



Tillæg 5.025 for nye boliger i den nordlige del af Vadum

Aalborg Byråd godkendte den 27. november 2017 kommuneplantillæg for 5.025 nye boliger i den nordlige del af Vadum.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 5.025](#)
- [Retningslinje 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål](#)
- [Kommuneplanramme 5.1.B5](#)

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 5-1-104](#).

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 29. december 2017**. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på www.naevneneshus.dk/planklagenaeavnet.

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/planklagenaeavnet.

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 1. juni 2018.

27-11-2017



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.



Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

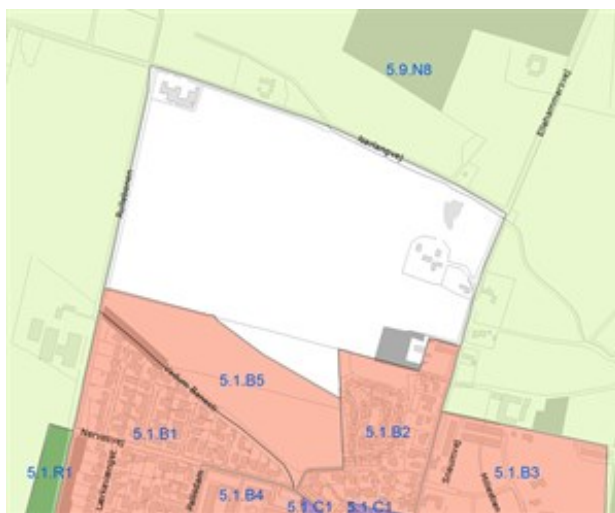
Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen og ønsket om at udvikle et nyt boligområde med ca. 140 nye boliger.

Kommuneplanrammer

Tillægget vedrører et nyt boligområde i det nordlige Vadum og omfatter et nyt rammeområde "5.1.B5 Kaj Birksteds Vej".



Afgrænsning af de gældende rammeområder



Afgrænsning af de nye rammeområder

I den nye kommuneplanramme "5.1.B5 Kaj Birksteds Vej" kan opføres boliger og tillades øvrige anvendelser som fx service og kontorer, der ikke er til miljømæssig gene for de omkringliggende boliger. Bebyggelsesprocenten er fastsat til max. 30 % for åben-lav, max. 40 % for tæt-lav og max. 60 % for etage. Der kan opføres byggeri i 2 etager med en højde på maksimalt 8,5 meter.

Planen vil muliggøre opførelse af i alt ca. 140 boliger. Kommunens opdaterede rummelighedsregnskab for nye boliger kan ses på kommuneplanens [bilag M](#).

Retningslinjen for byudviklingsområder

Det nye byudviklingsområde tilføjes retningslinje "2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål". Ændringen gør, at det udpegede perspektivområde til boliger reduceres, og arealet, der tidligere er anvendt som landbrugsområde, inddrages til byformål.



Gældende byudviklingsområder



Nye byudviklingsområder

Retningslinjer øvrige landområder

Rammeændringen gør også, at der som følge af byudviklingen fjernes areal fra landbrugsområde (retningslinje "11.2.3 Øvrige landområder"). Kommunen vurderer ikke, at ændringen har væsentlig betydning for landbrugsdriften.



Gældende afgrænsning af øvrige landområder



Nye afgrænsning af øvrige landområder og nye rammer

Kommuneplanen i dag

Drikkevandsinteresser

Den nye kommuneplanramme 5.1.B5 ligger i et område med drikkevandsinteresser (OD) og grænser direkte op til et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og et nitratfølsomt indvindingsområde (NFI). Samtidig grænser den nye kommuneplanramme 5.1.B5 op til indvindingsopland og kildepladszone til Vadum Vandværk på Ellehammersvej.



-  Kommuneplanrammer
-  Kildepladszoner - Almene vandværker
-  Områder med drikkevandsinteresser (OD)
-  Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD)



-  Kommuneplanrammer
-  BNBO - Staten
-  Nitratfølsomme indvindingsområder seneste - DAI

Retningslinje om klimasikring



Høj risiko for oversvømmelse (røde områder).

Mindre dele af kommuneplanrammen "5.1.B5 Kaj Birksteds Vej" ligger i områder med høj risiko for oversvømmelse.

Jf. [retningslinje 2.1.6](#) skal lokalplaner i områder med høj risiko (5 % eller mere i 2050) for oversvømmelse (rød markering på kort) redegøre for klimatilpasningstiltag.

Retningslinjer for beskyttelse af kirker

Omkring Vadum Kirke, som ligger inden for byen, er der i kommuneplanen udpeget en beskyttelseszone, der rækker ind i det nye rammeområde.

Jf. retningslinje 5.2.7 kan der i beskyttelseszonen ikke opføres bygninger, tekniske anlæg m.v., medmindre det er sikret, at hensynet til kirkernes betydning som monumenter i landskabet og (lands-) bymiljøet ikke herved tilsidesættes.



Fjernbeskyttelseszone om kirke og den berørte kommuneplanramme



Vadum Kirke

Retningslinjer om skovbyggelinjer



Omrking området findes flere skovområder, der er pålagt skovbyggelinjer. Inden for skovbyggelinjen på 300 meter må der ikke placeres bebyggelse som fx bygninger, skure, campingvogne og master.

Detailplanlægning af området kræver derfor ophævelse af skovbyggelinjer.

- Eksisterende skov
- Fredskov
- Kommuneplanrammer

Skov og skovbyggelinjer

27-11-2017



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



Omlandsbyer med særlige byvækstpotentialer



Øvrige omlandsbyer og landsbyer

Aalborg den attraktive storby

Omlandsbyer med særlige vækstpotentialer

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

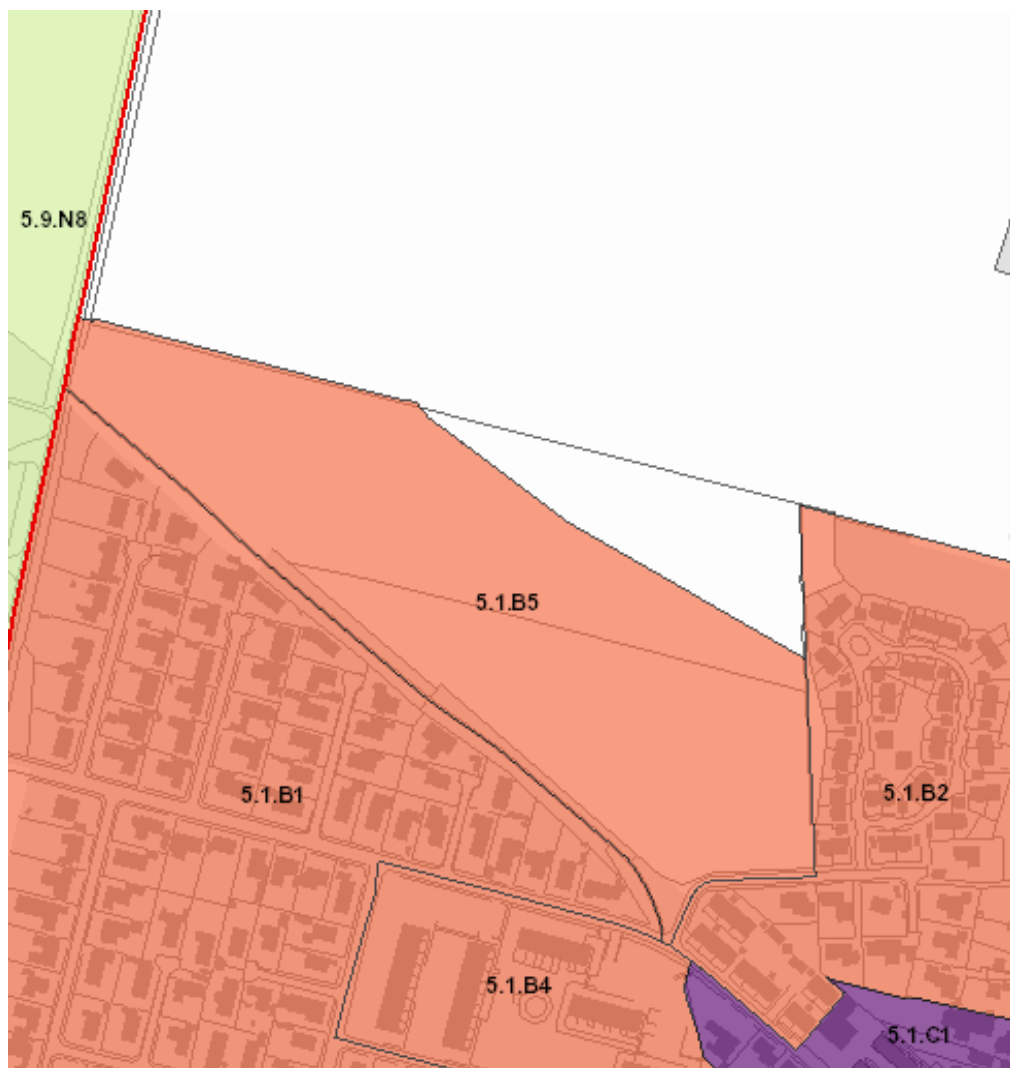
Øvrige omlandsbyer og landsbyer

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

27-11-2017



5.1.B5 Kaj Birksteds Vej



Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)
Klinikker
Kontorer
Service
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

Byggemuligheder

Begyggelsesprocent:
Max. 30 % for åben-lav. Max. 40 % for tæt-lav. Max. 60 % for etage.

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

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

Miljø

Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Mål

Målet er at skabe rammerne for en fortsat udbygning med attraktive familieboliger.

Der lægges vægt på visuel og rekreativ sammenhæng mellem landskabet og den bagvedliggende by.

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boliger. Alternative anvendelser forudsætter, at den miljømæssige gene for de omkringliggende boliger er minimal.

Arkitektur - Byrum og landskab

Den nye bebyggelse danner en ny bykant mod nord. Den nye bykant skal afsluttes med en overgang af beplantning, så der dannes en grøn forbindelse mellem det byggede og åbne

land.



Området set fra fra Ulrik Birchs Vej

Trafik - Veje og stier

Vadum Benesti er en del af den nationale cykelrute, Limfjordsruten, der forløber mellem Øst- og Vestkysten.

27-11-2017

Arkitektur - Byrum og landskab

En lokalplan skal fastlægge principper for disponering af varierede opholdsarealer.

Afskærmende beplantningsbælte mod åben land.

Ingen udendørs oplag

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan.

Vejbetjenes fra fordelingsvej fra Ulrik Birchs Vej

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

Zoneforhold

En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone