



Tillæg 3.032 Området ved Klokketabelen

Aalborg Byråd godkendte den 24. august 2021 kommuneplantillæg 3.032 Området ved Klokketabelen.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 3.032 Området ved Klokketabelen](#)
- [Kommuneplanramme 3.3.B4 Rotunden m.m.](#)
- [Kommuneplanramme 3.3.B14 Klokketabelen 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 3-3-116 Boliger, Klokketolen, Hasseris](#).

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 24. september 2021. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på www.naevneneshus.dk/planklagenævnet.

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/planklagenævnet.

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 27. februar 2022.

Kommunens planer

Alle planforslag kan ses her:

- Lokalplan: www.aalborg.dk/lokalplaner under "Forslag"

- Kommuneplantillæg: www.aalborgkommuneplan.dk under "Nyheder"

23-08-2021



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

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 til Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling pr. mail plan.udvikling@aalborg.dk. Kommunen videregiver 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.

05-08-2019



Redegørelse tillæg 3.032 Området ved Klokketabelen

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Kommuneplantillæget 3-032 berører et område i Gl. Hasseris. Området er afgrænset mod nord af et boligområde, som hovedsageligt indeholder åben-lav boliger. Mod øst afgrænses området af Klokketabelstien, og øst derfor ligger Hasseris Gymnasium. Mod syd ligger en åben landsbyfælled med Klokketabelen. Mod vest afgrænses området af Bygaden og Gl. Hasseris, som er et blandet bolig- og erhvervsområde.

Tillægget 3.032 ændrer på boligrammen 3.3.B4 Rotunden m.m. som indkrænkes mod syd med det areal, som 3.3.B14 Klokketabelen m.m. erstatter.



Gældende kommuneplanrammer

Nye kommuneplanrammer

Der laves to delområder: Delområde 1 syd for Gymnasiestien og delområde 2 i det syd-vestlige hjørne syd for Klokketabelstien. I delområde 1 ændres de bebyggelsesregulerende bestemmelser ikke, så bebyggelsesprocenten er maks. 25 for åben-lav og maks. 30 for tæt-lav boliger. Der må maks. bygges 2 etager og maks. bygningshøjde er 8,5 m. I delområde 2 skal de bebyggelsesregulerende bestemmelser fastsættes i en lokalplan.



Redaktionelle ændringer

Både i retningslinjen og i kommuneplanrammerne er der yderligere sket mindre redaktionelle ændringer.

Planforslagets baggrund

Aalborg Kommune har iværksat et planlægningsarbejde med udarbejdelse af en ny lokalplan for delområde 2, hvor der tidligere var placeret en kommunal materielgård. Aalborg Kommune ønsker området udviklet med mulighed for boliger i op til maks. 2 etager med udnyttet tagetage.

Da det ønskede projekt ikke kan realiseres indenfor gældende plangrundlag, blev der sammen med det øvrige Gl. Hasseris afholdt fordebat i foråret 2019. Fordebatten blev suppleret med et borgermøde den 27. maj 2019 på Hasseris Gymnasium. Her deltog over 130 fremmødte borgere, der kom med input og ønsker til byudviklingen. De mange gode inputs fra borgermødet kom med i opsamlingen på debatten, som blev politisk behandlet på By- og Landskabsudvalgets møde d. 15. august 2019. Det blev på mødet bl.a. besluttet at arbejde videre for en planlægning af området ved den gamle materielgård.

[Opsamling af fordebat for Gl. Hasseris \(se pkt. 10\)](#)

Da delområde 1, som ligger nord for 'den gamle materielgård', geografisk er sammenhængende med delområde 2, er begge delområder blevet sammenlagt i samme kommuneplanramme 3.3.B14 Klokketabelen m.m.

Kommuneplantillægget 3.032 skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplan 3-3-116.

Overordnede bindinger

Bilag IV-arter

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen

kan skade et Natura 2000-område.

Nærmeste Natura 2000 område ligger ca. 4 km fra området. Alene på grund af afstanden vurderes, at gennemførelse af planen ikke vil påvirke Natura 2000 området væsentligt. Resultatet af screeningen medfører, at der ikke skal foretages en egentlig Natura 2000 konsekvensvurdering.

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder.

Området ligger i udbredelsesområdet for en række flagermus opført på habitatdirektivets bilag IV. Der er relativt gamle træer på områdets skrænter, men det vurderes ikke, at de har en sådan alder, at de har væsentlig værdi som yngle- eller overvintringsbiotoper for arter af flagermus.

Miljøvurdering

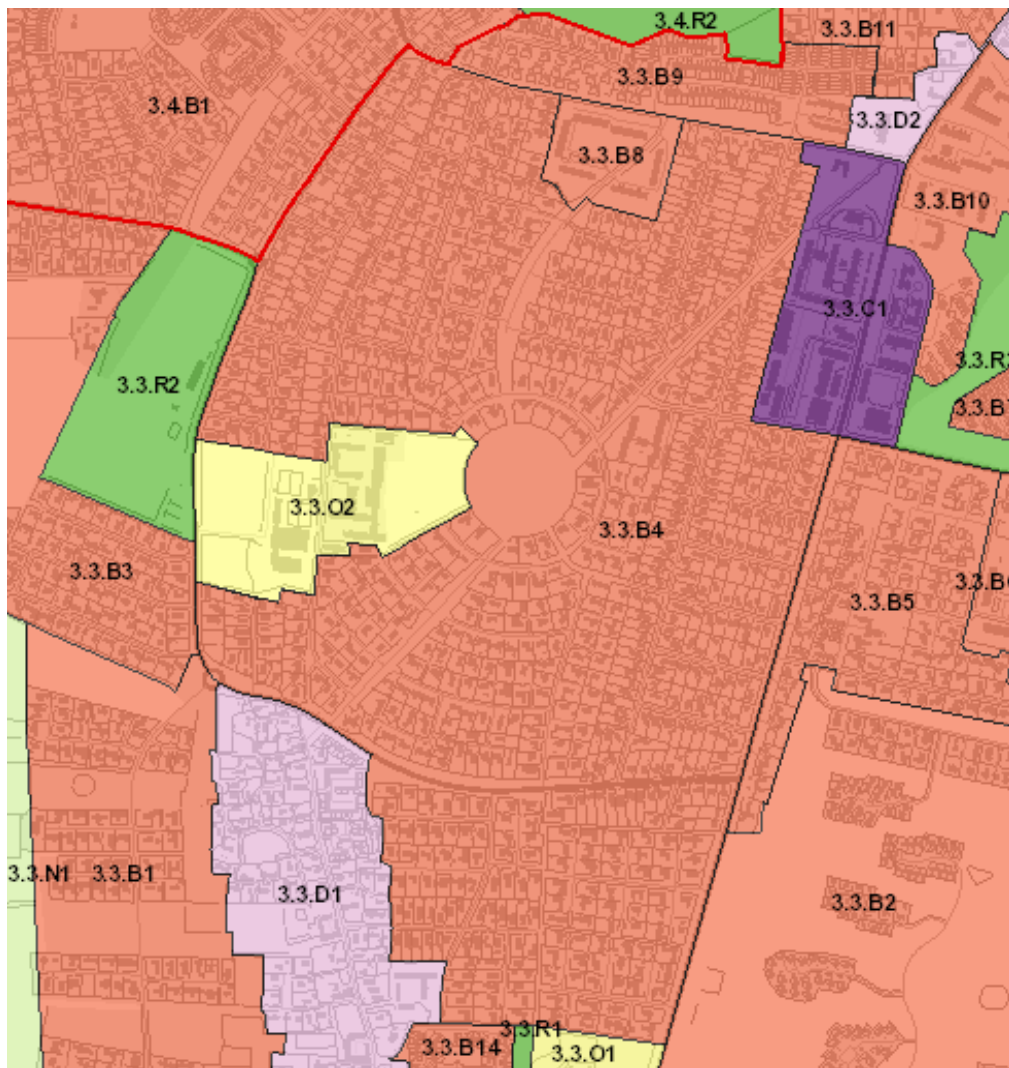
Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen har derfor foretaget en screening af planen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2 og herefter vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering, da planen 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 3-3-116.

23-08-2021



3.3.B4 Rotunden m.m.



Anvendelse

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

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 25 for åben-lav og max. 30 for tæt-lav boliger.

Etagér: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

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

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

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

Mål

Målet er at skabe rammerne for et velfungerende og attraktivt boligområde med havebypræg.

Der lægges særligt vægt på at bevare Rotunden som et markant visuelt orienteringspunkt i bydelen, som rekreativt område og som en betydningsfuld bystrukturel faktor.



Rotundens ringe afspejles i de omgivende vejstrukturer.

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.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området omfatter store dele af den nyere bebyggelse i Hasseris, men også denne del har et markant grønt præg, som der lægges vægt på at bevare.

Midt i området ligger Rotunden, der er opbygget som fire ringe markeret med træer. En struktur, som forplanter sig ud i den omkringliggende bebyggelse, og som yderligere understreges af det diagonale vejforløb Thorsens Allé - Jeronimusvej. Både strukturen og Rotunden som et grønt vartegn og rekreativt område i sig selv er bevaringsværdig.

Vandtårnet fremstår som et andet væsentligt landmark i bydelen. Det ligger i sammenhæng med en ældre bevaringsværdig villabebyggelse.

Der er udarbejdet 12 [stilblade](#) med beskrivelse af de karakteristiske træk ved de forskellige stilarter for villabebyggelsen i Hasseris. Stilbladene giver også anbefalinger til, hvordan man kan bygge om og til eller skifte bygningsdele ud, uden at gå på kompromis med stilartens formsprog.



Rotunden er et betydningsfuldt rekreativt område.



Vandtårnet og den omkringliggende bebyggelse er en bevaringsværdig sammenhæng i bydelen.

23-08-2021

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå som haveby med grønt præg.

Rotunden og bebyggelsesstrukturen her omkring skal bevares som et markant arkitektonisk element i bylandskabet.

Vandtårnet skal bevares som landemærke.

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

Trafik - Veje og stier

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

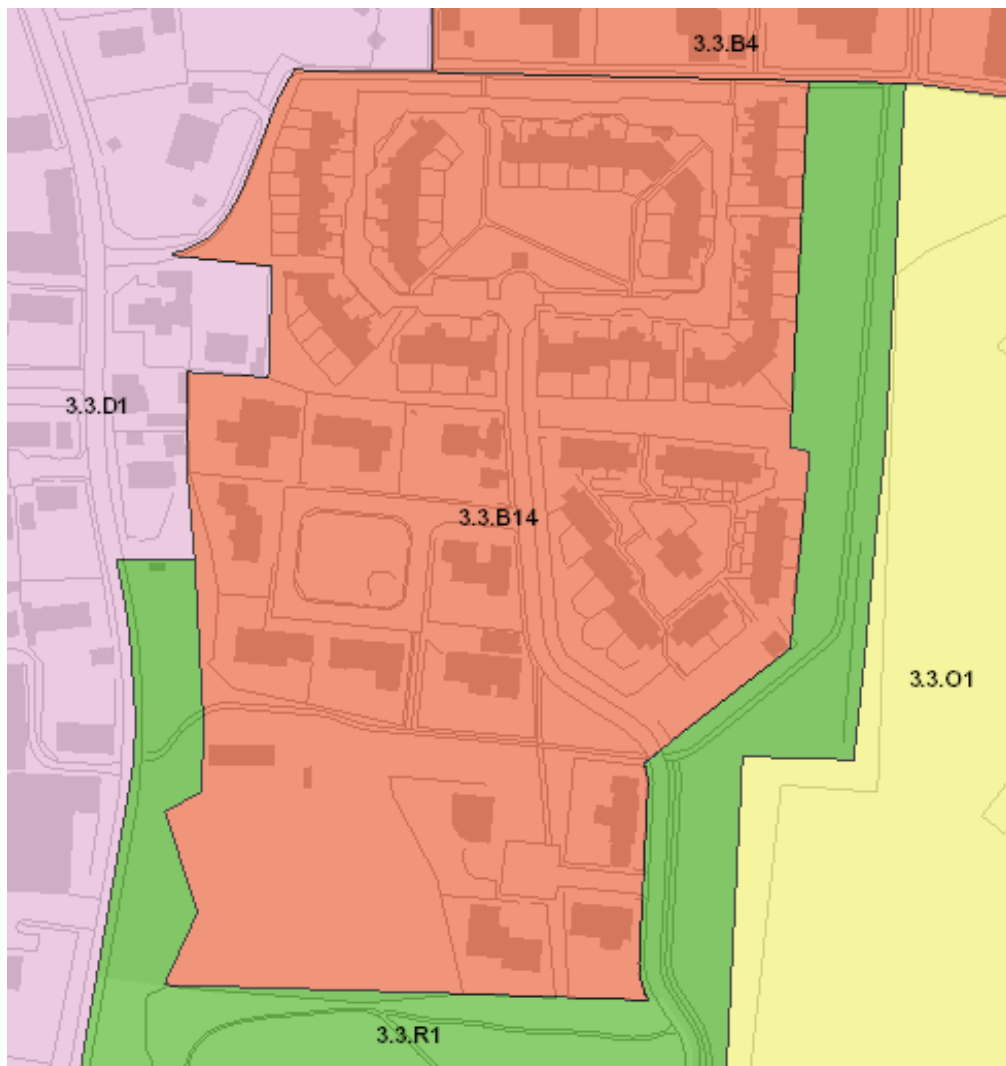
Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Teknisk forsyning Fjernvarmepligt

Zoneforhold Byzone



3.3.B14 Klokketabelen m.m.



Mål

Målet er at skabe rammerne for et velfungerende og attraktivt boligområde med en attraktiv beliggenhed nær det åbne rekreative område ved Klokketabelen.

Anvendelse

Området er bebygget med eksisterende boligbebyggelse, både åben-lav og tæt-lav bebyggelse. I den sydvestlige del af området, Delområde 2, kan der desuden etableres etagebebyggelse.

Forud for placeringen af institutioner med mere end 6 beboere og/eller 2 ansatte samt andre institutioner/virksomheder, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv - samt ikke mindst at berørte parter høres.

Anvendelse

Delområde 1:
Boliger (åben-lav/tæt-lav)
Kulturelle formål
Fritidsformål
Institutioner
Rekreative formål

Delområde 2: Tillades desuden etagebebyggelse

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

Byggemuligheder

Delområde 1:
Bebyggelsesprocent:
Maks. 25 for åben-lav og maks. 30 for tæt-lav boliger.
Etager: Maks. 2
Højde: Maks. 8,5 m

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

Delområde 2:
Bebyggelsesregulerende bestemmelser skal fastsættes i en lokalplan.

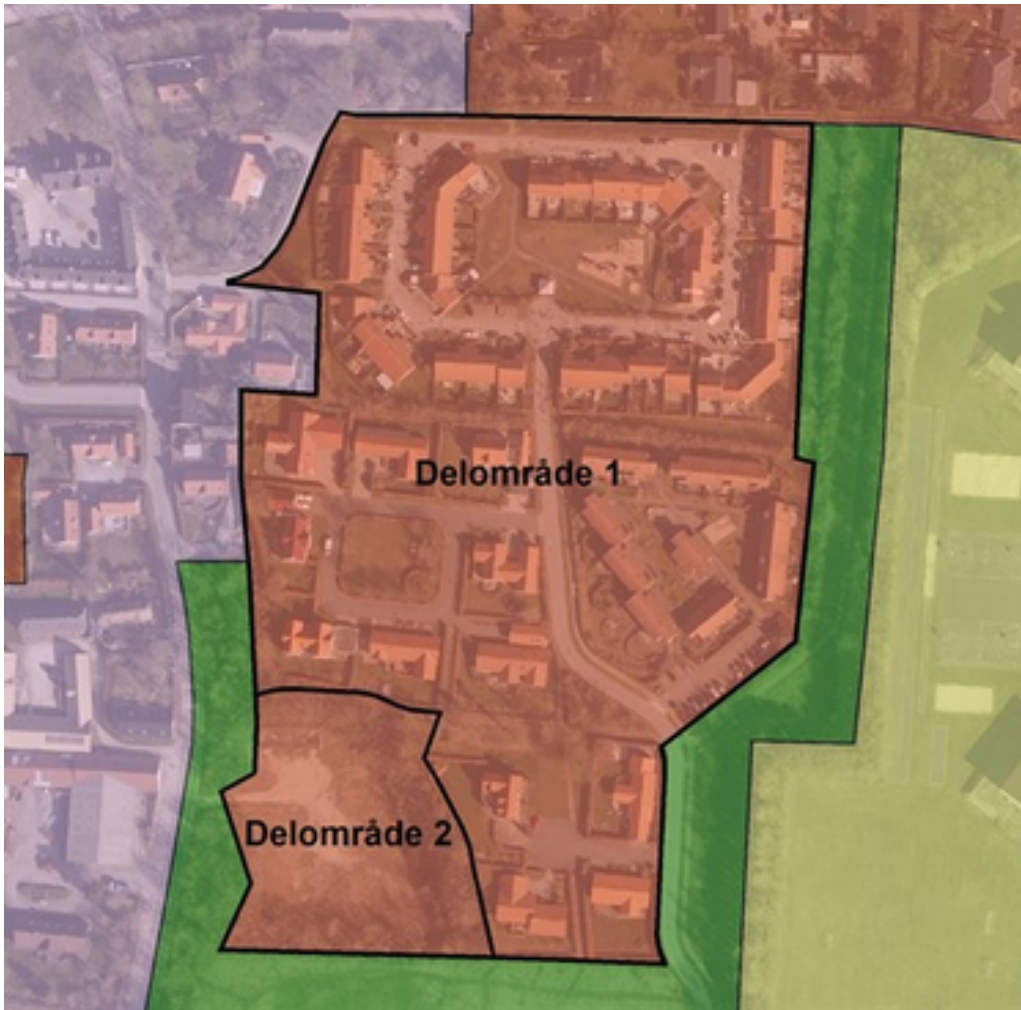
Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

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

Byggemuligheder

Kommuneplanrammen 3.3.B14 er opdelt i to delområder; henholdsvis delområde 1 og delområde 2.



Arkitektur - Byrum og landskab

Dette område ligger i den sydlige del af Gl. Hasseris.

Delområde 1 består af boligbebyggelse med vejadgang fra Klokkestabelen. Tæt-lavbebyggelserne i Delområde 1 anvender alle ensartede materialer, hvilket giver et harmonisk udtryk i området. Tæt-lavbebyggelserne består næsten udelukkende af blanke røde mursten og rødt saddeltag. Der er enkelte detaljer i facaden med træ for at give variationer. Alle tæt-lav bebyggelser er bygget med variationer i taghøjderne og i facaderne med frem- og tilbagetrækninger, karnapper mv., hvilket alt sammen arkitektonisk er med til at gøre inde- og uderum indbydende og attraktive. Der er både private og fælles udendørs opholdsarealer, og



Tæt-lav bebyggelse i delområde 1.

Arkitektur - Byrum og landskab

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.

Delområde 2 er omkranset af skrænter, og lysindfald i bolig og friarealer skal sikres.

Trafik - Veje og stier

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

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone

området fremstår frodigt og grønt.

Delområde 2 ligger isoleret med skrænter på alle sider, og området har derfor ikke en synlig fremtræden placering i Gl.

Hasseris. Arkitekturen i området skal tage hensyn til placeringen i form af lysindfald i boliger og friarealer. Området har vejadgang fra Bygaden. Bygaden opleves som et smukt vejforløb med store gårde, bevaringsværdige træer og åbne grønne arealer.

23-08-2021

