



Tillæg 5.028 Mejlstedvej, Vestbjerg

Aalborg Byråd godkendte den xx. xxxxx 20xx et forslag til kommuneplantillæg for 5.028.

I perioden

den xx. xxxx 20xx til den xx. xxxx 2020

er planforslaget fremlagt i offentlig høring.

Planen består af:

- [Redegørelse for tillæg 5.028](#)
- [Kommuneplanramme 5.6.C1](#)
- [Kommuneplanramme 5.6.R4](#)

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 5-6-104.

Har du spørgsmål til planens indhold eller brug, er du velkommen til at kontakte Tina Adamsen, tlf. 99312233.

Hvis du har indsigelser eller bemærkninger til forslaget skal de senest den 24. januar 2020 fremsendes til 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 17. januar 2020**. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på 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.

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 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/planklagenævnet.

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/planklagenævnet.

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/planklagenævnet.

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



Redegørelse for tillæg 5.028

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen og en ny lokalplan for området syd for Mejlstedvej. Kommuneplantillægget omfatter en lille udvidelse af rammeområde 5.6.C1. Udvidelsen skyldes, at det vil give bedre mulighed for at placere en mulig ny dagligvarebutik i området.

Kommuneplanrammer

Nedenfor ses et før/efter kort, som viser, at der sker en lille udvidelse af rammeområde 5.6.C1 i den sydvestlige del af rammeområdet. Der sker ikke indholdsmæssige ændringer i rammerne.



Afgrænsning af de gældende rammeområder



Afgrænsning af de nye rammeområder

Anden kommunal planlægning

Miljøvurdering af planer

Miljøvurdering af planer "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen, og at fremme bæredygtig udvikling.

Der skal laves miljørapporter for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.

For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljørapporten undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at danne et overblik over, om kommuneplantillægget og lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

Miljøvurdering af konkrete projekter (VVM)

I "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" er det på Bilag 1 og 2

defineret, hvilke konkrete projekter og anlæg, som skal vurderes for, om de kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal laves en miljøkonsekvensrapport for anlægsprojekter, som forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt. Rapporten skal i høring og godkendes, inden bygherren kan få tilladelse til at gå i gang med projektet.

På nuværende tidspunkt omfatter kommuneplantillægget ikke et projekt eller anlæg på Bilag 1 eller 2 i ovennævnte lov. Derfor er der ikke udarbejdet en screening eller en miljøkonsekvensrapport. Når det endelige bygge- eller anlægsprojektet er kendt, kan det dog vise sig at udløse en screening for en vurdering af, om projektet har en væsentlig indvirkning på miljøet.

Natura 2000-områder

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.

Nærmeste udpegede Natura 2000 område ligger ca. 2 km øst for kommuneplan-/lokalplanområdet og består af en del af Hammer Bakker. I kraft af afstanden til det nærmeste Natura 2000 område, vurderes det, at lokalplanen ikke vil kunne medføre negative konsekvenser for udpegningen.

Resultatet af miljøscreeningen er derfor, at der ikke skal foretages en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering.

Bilag IV-arter

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.

Kommunen vurderer, at lokalplanområdet indgår som fourageringsområde og ledelinje for flere arter af flagermus opført på EU-habitatdirektivets bilag IV. Men der er ikke tale om et kerneområde - dog vurderes det at have betydning at bevare/integrere de stor markante træer i området.

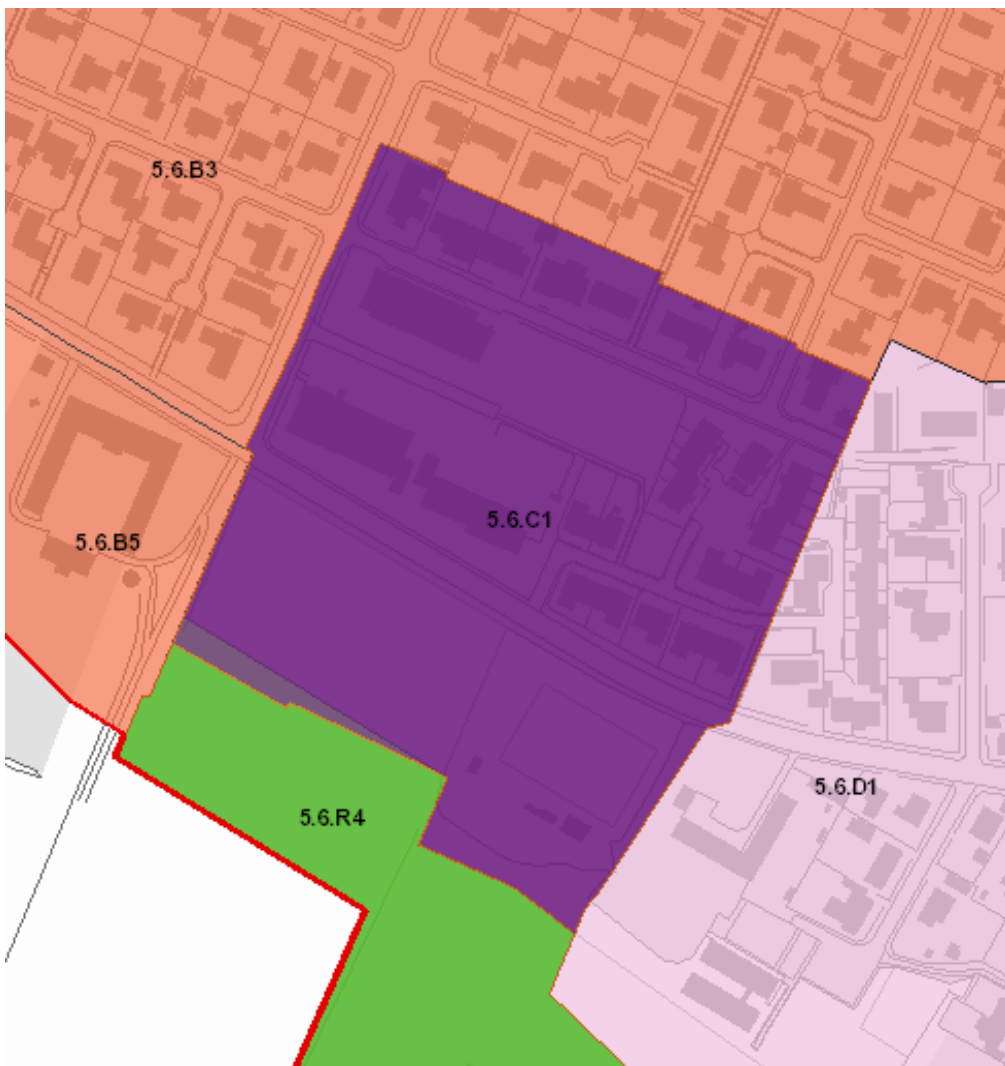
Lokalplanområdet rummer flere store bevaringsværdige træer. Herudover vurderes det, at de berørte dele af lokalplanområdet kun rummer en række helt almindelige og vidt udbredte vilde danske planter - men ingen i særligt grad væsentlige forekomster.

Alt i alt vurderes det, at der ikke vil ske en væsentlig påvirkning af bilag IV-arterne.

16-12-2019



5.6.C1 Bykernen



Mål

Det er målet at skabe et attraktivt og levende bymiljø. Det er målet at udvikle området, så det bliver det centrale butiksområde i byen. Der skal skabes og bevares en god sammenhæng mellem butikkerne i området og til naboområder i byen - fx til det rekreative område syd for Mejlstedvej.

Anvendelse

Området skal anvendes til butiks- og serviceformål, og der er også mulighed for at indrette boliger, eksempelvis i tagetagen og med publikumsrettede funktioner i stueetagen.

Området kan anvendes til både mindre butikker



Eksisterende dagligvarebutik i området.

Anvendelse

Boliger (tæt-lav/etage)
Butikker*
Hotel og restaurant
Klinikker
Kontorer
Service
Benzinsalg
Trykkeri o.l.
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Værksteder o.l.

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

* Bruttoetageareal:
Max. 3.500 m² pr. dagligvarebutik og max. 2.000 m² pr. udvalgsvarerbutik i afgrænset bymidte, se kort Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.3](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 50

Etager: Max. 2.

Højde: Max. 8,50 m.

Opholdsarealer: Se [retningslinje 6.1.2](#).

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

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

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

og de mere areal- og parkeringskrævende butikker.

Der mangler attraktive fælles opholdsarealer mellem butikker og servicefunktioner, således at der er mulighed for at skabe aktivitet og liv i området.

Arkitektur - Byrum og landskab

Ny bebyggelse syd for Mejlstedvej skal i proportioner, farver og materialer tage hensyn til landskabets og omgivelsernes karakter.

Der er udarbejdet en vejledning for skilte, gader og pladser for Aalborg Kommune. Her kan der hentes inspiration og vejledning. Se [Brug byen](#).

Trafik - Veje og stier

For at binde området bedre sammen skal der arbejdes med at forbedre og synliggøre stiforbindelser på tværs af Mejlstedvej i området.



Kiwi lå i området nord for Mejlstedvej. Placeringen af indgangspartier er afgørende for, hvordan et område spiller sammen med omkringliggende byrum.



Mejlstedvej set fra vest.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, som vist i princippet på [illustrationsplan](#) og i [retningslinje 11.2.6](#).

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

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.

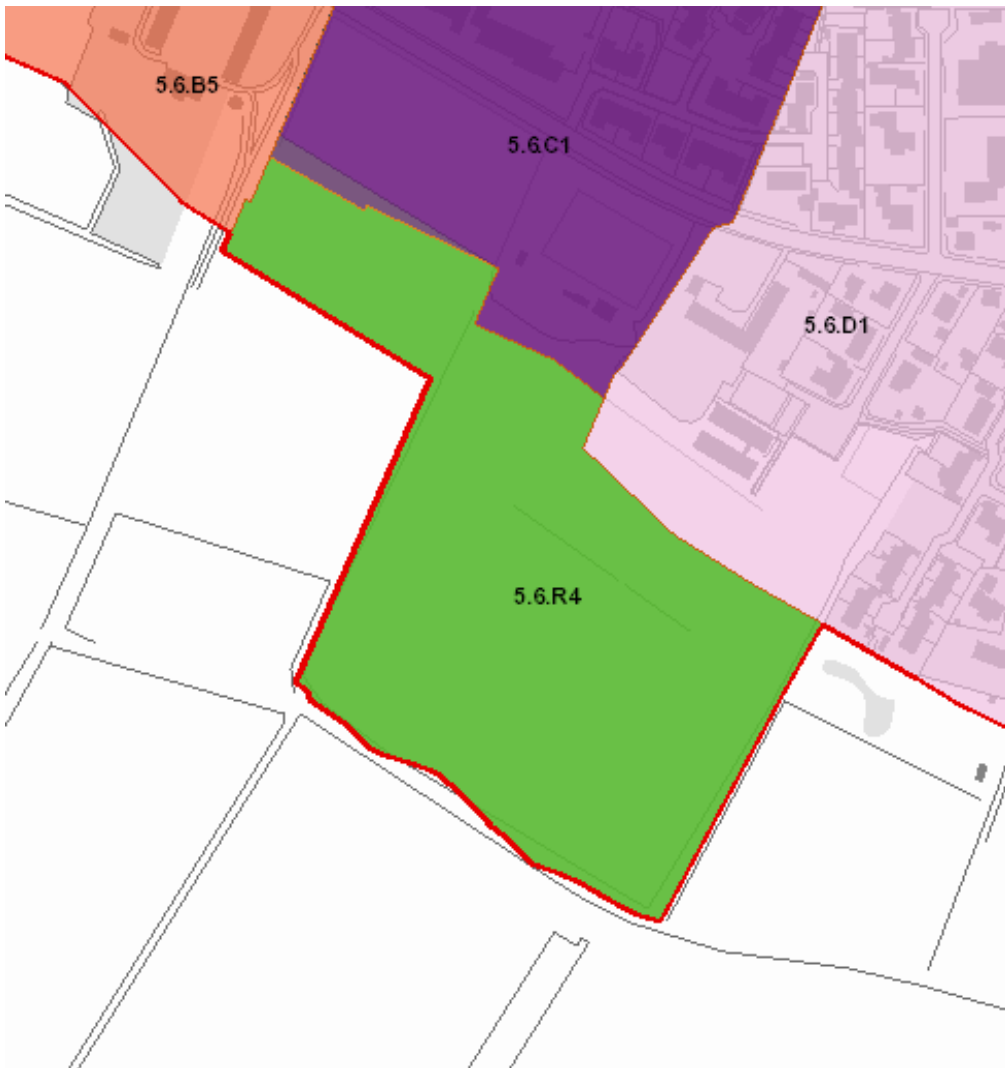
Zoneforhold

Landzone overføres til byzone.

16-12-2019



5.6.R4 Syd for Mejlstedvej



Anvendelse

Rekreative formål
Fritidsanlæg
Tekniske anlæg
(regnvandshåndtering)

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Området som helhed:
Max. 5

Etager: Max. 1

Mål

Området skal fastholdes som et offentligt friareal med mulighed for forskellige fritidsaktiviteter. Området kan på sigt omdannes til et rekreativt område med mulighed for regnvandshåndtering (fx regnvandsbassin).

Anvendelse

Området kan anvendes til rekreative formål og forskellige fritidsaktiviteter for hele byen. Dele af området kan anvendes til håndtering af regnvand.

Byggemuligheder

Der kan opføres enkelte mindre bygninger, som er nødvendige for områdets brug.

Arkitektur - Byrum og landskab

Dele af området er fredsskov.

Eksisterende bevaringsværdig beplantning bør bevares.

16-12-2019

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, som vist i princippet på [Illustrationsplan](#) og i [retningslinje 11.2.6](#).

Teknisk forsyning

Betinget fjernvarmepligt.