



Tillæg 3.019 for boliger i Blegdalsparken

Aalborg Byråd godkendte den 23. november 2015 forslag til kommuneplantillæg 3.019 for området Blegdalsparken i Hasseris.

I perioden

2. december 2015 til den 3. februar 2016

er planforslaget fremlagt i offentlig høring.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 3.019](#)
- [Kommuneplanrammen 3.3.B6 Blegdalsparken](#)

Sammen med kommuneplantillægget godkendte byrådet lokalplan 3-3-111.

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](#).

Har du spørgsmål til planens indhold eller brug, er du velkommen til at kontakte Jeppe Fink, tlf. 99312245.

Hvis du har indsigelser eller bemærkninger til forslaget skal de senest den 3. februar 2016 sendes til:

By- og Landskabsforvaltningen
Plan & Udvikling
Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby

Eller på E-mail: 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 Natur- og Miljøklagenævnet.

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 den 30. december 2015**.

Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Se Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk for yderligere oplysninger.

23-11-2015



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 3.019 for boliger i Blegdalsparken

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Tillægget vedrører kommuneplanen for Vest Aalborg (Hasseris) og omfatter rammeområde 3.3.B6

Anvendelsesbestemmelserne er uændrede og der skal fortsat være mulighed for etageboliger m.m..

I den eksisterende kommuneplanramme 3.3.B6 er bebyggelsesprocenten fastsat til maksimalt 50 med undtagelse af ejendomme, hvor der er foretaget en konkret vurdering af byggemuligheden. Disse er omfattet af kommuneplanens bilag k – faktiske byggemuligheder.

Bebyggelsens højde er fastsat til maksimalt 13 m. og 3 etager. Enkelte ejendomme i rammeområdet er dog 4 etager.

Den nye kommuneplanramme skal sikre at der kan opføres etageboligejendomme på maksimalt 4 etager og 16,5 m.

Derudover ændres bebyggelsesprocenten på matrikel 18æ Gl. Hasseris, Hasseris fra 50 til 80 procent.

Ejendom	Max. bebyggelsesprocent jf. gældende kommuneplan	Foreslået ændres til
Otiumvej 1-5 og 9-19	50	80

Dette sker for at muliggøre at den eksisterende bebyggelse på matriklen kan nedrives og genopføres i maksimalt 4 etager plus en kælderetage der er delvist fritlagt på grund af terrænforskelle.



Eksisterende bebyggelse set fra syd



Eksisterende bebyggelse set fra nord

Ny bebyggelse skal i øvrigt opføres som fritliggende bygninger indenfor byggefeltet og med en facadebyggelinje, således at de nye bygninger placeres med en omtrentlig placering som de eksisterende.

En lokalplan skal sikre at ny bebyggelse kan indpasses i områdets nuværende udtryk for så vidt angår bebyggelsens arkitektur.

Nedenstående illustrationer viser hvordan en ny bebyggelse vil kunne indpasses i området.



Oversigt over punkter hvor visualiseringer ses fra



1. Stolpedalsvej set mod vest



2. Stolpedalsvej set mod øst



3. Set fra Skolebakken

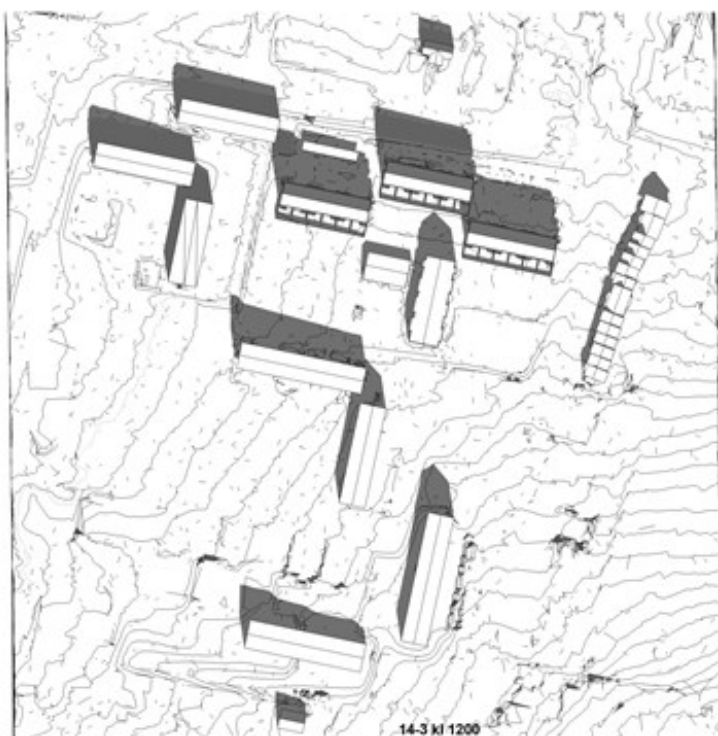


4. Set fra Blegdalsparken mod øst

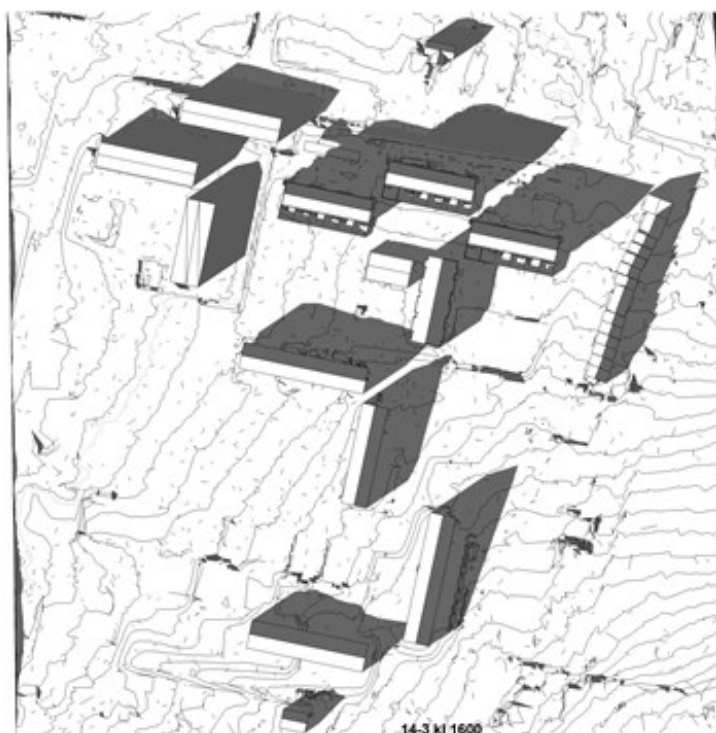


5. Set fra grønt areal centralt i området

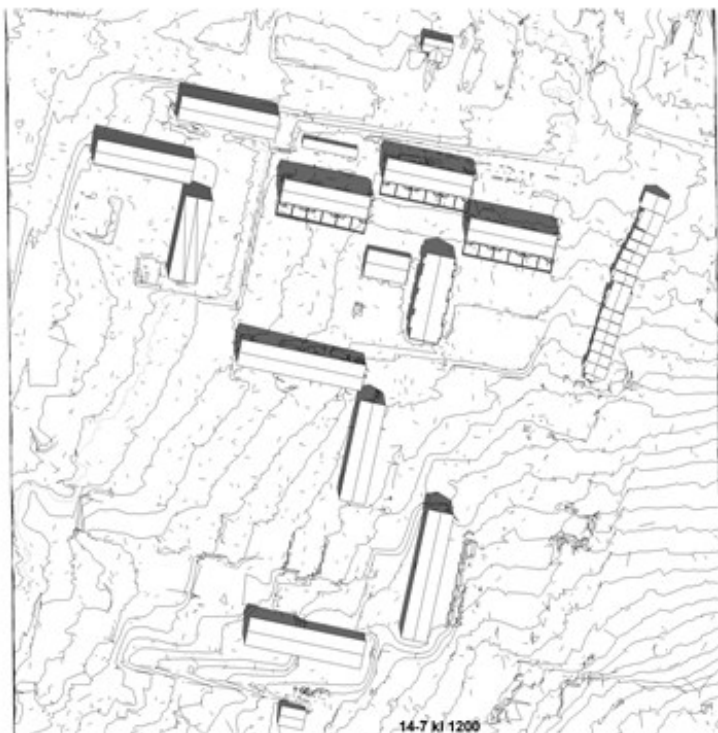
Nedenstående illustrationer viser hvilken skyggepåvirkning en ny bebyggelse på 4 etager på matrikel 18æ Gl. Hasseris, Hasseris vil have på omgivelserne.



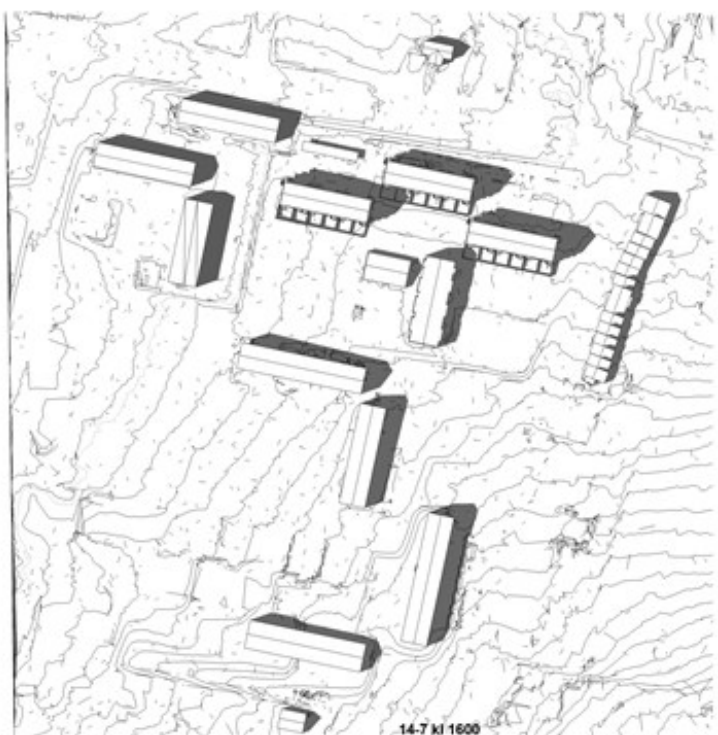
14 marts kl. 12.00



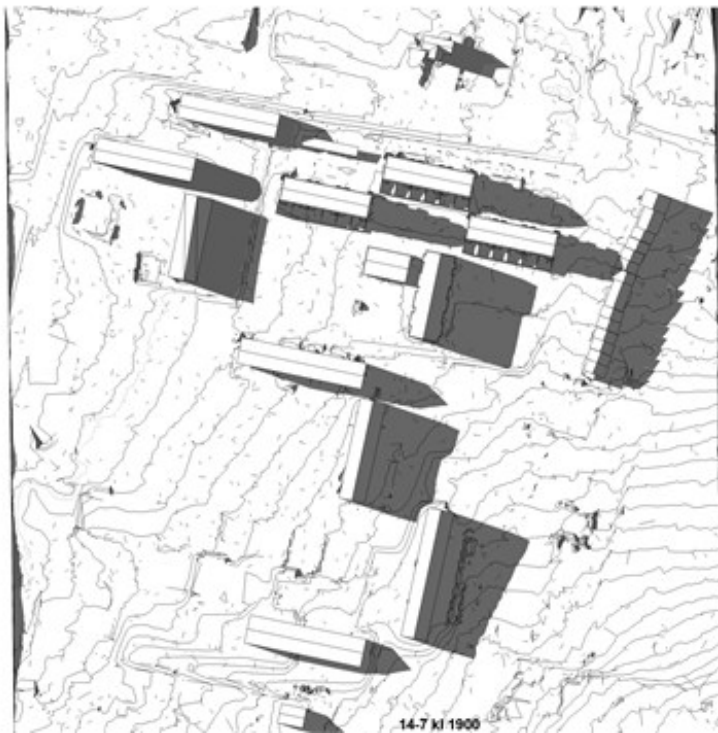
14 marts kl. 16.00



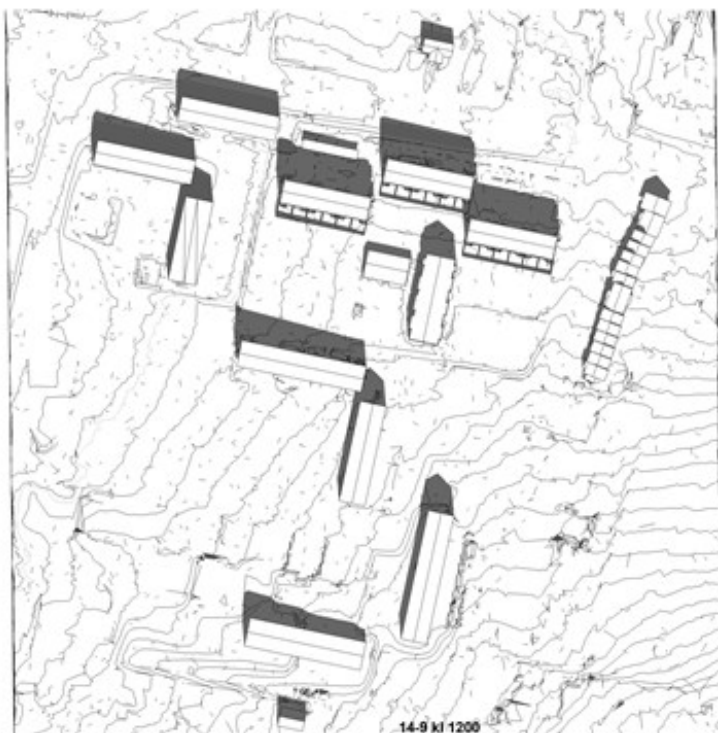
14 juli kl. 12.00



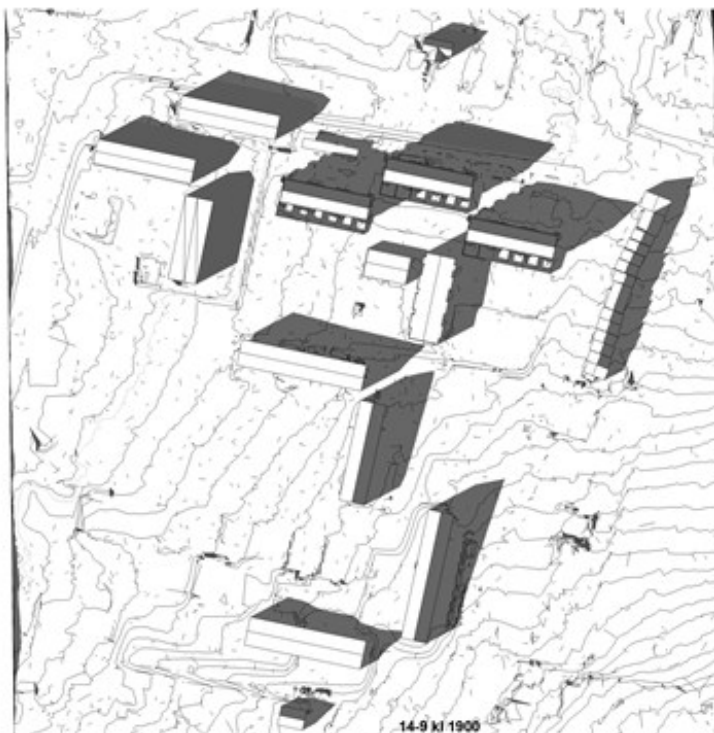
14 juli kl. 16.00



14 juli kl. 19.00



14 september kl. 12.00

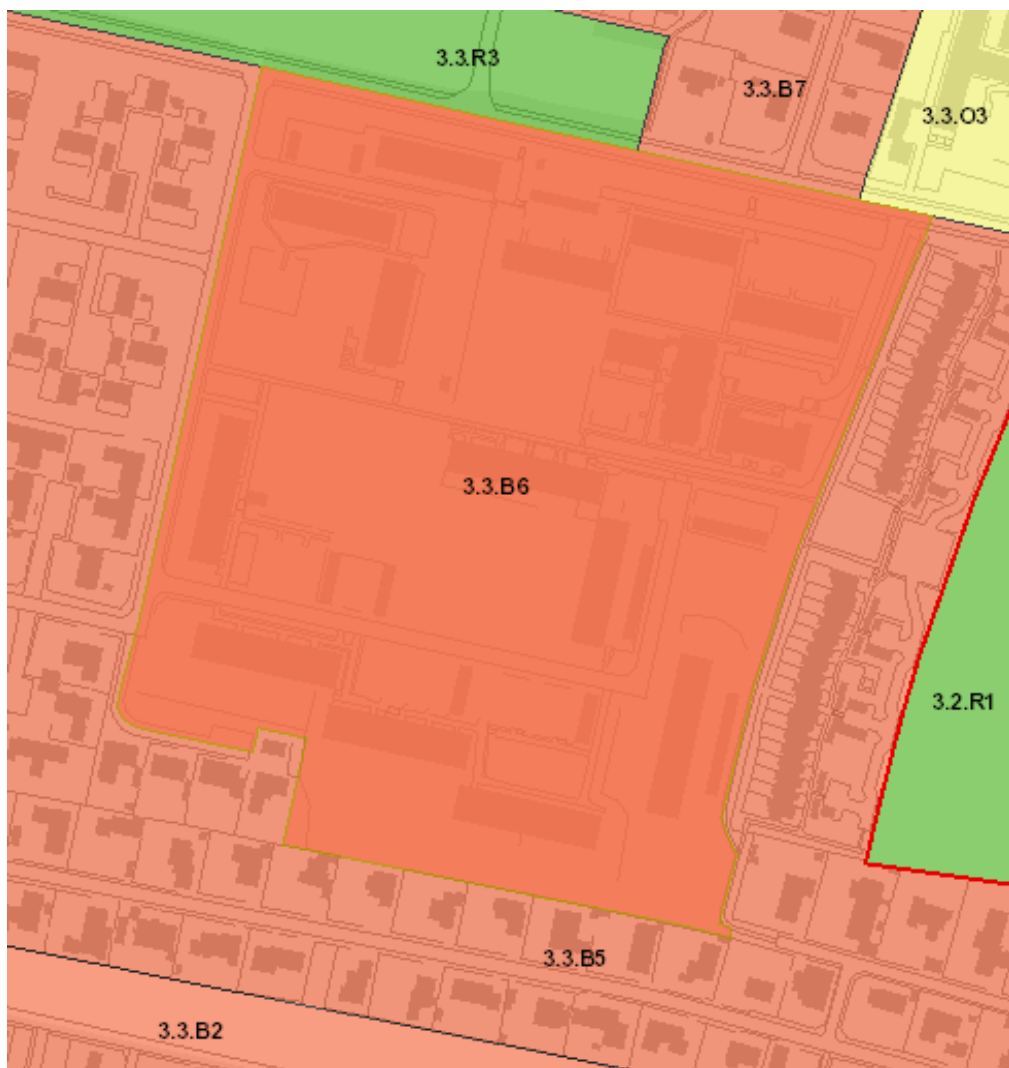


14 september kl. 19.00

23-11-2015



3.3.B6 Blegdalsparken



Mål

Målet er at skabe rammerne for et velfungerende lokalt boligmiljø, hvor den attraktive beliggenhed ved skovens rekreative muligheder udnyttes som et potentiale.

Kvaliteten af boliger og opholdsarealer er i højsædet. Udviklingen skal tage afsæt i de rummelige friarealer, som i højere grad skal udnyttes som et aktiv for området. På længere sigt skal muligheder og behov for et egentligt "kvarterløft" overvejes.

Anvendelse

Anvendelse

Boliger (etage)
Klinikker
Kontorer
Service
Kulturelle formål
Fritidsformål
Institutioner
Rekreative formål

Anvendelsen er
specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: se
[bilag K](#). Max. 50 i
øvrigt.

Etagér: Max. 4

Højde: Max. 16,5 m

Opholdsareal: Min.
15%

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#)

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



Der er fokus på, at de rummelige friarealer skal gøres til et større aktiv for området.

Det er hensigten, at der skal kunne integreres en bred vifte af almennyttige formål til gavn for boligmiljøet.

Forud for placering af funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området (fx institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte), skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold, høring af berørte parter mv.

23-11-2015

Arkitektur - Byrum og landskab

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for disponering af varierede opholdsarealer.

P-pladser skal fremstå grønne.

Trafik - Veje og stier

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

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone