



## Tillæg 5.012 for Nymarksminde Farm Park

Aalborg Byråd godkendte den 8. september 2014 kommuneplantillæg 5.012 for Nymarksminde Farm Park, der ligger i Landområde Nord mellem Vodskov og Langholt.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 5.012](#)
- [Kommuneplanramme 5.9.F1 Nymarksminde Farm park](#)

Sammen kommuneplantillæg 5-012 godkendte byrådet lokalplan 5-9-104 for Nymarksminde Farm Park.

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 Mette Kristoffersen på e-mail [met-teknik@aalborg.dk](mailto:met-teknik@aalborg.dk) eller tlf. 9931 2220.

### Klagevejledning

Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan, for så vidt angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen skal sendes til Aalborg kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan og Udvikling, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby eller pr. mail [plan.udvikling@aalborg.dk](mailto:plan.udvikling@aalborg.dk).

Klagen skal være modtaget senest den 15. oktober 2014. Kommunen sørger herefter for, at klagen videresendes til Natur- og Miljøklagenævnet. 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](http://www.nmkn.dk)

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen dvs. senest den 17. marts 2015.

08-09-2014



## 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** 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. Byrådets langsigtede politik fremgår af retningslinierne 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. Hovedstrukturen er byrådets overordnede udviklingsværktøj, og den er retningsgivende for økonomisk prioritering mellem forskellige kommunale opgaver.

**Kommuneplanrammerne** angiver, hvordan de enkelte arealer i Aalborg Kommune kan anvendes. Rammebestemmelserne må ikke være i strid med hovedstrukturen.

Både hovedstrukturen 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 (LBK nr. 1398 af 22.10.2007 om Miljøvurdering af planer og programmer).

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**. Klagen fremsendes til Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby eller pr. mail [plan.udvikling@aalborg.dk](mailto:plan.udvikling@aalborg.dk). Se Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk).

## **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 (LBK nr. 1027 af 20.10.2008 om planlægning) med senere ændringer og VVM-bekendtgørelsen (Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 1510 af 15.12.2010 om Vurdering af visse anlægs virkninger på miljøet).

## **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 offentlig 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. Klagen

fremsendes til Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby eller pr. mail [plan.udvikling@aalborg.dk](mailto:plan.udvikling@aalborg.dk). Klagen skal være modtaget senest **4 uger efter offentliggørelsen af planen**. Kommunen sørger herefter for, at klagen videresendes til Natur- og Miljøklagenævnet.

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](http://www.nmkn.dk).

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

10-06-2014



## Tillæg 5-012 for Nymarksminde Farm Park

### Planforslagets baggrund

Nymarksminde Farm Park har eksisteret i en længere årrække og har gennem tiden fået landzonetilladelser til de nuværende anlæg, som bl.a. omfatter Bed & Breakfast med 10 ferieboliger, conferencefaciliteter, klappedyrs-område, legeplads, fodboldgolf og en jordvold mod vest. Ejerne bor selv på ejendommen og vil gerne have mulighed for at udvide og udvikle de eksisterende faciliteter på ejendommen.

Farmparken ønskes udvidet med yderligere 10 ferieejligheder i tilknytning til de øvrige ferieboliger.

De mere fysisk betonede aktiviteter forventes udbygget med fx et indendørs legeland, aktivitetshus og cafeteria samt en kombineret maskin- og kreaturhal.

Udendørs aktiviteter suppleres med fx labyrinter, sansehaver, beach-volley, trampoliner, klatrevæg, søer mv.

### Kommuneplanen i dag

Det er vurderet, at den ønskede udvidelse udløser, at der skal udarbejdes en lokalplan for Nymarksminde Farm Park. Da farmparken ikke er omfattet af rammerne i Aalborg Kommunes kommuneplan, skal der også udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Områdets omfatter et areal på ca. 25 ha., der ligger ved Vestvej mellem Vodskov og Langholt let tilgængeligt 300 meter fra Motorvejen. Ejendommen er og forbliver i landzone.

#### Forholdet til retningslinierne om ferie- og fritidsanlæg

Generelt definerer kommuneplanens retningslinier, at nye ferie- og fritidsanlæg kun kan placeres indenfor kystnærhedszonen, hvis det sker ud fra sammenhængende turistpolitiske overvejelser. Endvidere skal udlæg af areal til nye ferie- og fritidsanlæg af regional betydning ske i tilknytning til eksisterende bysamfund med dagligvareforsyning.

Området ligger udenfor kystnærhedszonen, så der er ingen krav om sammenhængende turistpolitiske overvejelser. Da der er tale om udvikling og udvidelse af et eksisterende tilbud, vurderes planlægningen ikke at være i modstrid med, at nye ferie- og fritidsanlæg af regional betydning ske i tilknytning til eksisterende bysamfund med dagligvareforsyning. Tilbuddets omfang (bondegårdsferie med conferencefaciliteter) understøtter denne vurdering.

#### Grøn-blå struktur og Rekreative ruter

Nymarksminde Farm Park ligger i Hammer Bakkerkilen, der er en del den overordnede Grøn-blå struktur. Grøn-blå Struktur skal sikre sammenhæng og tilgængelighed i de grønne og blå kiler, bånd og forbindelser. Indenfor Grøn-blå Struktur skal sammenhæng og tilgængelighed for dyre- og planteliv samt for friluftslivet understøttes og forbedres.

Langs farmparkens grænse mod vest og langs Langholt banesti er der udlagt en overordnet/planlagt rekreativ stiforbindelse. Planlægning skal opfylde målet om at sikre og forbedre de rekreative færdselsmuligheder for offentligheden i et sammenhængende rekreativt stinet.

## Indhold

Der er udarbejdet en ny kommuneplanramme 9.5.F1 Nymarksminde Farm Park med en udstrækning som vist på nedenstående kort.



Kommuneplanrammen skal sikre, at Nymarksminde Farm Park kan udvides og udvikles som bondegårdsferie med conferencefaciliteter under hensyntagen til nabobebyggelserne i området. Endvidere skal rammen sikre, at der kan etableres stiforbindelse mellem Vestvej og Langholt Banesti.

## Miljøvurdering

Kommuneplantillægget er omfattet af "Lov om miljøvurdering af planer og programmer". Hvis en plan medfører en væsentlig indvirkning på miljøet, skal der efter lovens bestemmelser gennemføres en miljøvurdering.

Kommuneplantillægget omfatter et projekt under lovens § 3 pkt. 3 "Andre planer og programmer, som i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser, når myndigheden vurderer, at planen eller programmet kan få væsentlig indvirkning på miljøet."

Det vurderes dog samtidig, at tillægget er omfattet af lovens § 3, stk. 2, idet det fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan. Der skal således kun gennemføres en miljøvurdering, hvis planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøvurderingsscreening af kommuneplantillægget er foretaget sammen med lokalplan 5-9-104. Det vurderes, at påvirkningerne ikke er væsentlige. Planerne er således ikke omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering.



Screeningen findes i et selvstændigt dokument: Redegørelse for bæredygtighed i lokalplan 5-9-104 Nymarksminde Farm park, Vestvej, landområde Nord samt kommuneplantillæg 5.012 for Nymarksminde Farm Park.

## **Vurdering af Virkning**

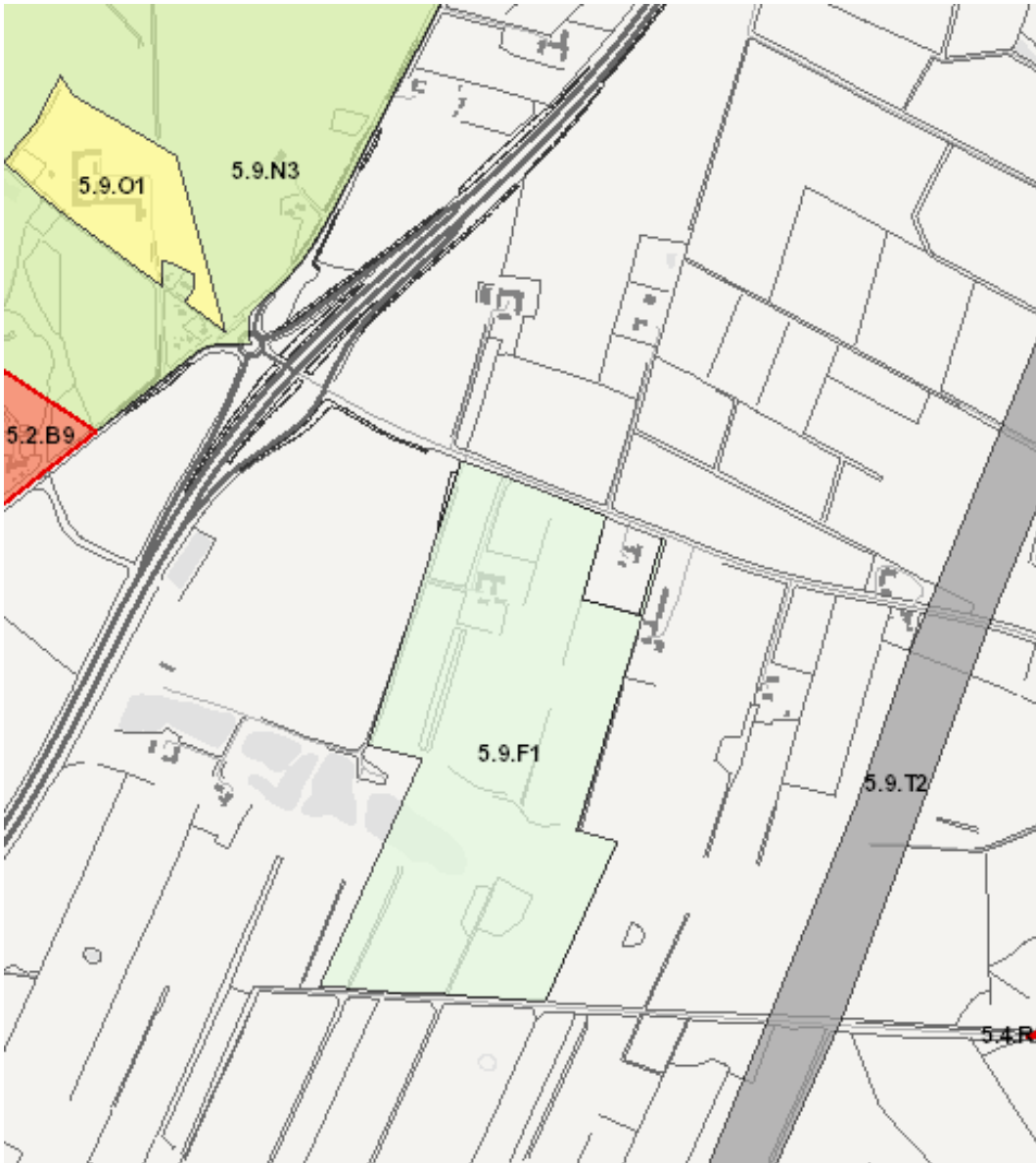
I Bekendtgørelsens bilag 1 og bilag 2 er det defineret, hvilke anlægsarbejder mv., der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Kommunen har vurderet, at selve Farm Park-projektet ikke er omfattet af VVM-bekendtgørelsens bilag 2 om "Forlystelsesparker o.l.", da der er tale om et mindre anlæg, der mere har karakter af "bondegårdsferie" end en egentlig forlystelsespark (sommerland eller lignende). Også antallet af besøgende er meget begrænset i forhold til egentlige forlystelsesparker, og dermed også trafikken og parkeringsbehovet. Derudover er der i væsentlig grad taget de miljømæssige hensyn, som naboer har ønsket. Der er tale om et projekt i det åbne land uden for kystnærhedszonen.

08-09-2014



## 5.9.F1 Nymarksminde Farm Park



### Mål

Nymarksminde Farm park har eksisteret i en længere årrække med tilbud om bondegårdsferie og conferencefaciliteter.

Kommuneplanen skal sikre, at Nymarksminde Farm Park kan udvides og udvikles som bondegårdsferie med conferencefaciliteter under hensyntagen til nabobebyggelserne i området.

### Anvendelse

Bolig#  
Butik\*  
Restaurant  
Kontorer  
Kulturelle formål  
Ferieformål<sup>⊠</sup>  
Fritidsanlæg  
Undervisning  
Rekreative formål  
Tekniske anlæg+  
Landbrug  
Naturområder

# Kun for ejer, bestyrer eller tilsvarende personer.

\* Bruttoetageareal:  
Max. 250 m<sup>2</sup> pr. butik  
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.7](#)

⊠ Max. 20 ferielejligheder "Bed & Breakfast"

+ Tekniske anlæg skal hovedsagelig være til områdets egen forsyning

### Byggemuligheder

Delområde A:  
Højde (aktivitetshus o.l.) max. 15 m  
Højde (øvrige bebyggelse) max. 10 m  
Bebyggede og overdækkede arealer må højst udgøre 10.000 m<sup>2</sup>



## Anvendelse

Hovedanvendelsen er feriefritidsanlæg (bondegårdsferie), conferencefaciliteter og landbrug.

Det skal sikres, at der kan etableres stiforbindelse mellem Vestvej og Langholt Banesti.

## Byggemuligheder

Ny bebyggelse og nye aktiviteter skal koncentreres indenfor område mellem Vestvej og Mødholt Bæk.

Endvidere skal nye bygninger og aktiviteter placeres hensigtsmæssigt i forhold til naboerne, og der skal etableres afskærmning mod omgivelserne for at minimere eventuelle støj- og indbliksgener fra publikum.



08-09-2014

Delområde B:  
Højde (lade) max. 8,50  
m  
Bebygget areal (lade)  
max. 250 m<sup>2</sup>

Der kan kun opføres bygninger, som er nødvendige for landbrugsmæssig drift eller farmparkens drift.

## Miljø

Miljøklasse 1-3, se [Bilag A](#).

Støj fra trafik, se retningslinie [13.3](#).

## Zoneforhold

Landzone