



## Tillæg 6.018 for erhvervsområdet i Svenstrup Syd

Aalborg Byråd godkendte den 12. december 2016 kommuneplantillæg 6.018 for erhvervsområdet i Svenstrup Syd.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 6.018](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.H9 Hobrovej S](#)

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 6-1-107](#).

### Klagevejledning

Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan, for så vidt angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet **senest den 18. januar 2017**.

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 21. juni 2017.

12-12-2016



## 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](http://borger.dk) og [virk.dk](http://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](http://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](http://borger.dk) og [virk.dk](http://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](http://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](http://www.nmkn.dk).

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

19-01-2015



## Redegørelse for tillæg 6.018 for erhvervsområde ved Hobrovej/E45

### Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

I kommuneplanramme 6.1.H9 Hobrovej S er anvendelserne "Restaurant o.l." og "Hotel o.l." tilføjet.

### Planforslagets baggrund

Udviklingen af erhvervsområdet i Svenstrup Syd er i fuld gang. Hovedparten af arealerne i Lokalplan 6-1-104, som blev vedtaget i 2012, er således solgt, og der er kun mindre grunde tilbage.

En voksende efterspørgsel på markante, synlige erhvervsarealer med direkte tilknytning til motorvejsnettet betyder, at der er ønske om at udvikle den resterende del af Svenstrup Syd.

Den eksisterende ramme muliggør bilforhandlere, transportvirksomheder, kontorer og andre servicevirksomheder, der ønsker en synlig placering og god infrastruktur.

Placeringen lige ved motorvejen samt ved "porten" til Aalborg og City Syd er yderst attraktiv for f.eks. fastfood-restaurant og tankstation, som på den aktuelle lokalitet kan betjene trafikken fra både nord og syd.

En nye serviceklynge vil endvidere være et godt supplement til det nuværende udbud langs det nordjyske motorvejsnet, hvor der pt. kun er et begrænset udbud af tankstationer og restauranter - og fastfoodkæder i særdeleshed.

Foruden den gennemkørende trafik formodes der at være et kundepotentiale knyttet til både pendlertrafikken, oplandstrafikken til og fra Aalborg og City Syd samt lokalområdets befolkning i almindelighed.

### 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 6-1-107 - Erhverv, Hobrovej/E45, Svenstrup](#).

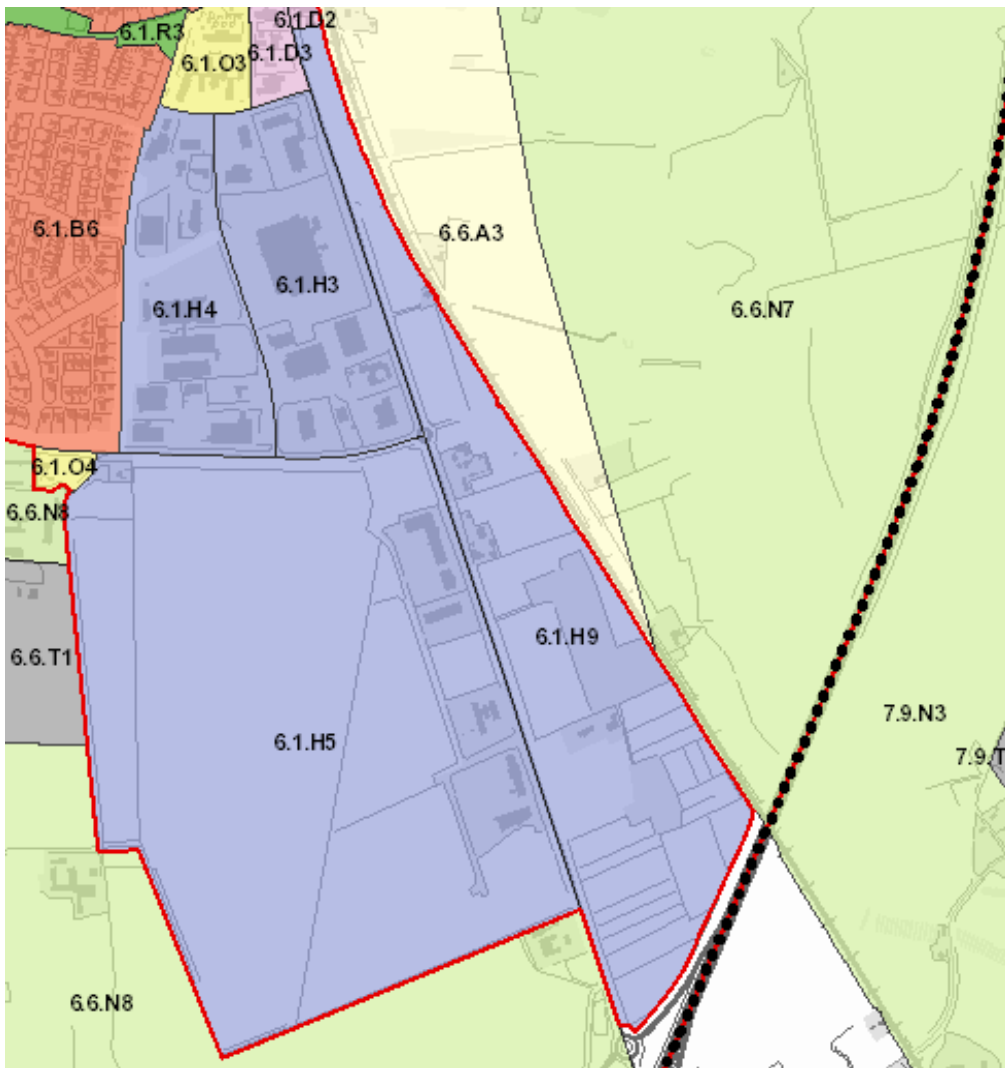
12-12-2016



# K O M M U N E P L A N

Hovedstruktur Retningslinier **Kommuneplanrammer** Bilag Planredegørelse Lokalplaner Andre planer

## 6.1.H9 Hobrovej S



### Mål

Området skal udvikles som et erhvervsområde, hvis trafikale beliggenhed og landskabelige værdi er de bærende kvaliteter. Bebyggelse og friarealer skal kendetegnes ved høj kvalitet, og funktionerne må på ingen måde belaste grundvandet eller miljøet i øvrigt.

### Anvendelse

Området har brede anvendelsesmuligheder. Den trafikale beliggenhed tæt ved motorvejen og med facade mod E45 Nordjyske Motorvej og Hobrovej, gør området interessant for virksomheder med stort transportbehov og behov for stor synlighed. Facadegrundene mod Hobrovej og Ådalen skal forbeholdes virksomheder, der vil indrette sig i byggeri med høj arkitektonisk kvalitet på smukt anlagte friarealer.

### Rækkefølge

### Anvendelse

Butikker til særlig pladskrævende varegrupper (kun biler)\*  
Dyreklinikker mv.  
Kontorer  
Service  
Benzinsalg\*\*  
Restaurant o.l.  
Hotel o.l.  
Trykkeri o.l.  
Fritidsformål  
Undervisning  
Rekreative formål  
Tekniske anlæg  
Engroshandel o.l.  
Transport o.l.  
Oplagsvirksomhed o.l.  
Værksteder o.l.  
Mindre industri  
Grundvandsbeskyttelse

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

\* Bruttoetageareal:  
Max. 5.000 m<sup>2</sup> pr.  
bilbutik  
Se uddybende vilkår i  
retningslinie [7.1.4](#)

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

### Byggemuligheder

Bebygget areal: Max.  
50 %, langs Hobrovej  
dog max. 40 %

Højde: Max. 10 m,  
dog max. 15 for  
enkelte bygningsdele.  
Max. 8,5 m langs  
Hobrovej

### Rækkefølge

Etapevis udbygning se  
kortskitse.



Zoneinddeling for udbygning

Området skal bebygges indefra og ud.

Zone 1 skal udnyttes inden zone 2 tages i anvendelse.

Zone 1 skal bebygges før zone 2 tages i anvendelse

### Miljø

Miljøklasse 1-5, se [Bilag A](#)

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

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

Der kan ikke etableres grundvandstruende aktiviteter.

## Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelsens arkitektur er en væsentlig parameter i forhold til områdets udvikling. Der lægges vægt på et varieret og markant, nutidigt formsprog.

Områdets landskabelige kvaliteter gør, at der også stilles særlige krav til, at bebyggelsens udformning og placering spiller positivt sammen med terrænet i ådalen.



Specielt langs Hobrovej og mod Ådalen stilles der høje æstetiske krav til bebyggelse og forarealer.

De æstetiske krav til udformningen af bebyggelse og udearealer prioriteres højest langs Hobrovej og knap så højt i den østlige del af området.

Områdets åbne grønne præg må ikke svækkes af udendørs udstilling, oplag eller parkering. Udendørs udstilling langs Hobrovej kan evt. tillades, såfremt den er diskret indpasset i forhold til bebyggelse og beplantning.

Alléen langs Runesvinget kan evt. understøttes ved lav beplantning eller græs.

Der er udarbejdet en facade- og skiltevejledning for Aalborg og Nørresundby Midtby. Her kan hentes inspiration og vejledning - også i forhold til andre områder. Se "[Din Facade - byens ansigt](#)". Tilsvarende er der udarbejdet vejledning om, hvordan man skaber smukke erhvervsområder, se "[Din virksomhed - byens ansigt](#)".

12-12-2016



## **Arkitektur - Byrum og landskab**

Bebyggelse skal understrege landskabsformerne.

Ubebyggede arealer, forarealer, p-pladser mv. skal fremstå grønne.

Min. 10 m brede beplantningsbælter mod det åbne land.

Udstillinger kun som bevidst indarbejdede elementer

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for beplantning mod motorvejen, med bestemmelser for skiltning og med arkitektur og æstetik i forhold til oplevelsen af området fra motorvejen.

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

Ingen udendørs oplag langs Hobrovej og ellers kun på tæt hegnede bagarealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

Oplæg mod motorvej og ådalen skal afskærmes med beplantning.

Tekniske installationer skal enten være skjult eller indgå bevidst som arkitektoniske elementer.

## **Trafik - Veje og stier**

Vejadgang fra Hobrovej

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

## **Teknisk forsyning**

Fjernvarmepligt

## **Zoneforhold**

En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone.