



Kommuneplantillæg 4-062 for område ved Humlebakken og Langagervej

Aalborg Byråd godkendte den 28. september 2020 kommuneplantillæg 4.062 Humlebakken/Langagervej.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 4.062](#)
- [7.1.4 Særlig pladskrævende varer](#)
- [Kommuneplanramme 4.10.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](#).

Sammen med kommuneplantillægget offentliggøres lokalplan 4-10-105

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 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 19. marts 2021.

Kommunens planer

Alle planforslag kan ses her:

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

Alternativt ved personlig henvendelse hos:

- Bibliotekerne i Aalborg Kommune





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 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 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 4.062 for nyt erhvervsareal ved Humlebakken/Langagervej

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Nyt rammeområde 4.10.H1

Området for kommuneplantillæg 4.062 ligger i Landområde Øst i nærhed til Nørre Tranders by.

Med kommuneplantillæg 4.062 udlægges en ny erhvervsgrund i krydset mellem Humlebakken og Langagervej, således at en mindre del af rammeområde 4.10.N2 Landbrugsskolen ændrer anvendelse fra øvrigt landområde til erhvervsområde med ramme 4.10.H1 Langagervej/Humlebakken.

Området er registreret som landzone, den nye erhvervsgrund overgår til byzone ved endelig vedtagelse af lokalplanen.



Gældende kommuneplanrammer

Forslag til nye kommuneplanrammer

Revideret retningslinje for særlig pladskrævende varer

Rammeområde 4.10.H1 giver mulighed for særlig pladskrævende varegrupper, derfor revideres retningslinje 7.1.4 særlig pladskrævende vare i Aalborg Kommuneplan. I revideringen tilføjes det nye rammeområde i retningslinjen.

I kommuneplanramme 4.10.H1 Langagervej/Humlebakken gives der mulighed for at etablere butiksareal på maks. 8000 m².



Det nye område til særlig pladskrævende varegrupper.

Planforslagets baggrund

Aalborg Kommune har løbende modtaget forespørgsler om muligheden for, at planlægge for detailhandel på arealet beliggende på hjørnet mellem Humlebakken og Langagervej.

I følge en detailhandelsanalyse fra 2017, udarbejdet af ICP for Aalborg Kommune, vurderes det, at arealet kan anvendes til detailhandel med særlig pladskrævende varegrupper. Anvendelsen vurderes ikke at have større betydning for detailhandlen i området. Særlig pladskrævende varegrupper omfatter f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten og betonvarer og møbler (listen er ikke udtømmende).

På baggrund af stor efterspørgsel og detailhandelsanalysen fra 2017 igangsættes nu planlægning for en ny erhvervsgrund, med mulighed for særlig pladskrævende varegrupper.

Kommuneplantillægget er udarbejdet sammen med lokalplan 4-10-105 Erhverv, Langagervej/Humlebakken, Landområde Øst og sikre således at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

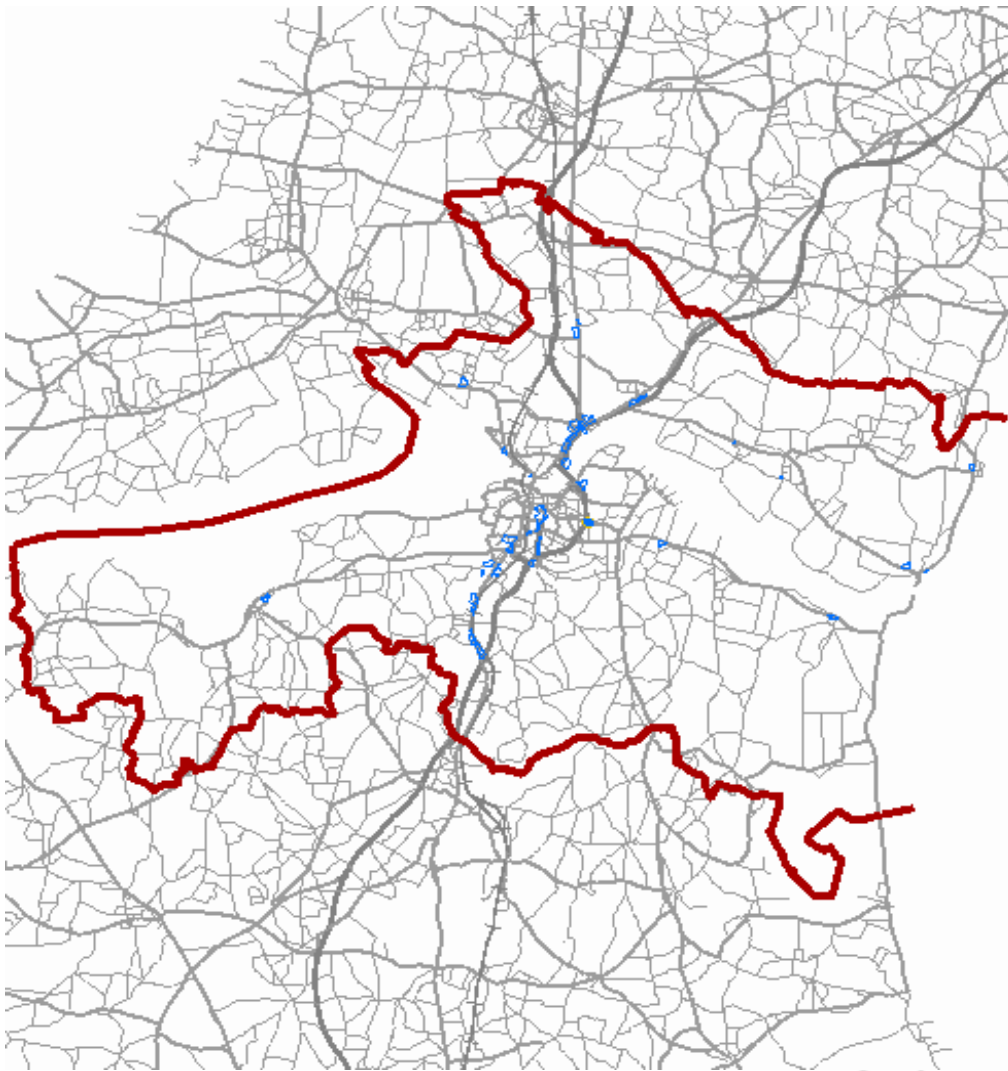
Miljøvurdering

Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Aalborg Kommune 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 4-10-105 Erhverv, Lanagervej/ Humlebakken, Landområde Øst.



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 trafikalt 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.

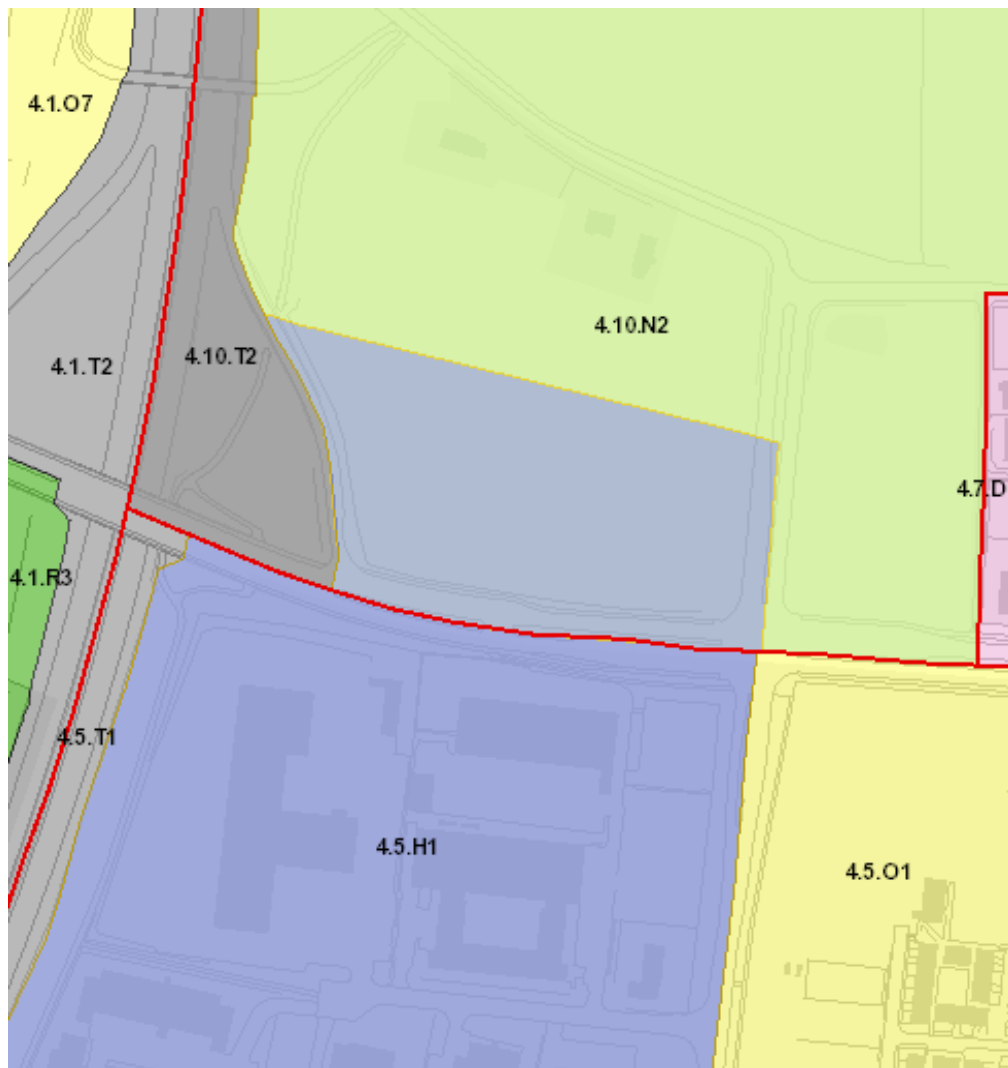
havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt evt. møbler

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).



4.10.H1 Langagervej/Humblebakken



Mål

Målet er at skabe gode rammer for en ny erhvervsgrund, der udnytter den gode beliggenhed, ifht. eksisterende erhvervsområde syd for arealet og det overordnede vejnet.

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er erhvervsformål. Området er særlig velegnet til placering af detailhandel for særlig pladskrævende varegrupper, dvs. butikker der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler (under visse forudsætninger).

Byggemuligheder

Anvendelse

Butikker til særlig pladskrævende varegrupper*
Kontorer
Service
Benzinsalg***
Trykkeri o.l.
Undervisning
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Transport o.l.
Oplagsvirksomhed o.l.
Værksteder o.l.

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

* Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.4](#)

*** uden tilhørende kiosk og vaskeanlæg

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 50 %

Bebyggelsesareal:
5.800 kvm

Bruttoetageareal: Min.
1000 m² og maks.
8300 m² pr. butik.

Etagér: Max. 2.

Miljø

Miljøklasse 1-4, se [Bilag A](#)

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

Grænseværdier for støj

Ny bebyggelse skal indpasses ind i lokalplanens omgivelser, og tage særlig hensyn til indkigget til Nørre Tranders Kirke.

Bebyggelsen kan bygges i op til 2 etager med varierende højder imellem maks. koterne på 43,5 og 41,5, for at sikre indkig til Nørre Tranders Kirke fra Humlebakken.

Miljø

Området er omgivet af større trafikeret veje, såsom motorvej E45 og Humlebakken, og derfor er rammeområdet i dag påvirket af trafikstøj.

Erhvervsområdet er beliggende i nærhed til boliger nord for rammeområdet. Af hensyn til mulige støjgener fra erhvervsområdet skal støjafskærmende foranstaltninger inddrages i planlægningen.

Arkitektur - Byrum og landskab

Arkitekturen skal afspejle et nutidig formsprog, hvor der er tænkt over udformningen.

Bygningsdele, materialitet og farvevalg skal gå op i en harmonisk helhed, der afspejler en indpasning i lokalplanens omgivelser.

De stillede krav til bebyggelsen er bl.a. for at sikre indkigget til Nørre Tranders Kirke fra Humlebakken. Det er vigtigt, at der er en harmonisk afstemning mellem kirken, det grønne og lokalplanens bebyggelse, således at kirken bevarer sin monumentale status i landskabet.

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

Trafik - Veje og stier

Der lægges vægt på gode trafikale adgangsforhold til området via Langagervej for biler. For gående og cyklende vil der være adgang fra både Humlebakken og Langagervej.

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

Arkitektur - Byrum og landskab

En lokalplan skal fastlægge bestemmelser for bl.a. skiltning, beplantning, farver og materialevalg med fokus på arkitektur og æstetik i forhold til omgivelserne og indkigget til Nørre Tranders Kirke.

Udendørs oplag må kun finde sted inden for hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

Interne veje, forarealer, opholdsarealer, p-pladser mv. skal fremstå begrønnet.

Tekniske installationer skal enten være skjult eller indgå bevidst som arkitektoniske elementer.

Trafik - Veje og stier

Vejadgang fra Langagervej.

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Zoneforhold

En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone.