelse i 2050) redegøres for klimatilpasningstiltag. Aalborg Kommune har screenet hele kommunen for overfladevand med udgangspunkt i de forventede klimaforhold i 2050. Der er således sandsynlighed for, at sø- og moseområdet øst for lokalplanen vil få tilført mere vand i fremtiden i forbindelse med fx stigende grundvandsspejl og skybrudshændelser. Det er op til ejeren og bygherrer selv at få vurderet risikoens omfang, herunder om der skal gennemføres foranstaltninger i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder for at imødegå evt. oversvømmelser.

Områdets sydlige del ligger inden for Grøn-blå struktur, jf. kommuneplanens retningslinie 11.1.2. Her skal sammenhæng og tilgængelighed for dyre- og planteliv samt friluftsliv understøttes og forbedres. Lokalplanen ændrer ikke på disse forhold, da de arealer, der kan bebygges i al væsentlighed allerede er befæstede og uden værdi for dyre- og planteliv.

Området er til dels omfattet af kommuneplanens retningslinie 7.1.4 for områder udlagt til "Særlig pladskrævende varer", og til dels inden for kommuneplanens rammeområde 5.9.H1 Hostrup, med bestemmelser om bl.a. et bruttoetageareal på 3.000 m² og mulighed for bl.a. at forhandle biler.

Kommuneplantillægget er ikke i overensstemmelse med disse bestemmelser, idet planen omfatter et større areal mod sydøst, og miljøklasserne skal ændres.

Miljøvurdering

Aalborg Kommune har foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 316 af 5.5.2004) og vurderet, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med at der er tale om en plan der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, og iøvrigt forventes ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningen af lokalplanen og kommuneplantillægget er foretaget i èt og samme dokument. Screeningen findes i dokumentet "Lokalplan 5-9-107, Autohandel og værksted mv., Sulsted Kirkevej, Hostrup, Landområde Nord - Screening/scoping efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer", som kan ses sammen med lokalplanen på kommunens hjemmeside i planernes høringsperioden.

VVM - Vurdering af visse offentlige og private anlægs Virkning på Miljøet

I Bekendtgørelse om VVM: Vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet er det på bilag 1 og bilag 2 defineret, hvilke anlægsarbejder mv., der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Planerne omfatter ikke projekter eller anlæg opført på bilag 1 eller bilag 2 i ovennævnte bekendtgørelse. Derfor skal der ikke udarbejdes en VVM-screening eller en VVM-redegørelse.



Grøft Bilgården Hostrup.



Bilgården Hostrup set fra Sulsted Landevej.



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, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler (særlig pladskrævende varer) kan placeres indenfor de afgrænsede områder.
- Butikker, der alene forhandler møbler, kan kun placeres indenfor 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

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

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. 2). Dette særlige afsnit må ikke fastsættes til mere end 2.000 m² bruttoetageareal (jf. Planlovens §5q, stk. 5).

Beregning af bruttoetagearealet til butikksformål 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).

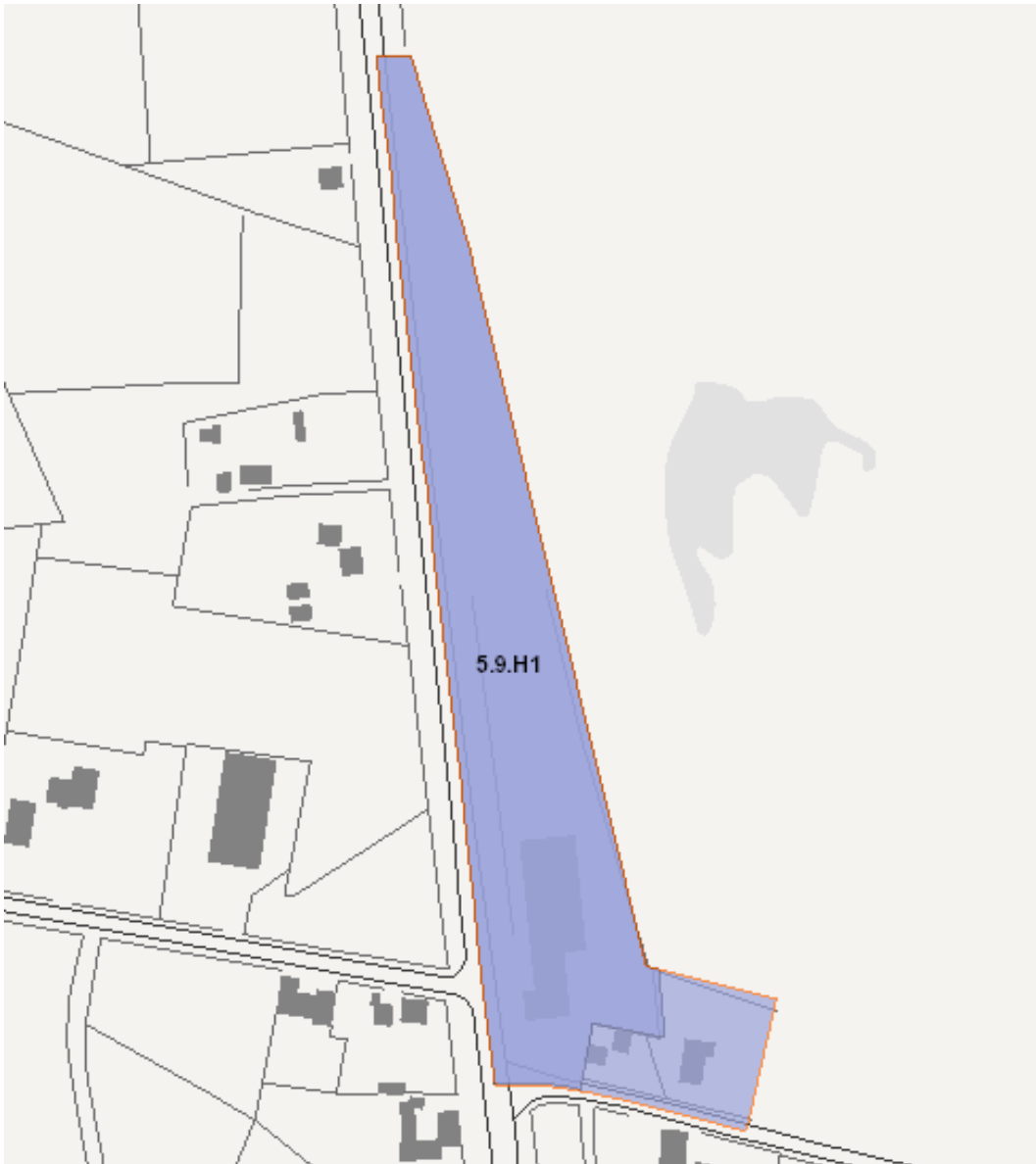
Særlig pladskrævende varer:

Biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt evt. møbler

10-11-2014



5.9.H1 Hostrup



Mål

Målet med dette område er at skabe udvidelsesmulighed for den eksisterende bilbutik/autohandel i området.

Anvendelse

Områdets anvendelse afgrænses til alene at omfatte butikker med pladskrævende varer, da formålet med rammeområdet er at skabe udviklingsmulighed for den eksisterende

Anvendelse

Butikker til særlig pladskrævende varegrupper.

Boliger kun i tilknytning til erhverv.

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

Bruttoetageareal:
Max. 3.000 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.4](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 50

Etagér: Max. 2

Højde: Max 8,5m

Miljø

Miljøklasse 1-4, se [Bilag A](#)

Arkitektur - Byrum og landskab

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for skiltning, og udendørs udstilling.

Trafik - Veje og stier

Parkering i

bilbutik/autohandel, - ikke at skabe et nyt generelt erhvervsområde.

Arkitektur - Byrum og landskab

Der er udarbejdet en vejledning om, hvordan man skaber smukke erhvervsområder. Se "[Din virksomhed - byens ansigt](#)"

Trafik - Veje og stier

Området skal trafikbetjenes fra Sulsted Kirkevej.

Zoneforhold

Området er og fastholdes i landzone.

overensstemmelse med
[Bilag F](#)

**Teknisk
forsyning**
Kollektiv
varmeforsyning

Zoneforhold
Landzone

10-11-2014