



Tillæg 3.016 for nyt boligområde ved Sofiendal Enge

Aalborg Byråd godkendte den 23. maj 2016 kommuneplantillæg 3.016 for boliger ved Sofiendal Enge.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 3.016](#)
- [Retningslinje 2.1.2 Byomdannelse, byudvikling og miljø](#)
- [Retningslinje 11.2.6 Rekreative ruter](#)
- [Retningslinje 13.1 Veje](#)
- [Kommuneplanramme 3.3.B1 Hasseris Enge](#)
- [Kommuneplanramme 3.3.N1 Engene](#)
- [Kommuneplanramme 3.5.B7 Sofiendal Enge N](#)

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 3-5-104](#).

Klagevejledning

Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan, for så vidt angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet **senest den 29. juni 2016**.

Du klager gennem Klageportalen, som du har adgang til via [borger.dk](#) og [virk.dk](#). Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](#).

Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. 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](#).

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen dvs. senest den 1. december 2015.

23-05-2016



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 Natur- og Miljøklagenævnet **senest 4 uger efter planforslagets offentliggørelse**.

Du klager gennem Klageportalen, som du har adgang til via borger.dk og virk.dk. Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

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 og VVM-bekendtgørelsen.

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.

Du klager gennem Klageportalen, som du har adgang til via borger.dk og virk.dk. Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk. Klagen skal være modtaget senest **4 uger efter offentliggørelsen af planen**.

Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

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.

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

19-01-2015



Redegørelse for tillæg 3.016 for nyt boligområde ved Sofiendal Enge

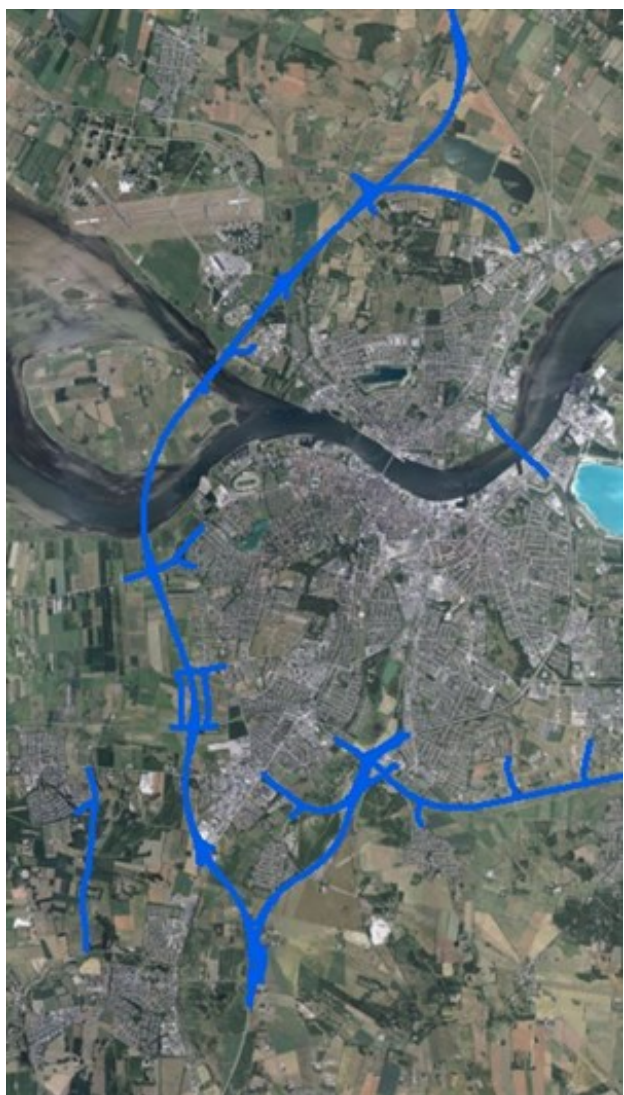
Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Retningslinje 13.1 Veje

I forbindelse med arbejdet med kommuneplantillægget og lokalplan for området i Sofiendal Enge øst for den planlagte 3. limfjordsforbindelse i Aalborg, blev der sået tvivl om det var den rigtige linjeføring for den 3. limfjordsforbindelse vest om Aalborg, vi havde optaget i kommuneplanens [retningslinje 13.1](#) som planlagt vej.

Vi har konstateret, at vores vejreservationer ikke afspejler vejreservationen, sådan som den er fastsat i den seneste VVM fra 2011.

Derfor er retningslinje nu rettet, så det er den rigtige vejreservation der indgår.



Vejreservationer i gældende kommuneplan



Ændret vejreservation for 3. Limfjordsforbindelse jf. VVM fra 2011

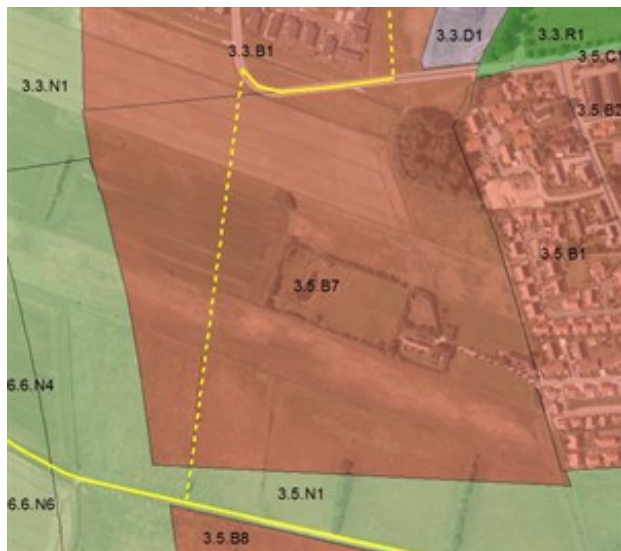
Med baggrund i den ændrede vejreservation til en 3. Limfjordsforbindelse, har der også været behov for ændring af reservationen til Skelagervejsforlængelsen til Ny Nibevej. Det er fortsat uafklaret, om forlængelsen sker øst eller vest for en kommende vestvej, hvorfor der stadig er 2 reservationer (vist med rødt nedenfor).



Korridoren er i teksten ligeledes præciseret som en korridor i 25 m's bredde.

Retningslinje 11.2.6 rekreativ ruter

Gennem området er en planlagt rekreativ sti. For at sikre overensstemmelse mellem det planlagte byggeri i zone 1 er stiernes forløb ændret, så der er et stiforløb gennem bebyggelserne og samtidig sker der en sammenbinding af de eksisterende og kommende grønne områder.



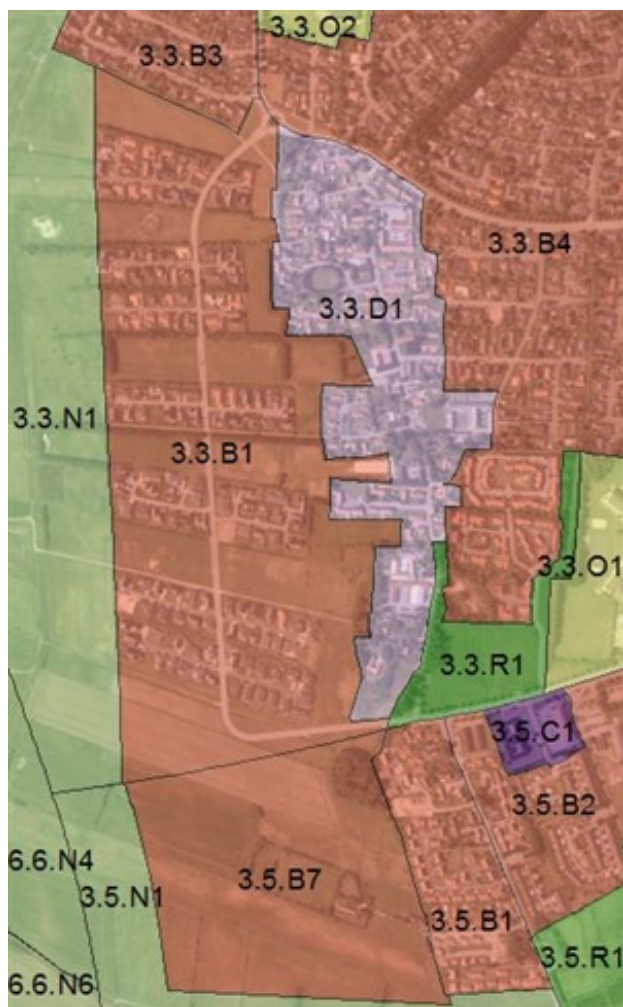
Gældende eksisterende og planlagte rekreative stier ved rammeområdet



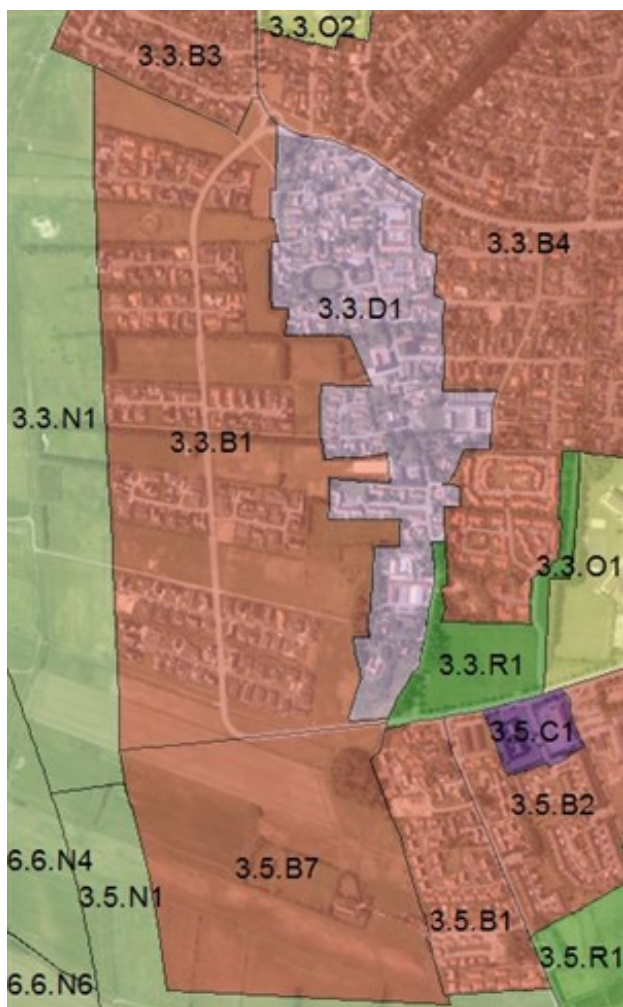
Ændrede forløb af eksisterende og planlagte rekreative stier ved rammeområdet

Kommuneplanrammer

Tillægget vedrører 2 boligområder i det vestlige Aalborg, og omfatter de nuværende rammeområder "3.3.B1 Hasseris Enge" og "3.5.B7 Sofiendal Enge N", der begge har ændret afgrænsning i forhold til det nye vejudlæg til Skelagervej.



Afgrænsning af de gældende rammerområder



Afgrænsning af de nye rammeområder

Kommuneplanrammen "3.3.B1 Hasseri Engen" er ændret for så vidt angår afgrænsningen, idet et mindre område er overgået til kommuneplanrammen "3.5.B7 Sofiendal Engen N".

For kommuneplanrammen "3.5.B7 Sofiendal Engen N" er afgrænsningen også ændret, ligesom der er ændret på de bebyggelsesregulende bestemmelser i rammens Zone 1.



I Zone 1 ændres bebyggelsesprocenten fra max 30 til max 50 og det maksimale etageantal ændres fra 1½ til max 3.

Kommuneplanen i dag



Størstedelen af kommuneplanrammen og området, hvor der sker ændringer, ligger i kystnærhedszonen.

Jf. kommuneplanens [retningslinje 11.4.2](#) ligger området i planlagte arealer til byudvikling. De enkelte arealer kan her udnyttes i overensstemmelse med den planlagte anvendelse.

De ændringer, der kan foretages i området, vil ikke væsentligt påvirke skylinen, da der allerede i dag er høje bebyggelser nærmere kysten.

Ny kommuneplanramme og gældende kystnærhedszoner



I området er et mindre skovområde, der er pålagt skovbyggelinje. Skoven er ikke udpeget som fredskov.

Inden for skovbyggelinjen på 300 m må der ikke placeres bebyggelse som fx bygninger, skure, campingvogne og master.

Detailplanlægning af området krævet derfor ophævelse af skovbyggelinjen.

Skovbyggelinje og skov



Høj risiko for oversvømmelse (røde områder)

En mindre del af kommuneplanrammen 3.5.B7 Sofiendal Enge N ligger i områder med høj risiko for oversvømmelse.

Jf. [retningslinie 2.1.6](#) skal lokalplaner i områder med høj risiko (5% eller mere i 2050) for oversvømmelse (rød markering på kort) redegøre for klimatilpasningstiltag.

Bevaringsværdige bygninger

I området er 3 bygninger udpeget som "Bevaringsværdige bygning":

- Byklemmen 30, bygning 1 med en bevaringsværdi på 7 (lav bevaringsværdi).
- Byklemmen 31, bygning 1 med bevaringsværdig 6 (mellem bevaringsværdi) og bygning 3 med bevaringsværdig 7 (lav bevaringsværdi).

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.

23-05-2016



2.1.2 Byomdannelse, byudvikling og miljø



- Der er udpeget et egentligt byomdannelsesområde (jf. Planlovens § 11, og med de særregler der gælder for disse områder) på Nørresundby havnefront Øst (se udstrækningen på ovenstående kort).
- Endvidere er der på kortet vist en række øvrige byomdannelsesområder, der alene indikerer, at der vil ske byudvikling i form af byomdannelse - men i overensstemmelse med planlovens almindelige bestemmelser.
- Indenfor de enkelte bydele skal byfunktionerne så vidt muligt integreres.
- Støj og luftforurening fra vejtrafik skal begrænses gennem indretning af områderne og begrænsning af trafikken.
- Ved omdannelse af eksisterende byområder skal der tages hensyn til den omgivende by.
- Ved udbygning af nye byområder skal byggemodningen tilrettelægges under hensyn til ressourcer, landskab og bymiljø.

Bemærkninger til retningslinien

Områder til byomdannelse kan udpeges i kommuneplanen efter planlovens § 11. For disse egentlige byomdannelsesområder gælder, at støjbelastende erhvervsaktiviteter skal være afsluttet eller under ophør i den overvejende del af området.

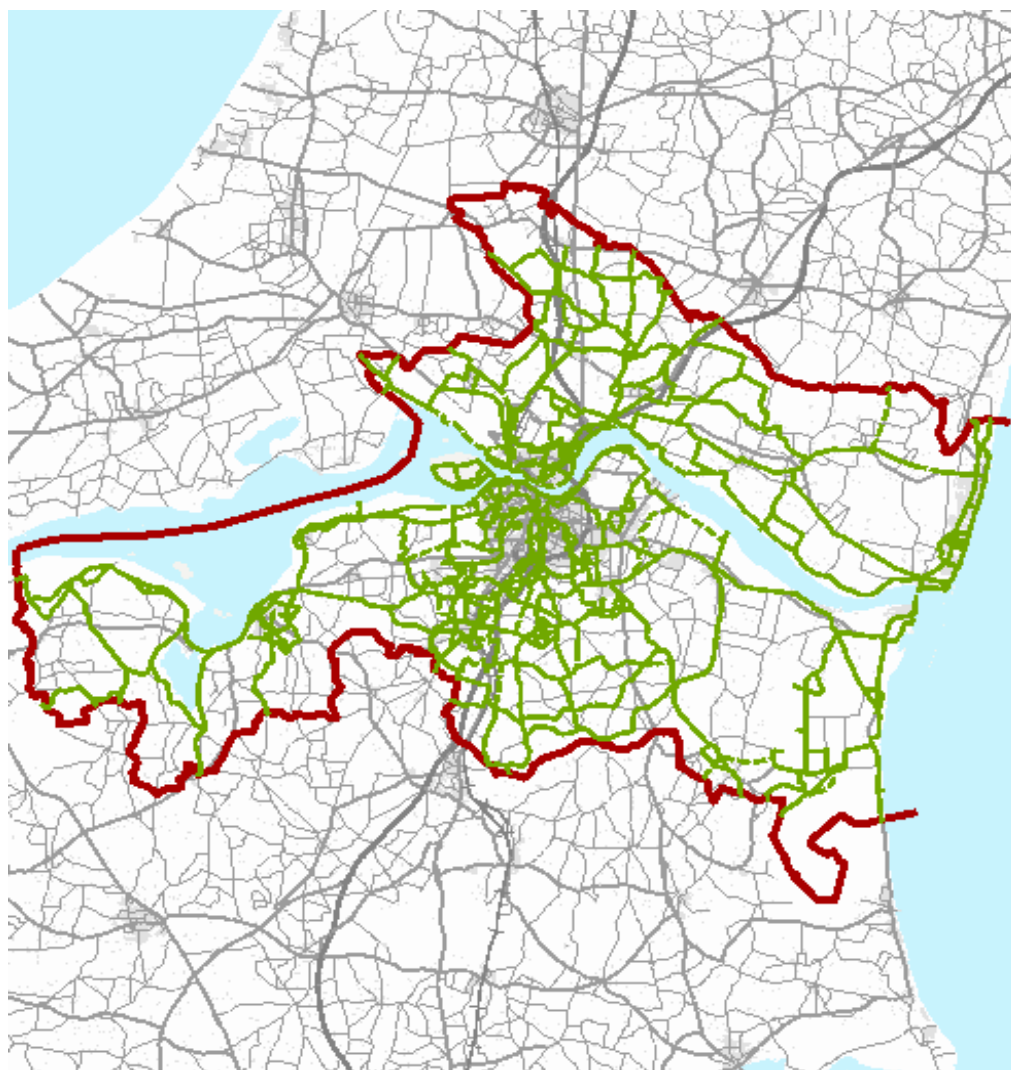
I lokalplaner for egentlige byomdannelsesområder kan arealer, der er belastet med erhvervsstøj, udlægges til støjfølsom anvendelse, når der er sikkerhed for, at støjbelastningen ophører i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter lokalplanens bekendtgørelse. Hermed er der mulighed for at sætte gang i en gradvis omdannelse af området til boliger, andre byformål m.v., der i en begrænset periode udsættes for en lidt højere støjbelastning fra erhverv, end de sædvanlige vejledende støjgrænser tillader.

Udpegningen af byomdannelsesområder giver også mulighed for at sikre driften af områdets fællesarealer og -anlæg gennem krav i lokalplan om dannelse af grundejerforening.

23-05-2016



11.2.6 Rekreative ruter



- Planlægning og lovadadministration skal opfylde målet om, at sikre og forbedre de rekreative færdselsmuligheder for offentligheden i et sammenhængende rekreativt stinet og må ikke føre til dispositioner, der hindrer, at disse ruter kan etableres og opretholdes.

Bemærkninger til retningslinien

De rekreative færdselsmuligheder for offentligheden i det åbne land skal forbedres. Nærrereative hverdagsoplevelser og tilgængelighed til større sammenhængende landskaber og naturoplevelser skal tilgodeses nutidens og fremtidens behov for motion og rekreation for alle aldersgrupper og på alle niveauer. Særligt i kystzonen, i de særlige værdifulde naturområder og i Grøn-blå Struktur er det vigtigt at sikre og forbedre adgangsmulighederne. De rekreative ruter skal have sammenhæng med det overordnede stinet i Regionen.

De rekreative ruter indeholder de eksisterende regionale cykel- og vandreruter samt det overordnede eksisterende og fremtidige rekreative stinet. Det overordnet rekreative stinet, kan i den lokale planlægning suppleres af sekundære stier.

Cykelstier, der ikke har et rekreativt formål, er vist i [retningslinie 13.2](#) om infrastruktur og omfattet af Trafik- og Miljøhandlingsplanen.

Uudnyttede og eksisterende adgangsmuligheder fra byerne til det åbne land skal sikres, og bedre forbindelser i et sammenhængende rekreativt stinet skal skabes.

I forbindelse med naturplaner, grønne udviklingsplaner, golfbaner o.l. skal en flersidig anvendelse tilgodeses, så der også kan etableres gå-, løbe- og rideruter, der har en sammenhæng med det planlagte eller eksisterende stinet og som kan bruges af offentligheden.

Naturbeskyttelseslovens §§ 22-27 regulerer rettighederne for offentlighedens færdsel i det åbne land nærmere og sikrer at eksisterende mark- og biveje, der benyttes som rekreative stier, bevares.

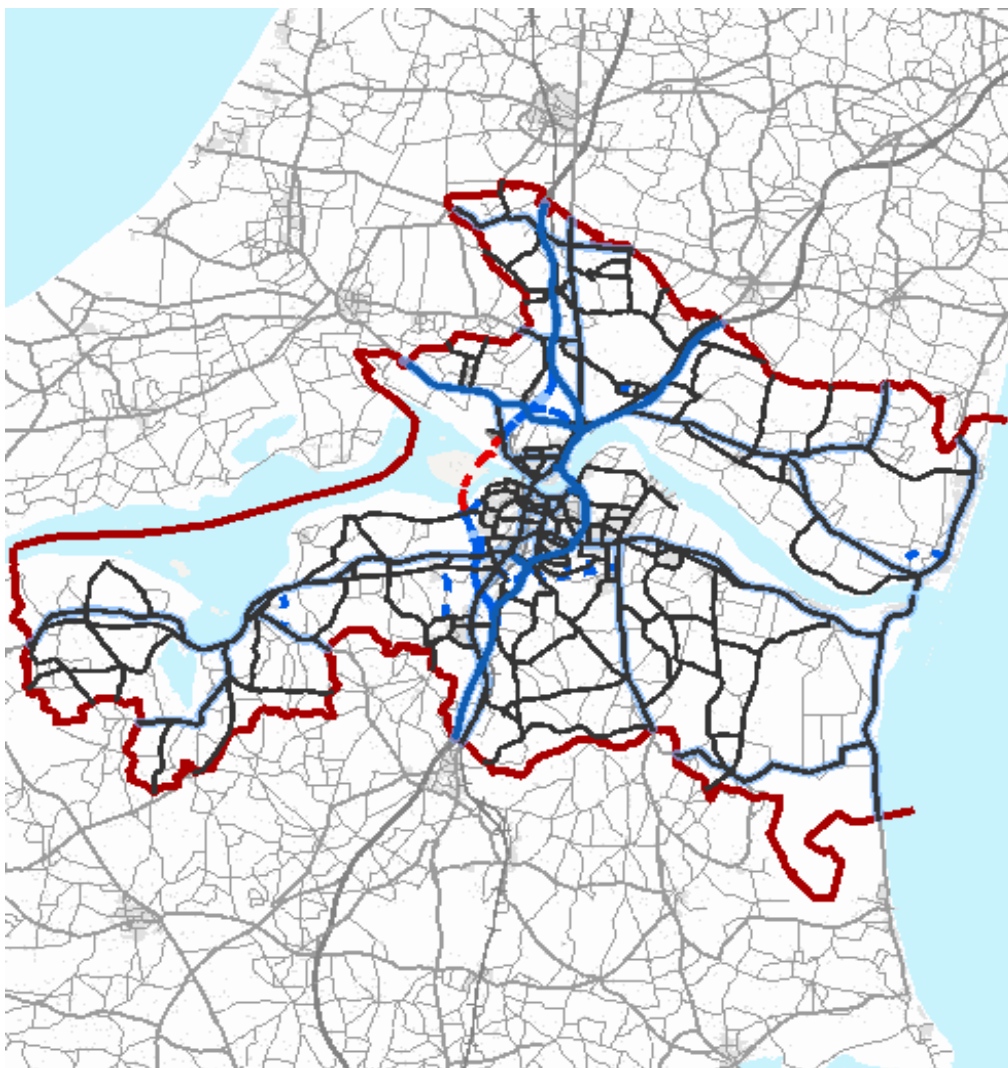


Cykelsti

23-05-2016



13.1 Veje



Arealreservationer til nye veje og vejudvidelser

Linjeføringer og planlægningszoner for reservation af vejanlæg er vist på kortet. Lovadministration, planlægning og anlægsvirksomhed m.v. må ikke føre til dispositioner, der hindrer mulighed for at realisere planerne for nye vejanlæg.

I henhold til målene for infrastruktur og trafik skal der sikres areal til planlagte veje.

Nye veje eller vejforlægninger skal placeres under hensyntagen til andre arealinteresser.

Der reserveres følgende:

- En 200 meter bred korridor til en ny motorvejs-vestforbindelse.
- En 50 meter bred korridor til forbindelsen mellem den nye motorvejsforbindelse ved Mølholmsvej og Aalborg Vestby ved Nørholmsvej.
- En 25 meter bred korridor til Skelagervejs forlængelse til Ny Nibevej.
- En korridor i variabel bredde til anlæg af tilslutningsanlæg ved Mariendal Mølle samt forbindelsesveje til Hobrovej via Dallvej, Skelagervejs forlængelse med tilslutning til Ny Nibevej samt linjeføringsvariant for anlæggets forløb fra Ny Lufthavnsvej til eksisterende tilslutningsanlæg til motorvejen E39 ved Vestbjerg.

- En korridor i variabel bredde til forlægning af Høvejen mod nord.
- Areal i henhold til tinglyste byggelinier til etablering af Egnspanvej.
- En korridor i variabel bredde til etablering af tilslutning af Stigsborgkvarteret til Borgmestersvinget.

Der skal endvidere sikres mulighed for etablering af de på kortet angivne overordnede veje.

Bemærkninger til retningslinien

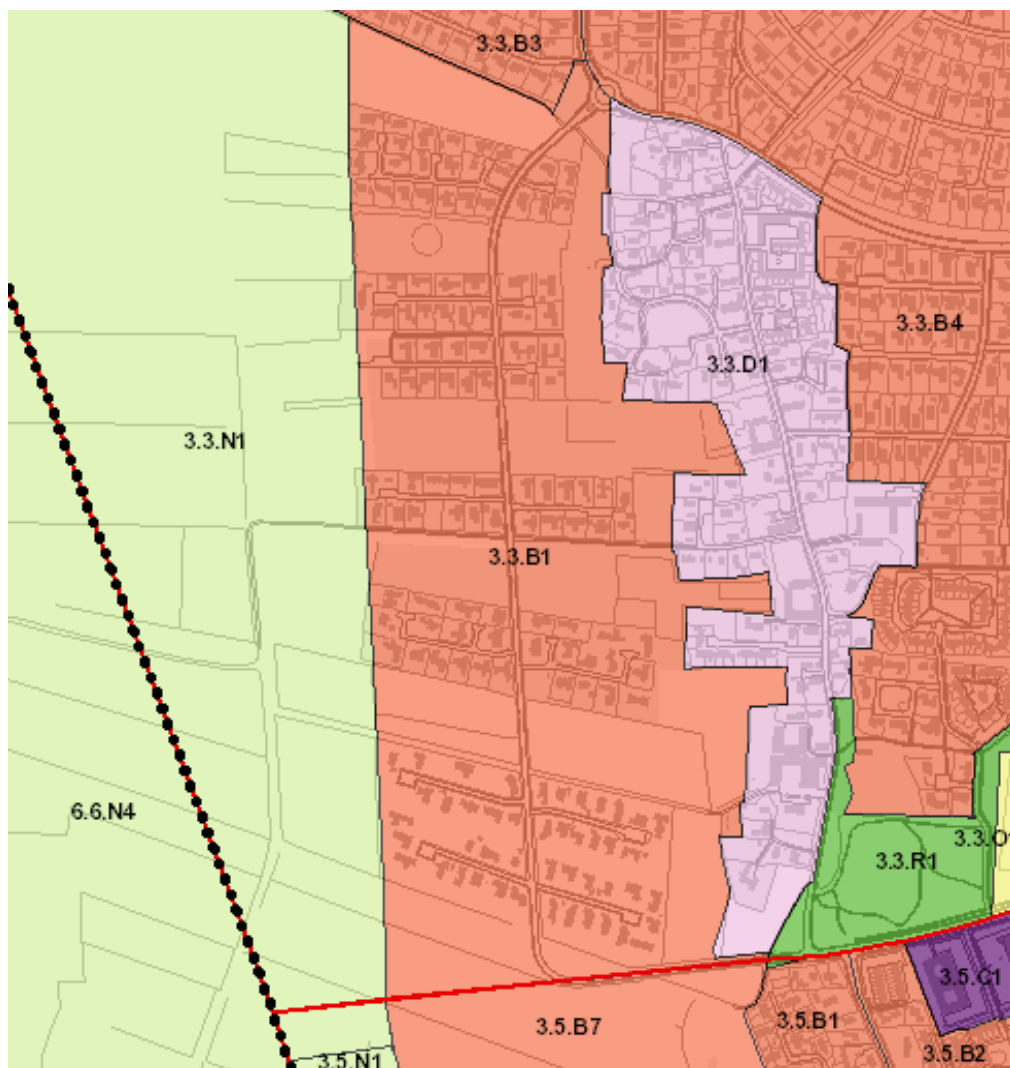
En del af projekterne vil kræve udarbejdelse af kommuneplantillæg med tilhørende VVM-redegørelse.

Retningslinjen forpligter ikke Byrådet økonomisk, og der er hermed ikke taget stilling til, hvornår de enkelte anlæg skal gennemføres.

23-05-2016



3.3.B1 Hasseris Enge



Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav)
Kulturelle formål
Fritidsformål
Institutioner
Rekreative formål

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 25

Etager: Max. 1½

Højde: Max. 7,5 m

Grønt areal skal friholdes for bebyggelse, se [illustrationsplan](#).

Miljø

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

Mål

Målet er at skabe rammerne for en fortsat udbygning med attraktive familieboliger som udnytter den landskabelige beliggenhed.

Der lægges vægt på visuel og rekreativ sammenhæng mellem englandskabet og den bagvedliggende by i form af grønne kiler og bælter.



Der er stor frihedsgrad hvad angår byggestil.

Anvendelse

Forud for placering af funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området (fx institutioner med mere end 6 beboere og 2 ansatte), skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening,

miljøforhold, høring af berørte parter mv.

23-05-2016

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå
som et åbent
englandskab med klart
afgrænsede
bebyggelser.

Kig til engene fra Gl.
Hasseris skal sikres.

Trafik - Veje og stier

Vejreservation:
[retningslinje 13.1](#)

Veje og stiforbindelser
skal sikres, se
[illustrationsplan](#).

Parkering i
overensstemmelse med
[Bilag F](#)

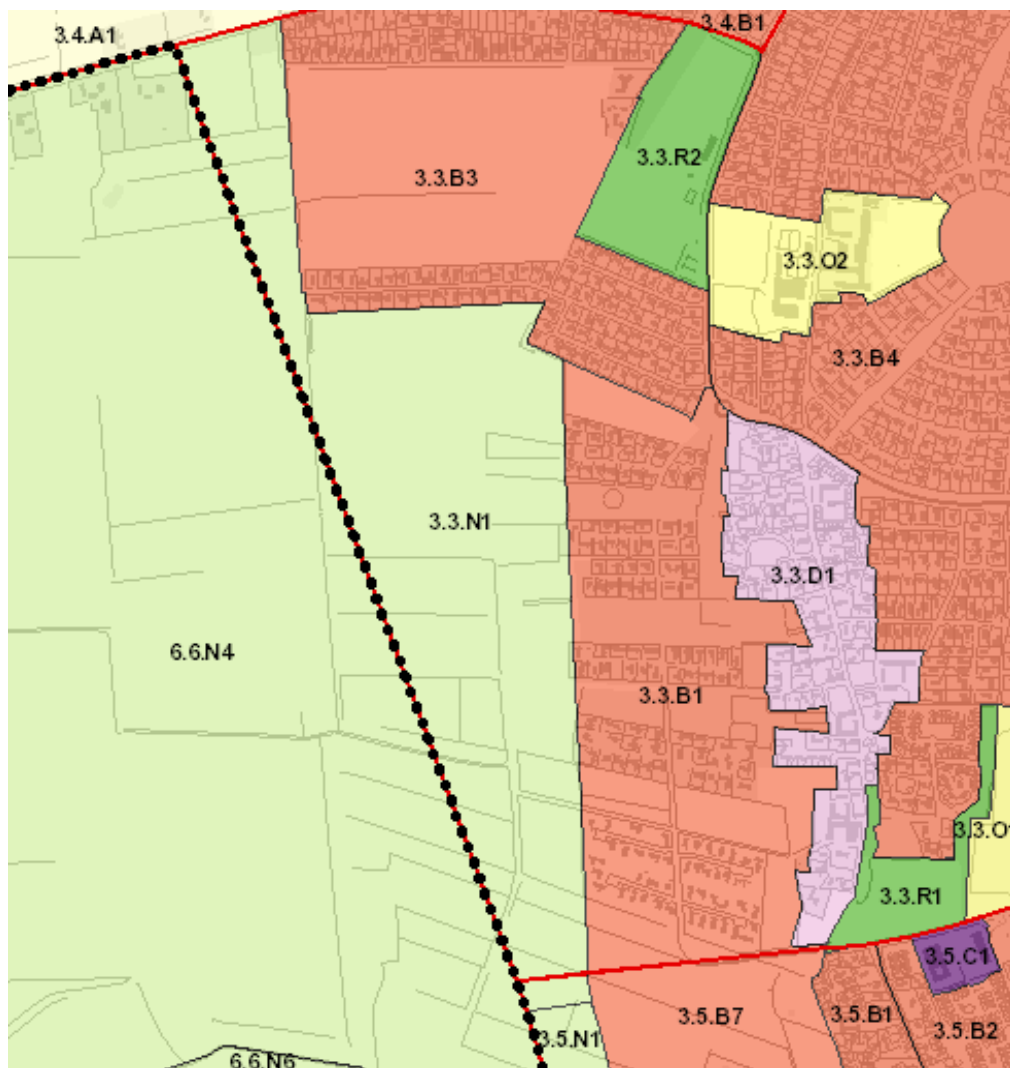
Vejadgang fra Hasseris
Enge

**Teknisk
forsyning**
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
By- og landzone



3.3.N1 Engene



Anvendelse

Rekreative formål
Landbrug
Naturbeskyttelse

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

Byggemuligheder

Erhvervsmæssigt
nødvendigt byggeri,
medhjælperboliger o.l.
kun i tilknytning til
eksisterende
bebyggelse.

Etager: Max. 1½

Højde: Max. 8,5 m

Vejreservation:
[retningslinje 13.1](#)

Miljø

Beskyttet natur (§3)

Mål

Målet er at sikre offentligheden adgang
til at opleve englandskabets kvaliteter
samtidig med at området fortsat kan
udnyttes landbrugsmæssigt.



Engkarakteren skal fastholdes i området mellem den fremtidige bykant og
en kommende vestforbindelse.

Byggemuligheder

Kommuneplanens retningslinje 13.1 reserverer en 200 meter bred korridor for selve vejanlægget til en Vestforbindelse.

Trafik - Veje og stier

Der lægges vægt på at sikre rekreative krydsningsmuligheder på tværs af en kommende Vestforbindelse.

23-05-2016

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå som et åbent englandskab med grøfter, levende hegn og småbiotoper.

Trafik - Veje og stier

Vejreservation:
[retningslinje 13.1](#)

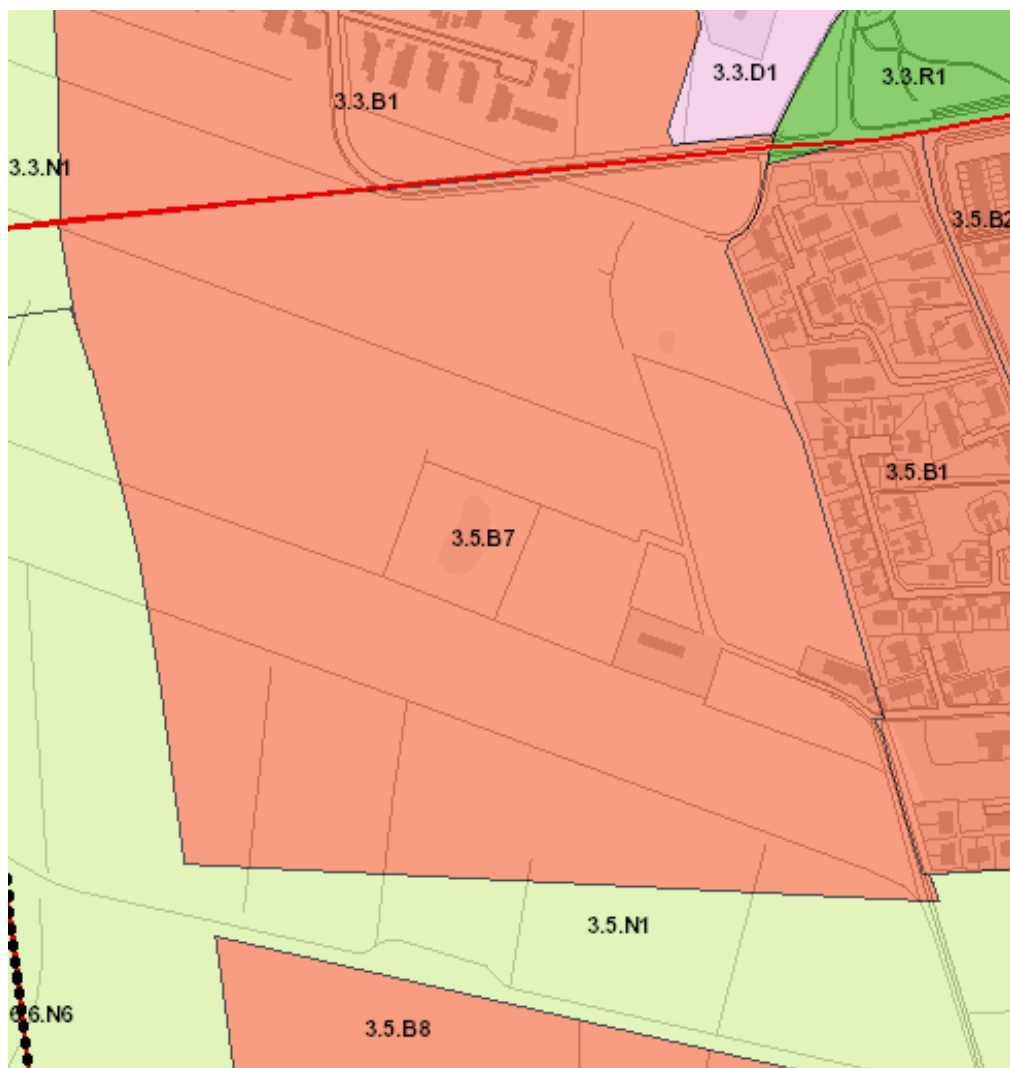
Arealreservation til Vestforbindelse og stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#).

Zoneforhold

Landzone



3.5.B7 Sofiendal Enge N



Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav)
Klinikker
Kulturelle formål
Fritidsformål
Institutioner
Rekreative formål

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Bebbyggelsesprocent:
Max. 30, i Zone 1 dog max. 50

Etagér: Max. 1½, i Zone 1 dog 1-3 etager

Højde: Max. 8,5 m, i zone 1 dog max. 14 m.

Fælles opholdsareal:
Min. 15 %

Miljø

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

Mål

Målet er at skabe rammerne for en fortsat udbygning med attraktive familieboliger som udnytter den landskabelige beliggenhed.

Der lægges vægt på visuel og rekreativ sammenhæng mellem englandskabet og den bagvedliggende by i form af grønne kiler og bælter.



Bykanten rykker mod vest

Anvendelse

Det er intentionen, at området skal rumme et nyt boligområde, hvor der skabes kontakt mellem byens grønne struktur og det åbne land.



Områdets inddeling i zoner

Forud for placering af funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området (fx institutioner med mere end 6 beboere og 2 ansatte), skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold, høring af berørte parter mv.

23-05-2016

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå som et åbent englandskab med klart afgrænsede bebyggelser.

Bebyggelsesstruktur, formsprog og materialevalg skal afstemmes med den øvrige bebyggelse vest for Letvadvej.

Der skal skabes attraktive opholdsarealer

Kig til engene fra Letvadvej skal sikres.

Der skal sikres en grøn sammenhæng til Mulighedernes Park

Trafik - Veje og stier

Vejreservation:
[retningslinje 13.1](#)

Vejreservation og stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#).

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Vejadgang fra Hasseris Enge

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

Zoneforhold

En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone