



## Tillæg 8.010 Udvidelse af boligområde i Kongerslev

Aalborg Byråd godkendte den 23. september 2019 et forslag til kommuneplantillæg 8.010 for udvidelse af et boligområde i Kongerslev.

### I perioden

**27. september 2019 til den 25. oktober 2019**

**er planforslaget fremlagt i offentlig høring.**

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 8.010 for udvidelse af boligområde i Kongerslev](#)
- [Retningslinje 11.2.3 \(3\) Øvrige landområder](#)
- [Kommuneplanramme 8.4.B1 Gartnervænget m.m.](#)

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 til planens indhold eller brug, er du velkommen til at kontakte Anne-Vibeke Skovmark, tlf. 99312243.

Hvis du har indsigelser eller bemærkninger til forslaget skal de senest den 25. oktober 2019 fremsendes til:

By- og Landskabsforvaltningen Plan & Udvikling 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 25. oktober 2019**. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på [www.naevneneshus.dk/planklagenævnet](http://www.naevneneshus.dk/planklagenævnet).

Du sender klagen til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Du kan finde Klageportalen via [www.naevneneshus.dk/planklagenævnet](http://www.naevneneshus.dk/planklagenævnet).

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



23-09-2019



## 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.

## **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 til Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling 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 8.010 for udvidelse af boligområde i Kongerslev

### Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Tillægget ændrer kommuneplanramme 8.4.Bo2 fra kommuneplanen fra Sejlflod Kommune 1996 - 2008 til kommuneplanramme 8.4.B1 Gartnervænget m.m.

Kommuneplanrammen er ajourført og opdateret i forhold til Aalborg Kommunes digitale kommuneplan, og kommuneplanrammen er udvidet med ca. 8.000 m<sup>2</sup> og omfatter matr. nre. 11ce, 11cu, 11eæ og 11af Sdr. Kongerslev By, Sdr. Kongerslev. Matr. nre. 11ce, 11eæ og 11af Sdr. Kongerslev By, Sdr. Kongerslev ligger i landzone. Matr. nr. 11cu Sdr. Kongerslev By, Sdr. Kongerslev ligger i byzone.

Som følge af denne rammeudvidelse justeres retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder. Derudover ajourføres bebyggelsesprocenten fra 25% til 30% i overensstemmelse med det gældende bygningsreglement.



Gældende kommuneplanrammer

Nye kommuneplanrammer



Gældende retningslinje for øvrige landområder

Revideret retningslinje for øvrige landområder

### Planforslagets baggrund

Aalborg Kommune har iværksat et planlægningsarbejde med en revision af kommuneplanramme 8.4.Bo2 fra kommuneplanen for Sejlflod Kommune 1996 - 2008. Baggrunden for denne mindre revision er, at der er et ønske om at bygge boliger på matr. nr. 11eæ og 11af Sdr. Kongerslev By, Sdr. Kongerslev, som er et areal på ca. 6.000 m<sup>2</sup> i landzone. Området er mod syd, vest og øst afgrænset af boliger og mod nord af en vej og det åbne land.

For at sikre en helhed og sammenhæng i planlægningen skal der, for at give mulighed for boliger i området, udarbejdes et kommuneplantillæg, hvor også naboarealerne matr. nr. 11ce og 11cu Sdr. Kongerslev By, Sdr. Kongerslev vurderes i en sammenhæng. Disse arealer er på godt 2.000 m<sup>2</sup>.

Der indrages derfor ialt ca. 8.000 m<sup>2</sup> i kommuneplanrammen 8.4.B1 Gartnervænget m.m. til boligformål.

Kommuneplantillægget skal sikre, at det bliver muligt at bygge nogle enkelte boliger i området.

I efteråret 2017 er der udarbejdet en "Udviklingsstrategi for Kongerslev" i et samarbejde mellem borgerne i Kongerslev, Landdistriktsgruppen i Aalborg Kommune og Landskabsarkitekterne By+Land. Det er byens borgere, der i fællesskab har været med til at udvikle ideer og forslag til, hvordan Kongerslev skal udvikles i fremtiden. Den konkrete henvendelse er ikke i modstrid med dette.

## **Kommuneplanen i dag**

### **Rummelighed**

I forhold til rummeligheden af boliger, som kommuneplanen giver mulighed for, så er der tale om en mindre udvidelse, som kan give mulighed for at bygge yderligere 2-5 boliger.

### **Geologisk interesseområde**

Området/hele Kongerslev ligger inden for et geologisk interesseområde jf. retningslinje 11.3.14. Inden for disse områder skal byggeri o.l. indpasses, så det ikke slører eller ødelægger de landskabelige træk eller den geologiske dannelse. Der er tale om et meget stort udpeget område under hele byen. Arealet der inddrages til boligudvikling ligger i kanten af Kongerslev med boliger syd, øst og vest for og er afgrænset af en grusvej mod nord. Det er vurderingen, at ændringen ikke slører de landskabelige træk eller den geologiske dannelse.

### **Større uforstyrret landskab**

Kongerslev by ligger i et område, der er udpeget som større uforstyrret landskab jf. retningslinje 11.3.15. Der er tale om et meget stort område, hvor flere bysamfund ligger inden for. Arealet, som Kongerslev udvides med til boliger, ligger i kanten af byen med boliger syd, øst og vest for. Det er vurderingen, at ændringen ikke har nogen landskabelig miljømæssig konsekvens.

### **Øvrige landområder**

Arealet der inddrages er jf. retningslinje 11.2.3 udpeget som øvrig landområde. Arealet er et mindre område, der ikke anvendes til landbrugsdrift, da det er afgrænset af vej mod nord og by/boliger mod øst, syd og vest. Store dele af arealet har været stærkt kultiveret som landbrugsmark og græsplæne indtil midten af 2000'erne. Herefter er vedligehold af arealets funktion som plæne opgivet, og der har udviklet sig et moderat naturindhold. Det er derfor vurderet, at ændringen ikke giver anledning til en påvirkning af landbrugsdriften i området.

## **Den lokale debat**

Forud for dette kommuneplantillæg har der i perioden fra den 30. maj til den 27. juni 2018 været afholdt en fordebat med henblik på at undersøge muligheden for en udvidelse af boligområdet i Kongerslev mod nord.

I offentlighedsfasen modtog kommunen 4 bemærkninger. Bemærkningerne er behandlet af By- og Landskabsudvalget den 15. august 2019, og er alle vurderet i forbindelse med dette kommuneplantillæg.

## **Overordnede bindinger**

### **Geneafstande for lugt**

I henhold til planloven er der foretaget beregninger med henblik på at vurdere lugtgenerne fra omkringliggende landbrug. Beregningerne viser, at geneafstanden for lugtemissionen ikke overskrider den fysiske afstand til projektområdet. Planlovens bestemmelser er dermed overholdt i forhold til lugtgeneafstanden fra omkringliggende husdyrbrug.

### **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 kan skade et Natura 2000-område.

Der er knap 1 km til det nærmeste Natura 2000 Habitatområde (nr.18 Lille Vildmose, Tofte Skov og Høstemark Skov). I kraft af afstanden i kombination med den forholdsvis lille udvidelse af boliggrammen og muligheden for boliger, vurderes det, at ændringen ikke har nogen betydning for 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.

Store dele af området har været stærkt kultiveret som landbrugsmark og græsplæne indtil midten af 2000'erne. Herefter er vedligehold af arealets funktion som plæne opgivet, og der har udviklet sig et moderat naturindhold. Herudover rummer området en ældre skovbevoksning. Pga. af den ringe alder af naturindholdet på de lysåbne arealer, i kombination med betydelig afstand til de nærmeste potentielle spredningskilder, vurderes levestedsbetingelserne ikke at være tilstede for særlige plantearter.

Træbevoksningen (inkl. bevoksningsranden) og i mindre grad de ubebyggede lysåbne arealer, indgår med stor sandsynlighed som ledelinje og forurageringsområde for flagermus - især syd- og dværgflagermus der er opført på EU-habitatdirektivets bilag IV. Dog udgør området i sig selv ikke et kerneområde for bestanden af flagermus. Herudover vurderes området ikke at opfylde levestedsbetingelserne for bilag IV-arter.

## **Miljøvurdering**

Alle lokalplaner og kommuneplantillæg er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter §8, stk. 2 nr. 2, Planer og programmer, som fastlægger rammerne for fremtidige anlægsstilladelser, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Loven opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering (i form af en miljørapport).

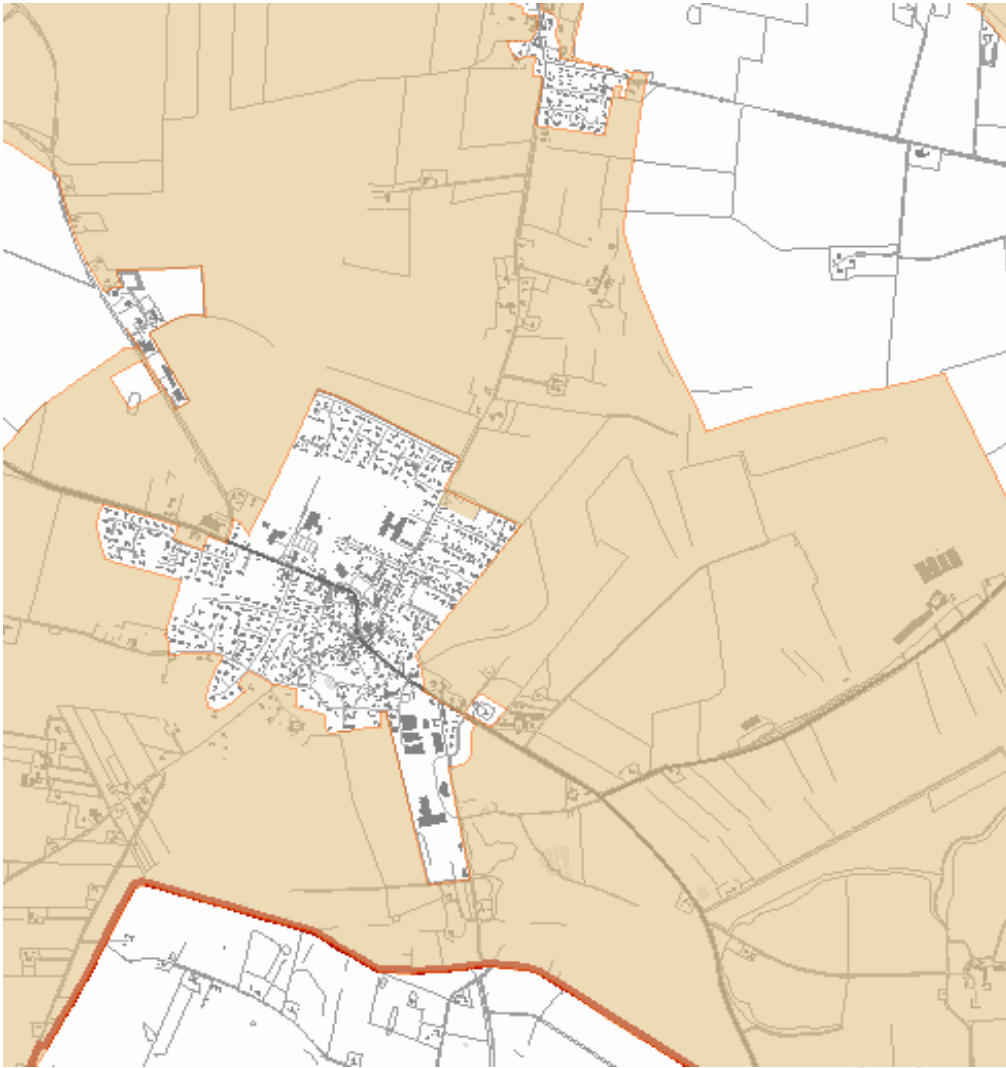
Kommunen har derfor foretaget en screening af planen, i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 3, og herefter vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om udarbejdelse af en miljøvurdering, da planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningen kan ses [her](#).

23-09-2019





### 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,



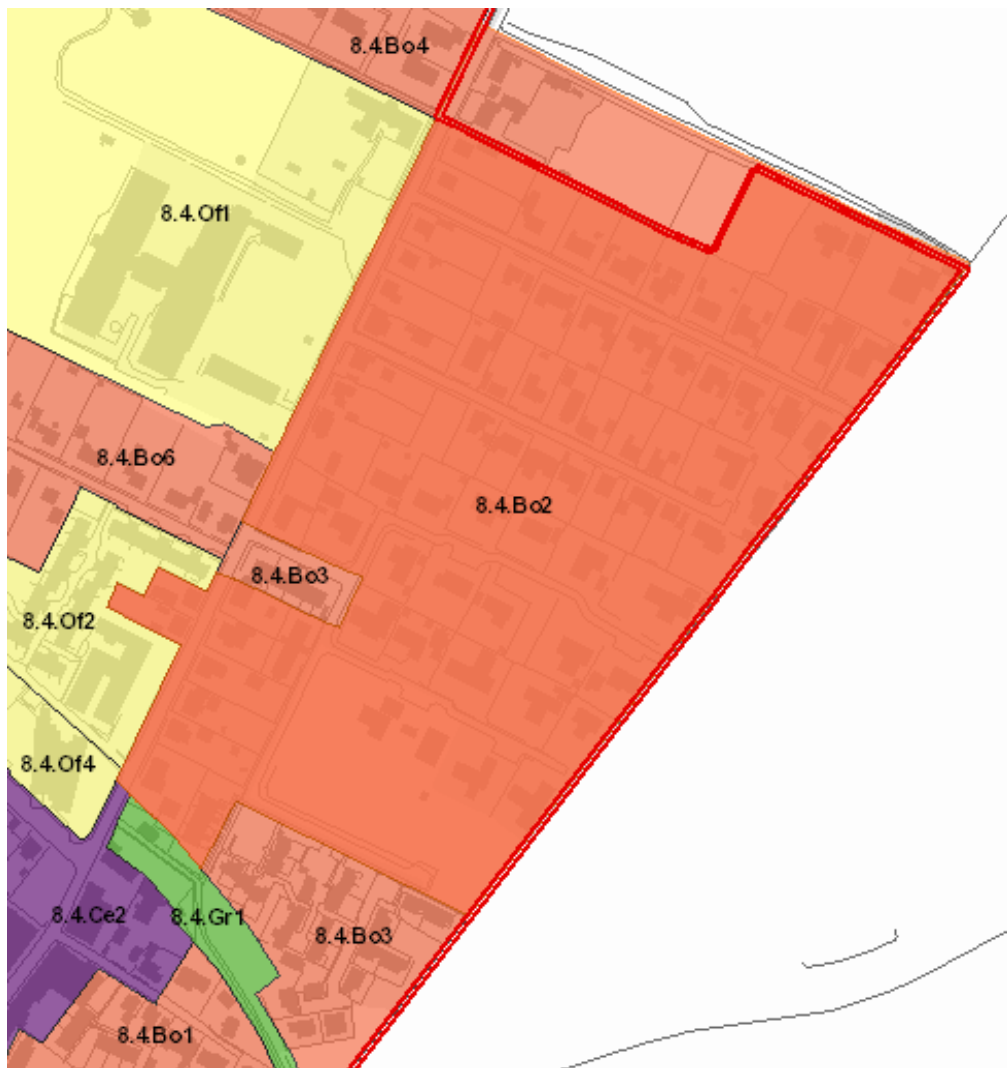
vandløb, moser, ferske enge, strandenge, overdrev og heder, til kulturlandskaber og -elementer og til sikring af friluftslivets aktivitetsmuligheder. De øvrige landområder rummer i dag en mosaik af naturtyper og småbiotoper (levesteder) af varierende karakter. En udvikling, der fremmer opretholdelse 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](#).

23-09-2019



### 8.4.B1 Gartnervænget m.m.



#### Anvendelse

Boliger (åben-lav)  
Klinikker  
Kontorer  
Service  
Kulturelle formål  
Fritidsformål  
Institutioner  
Rekreative formål  
Tekniske anlæg

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

#### Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:  
Max. 30 %

Etager: Max. 1 ½  
etage

Højde: Max. 8,5 m

#### Miljø

Miljøklasse 1-2, se  
Bilag A

#### Mål

Området skal anvendes til åben lav boligbebyggelse med parcelhuse i max. 1½ etage. Området er præget af parcelhuse.

Derudover gælder, at der ved opførelse af erhverv og mindre offentlige formål m.m. skal sikres en hensigtsmæssig indpasning uden genepåvirkninger i forhold til områdets omgivelser.

#### Miljø

Kun erhverv i miljøklasse 1-2.

#### Arkitektur - Byrum og landskab

Ny bebyggelse og anlæg skal indpasses med respekt for området og kanten mod det åbne land herunder udsigtskvaliteter / terræn / naturkvaliteter.

23-09-2019

FORSLAG

### **Arkitektur - Byrum og landskab**

Bebyggelse og anlæg skal indpasses med respekt for udsigtskvaliteter / terræn / naturkvaliteter.

### **Trafik - Veje og stier**

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

### **Zoneforhold**

En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone