



## Tillæg 3.013 for et område ved Hasserisvej

Aalborg Byråd godkendte den 10. november 2014 et kommuneplantillæg for nye byggemuligheder i området ved Hasserisvej.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 3.013](#)
- [Kommuneplanramme 3.3.D2 Hasserisvej](#)

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](#).

### Klagevejledning

Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan, for så vidt angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen skal sendes til Aalborg kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan og Udvikling, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby eller pr. mail [plan.udvikling@aalborg.dk](mailto:plan.udvikling@aalborg.dk).

Klagen skal være modtaget **senest den 15. december 2014**. Kommunen sørger herefter for, at klagen videresendes til Natur- og Miljøklagenævnet. Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500,- kr. Se Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk)

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen dvs. senest den 17. maj 2015.

10-11-2014



## 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** 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. Byrådets langsigtede politik fremgår af retningslinierne 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. Hovedstrukturen er byrådets overordnede udviklingsværktøj, og den er retningsgivende for økonomisk prioritering mellem forskellige kommunale opgaver.

**Kommuneplanrammerne** angiver, hvordan de enkelte arealer i Aalborg Kommune kan anvendes. Rammebestemmelserne må ikke være i strid med hovedstrukturen.

Både hovedstrukturen 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 (LBK nr. 1398 af 22.10.2007 om Miljøvurdering af planer og programmer).

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 Natur- og Miljøklagenævnet **senest 4 uger efter planforslagets offentliggørelse**. Klagen fremsendes til Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby eller pr. mail [plan.udvikling@aalborg.dk](mailto:plan.udvikling@aalborg.dk). Se Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk).

## **Om vurdering af virkning på miljøet (VVM)**

Forud for etablering af visse enkeltanlæg, som kan påvirke miljøet i væsentlig grad, skal der vedtages et kommuneplantillæg med en VVM-redegørelse, dvs. en Vurdering af anlæggets Virkning på Miljøet (VVM). Dette fremgår af planlovens § 11 g (LBK nr. 1027 af 20.10.2008 om planlægning) med senere ændringer og VVM-bekendtgørelsen (Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 1510 af 15.12.2010 om Vurdering af visse anlægs virkninger på miljøet).

## **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 Natur- og Miljøklagenævnet. 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 fremsendes til Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby eller pr. mail [plan.udvikling@aalborg.dk](mailto:plan.udvikling@aalborg.dk). Klagen skal være modtaget senest **4 uger efter offentliggørelsen af planen**. Kommunen sørger herefter for, at klagen videresendes til Natur- og Miljøklagenævnet.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500 kr. Klagegebyret opkræves efterfølgende af Natur- og Miljøklagenævnet. Nærmere vejledning om klagemuligheder, klageberettigede og gebyrer mv. findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk).

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

10-06-2014



## Redegørelse tillæg 3.013 for området ved Hasserisvej

### Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Dette tillæg ændrer bebyggelsesprocenten for ejendommen Hasserisvej 124 - matr.nr. 10e, Aalborg Ladegård, Hasseris.

Der er flere faktorer, der spiller ind, når man skal vurdere om nye bygninger eller tilbygninger kan indpasses i et område. F.eks. bygningens udformning, bygningens placering på grunden (afstand til skel), bygningens omfang (bebyggelsesprocent) og bygningens højde.

Kommunen har vurderet, at en bebyggelsesprocent på 50 på ejendommen Hasserisvej 124 fortsat sikrer områdets arkitektoniske kvaliteter, det bevaringsværdige miljø og det grønne præg, og samtidig at der sikres mulighed for en fortsat udvikling. For den øvrige del af rammeområdet fastholdes den eksisterende bebyggelsesprocent på 40.

Indenfor kommuneplanrammen ændres etageantallet fra max 2½ til 3 etager, dog fastholdes bygningshøjden på max 12,5 m. Dette gøres for mere nutidige byggerier også kan indpasses i området.

### 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 3-3-109.

### Bebyggelsesprocent:

- Ved bebyggelsesprocent forstås etagearealets procentvise andel af grundens areal.
- Bebyggelsesprocenten bestemmer altså, hvor stort et hus må være i forhold til den grund, det bygges på.

### Etageareal:

- Etageareal beregnes ved sammenlægning af bruttoarealerne af samtlige etager herunder kældre og udnyttelige tagetager samt altanlukninger, udestuer, forbindelsesgange og lignende.
- Til etageareal medregnes ikke:
  - Den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen.
  - Åbne altaner.
  - Små bygninger med en grundflade på indtil 10m<sup>2</sup>.
  - Affaldsrum i terrænniveau.
  - Sikringsrum til sikringsrumspligtige bygninger med forskriftsmæssig størrelse samt offentlige beskyttelsesrum, der er myndighedsgodkendte.
  - Hemse med et areal på indtil 4,5 m<sup>2</sup>.
  - Udvendige trappers og altanganges projektion på terræn.
  - Udvendige brandtrapper (flugtvejstrapper).

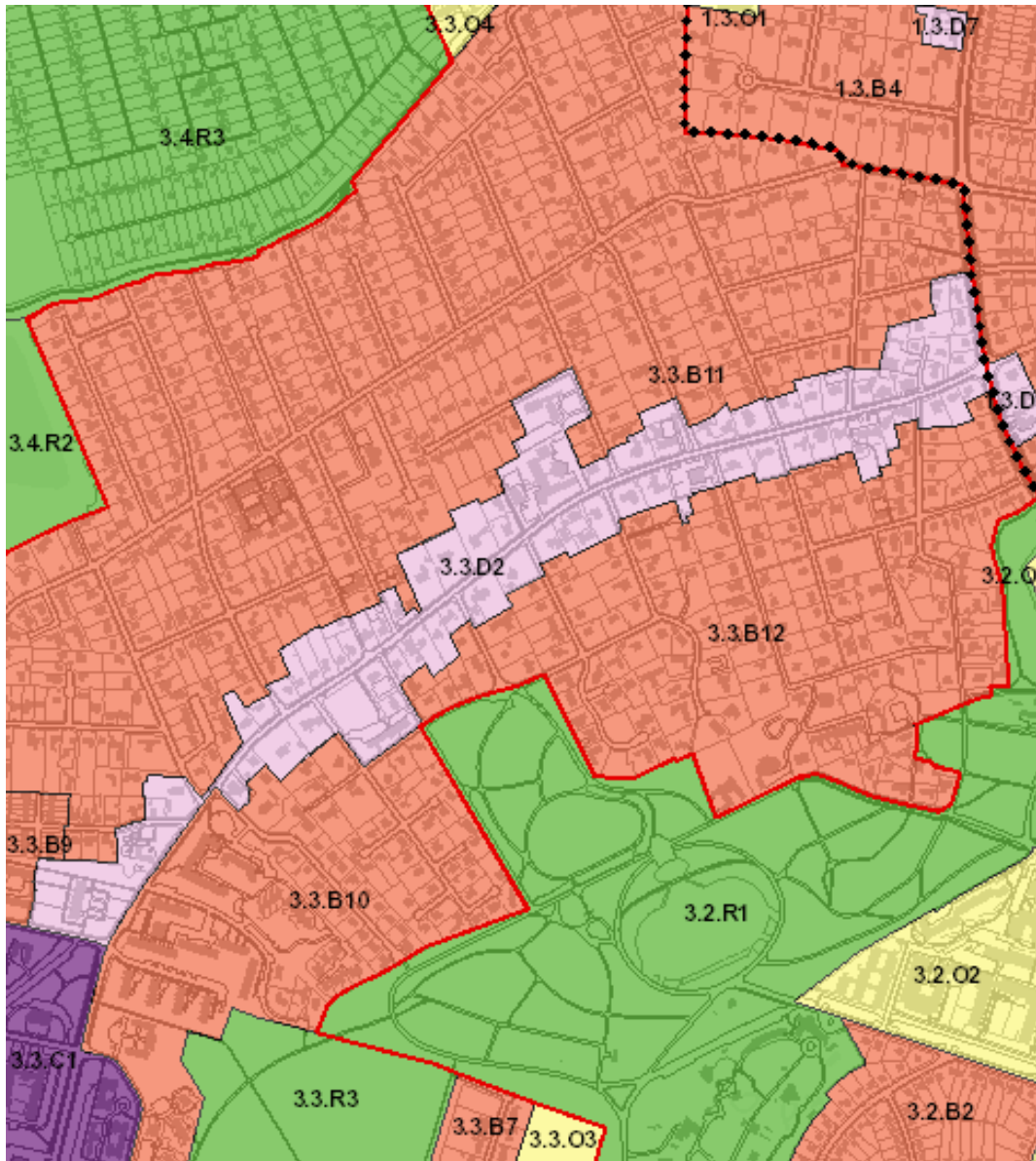
### Beregning:

- $\text{Etageareal (huset)} \times 100 / \text{grundens størrelse} = \text{bebyggelsesprocenten}$

10-11-2014



### 3.3.D2 Hasserisvej



### Mål

#### Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)  
Enkeltstående butikker\*  
Mindre butikker til salg af egne produkter\*\*  
Hotel og restaurant  
Klinikker  
Kontorer  
Service  
Kulturelle formål  
Fritidsformål  
Undervisning  
Institutioner  
Rekreative formål

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

\* Bruttoetageareal:  
Max. 1.000 m<sup>2</sup> pr. dagligvarebutik og max. 250 m<sup>2</sup> pr. udvalgsvarerbutik  
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.5](#)

\*\* Bruttoetageareal:  
Max. 250 m<sup>2</sup> pr. butik  
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.6](#)

#### Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:  
Max. 40, for matr.nr. 10e, Aalborg  
Ladegård, Hasseris dog 50.

Etager: Max. 3

Højde: Max. 12,5 m

Hasserisvej har med sit forløb karakter af bydelens strukturelle rygrad. Målet er at skabe rammerne for et dynamisk blandet byområde med havebypræg. Bebyggelsen består overvejende af ældre liebhavervillaer og denne karakter ønskes fastholdt.

Der lægges særlig vægt på at sikre områdets arkitektoniske bevaringsværdier - såvel i form af bebyggelse som beplantning.

## Anvendelse

Der er en tendens til skift i anvendelse af de tidligere velhaverboliger i retning af mere blandede anvendelser - fx virksomhedsdomiciler. Det vurderes at være en naturlig konsekvens af Hasserisvejs betydning i den overordnede trafikstruktur. Hasserisvejs overordnede rolle gør den til en attraktiv beliggenhed for kontor og serviceerhverv, mens husene langs den trafikerede vej er blevet mindre attraktive til boligformål.

## Arkitektur - Byrum og landskab

Området er en del af et af Aalborgs mest attraktive kvarterer med store gamle huse, store haver og gamle, karakterdannende træer. Der er knyttet væsentlige bevaringsinteresser såvel til kvarteret som helhed som til de enkelte huse og træer.

Umiddelbart fremstår kvarteret homogent, først og fremmest på grund af beplantningsstrukturen. En nærmere analyse af bebyggelsen viser imidlertid, at husene er opført i et tidsmæssigt spænd på mere end 80 år, og det rummer stor variationsrigdom i såvel størrelse som arkitektonisk formsprog.

Bevaringsværdien af den enkelte ejendom fremgår af [retningslinie 5.2.3](#). Der er udarbejdet [stilblade](#) med beskrivelse af de karakteristiske træk ved de forskellige stilarter. Stilbladene giver også anbefalinger til, hvordan man kan bygge om og til eller skifte bygningsdele ud, uden at gå på kompromis med stilartens formsprog.



*Hasserisvej har stor strukturel betydning.*



*Nationalromantik*



*Dansk funktionel villa*

Grønt areal kan ikke bebygges, se [illustrationsplan](#)

## Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

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

## Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå som haveby med markant grønt præg.

Ved om- og tilbygning skal oprindelig materialevalg, overflade og udformning opretholdes/genskabes.

Ny bebyggelse tilpasses områdets struktur i forhold til placering, bygningsvolumen, materialer, detaljeringsgrad m.m.

Markant beplantning skal bevares.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinie 5.2.3](#).

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for skiltning, og uendørs udstilling.

## **Trafik - Veje og stier**

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

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

## **Teknisk forsyning**

Fjernvarmepligt

## **Zoneforhold**

Byzone