



Tillæg 4.043 for området ved Ritavej

Aalborg Byråd godkendte den 26. september 2016 et forslag til kommuneplantillæg 4.043 for området ved Ritavej.

Planen består af:

- Redegørelse til tillæg [4.043](#)
- Retningslinie [2.1.1](#)
- Kommuneplanramme [4.1.B10](#)
- Kommuneplanramme [4.1.R3](#)

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 4-1-113](#).

Klagevejledning

Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan, for så vidt angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet senest den 2. november 2016.

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 sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500,- kr. Se Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](#).

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen dvs. senest den 5. april 2017.

26-09-2016



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 Natur- og Miljøklagenævnet **senest 4 uger efter planforslagets offentliggørelse.**

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 sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

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 Natur- og Miljøklagenævnet. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

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 **4 uger efter offentliggørelsen af planen.**

Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500 kr. Klagegebyret opkræves efterfølgende af Natur- og Miljøklagenævnet. Nærmere vejledning om klagemuligheder, klageberettigede og gebyrer mv. findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

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

19-01-2015



Redegørelse tillæg 4.043 for området ved Ritavej

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Planområdet ligger i Stor Aalborg. Planen muliggør, at der kan bygges 8 boliger (åben/lave) i området. Med det gældende plangrundlag kunne der bygges 2 boliger. Derfor indgår 6 boliger som nyudlæg i det samlede arealregnskab over rummeligheder for Aalborg kommune, jf. bilag M.

Tillægget ændrer på retningslinje 2.1.1, idet der udlægges ca. 5.000 m² nyt areal til byudvikling.

Rammernes afgrænsning ændres, således at en del af 4.1.R3 overgår til 4.1.B10. Ændringen betyder, at et areal, som idag er udlagt til rekreative formål, fremover vil være udlagt til boliger.



Gældende kommuneplanrammer



Nye kommuneplanrammer

Desuden ændres kravene til fælles opholdsareal i 4.1.B10 således, at de opfylder kravene fra kommuneplanens retningslinje [6.1.2](#). De nuværende krav på min. 5% af området for åben-lav, 10% for tæt-lav og 15% for etage ændres således til min. 10% af området for åben-lav, 15% for tæt-lav og 25% for etage.

Redaktionelle ændringer

I kommuneplanrammerne er der yderligere sket mindre redaktionelle ændringer.

Planforslagets baggrund

Aalborg Kommune har iværksat et planlægningsarbejde med udarbejdelse af en ny lokalplan for et område ved Ritavej.

Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen og de fremtidige ønsker til udviklingen i området.

Kommuneplantillægget ændres således, at et areal, som idag er udlagt til rekreative formål, fremover vil være udlagt til boliger.

Ændringen sker, idet arealet ønskes udnyttet til boligformål. Arealet er idag lokalplanlagt til kolonihaver, men er aldrig taget i brug til dette formål. Størstedelen af arealet ligger idag ubebygget hen. Sideløbende med kommuneplantillægget udarbejdes en ny lokalplan, som udlægger området til boliger, og den eksisterende lokalplan ophæves for arealet.

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 4-1-113.

26-09-2016



2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål



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

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



Oplandsbyer med særlige byvækstpotentialer



Øvrige oplandsbyer og landsbyer

Aalborg den attraktive storby

Oplandsbyer med særlige vækstpotentialer

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

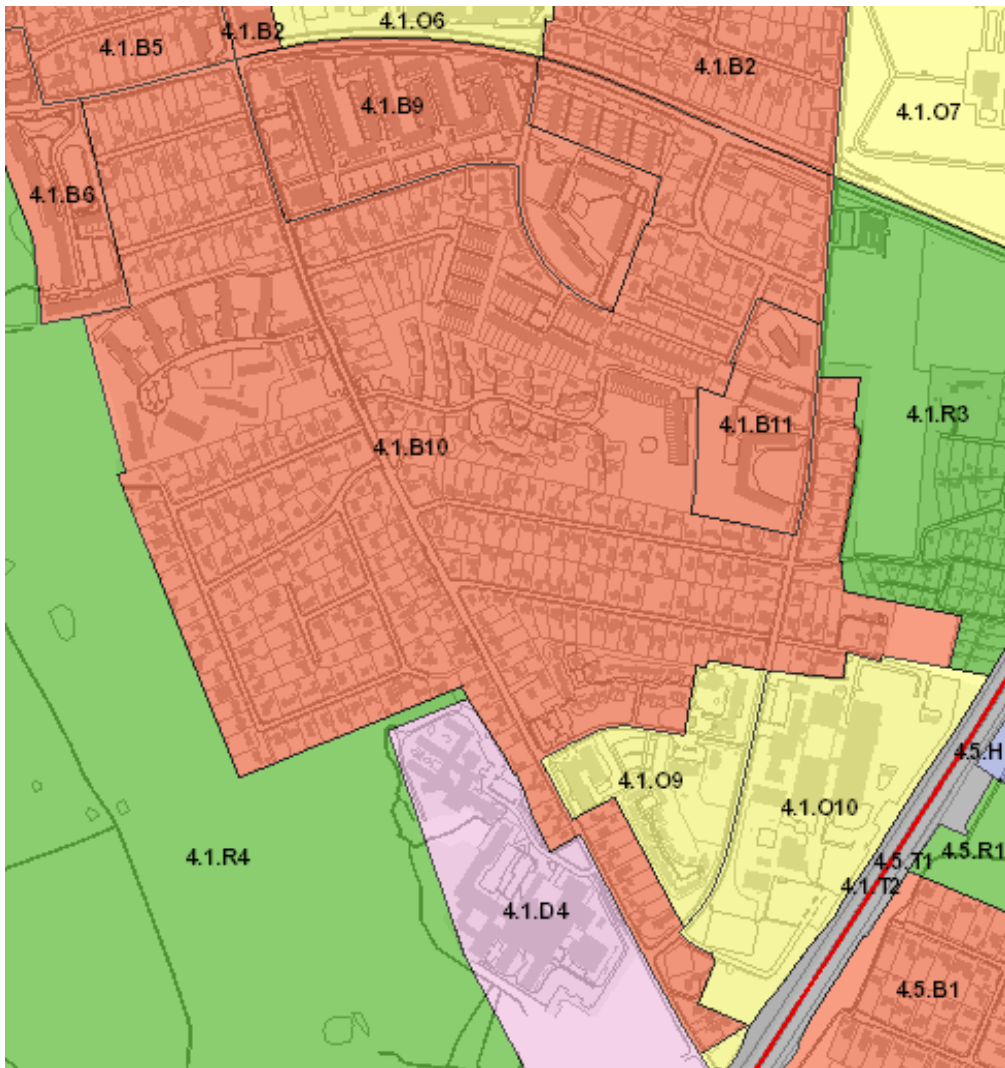
Øvrige oplandsbyer og landsbyer

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

26-09-2016



4.1.B10 Hadsundvej syd m.m.



Mål

Målet er at skabe rammerne for et velfungerende og attraktivt boligområde med havebypræg. Bebyggelsen består af murermesterboliger, nyere parcelhuse og rækkehuse, men helt markant i området er de to kollektivbebyggelser Golfparken og Charlottehøj, der på hver sin måde tilpasser sig landskabet.

Området har en fin beliggenhed i tilknytning til Den gamle golfbane.



Villabebyggelse langs Hadsundvej

Anvendelse

Anvendelse

Boliger (åben-lav/
tæt-lav/etage)
Enkeltstående
butikker*
Klinikker
Service
Fritidsformål
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Langs Hadsundvej
også:
Kontorer
Kulturelle formål

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](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Se [Bilag K](#). Øvrige
ejendomme max. 30
for åben-lav og max.
40 for anden
bebyggelse.

Etager: Max. 2.

Højde: Max. 8,5 m.

Fælles opholdsareal:
Min. 10% af området
for åben-lav, 15% for
tæt-lav og 25% for
etage.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#).

På grund af støjbelastning fra Hadsundvej kan ejendomme her have en anden anvendelse, der ikke er miljøfølsom.

Forud for placering af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning, skal der gennemføres en lokalplanlægning.

Arkitektur - Byrum og landskab

Charlottehøj er et flot eksempel på en samlet bebyggelse med enfamiliehuse.

En stor del af området er præget af uheldige om- og tilbygninger, hvilket der bør rettes op på ved fremtidige renoveringer, - især langs Hadsundvej.

Der lægges vægt på at eksisterende bebyggelse til- og ombygges respektfuldt ifht. den oprindelige byggestil.

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

Evt. ny bebyggelse skal underordne sig de eksisterende bebyggelsesstrukturers udformning på det konkrete sted.



Charlottehøj, almennyttige parcelhuse.



Golfparken, almennyttige boliger i parklignende omgivelser.



Golfparken omfatter også en børnehave.

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se retningslinie [4.1.3](#).

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

Beskyttet natur (§3)

26-09-2016

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå som haveby med markant grønt præg.

Bebyggelse skal i skala, formsprog og materialevalg afstemmes efter den bebyggelsesstruktur den indgår i.

Ved om- og tilbygning af bevaringsværdige bygninger skal oprindelig materialevalg, overflade og udformning opretholdes/genskabes.

Langs Hadsundvej skal udformningen af bebyggelser og facader ofres særlig arkitektonisk opmærksomhed.

Markant beplantning skal bevares.

Allébeplantning langs Hadsundvej.

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

Trafik - Veje og stier

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

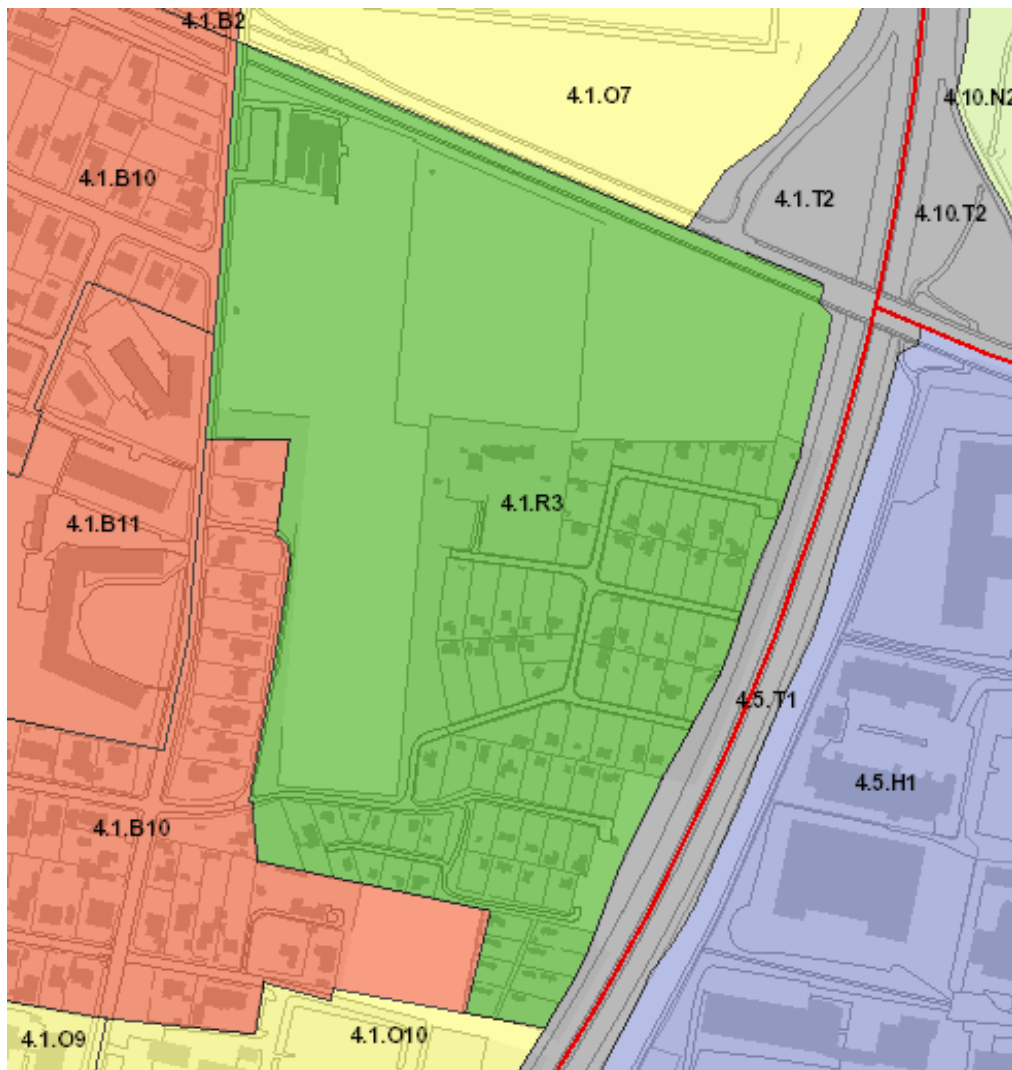
Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.



4.1.R3 Sofievej



Mål

Udbygget område med idrætsanlæg (Vejgård Boldklub), kolonihaver, fritidshaver (duehold) og spejdercenter.

Målet er at sikre velfungerende rammer for en fortsat anvendelse til fritids- og rekreative formål.



Vejgård Boldklubs baner adskiller boligområdet fra motorvejen.

Anvendelse

De eksisterende kolonihaveområder er udpeget som varige områder og skal bevares.

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 og for spejdercenter max. 30.

Højde: Max. 5 m, dog max. 8,5 m for idrætsanlæg og spejdercenter.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se [retningslinie 4.1.3](#).

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

Arkitektur - Byrum og landskab

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".



Kolonihaveforeningen Sofiedal. Udsigt til Nørre Tranders Kirke.

26-09-2016

Arkitektur - Byrum og landskab

Kolonihaveområdet skal fremstå med havepræg og

rum for kreativitet og arkitektoniske eksperimenter.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Teknisk forsyning

Betinget fjernvarmepligt.

Zoneforhold

Byzone.