



## Tillæg 3.028 - Almene boliger, Ny Kærvej/Asylvej, Kærby

Aalborg Byråd godkendte den XX. måned 2018 forslag til kommuneplantillæg 3.028 for ombygning af Kærby Hvilehjem.

### I perioden

**XX. måned 2018 til den XX. måned 2018**

**er planforslaget fremlagt i offentlig høring.**

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 3.028](#)
- [Kommuneplanramme 3.1.B1 Kærby](#)

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 et forslag til lokalplan 3-1-104.

Har du spørgsmål til planens indhold eller brug, er du velkommen til at kontakte Sofie Larsen, tlf. 9931 2031 eller [mail](#).

Hvis du har indsigelser eller bemærkninger til forslaget skal de senest den XX. måned 2018 fremsendes til:

By- og Landskabsforvaltningen Plan & Udvikling Stigsborg Brygge 5 Postboks 219 9400 Nørresundby

Eller på E-mail: [plan.udvikling@aalborg.dk](mailto:plan.udvikling@aalborg.dk)

### Miljøvurdering

Kommunen har truffet afgørelse om, at der ikke vil blive foretaget en miljøvurdering, idet planforslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen kan, for så vidt angår retlige forhold påklages til Planklagenævnet.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klagen skal være indsendt **senest XX. måned 2018**. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klage regler og gebyrer på [www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet](http://www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet).

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.

### Kommunens planer

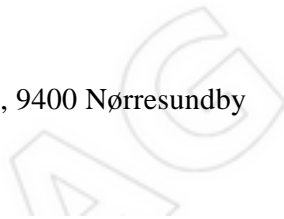
Alle planforslag kan ses her:

- Lokalplan: [www.aalborg.dk/lokalplaner](http://www.aalborg.dk/lokalplaner) under "Forslag"

- Kommuneplantillæg: [www.aalborgkommuneplan.dk](http://www.aalborgkommuneplan.dk) under "Nyheder"

Alternativt ved personlig henvendelse hos:

- Bibliotekerne i Aalborg Kommune
- By- og Landskabsforvaltningen, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby





## 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/planklagenaevnet](http://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.

## **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 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](http://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](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/planklagenaevnet](http://www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet).

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



## Redegørelse tillæg 3.028 for Almene boliger, Ny Kærvej/Asylvej, Kærby

### Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Lokalplan 3-1-104 samt kommuneplantillægget 3.028 er udarbejdet for muliggøre en omdannelse af det tidligere plejehjem, Kærby Hvilehjem, til almene boliger. Kærby Hvilehjem har været anvendt som plejehjem indtil 2015, og der ønskes nu at etablere ca. 28 almene boliger fordelt på 3 etager. Eksisterende bygning rives ned og en ny bygning opføres på samme byggefelt.

Opførelsen af den nye bebyggelse skal indpasses i Kærby's karakteristiske byggestil, kaldet "Kærbyhusene". Den ældste del af Kærby Hvilehjem er udpeget som bevaringsværdig med en middel bevaringsværdi. Det er tidstypisk institutionsbyggeri, hvis karakter skal videreføres og nyfortolkes i den nye bygning. For at muliggøre den nye bebyggelses, forudsættes det, at den bevaringsværdige bygning nedrives.

Områdets grønne karakter skal bevares bla. ved at etablere et grønt fælles udendørs opholdsareal for bebyggelsens beboere og beplantning langs Ny Kærvej.

Ejendommen ligger inden for kommuneplanramme 3.1.B1, et boligområde, der omfatter stort set hele Kærby. Med dette kommuneplantillæg ændres bebyggelsesprocenten i kommuneplanens bilag K. Der må derefter opføres en bebyggelse med en bebyggelsesprocenten på maks. 80.

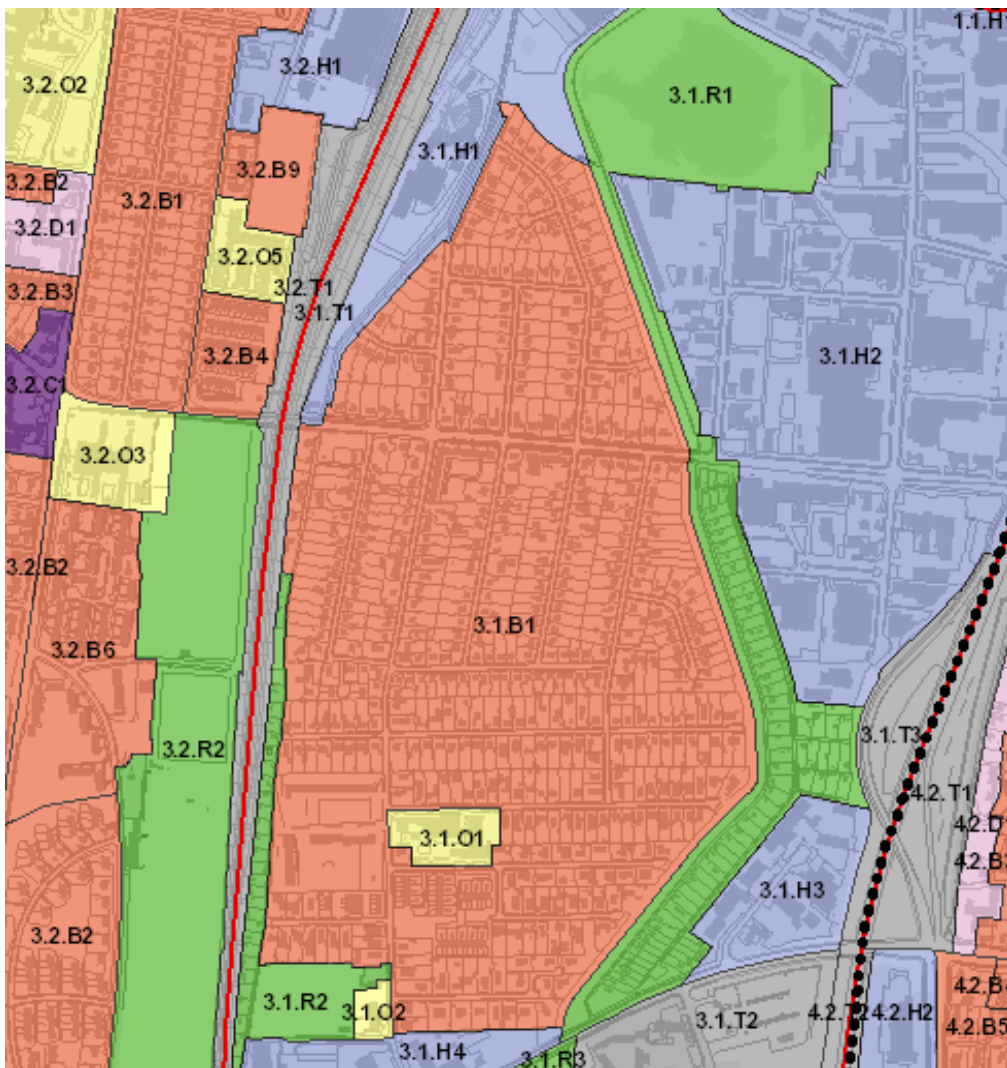
### Miljøvurdering

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.

08-02-2018



### 3.1.B1 Kærby



#### Mål

Målet er at udvikle Kærby som et attraktivt centrumnært boligkvarter. Det specielle ved kvarteret skal sikres ved at lægge vægt på et markant grønt præg, samt at synliggøre Østerå og Vestre Landgrøft som grønne træk og videreføre den særlige byggeskik i "Kærbyhusene".



Kvarterets grønne præg og karakteristiske byggeskik skal sikres.

#### Anvendelse

#### Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav, langs Ny Kærvej og Enggårdsgade også etage)  
Enkeltstående butikker\*  
Klinikker  
Kontorer  
Service  
Kulturelle formål  
Fritidsformål  
Institutioner  
Rekreative formål

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

\* 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:  
Se [Bilag K](#).  
I øvrigt max. 30 for åben-lav, max. 35 for tæt-lav og max. 50 for etage.

Etager: Max. 2 for åben-lav, og tæt-lav, max. 3 for etage.

Højde: Max. 8,5 m for åben-lav og tæt-lav. Max. 12,5 m for etage.

#### Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

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

Ny Kærvej og Enggårdsgade er områdets primære veje. Det er hensigten at give mulighed for en større grad af bymæssighed langs disse veje i form af etageboliger. Der lægges også vægt på at butikker og andre publikumsorienterede funktioner placeres langs disse veje.

Forud for placering af funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, fx institutioner med mere end 6 beboere og 2 ansatte, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold, høring af berørte parter mv.

## Arkitektur - Byrum og landskab

Der lægges vægt på, at området fremstår med et grønt og åbent præg. Hensigten er at synliggøre naturen og ådalen som et væsentligt landskabeligt træk i byen.



Butikker kan medvirke til en større bymæssighed langs Ny Kærvej og Enggårdsgade.



Den ældste del af Kærby fra Sønder Alle mod syd til det tidligere banespor mod nord - rummer en karakteristisk byggeskik, som ønskes bevaret.



Der lægges vægt på at bevare "Kærbyhusenes" særlige karaktertræk: højtliggende kældre, høj trappe ved entrédøren, røde mursten, tegltage og afvalmede gavle.

08-02-2018

## Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå med åben, grøn karakter.

I Gl. Kærby skal bebyggelse i skala, formsprog og materialevalg tilpasses den stedlige byggeskik.

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

## Zoneforhold

By- og landzone

En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone