



Tillæg 6.015 for et område vest for Frejlev Skole

Aalborg Byråd godkendte den 27. april 2015 kommuneplantillæg 6.015 for et område vest for Frejlev Skole.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 6.015](#)
- [2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål](#)
- [11.2.3 Øvrige landområder](#)
- [Kommuneplanramme 6.3.B7 Vest for skolen](#)
- [Kommuneplanramme 6.3.O1 Frejlev Skole](#)
- [Kommuneplanramme 6.6.N4 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 6-3-104](#).

Klagevejledning

Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan, for så vidt angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet **senest den 3. juni 2014**.

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 6. november 2015.

27-04-2015



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 fremgår 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

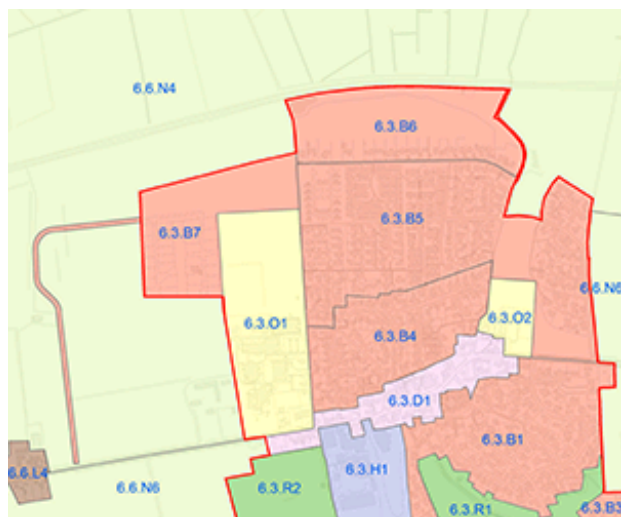


Redegørelse for tillæg 6.015 for området vest for Frejlev Skole

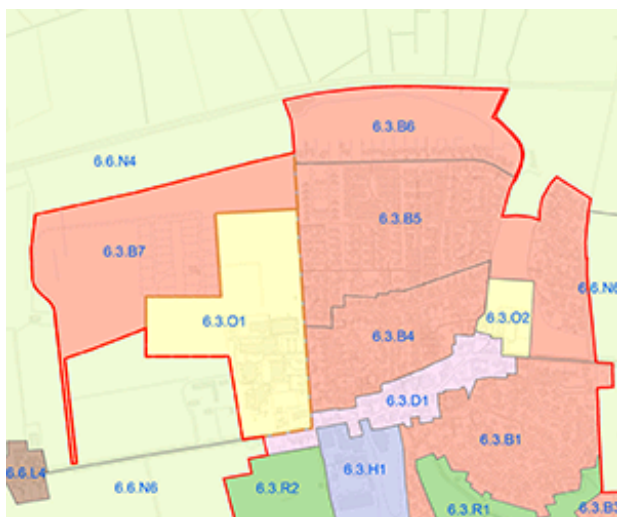
Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Området ligger i Frejlevs nord-vestlige kant. Området indgår i kommuneplanens rammeområde 6.3.B7, 6.3.O1 og en mindre del af 6.6.N4.

Kommunen ønsker at udvide boldbanerne i Frejlev. Samtidigt ønskes mulighed for en fortsat udvikling af Frejlev by vest for skolen - herunder også mulighed for på sigt evt. at udbygge skolen m.m.



Gældende kommuneplanrammer



Nye kommuneplanrammer

Afgrænsningen af rammeområde 6.3.B7, 6.3.O1 og 6.6.N4 ændres derfor. Rammeområde 6.3.B7 og 6.3.O1 får tilføjet nyt areal, som udgår af rammeområde 6.6.N4. De bebyggelsesregulerende bestemmelser indenfor rammerne fastholdes uændret.

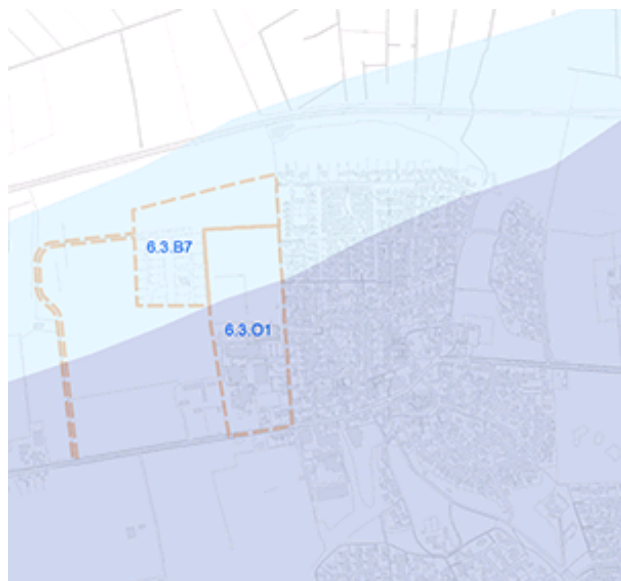
Retningslinje 2.1.1 er tilpasset de nye byroller jf. hovedstrukturen "Vision 2025". Opgørelsen over ledige arealer er ligeledes opdateret.

Som følge af det nye udlæg til byformål er "øvrige landområder" i retningslinje 11.2.3 reduceret.

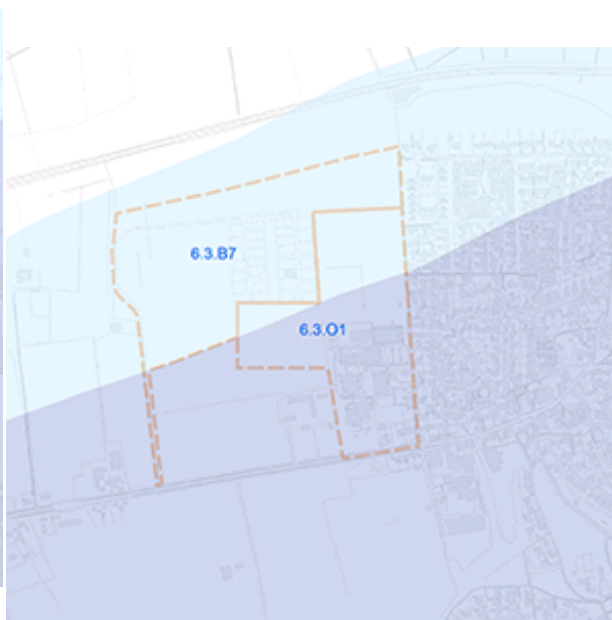
Kommuneplanen i dag

Det nye område til boliger 6.2.B7, afgrænses mod syd af grænsen for OSD-området (område med særlige drikkevandsinteresser).

De nye boldbaner ønskes placeret i tilknytning til de eksisterende boldbaner og skolen, der allerede i dag er placeret indenfor afgrænsningen af OSD-området. Dele af det nye rammeområde er derfor også placeret indenfor OSD-området.



Drikkevandsinteresser og gældende rammer



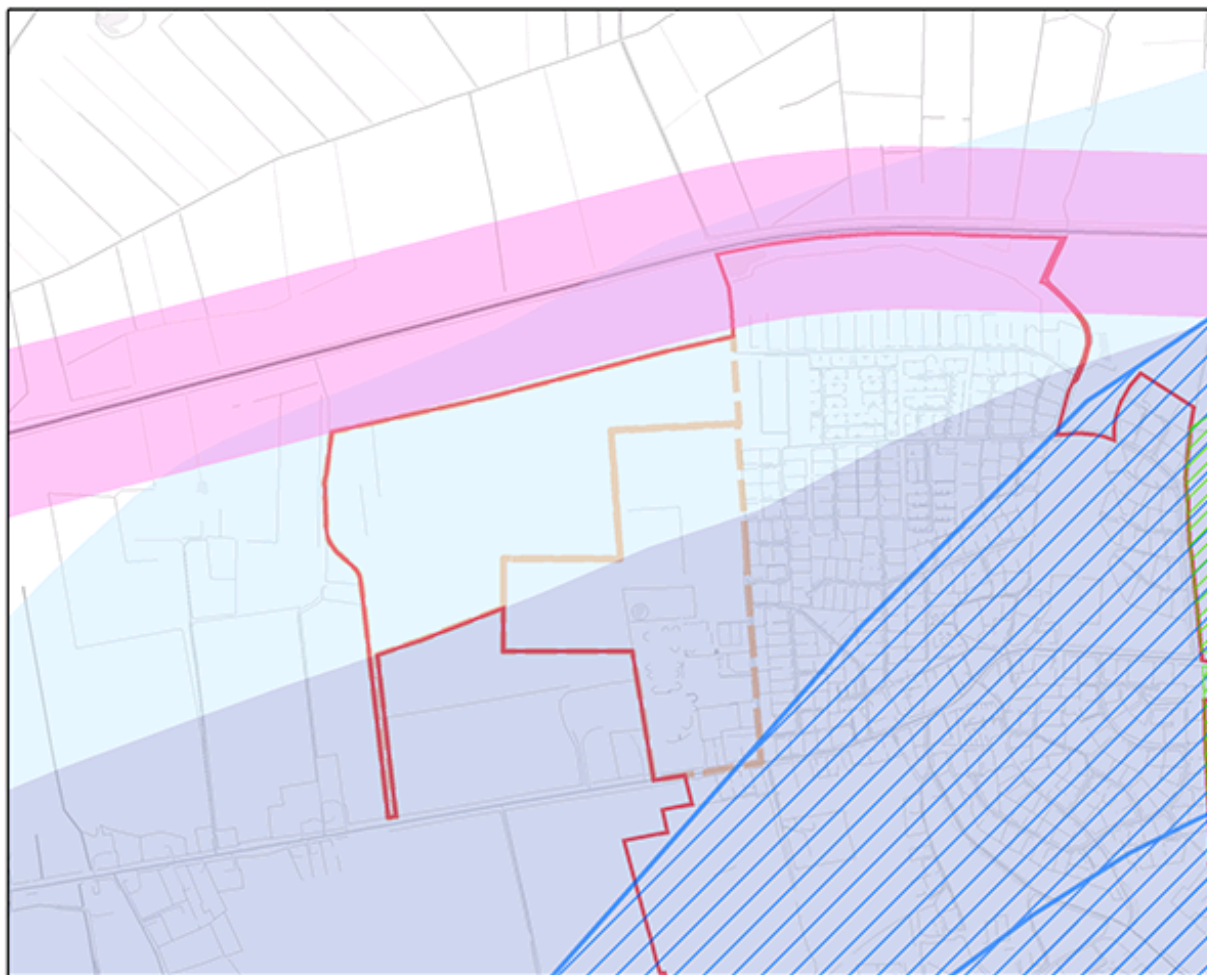
Drikkevandsinteresser og ændrede rammer

Den gældende ramme 6.3.B7 ligger i område med drikkevandsinteresser (OD).

Rammeændringen gør, at en mindre del af 6.3.O1 (hvor der skal etableres boldbaner) ligger i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Området ligger i udkanten af et OSD-område, hvor grundvandsstrømningen for det primære magasin har retning ud af OSD. Det er ikke sandsynligt, at der vil blive planlagt ny kildeplads for et alment vandværk i netop dette område pga. udkanten af OSD og nær beliggenhed til by. Området ligger ikke inden for eksisterende indvindingsopland for et alment vandværk. Byudvikling/arealanvendelse til boldbaner i det aktuelle område udgør ikke en væsentlig risiko for forurening af grundvand, der skal anvendes til vandindvinding – sammenlignet med arealanvendelse til fx landbrug.

Byudvikling i OSD



Kommuneplanrammer

Byer og bydele

140 m buffer om Ny Nibevej, i fht. vejstøj

Indvindingsoplande - Aalborg Kommune

Områder med drikkevandsinteresser (OD)

Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD)

Dyrkningsdeklarationer - grundvandsbeskyttelse

Forhandlings status

Frivillig aftale

Midlertidig aftale

Igangværende

Pålæg

Ikke påbegyndt

Aflyst

Som det fremgår af kortene, hvor drikkevandsinteresserne er vist, ligger godt halvdelen af de nye boldbaner – den sydøstlige del – indenfor afgrænsningen af både OSD (område med særlige drikkevandsinteresser) og NFI (nitrat følsomt indvindingsopland).

Arealet er beliggende i kanten af et stort OSD og NFI område, men udenfor afgrænsningen af selve indvindingsoplandet.

Forudsætningen for at kunne inddrage et areal til byudvikling, der ligger i henholdsvis OSD og NFI, er en redegørelse for nødvendigheden af byudvikling på det pågældende areal.

Formålet er at sikre fokus på grundvandsbeskyttelsen i forbindelse med planlægning for byudvikling samt at offentligheden bliver opmærksom på planlægningen.

Frejlev er i Aalborg Kommunes Vision 2025 udpeget som en by med vækstpotentiale. Det er således en af de byer, hvor kommunen vil arbejde for øget bosætning.

Over de seneste 12 år er der sket en markant udbygning med nye parcelhusområder i byen – og der er fortsat efterspørgsel på at bosætte sig. Fra 2002-2013 er der bygget 193 nye boliger svarende til 16 boliger pr. år og i år (2014) er der allerede opført 9 boliger. Den resterende rummelighed i Frejlev by indenfor de rammelte områder er på 59 boliger.

Det medfører også en forøget efterspørgsel i forhold til skole- og fritidstilbud, hvilket er baggrunden for at det nu ønskes etableret yderligere to boldbaner i tilknytning til det eksisterende idrætsanlæg.

Frejlev er omfattet af mange bindinger i relation til drikkevandsinteresser, hvilket ses på kortet. Det er særligt drikkevandsinteresser i forhold til områderne ved Drastrup. Langt hovedparten af byen ligger i OSD og NFI område ligesom omkring 2/3 af byen ligger i indvindingsoplandet. Desuden er der en række dyrkningsdeklarationer, med det formål at sikre grundvandsbeskyttelse. Fælles for disse udpegninger er, at de ”låser” Frejlev særligt mod syd og øst. Mod nord afgrænses byen af Ny Nibevej, hvorfra der er en del trafikstøj. Trafikstøjen betyder, at der i den seneste planlægning er fastsat et bufferareal på 140 meter mellem vejen og boliger/opholdsarealer, for at sikre at disse ikke bliver støjbelastet.

Med det udgangspunkt er den fremtidige udviklingsretning for Frejlev mod vest. Her ligger den nyeste udstykning også (eksisterende rammeområde 6.3.B7), hvor der i forbindelse med udstykningen blev etableret en ny fordelingsvej – Griegsvej – til at forsyne den vestlige del af Frejlev.

Vest for byen forventes også den fremtidige udbygning af Frejlev at ske – i kommuneplantillæg 6.015 udenfor OSD området. Restrummeligheden i de eksisterende boligområder er meget begrænset, og det er derfor nødvendigt med nyudlæg. Dette medfører som nævnt også et forøget pres på skole- og fritidsaktiviteter, hvorfor det har vist sig nødvendigt at udvide de eksisterende idrætsfaciliteter med to nye boldbaner.

Rent funktionelt er det nødvendigt at de nye boldbaner anlægges i tilknytning til de eksisterende idrætsfaciliteter. Boldbanerne placeres som en udvidelse af det eksisterende rammeområde 6.3.O1, der allerede i dag indeholder skole, institutioner, idrætshaller, idrætsanlæg mv.

Dels fordi de fælles faciliteter der er i idrætsområdet (bad, omklædning, materialer mv.) benyttes af alle brugere og dermed skal være tilgængelige. Dels fordi en placering i tilknytning til skolen og de øvrige fritidsaktiviteter betyder, at faciliteterne er hvor brugerne er, hvilket er grundlæggende i forhold til brugen.

Den sydøstlige del af det udvidede rammeområde 6.3.O1 ligger i den nordvestlige udkant af det store OSD/NFI område, der dækker hovedparten af Frejlev. Grundvandsstrømningen for det primære magasin har retning ud af OSD-området.

Det er ikke sandsynligt, at der vil blive planlagt ny kildeplads for et alment vandværk i dette område, da det er i udkanten af OSD-området og har den nære beliggenhed til byen.

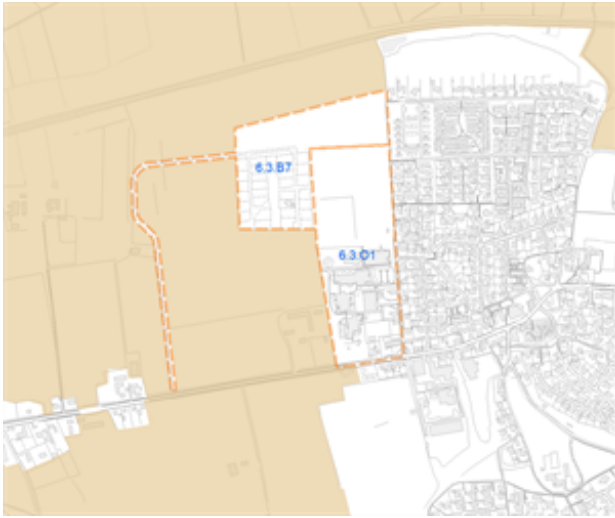
Området ligger ikke indenfor eksisterende indvindingsopland for alment vandværk.

Da der er tale om boldbaner, vil der ikke ske befæstelse af arealet. Ydermere stilles krav om etablering af beplantningsbælter i forbindelse med boldbanerne.

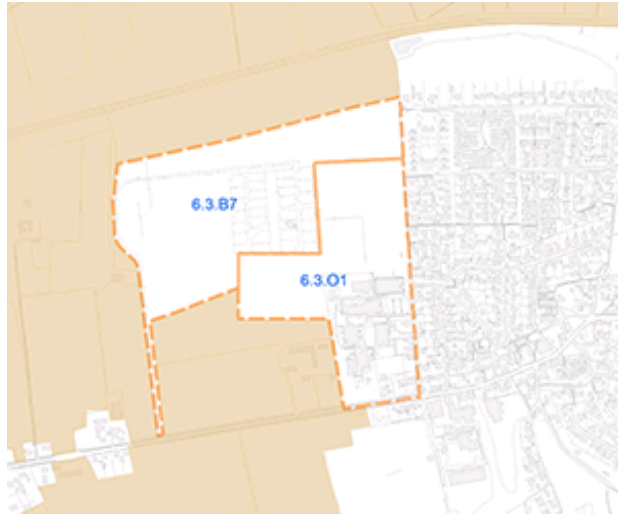
Aalborg Kommune vil som grundejer være opmærksom på den fremtidige drift af arealet, hvor der kan fastsættes krav om at der ikke anvendes feks. pesticider til ukrudsbekæmpelse.

Landbrugsområder

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



Landbrugsområder og gældende rammer



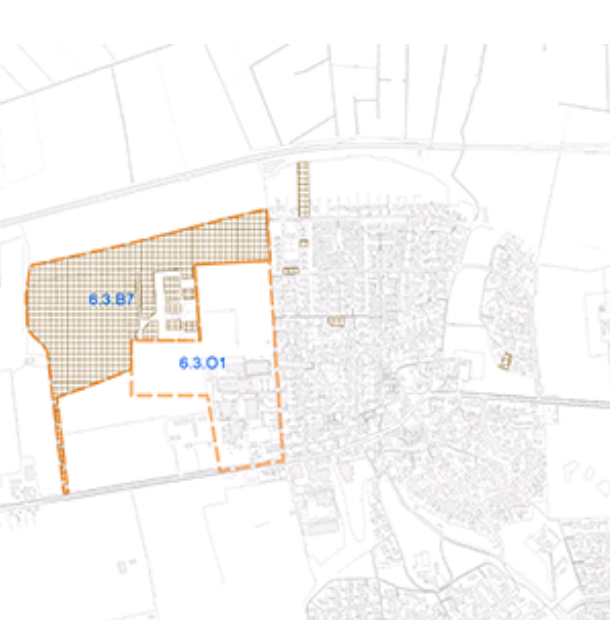
Nye landbrugsområde og ændrede rammer

Retningslinjen for byudviklingsområder

De nye byudviklingsområder tilføjes retningslinje 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål. Ligesom alle nu udnyttede byudviklingsområder i Frejlev er fjernet.



Byudviklingsområder og gældende rammer



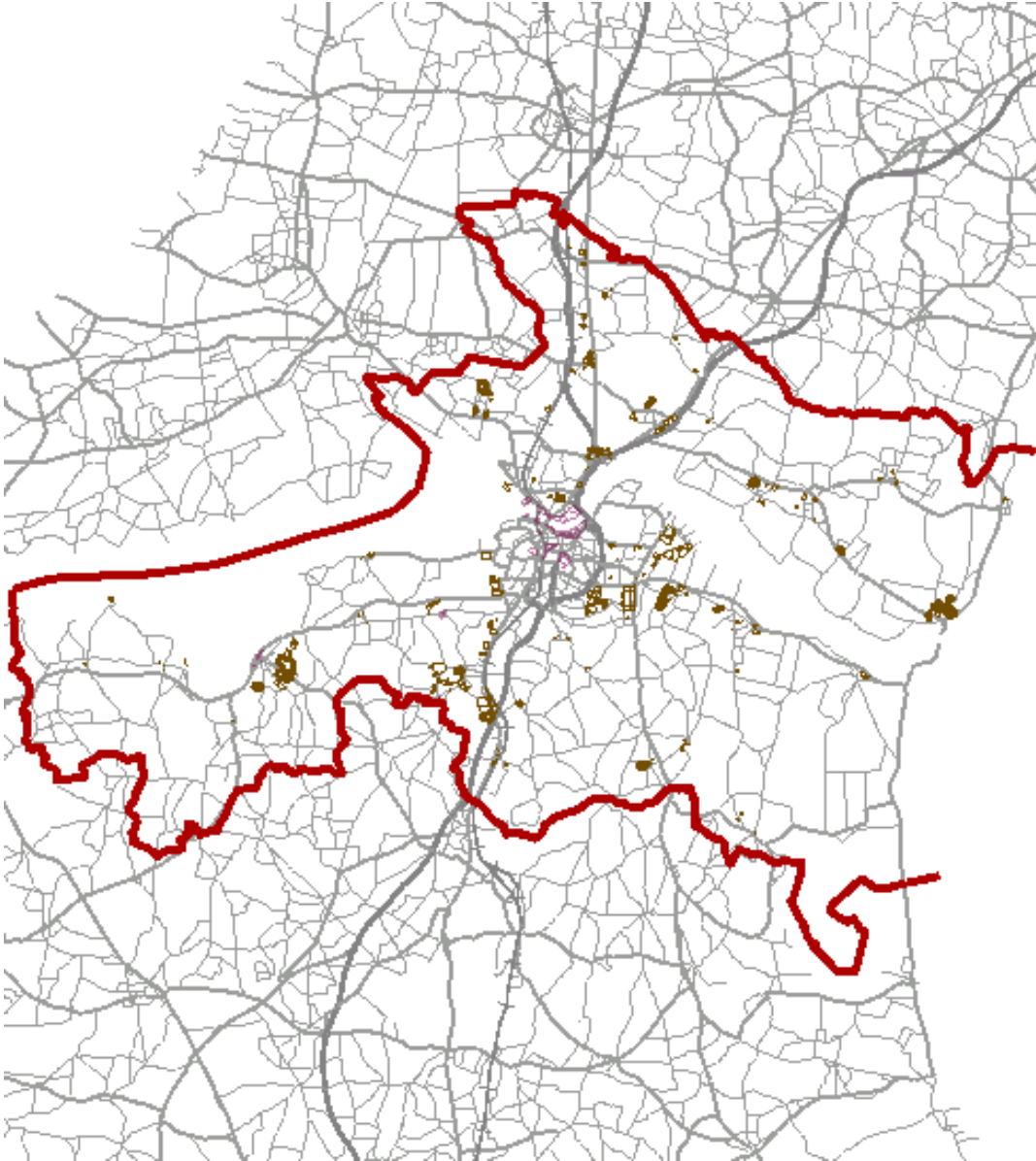
Nye byudviklingsområder og ændrede rammer

Rammeædringen gør, at der som følge af byudviklingen fjernes areal fra landbrugsområde (retningslinje 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål)

27-04-2015



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.

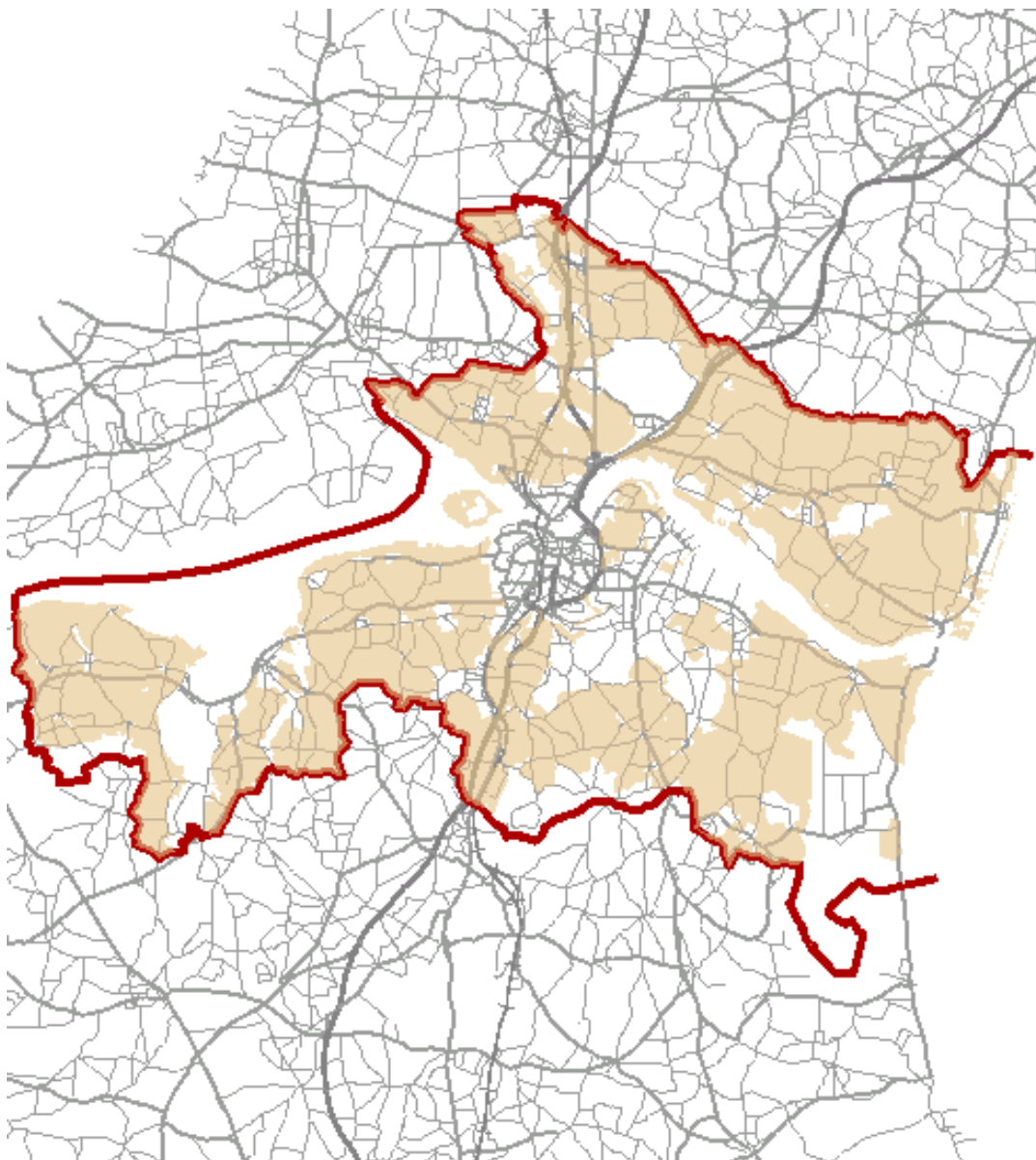
Øvrige oplandsbyer og landsbyer

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

27-04-2015



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](#).

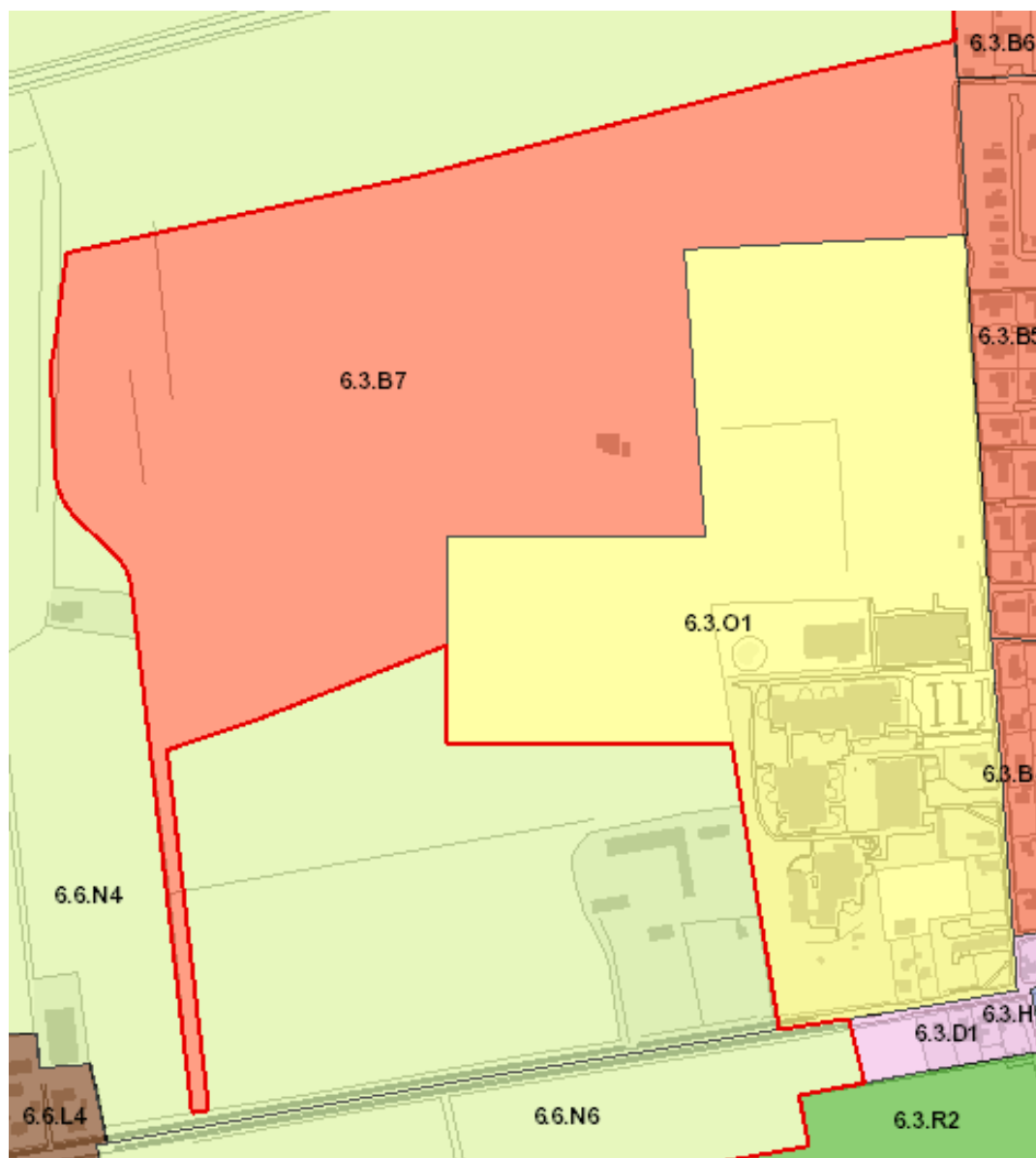


Enge ved Hals

27-04-2015



6.3.B7 Vest for skolen



Mål

Området skal rumme den primære boligudvikling i Frejlev i de kommende år. Beliggenheden på kanten af engen skal principielt være karaktergivende for områdets struktur samt udformningen af bebyggelse og beplantning.

Anvendelse

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav)
Kulturelle formål
Fritidsformål (klub og forening)
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav boliger, max. 40 for tæt-lav boliger og max. 45 for anden anvendelse.

Etager: Max. 1½ for åben-lav boliger, max. 2 for øvrig bebyggelse.

Højde: Max. 8½ m

Fælles friareal: Min. 10% for åben-lav boliger, min. 15% for tæt-lav boliger.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

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

Grænseværdier for støj

Området skal hovedsageligt anvendes til boliger. Der er også mulighed for etablering af institutioner, mindre kultur- og fritidsformål mv. integreret i boligområdet. De alternative anvendelser forudsætter dog, at de miljømæssige gener for de omkringliggende boliger er minimal.

Miljø

Rammen afgrænses mod syd af grundvandsinteresser.

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse og beplantning skal indpasses, så området bevarer sin åbne karakter. Særligt vigtigt er det, at friholde nogle lange kig over eng og fjord fra nord mod syd.

På illustrationen er vist et eksempel på, hvordan området vest for skolen på sigt kan udnyttes.



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

Arkitektur - Byrum og landskab

Det frie udsyn i retning nord-syd skal friholdes for høj beplantning.

Nord-sydgående beplantningsbælter skal opdele området i mindre enheder.

Tekniske anlæg skal indpasses nænsomt i landskabet.

Trafik - Veje og stier

Området skal vejbetjenes fra Nibevej.

Der skal etableres et sammenhængende stisystem med forbindelse til byen ad Frejlev Skolevej.

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

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

Zoneforhold

En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone.

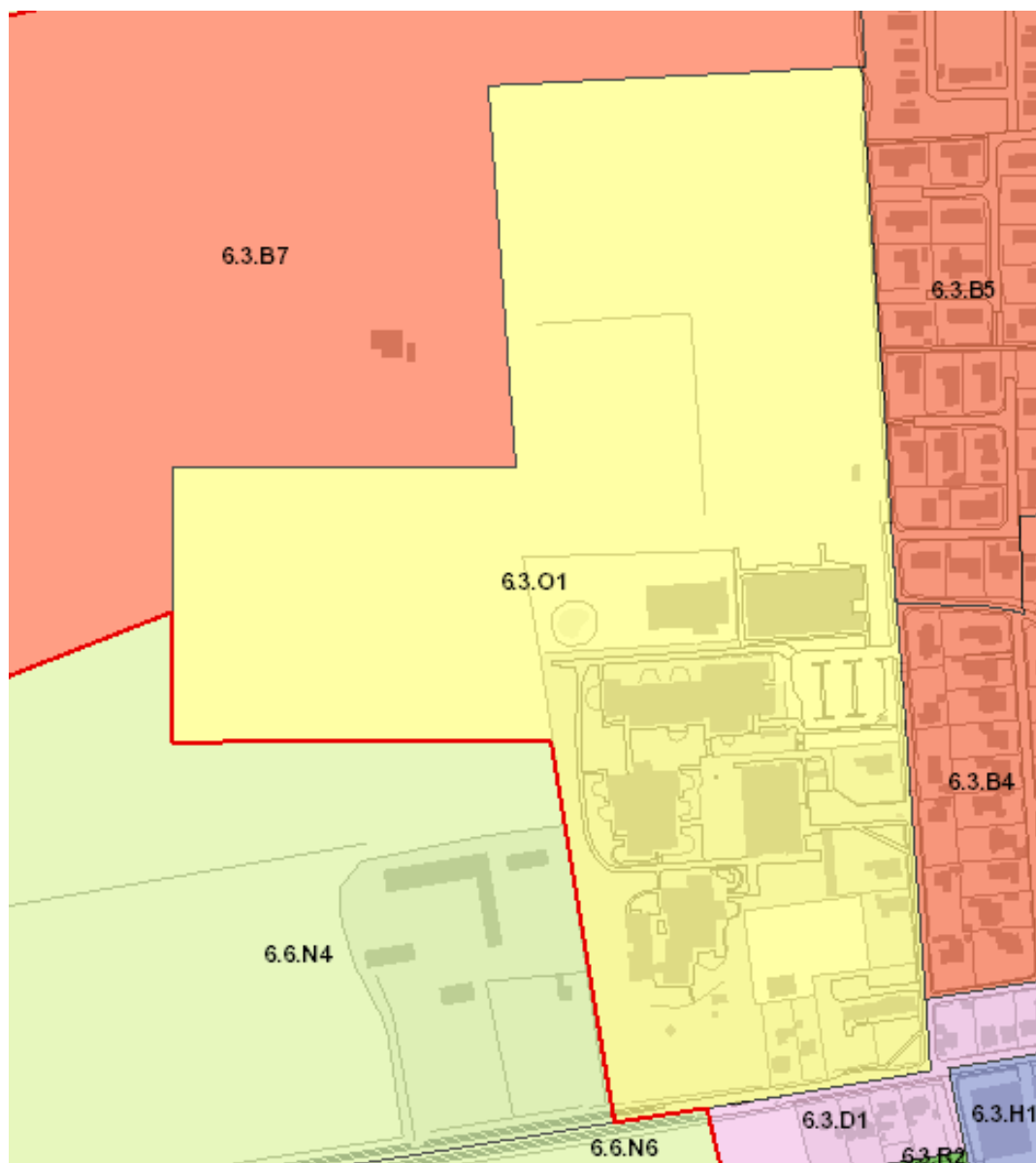
Trafik - Veje og stier

Området vejbetjenes via lukkede vejstrukturer. Af hensyn til den funktionelle sammenhæng med skolen og den øvrige by, er et sammenhængende stisystem vigtigt.

27-04-2015



6.3.O1 Frejlev Skole



Mål

Området skal rumme skole, institutioner, idrætshal, idrætsanlæg m.m. Områdets indretning og de enkelte funktioner skal til stadighed udvikles, så de lever op til lokalsamfundets behov.

Anvendelse

Anvendelse

Boliger (Åben-lav/tæt-lav/etage)
Kontorer
Service
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institution
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Grundvandsbeskyttelse

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

Enkelte boliger for personer med tilknytning til området.

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 40 for bebyggede arealer

Etagér: Max. 2

Højde: Max. 13 m for idrætshal, max. 8,5 m for anden anvendelse.

Miljø

Miljøklasse 1-3, se [Bilag A](#)

Ingen grundvandstruende aktiviteter

Vejledende grænseværdier for støj

Områdets hovedanvendelse er undervisning, institutioner mv. Det kan også i begrænset omfang anvendes til boligformål, hvis der er tale om boliger for personer med tilknytning til området. Både skolebygninger, idrætshal og udearealer kan anvendes til kultur- og fritidsaktiviteter for Frejlevborgerne. Overflødiggjorte bygninger kan endvidere anvendes til kontor- og servicevirksomhed.

Arkitektur - Byrum og landskab



Det er den gamle skolebygning, der tegner billedet af området mod Nibevej. Ad Frejlev Skolevej er der et langt kig til engene og fjorden.

Parkeringspladser og åbne græsarealer er meget dominerende for områdets udtryk og ligger i perioder ubenyttede hen. Derved får arealerne karakter af overskudslandskaber.

En opdeling af arealerne i mindre rum med mulighed for alternative anvendelser fx i perioder hvor parkeringsbehovet er minimalt - streethockey, skateboardting mv. - kan medvirke til at gøre områdets udtryk mindre diffust.

27-04-2015

fra erhverv, se
[retningslinie 4.1.3](#)

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

Arkitektur - Byrum og landskab

Kig til fjorden ad
Frejlev Skolevej skal
bevares.

Bevaringsværdige
enkeltbygninger, se
[retningslinie 5.2.3](#)

Overskudslandskaber
skal indrettes
fleksibelt, så de tjener
flest mulige formål.

Trafik - Veje og stier

Vejbetjenes fra Frejlev
Skolevej

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

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

Teknisk forsyning

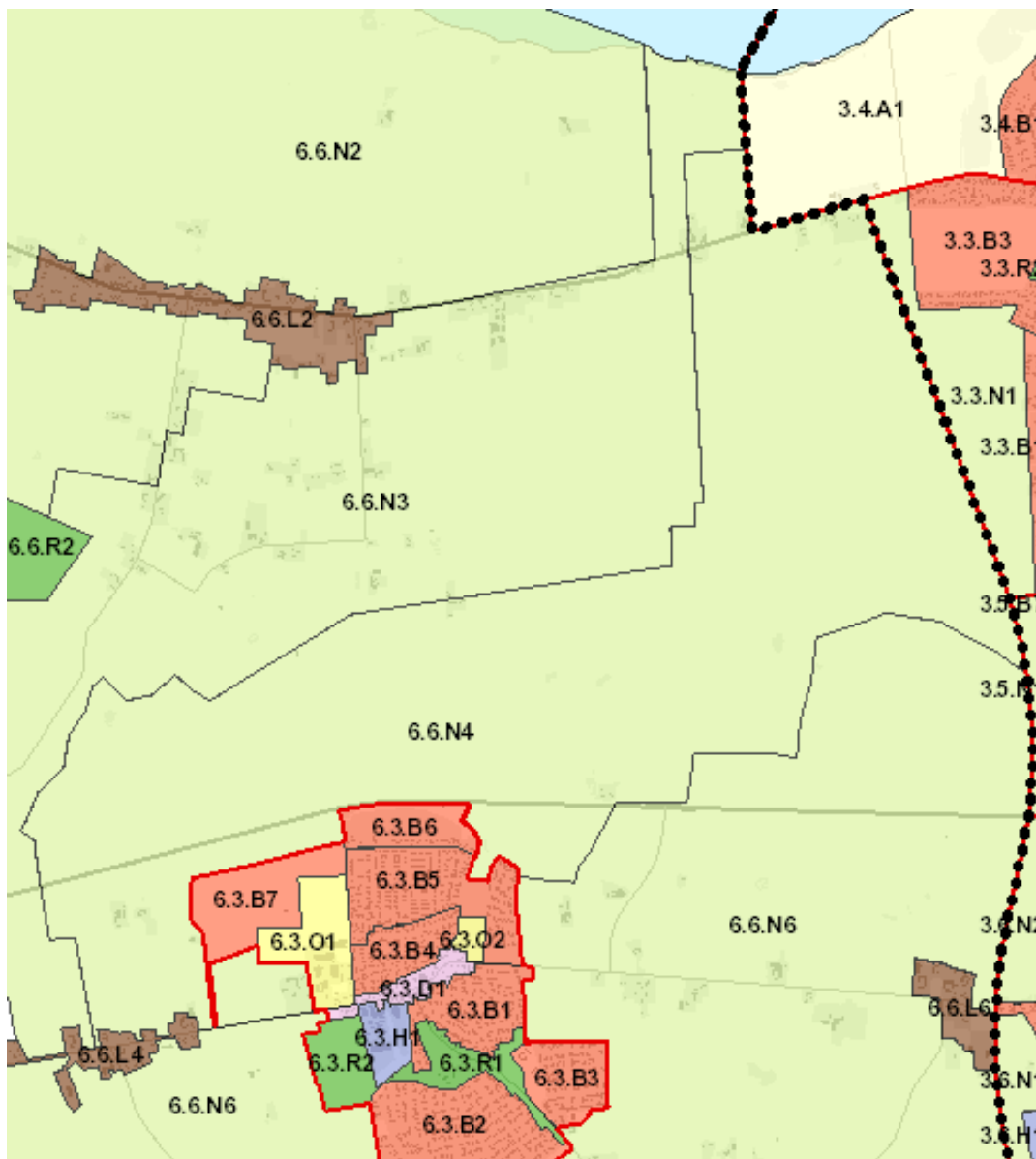
Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone



6.6.N4 Hasseris Enge



Mål

At beskytte områdets natur, landskabelige og rekreative kvaliteter samtidig med, at der er mulighed for landbrugsdrift i området.

Anvendelse

Landskabet omkring Hasseris Å skal fungere som rekreativt forbindelsesled mellem

Anvendelse

Rekreative formål
Tekniske anlæg
Landbrug
Naturbeskyttelse

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

Byggemuligheder

Ingen større udvidelsesmuligheder for virksomheder.

Erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri og medhjælperboliger kun i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Byggelinie: Min. 300 m fra skov og vejreservation (100 m)

Beskyttelseslinie: å (150 m)

Miljø

Beskyttet natur (§ 3)

Arkitektur -

Byrum og landskab

Områdets åbne karakter skal fastholdes.

Dog kan der plantes levende hegn i nord-syd gående skel.

storbyen og de kommende skovområder i Sydvest-området.

Der er mulighed for at anvende overflødiggjorte landbrugsbygninger til mindre erhvervsvirksomheder og 1 bolig pr. ejendom, men kun efter forudgående anmeldelse til Aalborg Kommune.



Området har åben engkarakter og omfatter blandt andet Hasseris Å's forløb mod fjorden.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området er karakteriseret ved et fladt åbent slette-/englandskab med enkelte levende hegn og småbiotoper. Hasseris Å har et forløb gennem den nordlige del af området. Denne karakter skal fastholdes og i hovedsagen friholdes for skov.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelserne gennem området er vigtige for den rekreative sammenhæng i Drastrupkilen.

Trafik - Veje og stier

Arealreservation til Vestvej, principielt angivet på [illustrationsplan](#)

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

Zoneforhold

Landzone

27-04-2015