



Tillæg 5.023 for Andelskartoffelmelsfabrikken Vendsyssel ved Langholt

Aalborg Byråd godkendte den 22. maj 2017 kommuneplantillæg 5.023.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 5.023](#)
- [Kommuneplanramme 5.9.I1](#)
- [Retningslinje 11.2.3](#)

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 5-9-108](#).

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 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 klage regler og gebyrer på www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen dvs. senest den 24. november 2017.

22-05-2017



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.

14-02-2017



Tillæg 5.023 for Andelskartoffelmelsfabrikken Vendsyssel ved Langholt

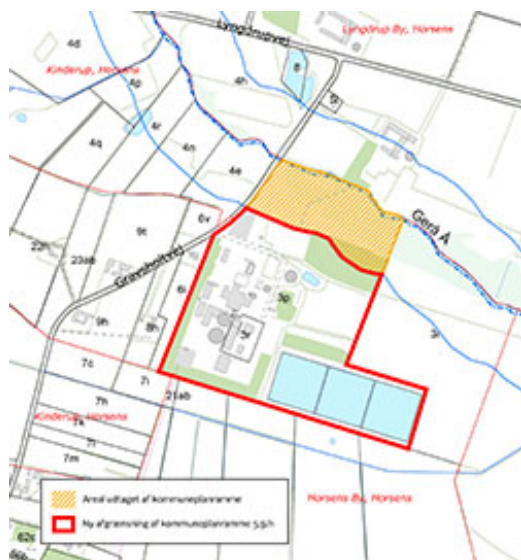
Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

De ønskede ændringer berører kommuneplanens rammeområde 5.9.I1 og retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder.

Aalborg Kommune ønsker med dette tillæg at sikre mulighed for udbyggelse af kartoffelmelsfabrikken AKV Langholt.

Ændring af rammeområde 5.9.I1

Med tillægget ændres den eksisterende afgrænsning af rammeområdet, således at det areal, som ligger inden for åbesskyttelseslinjen, udtages. Arealet udtages, fordi der ikke er mulighed for byggeri på arealet og det ønskes ikke at regulere andet end, hvad Naturbeskyttelsesloven i forvejen regulerer gennem åbesskyttelseslinjen. Med den ændrede afgrænsning sikres det, at der ikke senere kan opstå tvivlsspørgsmål om, hvad der kan etableres inden for det beskyttede areal.



Ovenstående kort viser det areal, der ligger inden for åbesskyttelseslinjen og udtages af kommuneplanrammen. Klik på kortet for at se stor udgave.



Kommuneplanramme 5.9.11 før og efter ændringen.

Samtidig fjernes under afsnittet "Byggemuligheder" bestemmelsen "Rumfang: Max. 3 m³ pr. m² grundareal". Bestemmelsen styrer hvor stor volumen, der kan bygges i forhold til grundareal. Med ændringen af rammen bliver grundarealet mindre. Det begrænser muligheden for udbygning af virksomheden, hvilket ikke er hensigtsmæssigt.

I afsnittet "arkitektur - Byrum og Landskab" fjernes ordet "flot", så der fremover står: "Ved udformningen af høje bygningsdele skal det sikres, at de fremstår arkitektonisk overbevisende som et markant fikspunkt i landskabet."

Med tillægget vil bebyggelsen i området kun være styret af bestemmelserne om max. bygningshøjde inden for de definerede zoner.

Inden for Zone A tillades bebyggelse i op til 12,5 m. Inden for Zone B tillades bebyggelse opført i op til 40 m.

Den tilladte højde inden for Zone A på 12,5 m er standard max. bygningshøjde for landbrugsbyggeri.



Princip for zoneopdeling og beplantningsbælter før og efter. Til venstre ses nuværende illustration i kommuneplanrammen under afsnittet "Byggemuligheder" og til højre ses den ny illustration med udvidet byggemulighed mod øst. Tryk på kortet til højre for at se stor udgave.

Ændring af retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder

Det areal, som udtages af rammeområde 5.9.11 tilføjes til retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder.



Retningslinje Øvrige
landområder
11.2.3 før og efter
ændringen.

Planforslagets baggrund

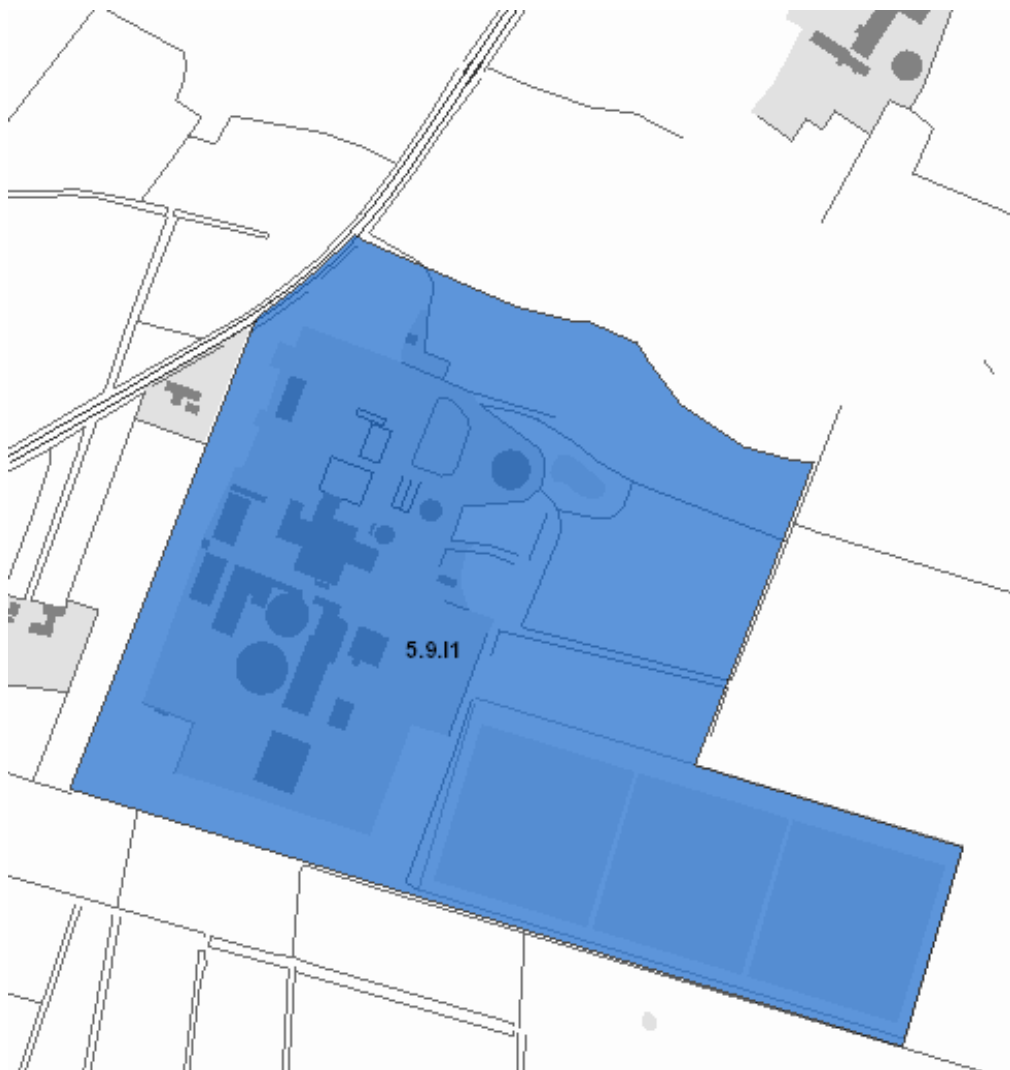
Kommuneplantillæg 5.023 er udarbejdet samtidig med en ny Lokalplan 5-9-108 for Andelskartoffelmelsfabrikken Vendsyssel. I den forbindelse blev det fundet hensigtsmæssigt at udtage arealet inden for åbeskyttelseslinjen, da arealet ikke skal bebygges, og man med lokalplanen ikke vil regulere andet, end hvad Naturbeskyttelsesloven i forvejen regulerer gennem åbeskyttelseslinjen.

Bestemmelserne om byggemuligheder tilpasses, så de bliver mere simple at administrere.

22-05-2017



5.9.I1 Kartoffelmelsfabrikken

**Anvendelse**

Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Større industri

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

Byggemuligheder

Højde: Zone A
max. 12,5 m
og zone B max. 40,0
m

Miljø

Miljøklasse 4-5, se
[Bilag A](#)

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

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

Beskyttet natur (§ 3).

Mål

At sikre udviklingsmuligheder for den eksisterende industrivirksomhed - dog under hensyntagen til de omkringliggende boliger. Det vægtes også højt, at bebyggelsen bliver et markant og flot landemærke i området.

Anvendelse

Området må ikke udvikles til en industripark eller lignende. Hvis virksomhedens aktivitet ophører, skal området dyrkes landbrugsmæssigt.

Byggemuligheder

Området omfatter udelukkende Kartoffelmelsfabrikkens anlæg. Der er fortsat mulighed for en vis udbygning inden for området.

Området er zoneinddelt, så de højeste bygninger placeres midt i området.

På illustrationen er vist princip for bebyggelse og beplantning. Inden for arealet markeret med gul (zone A) må bebyggelse opføres i en højde af 12,5 meter og inden for arealet markeret med rød (zone B) må bebyggelse opføres i op til 40,0 meter.



Princip for områdets zoneinddeling og afskærmende beplantning.

Arkitektur - Byrum og landskab

Industribebyggelsen er meget synlig i det flade landskab.

De højeste bygningskroppe (zone B) skal holdes samlet og må ikke beklædes med reflekterende materialer. De skal i deres udformning og ved deres arkitektoniske bearbejdning fremstå som et samlet anlæg.

Bygningerne inden for zone A skal afskærmes mod omgivelserne med et beplantningsbælte, som vist på illustrationen.



Siloerne giver bygningsværket en meget monumental karakter. Bebyggelsen kan ses vidt omkring i hele den nordøstlige del af kommunen. Ovenstående billede er fra Google Streetview set fra afkørslen ved Lyngdrup mod øst. Klik på billedet for at se stor udgave.

22-05-2017

Arkitektur - Byrum og landskab

Ved udformningen af høje bygningsdele skal det sikres, at de fremstår arkitektonisk overbevisende som et markant fikspunkt i landskabet.

Mod omgivelserne skal etableres en afskærmende beplantning.

Trafik - Veje og stier

Vejadgang fra Gravsholtvej

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

Teknisk forsyning

Individuel naturgas.

Zoneforhold

Landzone



11.2.3 Øvrige landområder



- I øvrige landområder jf. ovenstående kort, skal hensynet til jordbrug, natur og landskabsinteresser varetages i balance mellem interesserne i det åbne land og byudviklingsinteresserne. I disse områder må planlægning og administration vedrørende arealanvendelsen og tilstanden ikke forringe muligheden for at opfylde naturkvaliteten for områdets naturtyper, fastlagt efter principperne i naturplanlægningssystemet.

Bemærkninger til retningslinien

Interesserne i øvrige landområder varetages så vidt muligt ud fra princippet om flersidig anvendelse.

I konkrete tilfælde skal der ske en afvejning af benyttelses- og beskyttelsesinteresserne. Interesserne skal så vidt muligt afbøjes mod hinanden ud fra princippet om flersidig arealanvendelse. Hvor interesserne ikke kan forenes, må der ske en prioritering ud fra en samlet afvejning med hovedvægten på en bæredygtig udvikling.

Naturinteresserne knytter sig især til naturtyper som kildeområder,



vandløb, moser, ferske enge, strandenge, overdrev og heder, til kulturlandskaber og -elementer og til sikring af friluftslivets aktivitetsmuligheder. De øvrige landområder rummer i dag en mosaik af naturtyper og småbiotoper (levesteder) af varierende karakter. En udvikling, der fremmer opretholdelse og pleje af vigtige naturtyper, småbiotoper og de økologiske sammenhænge i landskabet, skal så vidt muligt understøttes.

Se nærmere om naturplanlægningssystemet under [retningslinje 11.3.1](#).

22-05-2017