



Tillæg 3.024 for område til boliger og institution på Annebergvej

Aalborg Byråd godkendte den 11. december 2017 kommuneplantillæg 3.024 for område til boliger og institution på Annebergvej

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 3.024](#)
- [Kommuneplanramme 3.4.B2 Annebergvej](#)
- [Kommuneplanramme 3.4.R3 HF Vesterkær m.m.](#)

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 3-4-104](#).

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 12. januar 2018**. 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 videresender 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 15. juni 2018.



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.



Redegørelse for tillæg 3.024 for område til boliger og institution på Annebergvej

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Området for kommuneplantillægget ligger i den nordøstlige del af Mølholm. Tillægget omfatter en ændring af kommuneplanrammen "3.4.R3 HF Vesterkær m.m".

Kommuneplantillægget har til formål at give mulighed for at opføre institution og boliger på matriklerne 80ash, 80asi, 80asd, 80arv og 80asc alle Aalborg Markjorder. Området er i dag omfattet af kommuneplanramme 3.4.R3, der ved den endelige godkendelse vil blive indskrænket.

Kommuneplantillægget skal sikre områdets fremadrettede anvendelse til opførelse af boliger samt en institution. Med det gældende plangrundlag er området udlagt til fritidsformål og rekreative formål i form af kolonihaver.



Gældende kommuneplanrammer



Nye kommuneplanrammer

Illustrationerne ovenfor viser før (tv) og efter (th) afgrænsningen for kommuneplanramme 3.4.R3.

Ud over afgrænsningen af rammen er 3.4.R3 uændret.

Afgrænsningen af den nye kommuneplanramme 3.4.B2 er vist på illustrationen ovenfor.

Rammen for 3.4.B2 ændrer:

- anvendelsesbestemmelserne fra fritidsformål og rekreative formål til område med boliger og institution,
- bebyggelsesprocenten fra max. 10 til max. 50 for område til institution og max. 75 for område til boliger, og
- giver mulighed for opførelse af bebyggelse i max. 3 etager.

Planforslagets baggrund

Kommunen vil give mulighed for opførelse af en ny institution - herunder opførelse af nye plejeboliger med tilhørende servicearealer, som erstatning for de eksisterende plejeboliger på Riishøjvej.

Ydermere gives der mulighed for at opføre boliger i form af etageboliger og tæt-lav boligbebyggelse. En del af disse boliger er en følge af det boligprogram for almene familieboliger, som By- og Landskabsudvalget godkendte den 26. januar 2017.

Kommuneplanen i dag



Høj risiko for oversvømmelse (røde områder).

En mindre del af kommuneplanrammen 3.4.R3 HF Vesterkær m.m. ligger i områder med høj risiko for oversvømmelse.

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

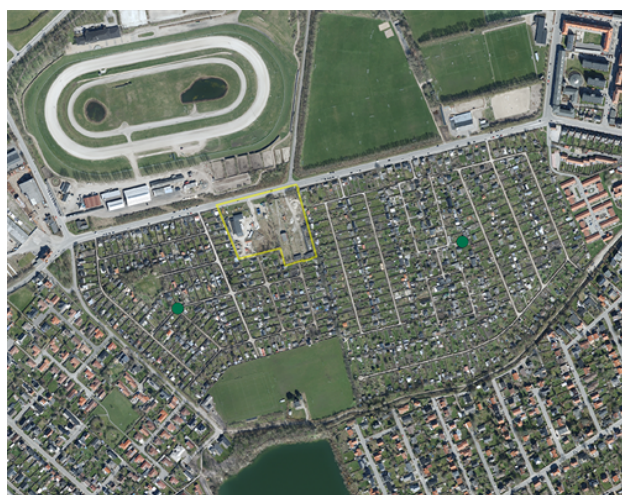


Gældende kystnærhedszoner

Området ligger i kystnærhedszonen.

Jf. kommuneplanens jf. [retningslinje 11.4.3](#) ligger området i den del af kystnærhedszonen uden eller med begrænset visuel forbindelse med kysten samt områder, som ikke er præget af denne. De enkelte arealer her inden for kan udnyttes i overensstemmelse med den planlagte anvendelse.

De ændringer, der kan foretages i området, vurderes ikke at påvirke kystnærhedszonen, idet området omkranses af eksisterende by og er beliggende bagved bl.a. Aalborg Væddeløbsbane og lystbådehavnen.



Udpegede kolonihaver

Området grænser op til et større kolonihaveområde, der er udlagt som varige kolonihaver, jf. [retningslinje 10.4.1](#). Området har aldrig været anvendt til kolonihaver men har altid været anvendt til erhverv og var derfor heller ikke omfattet af udpegningsgrundlaget i Kommuneplan 2009 for kolonihaver.



I kanten af området løber en planlagt rekreativ sti, jf [retningslinje 11.2.6](#). Stiens forløb fastholdes i forhold til at sikre en bedre forbindelse i det sammenhængende rekreative stinet.

Rekreative stiforbindelser

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.

11-12-2017



2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål



Egentlig byudvikling kan kun planlægges i Aalborg og oplandsbyer med særlige vækstopportuniteter.

I øvrige oplandsbyer og landsbyer skal udviklingen tilpasses byens struktur, identitet og størrelse.

Arealer til egentlig byudvikling skal inddrages i byzone. Udlæg til byformål skal ske i direkte tilknytning til eksisterende by.

Planlægningen skal sikre sammenhængende byområder med klare grænser mellem by og land. Arealforbruget til byformål skal begrænses mest muligt.

Ved udlæg af areal til byformål skal der tages hensyn til de nationale og særlige arealinteresser (særlig værdifulde jordbrugs- og naturområder, uforstyrrede landskaber, kulturhistoriske miljøer, økologiske forbindelser, grundvandsressourcer og graveområder, den regionale råstofplan og de statslige vandplaner). Områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandværker skal så vidt muligt friholdes for byudvikling. Desuden skal der tages hensyn til den eksisterende og planlagte overordnede infrastruktur.

Bemærkninger til retningslinien



Omlandsbyer med særlige byvækstpotentialer



Øvrige omlandsbyer og landsbyer

Aalborg den attraktive storby

Omlandsbyer med særlige vækstpotentialer

Frejlev, Svenstrup, Godthåb, Vadum, Vestbjerg, Vodskov, Vester Hassing, Klarup, Storvorde, Nibe og Hals er omlandsbyer til Aalborg med særlige byvækstpotentialer.

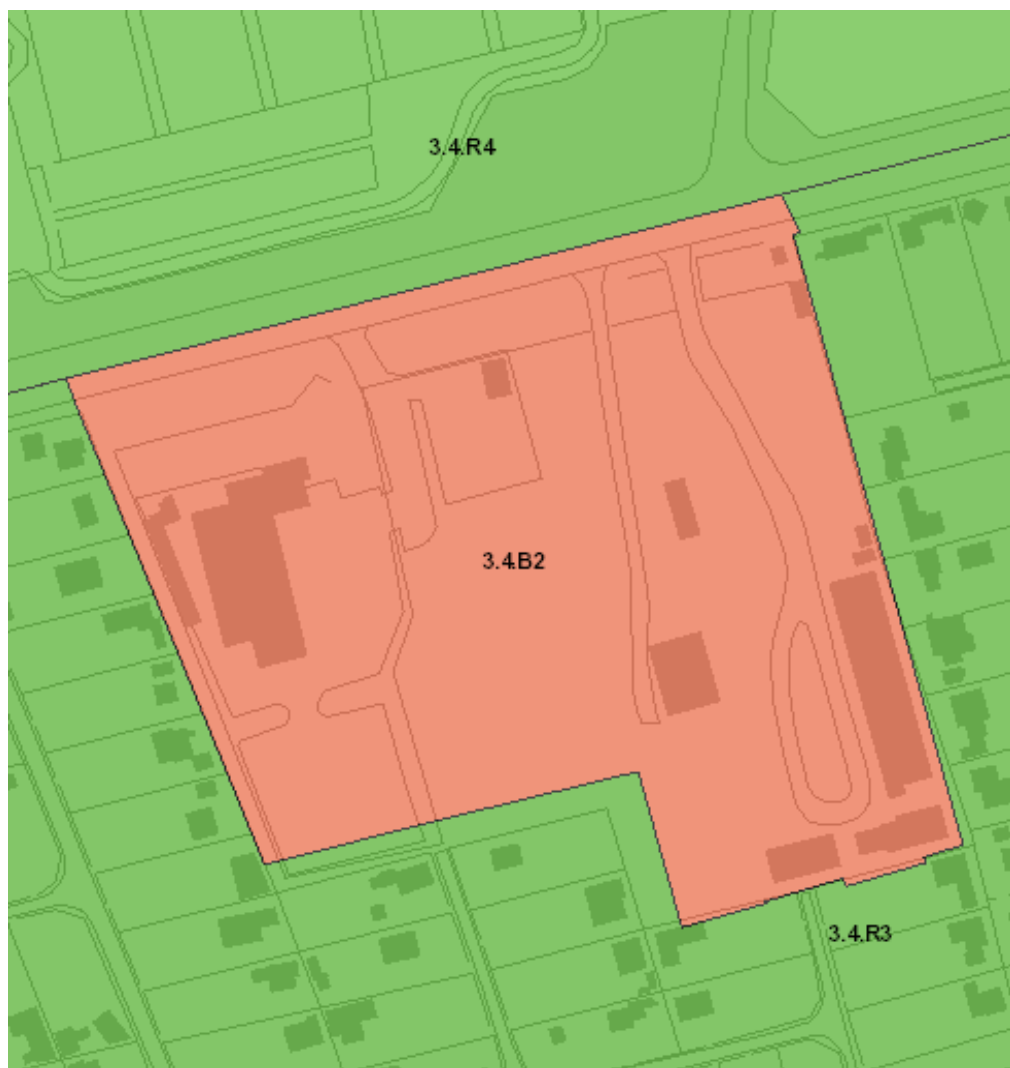
Øvrige omlandsbyer og landsbyer

Øvrige omlandsbyer og landsbyer har frihed og fleksible rammer til at rumme en lokal forankret udvikling tilpasset byens struktur, identitet og størrelse.

11-12-2017



3.4.B2 Annebergvej

**Anvendelse**

Boliger (tæt-lav og etage)
Kontorer
Klinikker m.v.
Service
Kulturelle formål
Institutioner
Rekreative formål

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Institutioner: Max. 50
Boliger: Max. 75

Etagér: Max. 3

Højde: Max. 12 meter

Fælles opholdsareal (for boliger):
Min. 15% af områdets areal for tæt-lav, og
min. 25% for områdets areal for etage.

Mål

Målet er at skabe rammerne for et velfungerende boligområde og en institution i samspil med det eksisterende kolonihaveområde.

Anvendelse

Det eksisterende erhvervsområde på Annebergvej omdannes til et område for boliger og institution med henblik på at sikre en mere harmonisk sammenhæng til områdets rekreative funktioner.

Byggemuligheder

Der kan opføres bebyggelse op til 3 etager. For at minimere risikoen for indsigtsgener til de omgivende kolonihaver, bør bebyggelsen nærmest kolonihaverne kun opføres i 2 etager.

11-12-2017

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse skal udformes i respekt for områdets placering som nabo til et stort kolonihaveområde samt den synlige beliggenhed langs Annebergvej.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, se [retningslinje 11.2.6.](#)

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

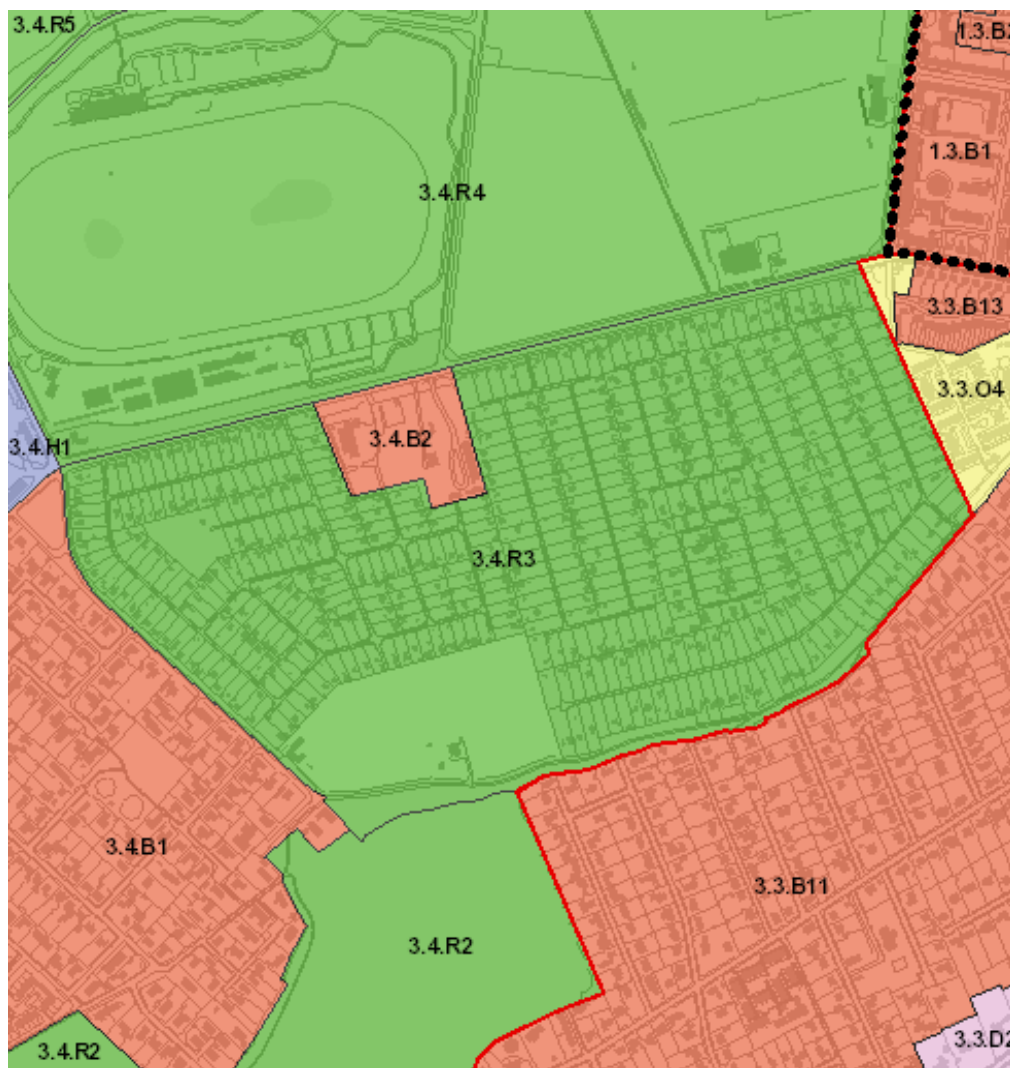
Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone

**3.4.R3 HF Vesterkær m.m.****Anvendelse**

Fritidsformål
Rekreative formål

Anvendelsen er
specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

For boldbaner o.l.:
kun mindre bygninger
og anlæg, som er
nødvendige for
områdets anvendelse.

Bebyggelsesprocent for
kolonihaver: Max. 10

Højde: Max. 5 m, dog
max. 8,5 m for
fælleshuse o.l.

Mål

Målet er at sikre velfungerende rammer for et eksisterende kolonihaveområde. Det er også et mål at området fungerer som et rekreativt frirum for byboere med skaberglæde og grønne fingre.

Kolonihaverne langs Annebergvej er nogle af de ældste i Aalborg. Især haveforeningen Fjordglimt fremstår som et bevaringsværdigt byhistorisk spor.



Kolonihavestemning i Bartholine Jørgensens Minde...

Anvendelse

De eksisterende kolonihaveområder er udpeget som varige områder og skal bevares, mens det tidligere erhvervsområde ved Annebergvej og boldbanerne ved Annebergstien skal kunne udnyttes til specialiserede rekreative funktioner eller fritidsaktiviteter - fx. rugbystadion eller grønne turistattraktioner. Sidstnævnte arealer ses også som perspektivområder for nye kolonihaver.

Arkitektur - Byrum og landskab

Kolonihaverne er værdifulde overleveringer fra den tid da arbejdernes livsvilkår var svære. Mange af de gamle havehuse og velholdte haver er bevaringsværdige.

Kolonihavebevægelsen rummer en stolt tradition for selvbyggeri og frigjort skaberglæde. Dette særlige karakteristika er med til at skabe mangfoldige og oplevelsesrige bebyggelser i kolonihaveområderne. Det er hensigten at sikre dette "kreative frirum".

Annebergstien og skrænten mod Hasseris markerer Stenalderens kystlinje og Hasseris å's tidligere forløb ind til tætbyen. Her markeres også overgangen mellem engen og bakken. Det er hensigten at fastholde denne let identificerbare kant og fx understrege stiforløbet med beplantning.



Rum for kreativitet og eksperimenter - her Fjordglimt.

11-12-2017

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå med havepræg.

Kulturspor skal sikres.

Tidligere kystskrænt skal markeres.

Rum for kreativitet og arkitektoniske eksperimenter.

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

Trafik - Veje og stier

Arealreservation til Lindholmlinien, se [illustrationsplan](#)

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)

Teknisk forsyning

Betinget fjernvarmepligt

Zoneforhold

Landzone, del af vejareal i byzone