



Tillæg 3.033 for boliger, Bygaden 20-22, Gl. Hasseris

Aalborg Byråd godkendte den 31. august 2020 et kommuneplantillæg for 3.033.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 3.033](#)
- [Kommuneplanramme 3.3.D1 "Gl. Hasseris"](#)
- [Kommuneplanramme 3.3.B1 "Hasseris Enge"](#)

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 3-3-115, Boliger og erhverv, Bygaden 20-22, 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 2 oktober, 2020**. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klage regler 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 4. marts 2021.

31-08-2020



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.



Redegørelse tillæg 3.033 for boliger, Bygaden 20-22, Gl. Hasseris

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Lokalplan 3-3-115 samt kommuneplantillæg 3.033 er udarbejdet for at muliggøre en ny boligbebyggelse omkring to ejendomme beliggende på Bygaden 20 og 22 i Gl. Hasseris. Lokalplanen har til formål at sikre, at udformningen af den nye bebyggelse sker med afsæt i områdets traditionelle byggestil, at bebyggelsen gennem arkitektur og materialer harmonerer med områdets øvrige bygninger og at områdets grønne karakter med høje træer ud mod Bygaden og læhegn ud mod engene bevarer.

Området ligger ved nærværende plans udarbejdelse inden for kommuneplanramme 3.3.D1 "Gl. Hasseris" og kommuneplanramme 3.3.B1 "Hasseris Enge". Med kommuneplantillægget vil rammeområde 3.3.D1 blive udvidet, så en større del af lokalplanens område indgår i kommuneplanrammen for Gl. Hasseris.

Ændringen af de omtalte kommuneplanrammers geografiske afgrænsning er illustreret på nedenstående kort.



Gældende kommuneplanrammer

Forslag til nye kommuneplanrammer

Den del af lokalplanen, som med kommuneplantillægget vil være omfattet af rammeområde 3.3.D1 "Gl. Hasseris", vil indgå i kommuneplanrammens delområde 3. Det vil sige, at de "bebyggelsesregulerende bestemmelser fastlægges i en lokalplan". Dette skyldes, at lokalplanen ikke fastsætter bebyggelsesregulerende bestemmelser for området som helhed, men mere specifikt på de enkelte delområder i lokalplanen.

Planforslagets baggrund

Aalborg Kommune har modtaget en henvendelse fra ejere af ejendommene Bygaden 20 og Bygaden 22, som ønsker at omdanne deres ejendom. Da det ønskede projekt ikke kan realiseres indenfor gældende plangrundlag, blev der i perioden 30. april - 31. maj 2019 afholdt en fordebat, suppleret med et borgermøde, hvor der var mulighed for at komme med input og idéer til det indkomne projekt.

På baggrund af de indkomne indsigelser ifm. fordebatten, blev det på By- og Landskabsudvalgets møde d. 25 april 2019 besluttet at iganggætte en lokalplanlægning for ejendommen.

Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplanen.

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.

Planens afgrænsning ligger i udkanten af Aalborg by inden for et i forvejen bebygget område. Nærmeste Natura 2000-område er Natura 2000-område nr. 15 Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal, som ligger ca. 4 km nordvest for planens område. Som følge af den betydelige afstand til Natura 2000-området vurderes, at planlægningen af nyt byggeri til boligformål hverken i sig selv eller sammen med andre planer og projekter vil medføre forstyrrende påvirkning ind i Natura 2000-området.

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.

Planens område ligger inden for udbredelsesområdet for en række dyrearter opført på habitatdirektivets bilag IV. De eneste arter, som potentielt kunne have yngle- eller rasteområde inden for området, er arter af flagermus. Det kan ikke udelukkes, at området sporadisk benyttes af flagermus som fødesøgningsområde, eller at læhegnet fungerer som ledelinie for flagermus. Det vurderes dog, at området ikke udgør et væsentligt yngle- eller rasteområde for arter af flagermus.

Miljøvurdering

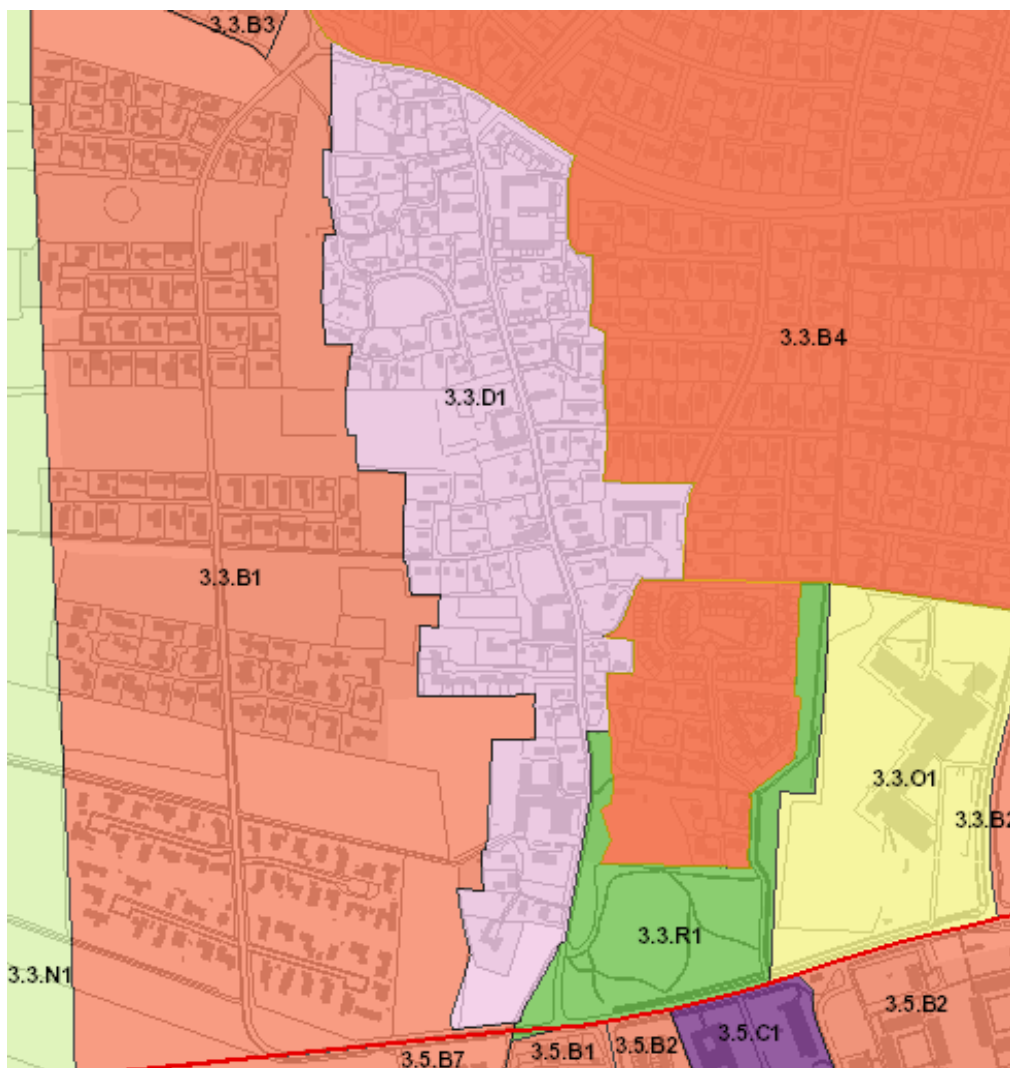
Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen har derfor foretaget en screening af planen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2 og herefter vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering, da planen 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 3-3-115.

31-08-2020



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.



Det er hensigten, at landsbymiljøet skal sikres.

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

For delområde 3:
Bebyggelsesregulerende bestemmelser fastlægges i en lokalplan.

Etager: Max. 1½

Højde: Max. 8,5 m.

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 tre delområder, henholdsvis delområde 1, 2 og 3.

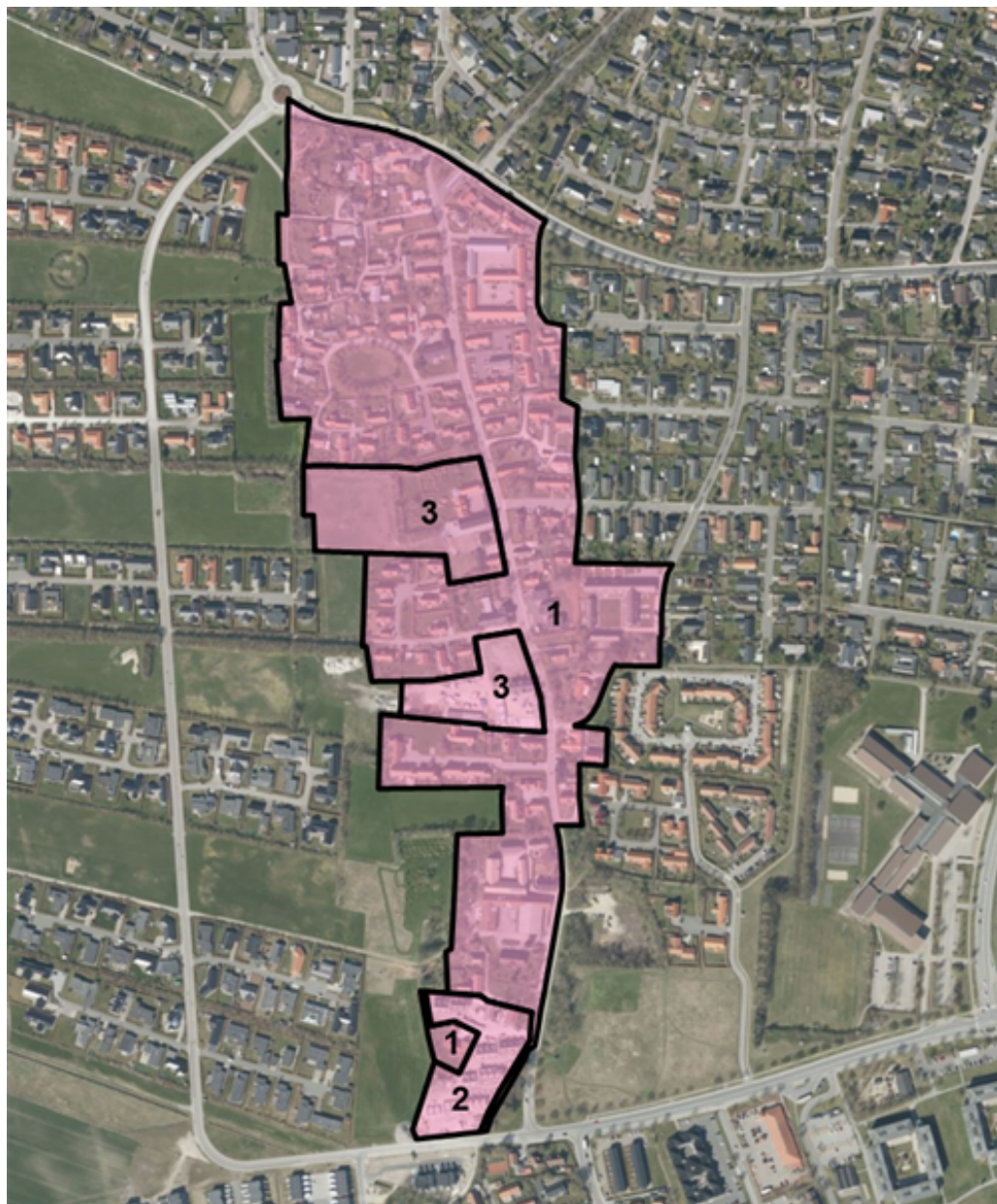


Langs Bygaden ligger store gårde som en del af den gamle landsby. Den brede vifte af anvendelsesmuligheder skaber grundlag for at aktivere overflødiggjorte landbrugsbygninger til nye formål.

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

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)



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.

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

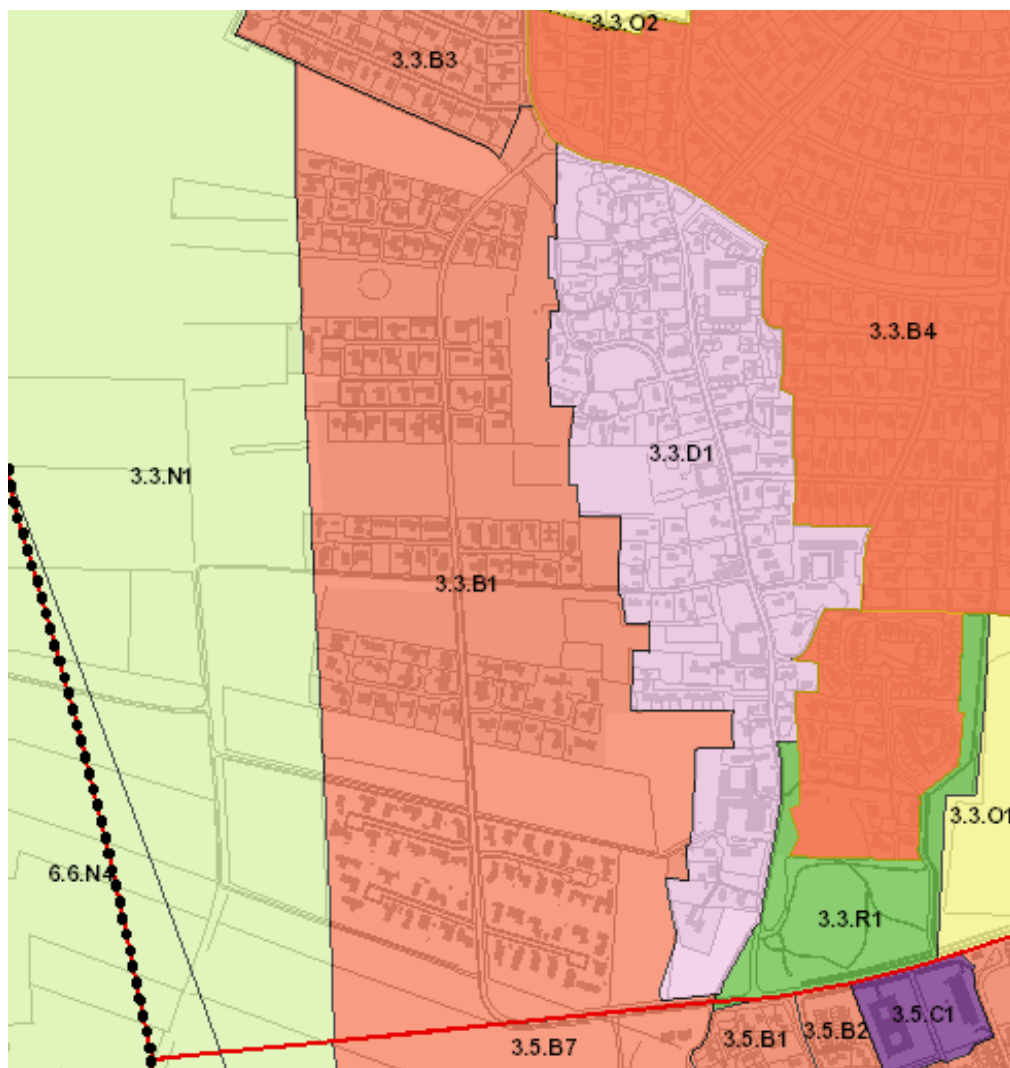
Zoneforhold

By- og landzone





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.

31-08-2020

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