



Tillæg 2.020 - Omdannelse af område til boliger, Larsensvej 34A

Aalborg Byråd godkendte den 28 september 2020 kommuneplantillæg 2.020 omdannelse af område til boliger, Larsensvej 34A.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 2.020](#)
- [Kommuneplanramme 2.4.T3](#)
- [Kommuneplanramme 2.4.B5](#)

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 2-4-110.

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 26. oktober 2020**. 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 retsligt 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 19. marts 2021.

Kommunens planer

Alle planforslag kan ses her:

- Lokalplan: www.aalborg.dk/lokalplaner under "Forslag"
- Kommuneplantillæg: www.aalborgkommuneplan.dk under "Nyheder"



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.

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.

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 til Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling 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.



Redegørelse tillæg 2.020 for Larsensvej 34A, Lindholm

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan



Kommuneplanrammer før

Kommuneplanrammer efter

Tillægget vedrører eksisterende Kommuneplanramme 2.4.T3 Varmecentralen, Lindholm, Nørresundby og 3.4.B5 Hvorupvej m.m.

Den vestlige del af kommuneplanrammen 3.4.T3 udlagt til teknisk anlæg overføres til boligrammen 2.4.B5.

Rammeområdet ligger indenfor de kystnære dele af byzonen, jf. [Retningslinje 11.4.2](#). Den nye bebyggelse vil ikke påvirke skyline væsentligt, idet der i dag allerede er tilsvarende bebyggelser omkring området og nærmere kysten. Bebyggelsen vil ikke blive højere end eksisterende bebyggelse. Derfor vurderes det, at der ikke vil ske ændringer af den visuelle påvirkning af kysten.

Rammeområdet ligger indenfor fuglekollisionslinjen på 13 km. Der forventes ikke at blive planlagt for regnvandsbassiner indenfor rammeområdet, og derfor vil arealet ikke være attraktivt for fugleophold.

Dele af rammeområdet er beliggende indenfor Nr. Uttrup Skydebanes støjkonsekvenszone. Indenfor støjkonsekvenszonen må der ikke planlægges for støjfølsomme anvendelse. Arealet i boligområdet, der er påvirket af støj kan dog anvendes til parkering, fælleshus el. lignende.

Natura 2000-områder og Bilag IV-arter

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Lokalplanområdet ligger inden for et i forvejen bebygget område. Nærmeste Natura 2000-område er Natura 2000-område nr. 15 Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal, som ligger ca. 4 km vest for

lokalplanområdet. Som følge af den betydelige afstand til Natura 2000-området vurderes, at planlægningen hverken i sig selv eller sammen med andre planer og projekter vil medføre forstyrrende påvirkning ind i Natura 2000-området.

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for udbredelsesområdet for en række dyrearter opført på habitatdirektivets bilag IV.

De eneste arter, som potentielt kunne have yngle- eller rasteområde inden for området, er arter af flagermus. Det kan ikke udelukkes, at området sporadisk benyttes af flagermus som fødesøgningsområde, eller at beplantningsbæltet fungerer som ledelinje for flagermus. Det vurderes dog, at området ikke udgør et væsentligt yngle- eller rasteområde for arter af flagermus.

Planforslagets baggrund

Aalborg Kommune har iværksat et planlægningsarbejde med udarbejdelse af en ny lokalplan for Larsensvej, 34A, 9400 Nørresundby, påbaggrund af byherres initiativ til at etablere et boligområde på matriklen.

Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplan og de fremtidige ønsker til udviklingen i Nørresundby.

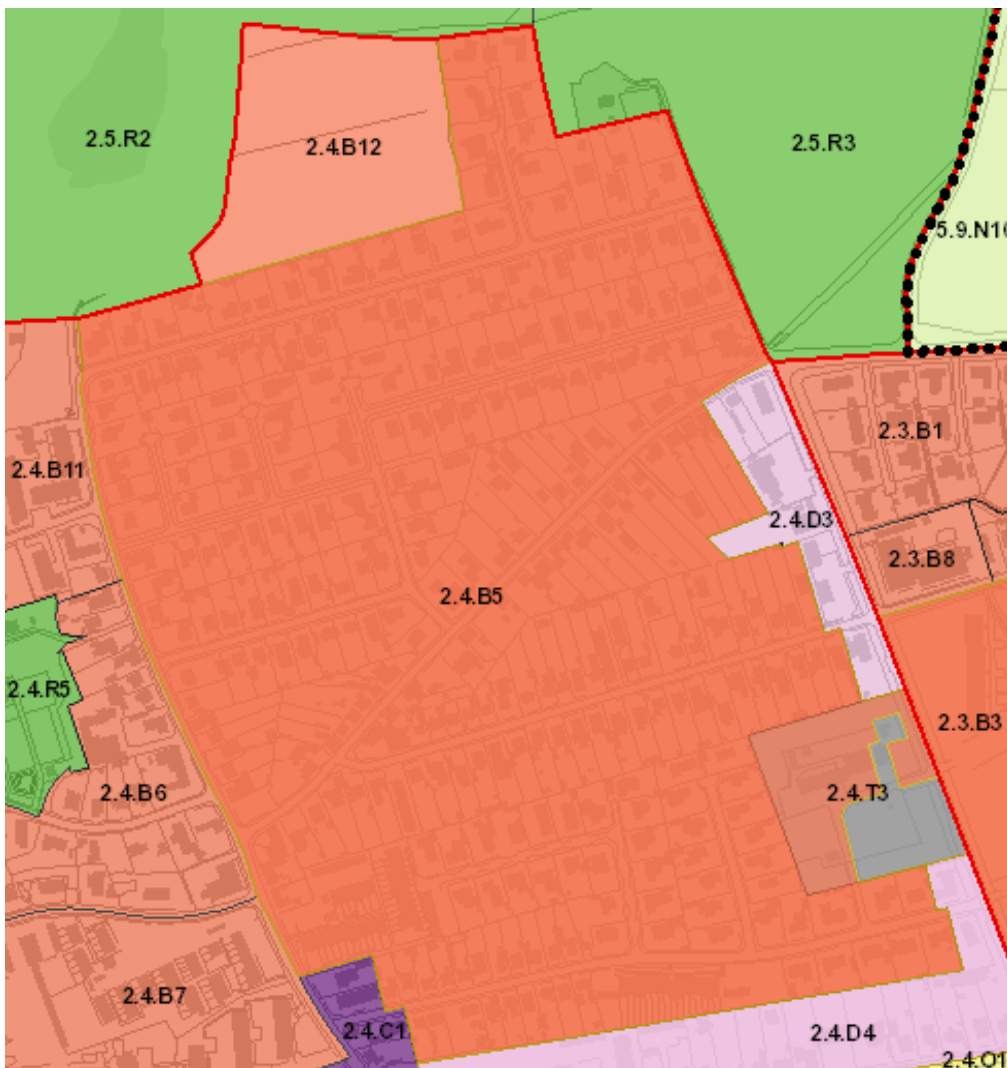
Miljøvurdering

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.

Screeningen af kommuneplantillægget er foretaget sammen med screening af lokalplan 2-4-110 Boliger, Larsensvej, Lindholm.



2.4.B5 Hvorupvej m.m.



Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)
Rekreative formål

Langs Lindholmsvej
også:
Enkeltstående butikker
Klinikker
Kontorer
Service

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

Bruttoetageareal: Max.
1.000 m² pr.
dagligvarebutik og
max. 250 m² pr.
udvalgsvarerbutik
Se uddybende vilkår i
retningslinie [7.1.5](#)

Byggemuligheder

Bebyggelseprocent:
Max. 25 for åben-lav,
og max. 40 for anden
bebyggelse.

Etager: Max. 2, dog
2½ langs
Lindholmsvej.

Højde: Max. 8,5 m,
dog 11 m langs
Lindholmsvej.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#).

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

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

Mål

Målet er et velfungerende boligområde, hvor den dominerende karakter af fritliggende enfamiliehuse fastholdes. I den fremtidige udvikling af området lægges der vægt på at bevare områdets historiske identitet, den grønne karakter og de landskabelige kvaliteter.

Langs med Lindholmsvej er det hensigten at forstærke gaderummets bymæssige karakter og tyngde.



Østermarksvej set med retning mod fjorden.



Hvorupvej er et strukturerende element i området

Miljø

Området berøres af støj fra Lindholmvej og Skybanerne.

Dele af boligområdet ligger indenfor Nr. Uttrup Skydebaners støjkonsekvenszone, hvilket betyder at der ikke må planlægges for følsom anvendelse så som beboelse og udendørs opholdsarealer. Arealer indenfor zonen kan anvendes til parkering, fælleshus o.l.

Arkitektur - Byrum og landskab

Det er hensigten at sikre Hvorupvej, Østermarksvej og Højens Allé som identitetsskabende historiske strukturer. Den typiske placering af bebyggelsen tæt på gadelinjen er et bevaringsværdigt karaktertræk.



Eksempel på et karakteristisk parcelhus i området.



Området har et markant grønt islæt og fra Højens Allé er der udsigt til fjorden. Det er også hensigten at bygge videre på disse kvaliteter.

Trafik - Veje og stier

Det er blandt andet hensigten at sikre gode stiforbindelser til Lindholm Høje samt de mange rekreative funktioner langs med Voerbjergvej.

Støj fra Nr. Uttrup Skydebane

Ingen grundvandsruende aktiviteter

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelsens placering ifht. gadelinje skal tilpasses gadebilledet.

Bebyggelse skal indpasses med respekt for historiske strukturer, terræn og udsigt.

Hegn i skel kun som levende hegn

Markant beplantning skal bevares.

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

Trafik - Veje og stier

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

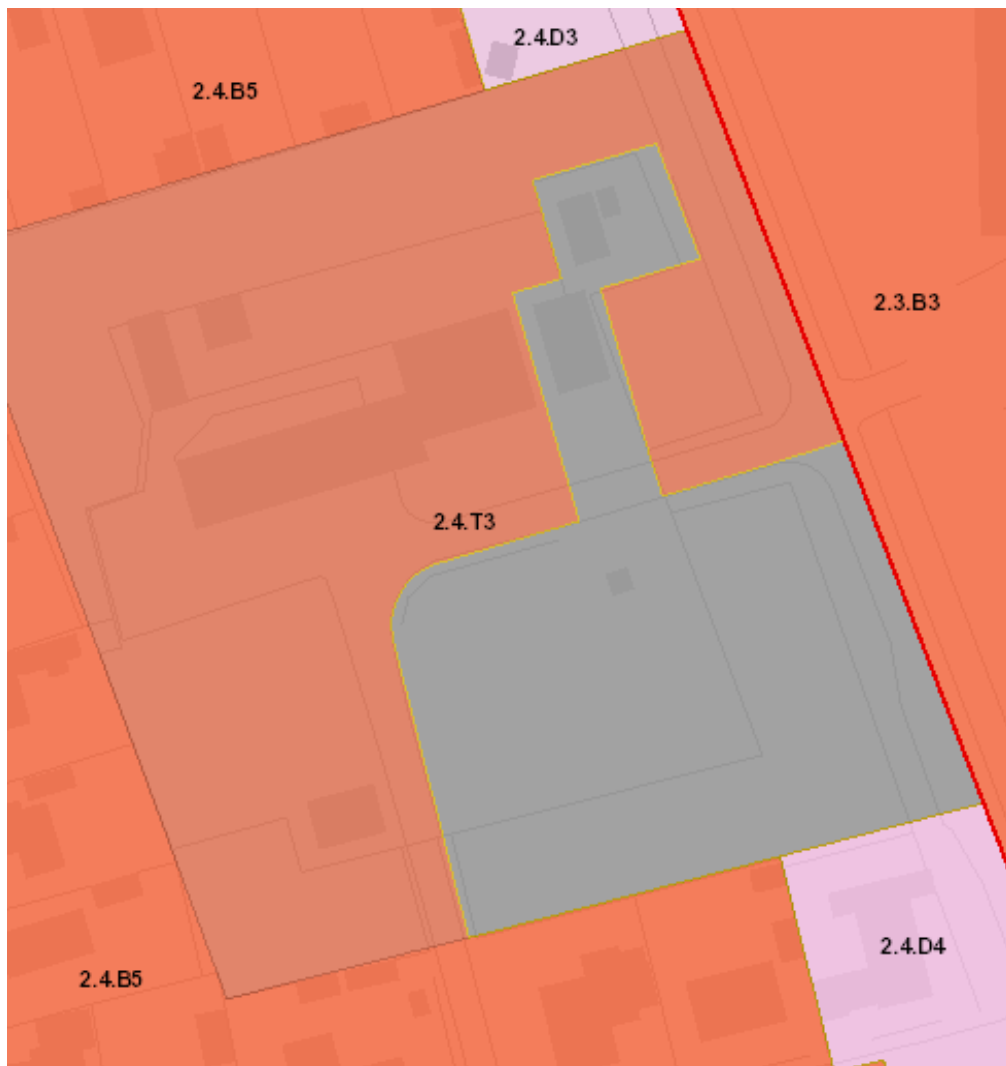
Parkering i overensstemmelse med [Bilag F.](#)

Zoneforhold

Byzone



2.4.T3 Varmecentralen

**Anvendelse**

Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).**Byggemuligheder**Bebyggelsesprocent:
Max. 25Højde: Max. 10,5 m,
gælder ikke skorsten
o.l.**Mål**

Området skal fortsat anvendes til tekniske anlæg, herunder varmecentral m.m. I den fremtidige udvikling af området lægges der vægt på, at området fremstår grønt mod omgivende boligområder og Vikingevej.



Varmecentralen på Vikingevej.

Miljø

Området er berøres af støj fra den militære øvelsesplads og skydebane mod nord.

FORSLAG

**Arkitektur -
Byrum og
landskab**

Afskærmende
beplantning mod
boliger

Allébeplantning langs
Vikingevej

**Trafik - Veje og
stier**

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

Zoneforhold

Byzone