

Kommuneplantillæg

7.015 Boliger i området ved Spergelvej m.m. i Klarup

Kladde

Tillægget er under udarbejdelse



- Forslag til kommuneplantillæg godkendt af Aalborg Byråd den **xx. xx 2021 punkt**
- Offentliggjort den **xx. xx 2021**
- Høringsfrist den **xx. xx 2021**

Offentlig høring

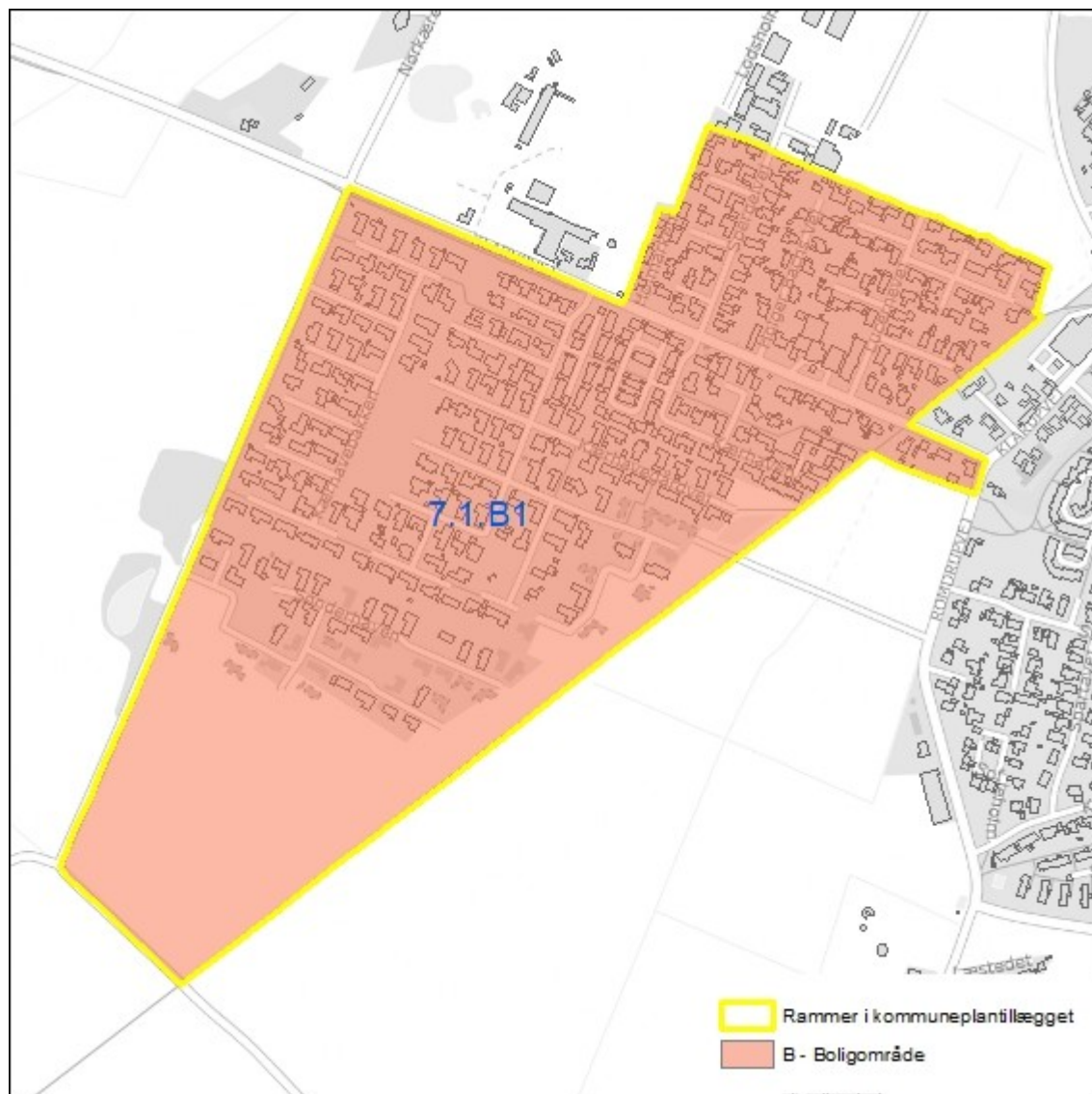
Har du indsigelser, kommentarer og ændringsforslag kan de sendes via knappen "Skriv en kommentar" i højre side på det digitale kommuneplantillæg. Her kan du også løbende se andre borgere og interessenters kommentarer til kommuneplanforslaget.

Fakta om kommuneplantillægget

Dette tillæg giver mulighed for, at der også kan opføres etageboliger med en bebyggelsesprocent på 50 indenfor kommuneplanrammen 7.1.B1 - Spergelvej m.m. Rammens bestemmelser om maksimalt 2 etager og en højde på 8,5 meter fastholdes.

Kommuneplantillægget består af:

- [Redegørelse til tillæg 7.015 Boliger ved Maiboms Have](#)
- [Kommuneplanramme 7.7.B1 Spergelvej m.m.](#)



Sammen med kommuneplantillægget offentliggøres et [forslag til lokalplan 7-1-115](#).

Spørgsmål?

Har du spørgsmål til kommuneplantillæggets indhold eller brug, er du velkommen til at kontakte Tina Adamsen, tlf. 2520 2233.

Eller via kontaktformular: www.aalborg.dk/kontakt

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. xxxx 2021**. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på 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.

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:

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

Alternativt ved personlig henvendelse hos:

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

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 serviceydelse 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 videregiver 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

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Dette tillæg giver mulighed for, at der også kan opføres etageboliger med en bebyggelsesprocent på 50 indenfor kommuneplanrammen 7.1.B1 - Spergelvej m.m. Rammens bestemmelser om maksimalt 2 etager og en højde på 8,5 meter fastholdes.

Målet er fortsat at sikre et attraktivt boligområde, der medvirker til et varieret udbud af boligtyper i Klarup. I området har tidligere kun været tilladt åben-lave og tæt-lave boliger. Med dette tillæg gives der nu også mulighed for, at der kan tillades boliger med vandrette skel.



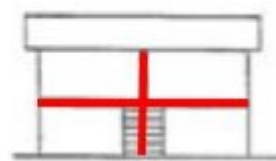
1 bolig

Åben-lav



2 boliger
lodret skel

Tæt-lav



4 boliger
vandret og lodret skel

Etage

Den i dag tilladte maksimale højde og etageantal fastholdes for området for sikre, at ny bebyggelse opføres i god sammenhæng med det omkringliggende boligområde.

Planforslagets baggrund

På baggrund af ønske fra grundejer i området, der ønsker at området også skal tilbyde boliger til seniorer og mindre familier, er der igangsat fornyet planlægning.

Hovedparten af boligerne i Klarup er åben-lav boliger.

| Åben-lav | Tæt-lav | Etage | Andre boliger | Boliger i alt |
|----------|---------|-------|---------------|---------------|
| 1.262 | 405 | 125 | 5 | 1.797 |
| 70 % | 23 % | 7 % | 0,3 % | |

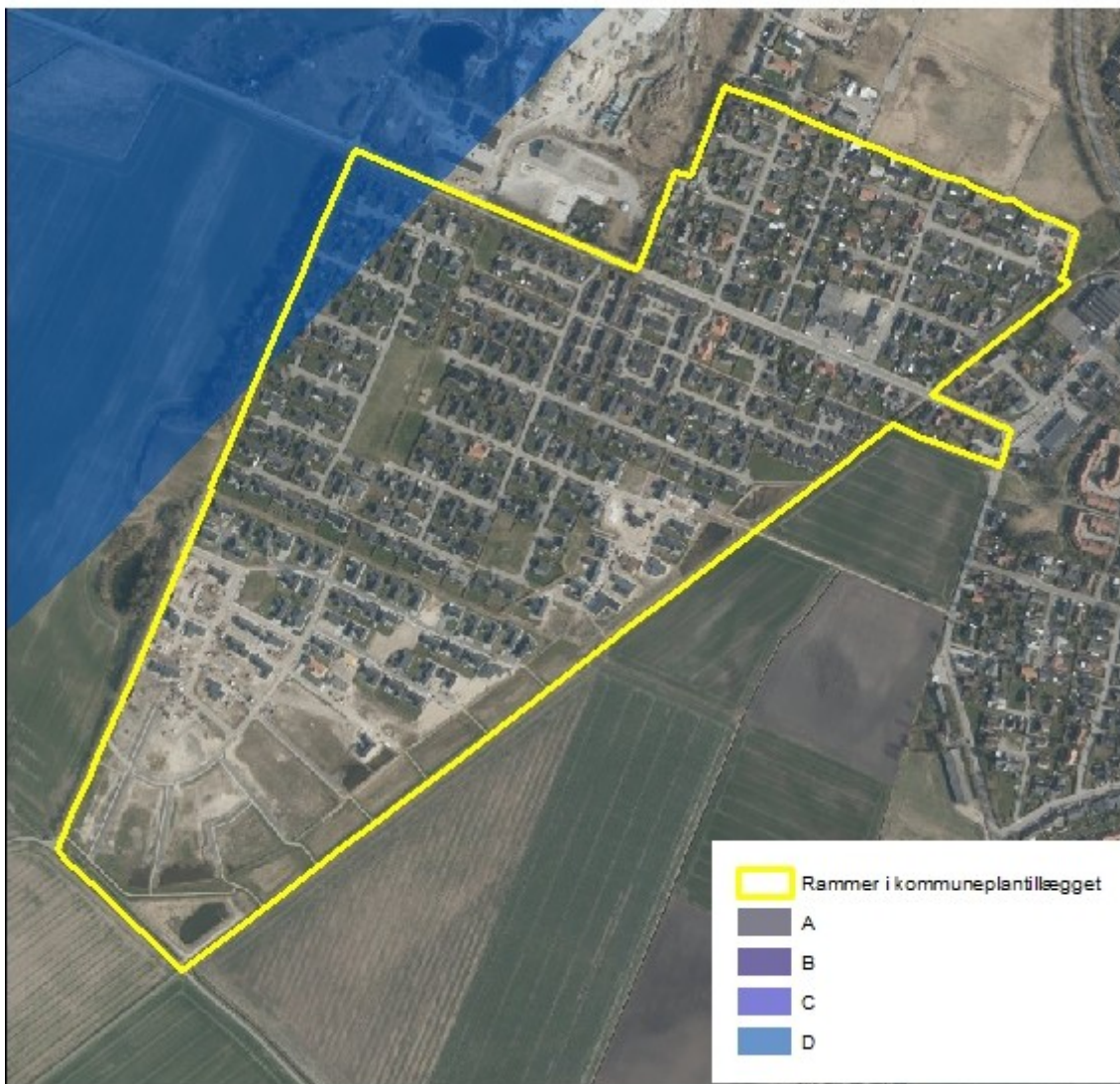
Boligernes fordeling pr. 1.1.2021

For at få et mere varieret boligudbud i byen, åbnes der op for, at der kan tillades etageboliger i området.

Kommuneplanen i dag

Fuglekollisions

En mindre del af rammeområdet ligger indenfor fuglekollisionsradius fra Aalborg Lufthavn og Flyvestation Aalborg, type D.



Jf. retningslinje Aalborg Lufthavn, der af hensyn til flyvesikkerheden har til formål at mindske risikoen for fuglekollisioner, må der ikke planlægges for anlæg, der kan tiltrække fugle. Såfremt der planlægges mindre regnvandsbassiner inden for rammeområdet, skal der i udformning og størrelse af bassinet indtænkes tiltag, der hindre fugleophold. Dette gøres i dialog med Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse.

Værdifuldt Kulturmiljø

De nordlige del af rammeområdet ligger indenfor det værdifulde kulturmiljø Romdrup-Klarup.



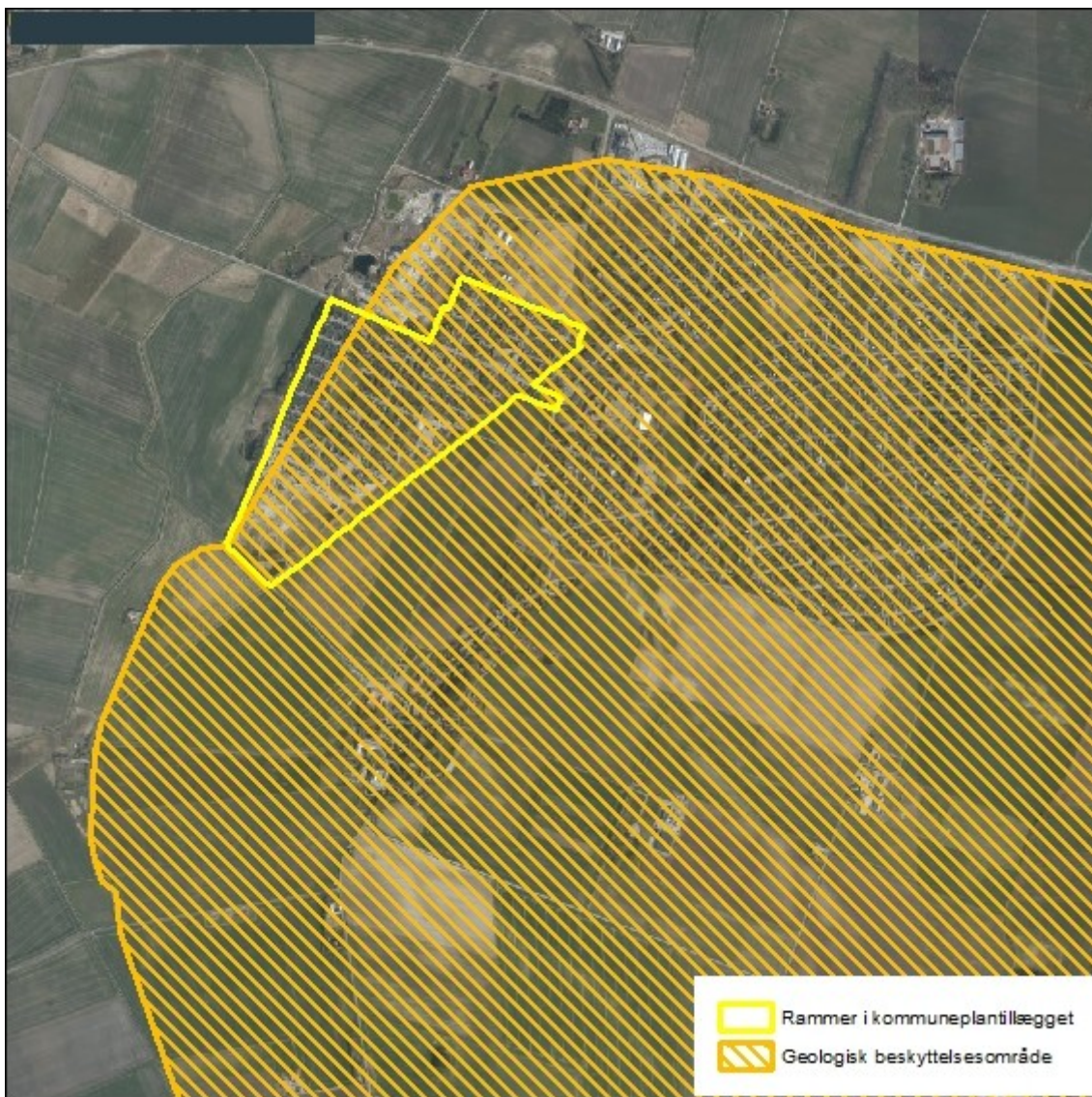
Værdifulde kulturmiljøer ved kommuneplanrammen 7.1.B1 - Spergelvej m.m.

Jf. retningslinjen "Værdifulde kulturmiljøer" må der inden for de udpegede kulturmiljøer kun gives tilladelse til og planlægges for aktiviteter, herunder bebyggelse og anlæg, der ikke forringer kvaliteten og oplevelsen af kulturmiljøet.

Jf. udpegningsgrundlaget for området bør udviklingen i Klarup reguleres efter de almindeligt gældende regler, kommuneplaner m.v. Klarup bør være et "laboratorium" for den nyeste udvikling, således at udviklingen fra landsby over stationsby til forstad/soveby, og hvad der senere måtte komme, fortsat kan gå sin gang og aflæses. Der advares altså ikke her mod fortsat udvikling og forandring. Der vurderes ikke, at supplement med etageboliger med et ydre omfang svarende til åben-lav og tæt-lav boliger i området vil påvirke de kulturhistoriske værdier.

Geologiske bevaringsværdier

Rammeområdet ligger indenfor Sejlfod Kridtø. Jf. retningslinjen "Geologiske bevaringsværdier" skal bebyggelse og beplantning specielt langs foden af skrænterne indpasses, så det ikke spolerer indtrykket af, at bakkeøen ligger som en "ø i et hav".

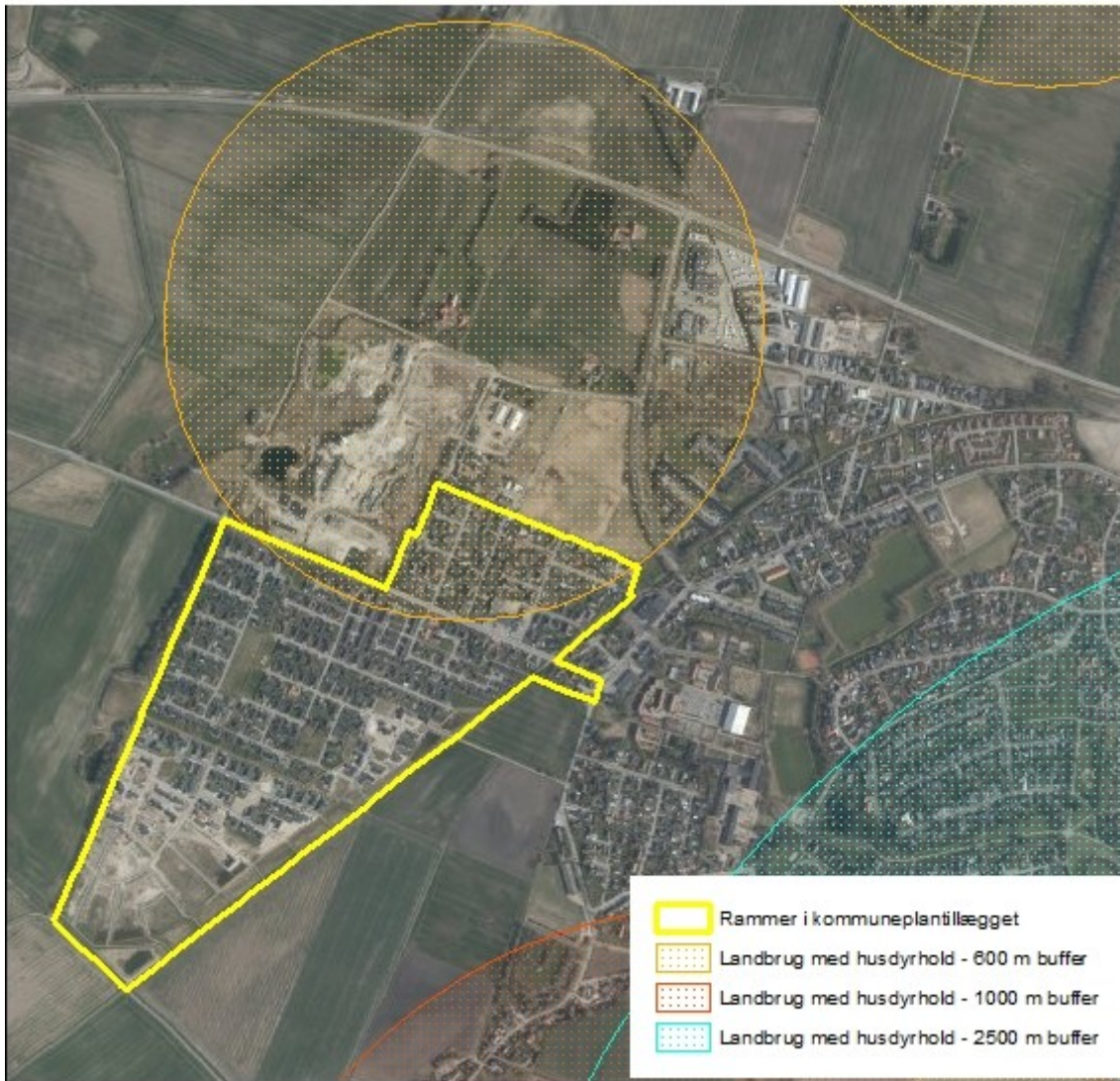


Område med geologiske bevaringsværdier ved kommuneplanrammen 7.1.B1 - Spergelvej m.m.

Rammeområdet har tidligere været udlagt, og tilføjelsen af muligheden for etageboliger i området vurderes ikke at påvirke det geologiske beskyttelsesområde.

Landbrug med dyrehold

Jf. retningslinjen "Husdyrbrug - opmærksomhedszoner" er der udpeget opmærksomhedszoner omkring driftsbygninger ved husdyrbrug. Inden for opmærksomhedszonen skal planlægning for aktiviteter, der kan være i konflikt med intensiv husdyrproduktion, ske på baggrund af beregninger af lugtgener fra den tilladte husdyrproduktion. På baggrund heraf skal det sikres, at der tages de nødvendige forholdsregler, så miljøkonflikter undgås.



Opmærksomhedszone omkring ved kommuneplanrammen 7.1.B1 - Spergelvej m.m.

På adressen Nørkæret 20, Klarup er p.t. kun registreret 15 stk. kvæg (6,8 DE ammekvæg) på ejendommen. På grund af husdyrholdets lille størrelse kan der ikke beregnes lugtgeneafstand til bymæssig bebyggelse, men det vurderes usandsynligt, at der vil opstå lugtgene indenfor rammeområdet.

Overordnede bindinger

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 kan skade et Natura 2000-område.

Planområdet ligger ikke inden for et Natura 2000-område. Nærmeste Natura 2000-område er nr. 18 - Lille Vildmose, Tofte Skov og Høstemark Skov - der ligger 9,8 km væk. I kraft af den store afstand vurderes lokalplanen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter at ville medføre en påvirkning ind i Natura 2000-området.

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.

Der er inden for lokalplan området ikke registreret beskyttede dyrearter opført på habitatdirektivets bilag IV. Arealet ligger inden for udbredelsesområdet for en række bilag IV-arter. De eneste arter, der er relevante for lokalplanområdet er arter af flagermus, der yngler og raster i bygninger. Der er ikke kendskab til, at flagermus benytter de nuværende bygninger som yngle- og rasteområde.

Miljøvurdering

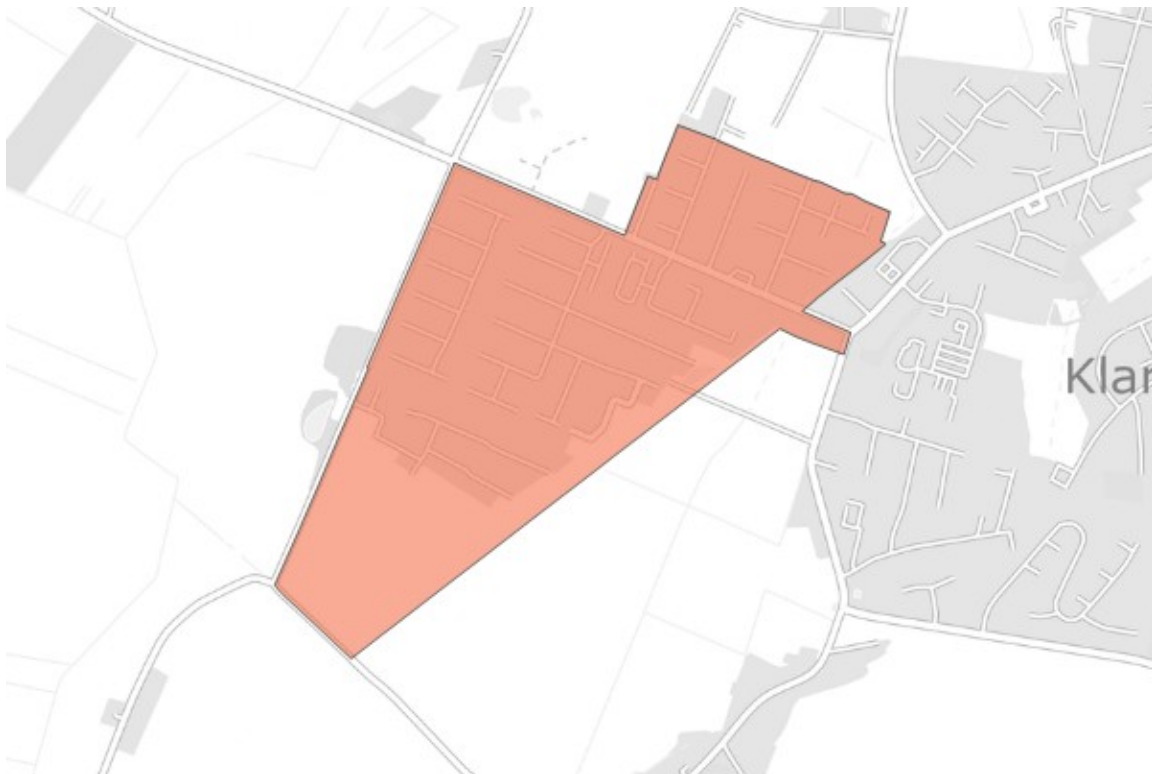
Kommunen har truffet afgørelse om, at der ikke vil blive foretaget en miljøvurdering, idet planforslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen kan, for så vidt angår retlige forhold påklages til Planklagenævnet.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klagen skal være indsendt senest **xx. xxx 2021**. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på 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.

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.

7.1.B1 - Spergelvej m.m.



Mål

Målet er at skabe et attraktivt boligområde, der skal medvirke til et varieret udbud af boligtyper i Klarup.

Bebyggelsen skal holdes på det højtliggende område, så den markante skråning mellem morænebakken og den lave slugt respekteres.

Anvendelse

| | |
|-----------------------------|---|
| Generel anvendelse: | Boligområde |
| Specifik anvendelse: | Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Publikumsorienterede serviceerhverv Uddannelsesinstitutioner Sundhedsinstitutioner Daginstitutioner Døgninstitutioner Kulturelle institutioner |

Områdets hovedanvendelse er boliger. Det er dog hensigten, at der fortsat kan etableres mindre erhverv langs Klarupvej.

Langs Klarupvej også:

Klinikker

Kontorer

Service

Kulturelle formål

Forud for placeringen af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre institutioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv.

| | Type | Maksimal butiksstørrelse (m ²) | | Samlede tilladte |
|--------|---------|--|--------------|-----------------------|
| | | Dagligvarer | Udvalgsvarer | Butiksareal i området |
| Klarup | Bymidte | 5000 | 2000 | 6500 |

Byggemulighed

Bebyggelsesprocent

Åben-lav boligbebyggelse:
Maksimalt 30 % af den enkelte grund

Tæt-lav boligbebyggelse:
Maksimalt 40 % af den enkelte grund

Etageboligbebyggelse:
Maksimalt 50 % af den enkelte grund

Etager

Maksimalt 2 etager

Højde

Maksimalt 8,5 meter

Fælles opholdsareal: Minimum 10 % for åben-lav, minimum 15 % for tæt-lav. minimum 25 % for etageboliger.

Miljø og klima

Mindst tilladte miljøklasse: 1

Maksimalt tilladte miljøklasse: 2

Risiko for oversvømmelse fra skybrud i 2050

Risiko for oversvømmelse fra skybrud i 2100

Arkitektur, byrum og landskab

Det er hensigten, at området ved Klarupvej skal være med til at skabe en byport mod det åbne land og samtidig udgøre et harmonisk vejforløb ind mod byen.

For at fastholde den markante skråning mellem morænebakken og slugten i den sydlige del af rammeområdet skal bebyggelsen placeres på det højtliggende område.

Bebyggelsesplan skal forholde sig til banestien - der er en vigtig forbindelse til betjening af de bløde trafikanter.

Værdifuldt kulturmiljø.

Bebyggelse og beplantning skal markere en byport mod det åbne land.

Bebyggelse placeres i respekt for morænebakke og slugt.

Hegn i skel og mod vej kun som levende hegn, evt. suppleret med trådhegn.

Beplantning i skel mellem boliger og erhverv.

Bebyggelsen langs Klarupvej skal i skala, formsprog og materialevalg respektere gadebilledet.

Infrastruktur

Den sydlige del vejbetjenes fra Sønderkæret. Den nordlige del fra Klarupvej.

Zoneforhold

Fremtidig zone:

Byzone

Kladde