



Tillæg 3.017 for boliger i Gl. Hasseris

Aalborg Byråd godkendte den 22. maj 2017 kommuneplantillæg 3.017 for boliger i Gl. Hasseris.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 3.017](#)
- [Kommuneplanramme 3.3.D1 Gl. Hasseris](#)

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 lokalplan 3-3-110.

Klagevejledning

Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klager skal være indsendt **senest 21. juni 2017**. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Hvad kan du klage over?

Du skal være klageberettiget for at kunne klage, dvs. have en væsentlig retlig interesse i sagens udfald.

Derudover kan du kun klage over retlige spørgsmål, jf. Planlovens § 58-62. Det vil sige, at du for eksempel kan klage over afgørelser, hvis du mener, at kommunen har fejlfortolket loven eller planbestemmelser, eller ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler. Du kan ikke klage over, at du er uenig i kommunens beslutning. Det er Planklagenævnet, der vurderer, om din klage omfatter et retslig spørgsmål.

Klageportalen

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 videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Søgsmål

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen dvs. senest den 24. november 2017.

22-05-2017



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.

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.

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 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 Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby eller 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/planklagenaevnet.

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

14-02-2017



Redegørelse for tillæg 3.017 for boliger i Gl. Hasseris

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Området for kommuneplantillægget ligger i den sydlige del af Gl. Hasseris. Tillægget omfatter en ændring af kommuneplanrammen "3.3.D1 Gl. Hasseris".

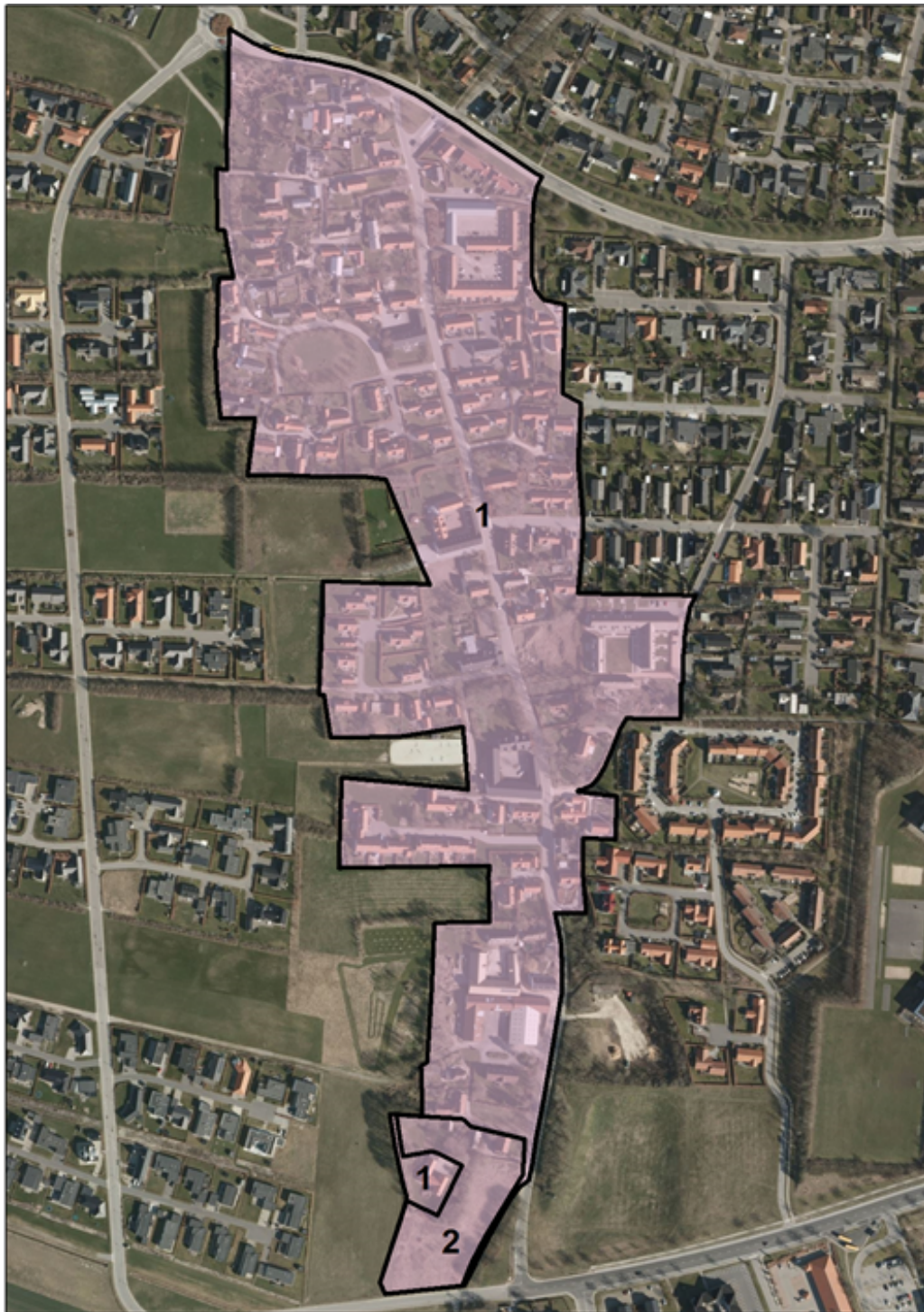
Der lægges op til at lave boliger på matriklerne 11fy, 58c og en del af 58b. Området er dækket af kommuneplanrammen 3.3.D1.

Planen muliggør, at der kan bygges 24 tæt-lav boliger i området. Med det gældende plangrundlag kan der bygges 6 åben-lav boliger. Derfor indgår 18 boliger i kommunens opdaterede rummelighedsregnskab for nye boliger, der kan ses på kommuneplanens [bilag M](#).

Kommuneplanrammen 3.3.D1 deles op i to delområder, hhv. delområde 1 og 2. Opdelingen er vist på illustrationen nedenfor.

Rammerne for delområde 1 er uændrede.

Rammerne for delområde 2 ændrer bebyggelsesprocenten fra max. 25 til 30.



Endvidere er der sikret en sti i kommuneplanen, som løber hen over lokalplanområdet. Stiens forløb ændres med kommuneplantillægget, så den i stedet placeres i lokalplanområdets vestlige skel. Dette er vist på illustrationerne nedenfor, med stien markeret som rødt, og med den planlagte sti før (tv) og efter (th).



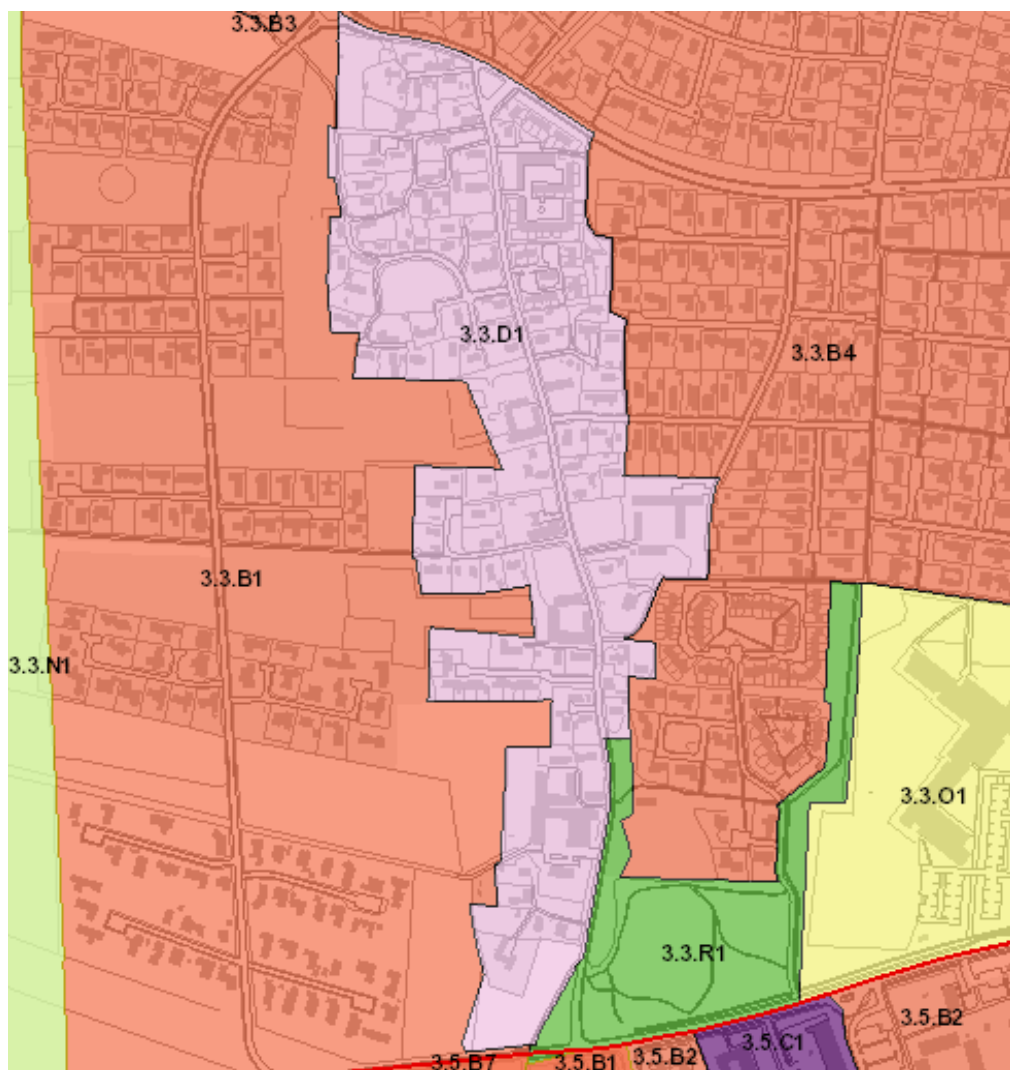
22-05-2017



K O M M U N E P L A N

Hovedstruktur Retningslinier **Kommuneplanrammer** Bilag Planredegørelse Lokalplaner Andre planer

3.3.D1 Gl. Hasseris



Mål

Gl. Hasseris er en sammenhængende randlandsby-struktur, som i dag er delvist integreret i Hasseris' øvrige boligforstæder. Målet er at skabe rammerne for bevaring af landsbyen som et særligt - og klart afgrænset - kulturmiljø. Der er også bevaringshensyn ifht. enkeltbygninger og beplantning. Området skal først og fremmest anvendes til boliger. Men der lægges vægt på muligheden for at integrere miljøvenlige service- og kontorhverv og andre byfunktioner, som kan medvirke til at styrke nærmiljøet.

Anvendelse

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav)
Enkeltstående butikker*
Mindre butikker til salg af egne produkter**
Hotel/restaurant
Klinikker
Kontorer
Service
Kulturelle formål
Fritidsformål
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Værksteder o.l.

Landbrugsdrift kun på eksisterende landbrugsejendomme i landzone.

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

* Bruttoetageareal: Max. 1.000 m² pr. dagligvarebutik og max. 250 m² pr. udvalgsvarerbutik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.5](#)

** Bruttoetageareal: Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.6](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: Max. 25 for delområde 1 og max. 30 for delområde 2

Etager: Max. 1½

Højde: Max. 8,5 m.

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

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)



Det er hensigten, at landsbymiljøet skal sikres.

Sammenblandingen af funktioner er en væsentlig del af stedets oprindelige karakter, men der har i nyere tid været tendens til en udvikling i retning af boligforstad.

For at skabe rammerne for et aktivt landsbymiljø er det hensigten at området skal kunne anvendes til en bred vifte af funktioner, som miljømæssigt kan forenes med boliger.

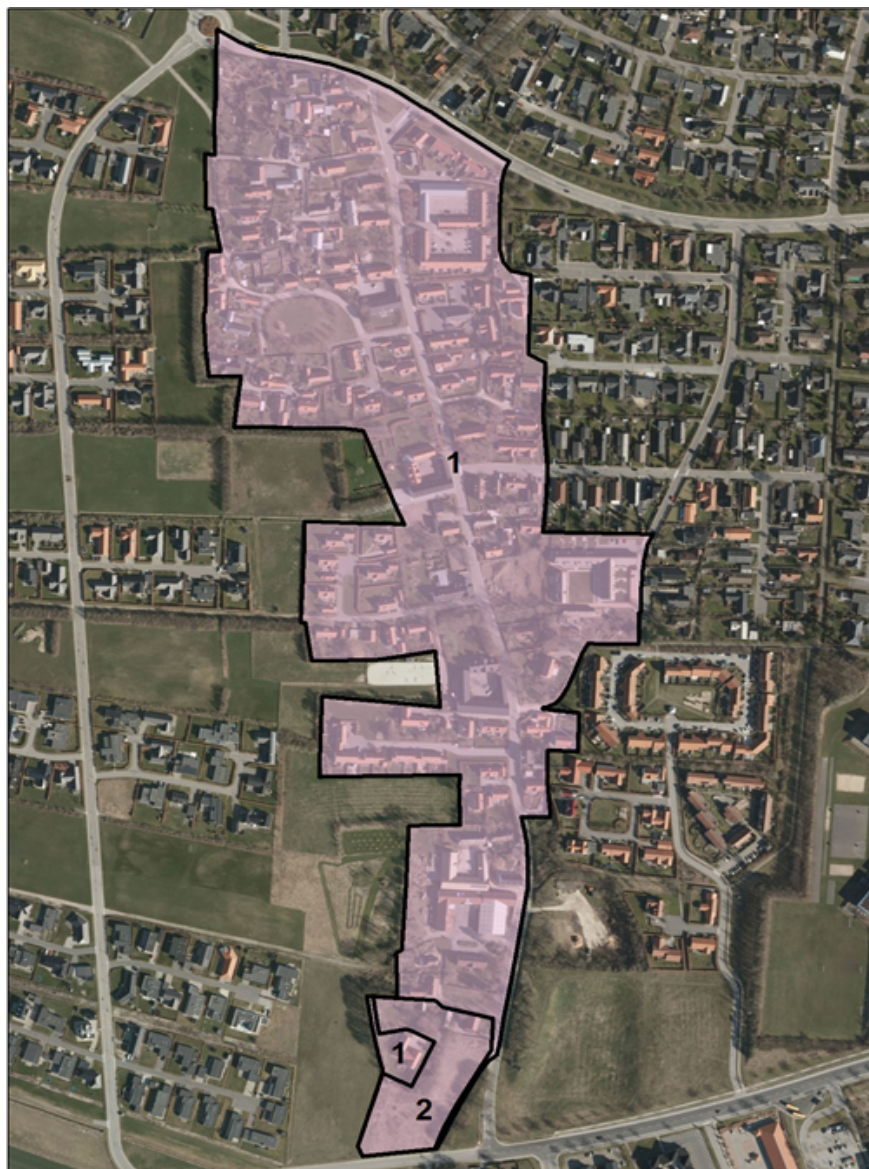
Forud for placering af nye funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området (fx institutioner med mere end 6 beboere og 2 ansatte), skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold, høring af berørte parter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

Byggemuligheder

Kommuneplanrammen 3.3.D1 deles op i to delområder, henholdsvis delområde 1 og 2.



Langs Bygaden ligger store gårde som en del af den gamle landsby. Den brede vifte af anvendelsesmuligheder skaber grundlag for at aktivere overflødiggjorte landbrugsbygninger til nye formål.



Arkitektur - Byrum og landskab

Bygaden opleves som et smukt vejforløb hvor de store gårde, bevaringsværdige træer, åbne grønne arealer og nænsomt indpassede nyere boligbebyggelser danner en god helhed. Ad Skomager-, Tømrer, Snedker og Skræddergyden findes det tætte landsbymiljø fint bevaret. Det er hensigten at sikre disse karakteristiske strukturer - så der opleves en tydelig overgang til de nyere boligstrukturer omkring landsbyen. Landsbygrønninger og gadejordsarealer er en del af det særlige.

Der er udarbejdet en bevarende lokalplan for Gl. Hasseris, som beskriver mere konkret hvordan landsbymiljøet ønskes sikret.



Karaktertræk fra de oprindelige landsbybebyggelser er videreført i de nyere huse.

22-05-2017

Arkitektur - Byrum og landskab

Markant beplantning og åbne grønninger skal bevares.

Kig til engene skal sikres.

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.

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

Trafik - Veje og stier

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

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

Zoneforhold

By- og landzone