



## Tillæg 6.021 Udvidelse af landsbyen Tostrup

Aalborg Byråd godkendte den 8. maj 2017 et kommuneplantillæg for udvidelse af landsbyen Tostrup.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 6.021](#)
- [2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål](#)
- [Retningslinje 11.1.2 Grøn-blå struktur](#)
- [Retningslinje 11.1.8 Ændret anvendelse i øvrige landområder](#)
- [Retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder](#)
- [Retningslinje 11.3.8 Økologiske forbindelse](#)
- [Kommuneplanramme 6.6.L5 Tostrup](#)
- [Kommuneplanramme 6.6.N5 Hasseris Ådal](#)

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](#).

### 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 8. juni 2017**. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på [www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet](http://www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet).

### 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/planklagenaevnet](http://www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet).

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 11. november 2017.

08-05-2017



## 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](http://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](http://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](mailto: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](http://www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet).

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

14-02-2017



## Redegørelse for tillæg 6.021 for udvidelse af landsbyen Tostrup

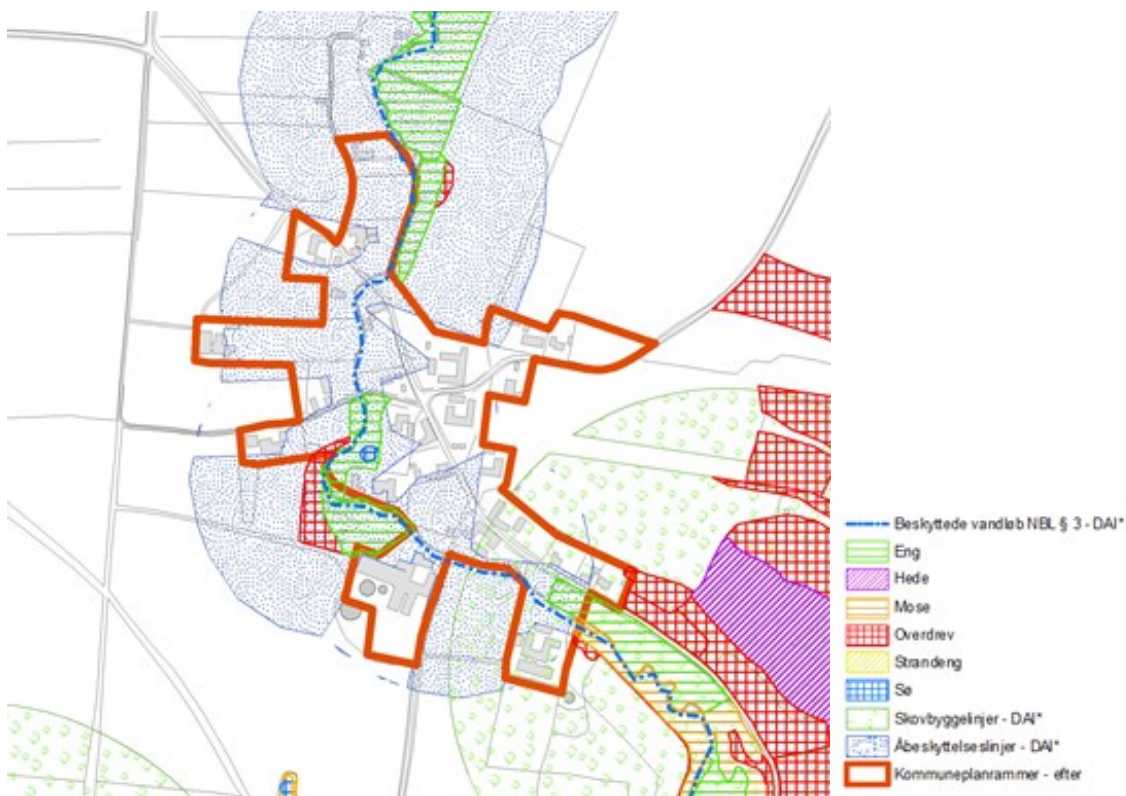
### Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Kommuneplantillægget omhandler landsbyen Tostrup. Landsbyen udvides med en mindre byggemulighed i den østlige udkant af byen. Arealet, hvormed landsbyen udvides, drives i dag landbrugsmæssigt.

Tostrup ligger smukt i bunden af en dalslugt, hvor igennem Hasseris Å skærer sig i nord-sydlig retning. Området er præget af åens smukke, bugtede forløb gennem landskabet. Vejene gennem byen har også et slynget forløb, som understreger de landskabelige forudsætninger. Sydøst for byen stiger terrænet kraftigt. Mod nord går landskabet over i et noget fladere og lavere liggende område.

Byens bebyggelse består med enkelte undtagelser af ældre længegårde og landsbyhuse, typisk med hvidkalket murværk, med tage på beboelsesbygninger i røde teglsten og tage på lader/staldbygninger beklædt med pandeplader.

Byens beliggenhed gør, at der er mange beskyttelseshensyn i forhold til naturen og landskabet.



Den foreslåede udvidelse er ikke omfattet af disse beskyttelseshensyn.

Kommuneplantillægget omfatter en ændring af kommuneplanrammen "6.6.L5 Tostrup" og "6.6.N5 Hasseris Ådal".



Gældende kommuneplanrammer med den nye udvidelse af afgrænsningen vist med gult Nye kommuneplanrammer

Der lægges op til at lave en mindre udvidelse af landsbyen, der muliggør 1-2 nye boliger tilpasset landsbyens karakter og landskab. Kommuneplanrammen 6.6.L1 udvides og 6.6.N5 indskrænkes.

### Retningslinjen for byudviklingsområder

Det nye område tilføjes retningslinje "[2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål](#)".



Gældende ramme

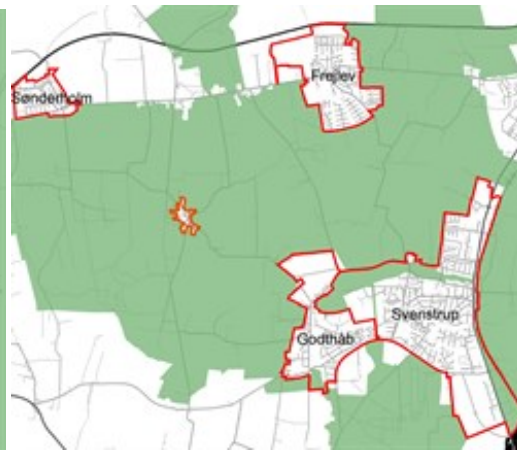
Nyt byudviklingsområde og ændrede rammer

### Kiler

Hele landsbyen ligger i Drastrupkilen.



Gældende kiler



Ændret kilen

Rammeændringen gør, at en mindre del udgår af kilen.

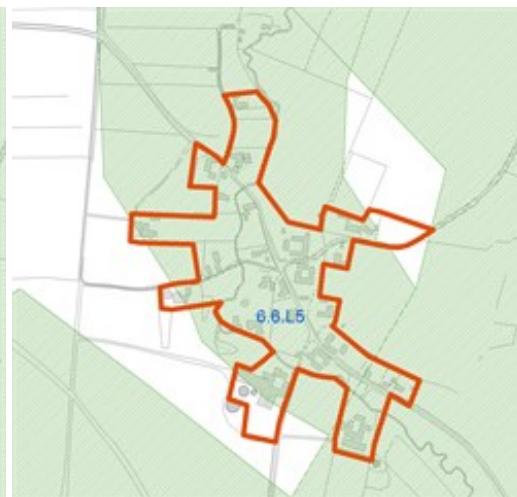
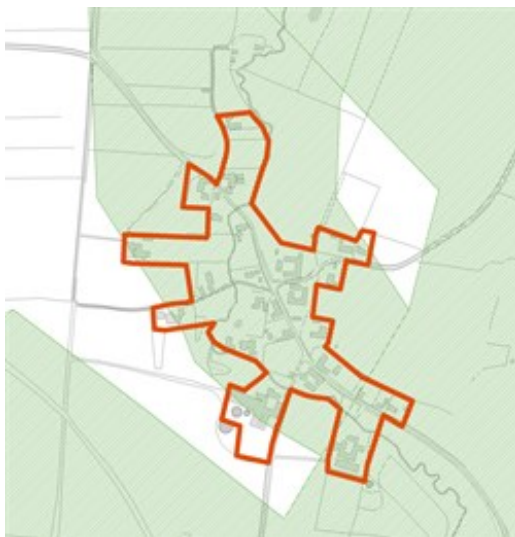
Jf. [retningslinje 11.1.2](#) skal friluftslivet understøttes og forbedres, ligesom der samtidigt skal sikres sammenhæng for dyre og planteliv.

### Økologisk forbindelse



En lille del af området, hvormed landsbyen udvides, ligger i en økologisk forbindelse. Dette areal drives dog landbrugsmæssigt i dag.

Derfor vurderes, at området kan udtages af den økologiske forbindelse.



Gældende økologisk forbindelse

Ændret økologisk forbindelse

### Øvrig landområde

Landsbyudvidelsen ligger i et område udlagt som "Øvrig landområde". I øvrige landområder skal hensynet til jordbrug, natur og landskabsinteresser (jf. [retningslinje 11.2.3](#)) varetages i balance mellem interesserne i det åbne land og byudviklingsinteresserne.

Området, som landsbyen udvides med, udgår af "Øvrig landområde".



Gældende "Øvrig landområde"

Ændret "Øvrig landområde"

## Planforslagets baggrund

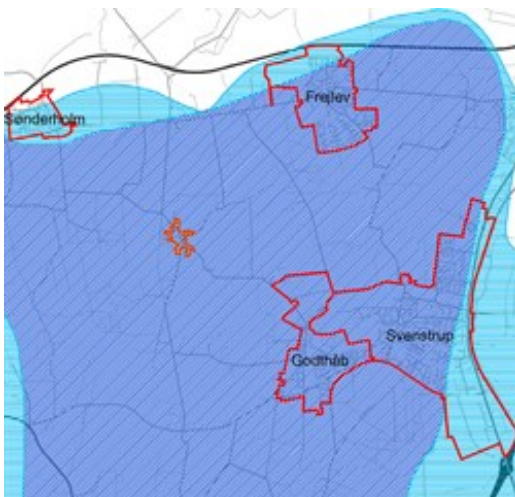
Kommunen har modtaget en ansøgning fra en beboer i Tostrup, der gerne vil afhænde sin gård. Ansøgeren ønsker dog fortsat at blive boende i Tostrup, hvilket ikke er muligt med byens nuværende udbud af boliger, og landsbyens manglende rummelighed til at bygge nye boliger.

Landsbyen ligger smukt i bunden af en dalslugt, hvor igennem Hasseris Å løber i nord-sydlig retning. Hele området er præget af det snoede åløb med det bugtede forløb gennem landskabet. Byens struktur og samspillet mellem bebyggelser, landskab og åløb udgør et bevaringsværdigt hele. Langs åløbet ligger flere større gårde, mens den østlige del af byen består af mindre huse og landsteder.

## Kommuneplanen i dag

### Byudvikling i OSD

Tostrup (orange på nedenstående kort) ligger allerede i dag i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og i nitratfølsomt indvindingsområde (NFI). Hvilket fortsat også er tilfældet med den nye ramme.



Drikkevandsinteresser (lyseblå), områder med særlige drikkevandsinteresser (mørkeblå) og de omkringliggende byer (rød)

Det aktuelle projektområde ligger i landzone og anvendes p.t. til jordbrugsformål.

Landsbyen er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser, nærmere bestemt rammeområde 6.6.L5 Tostrup. De omkringliggende arealer er rammelagt som 6.6.N5 Hasseris Ådal, der er udlagt til landbrug, natur- og grundvandsbeskyttelse.

Området indgår i kommuneplanens overordnede Grøn-blå struktur.

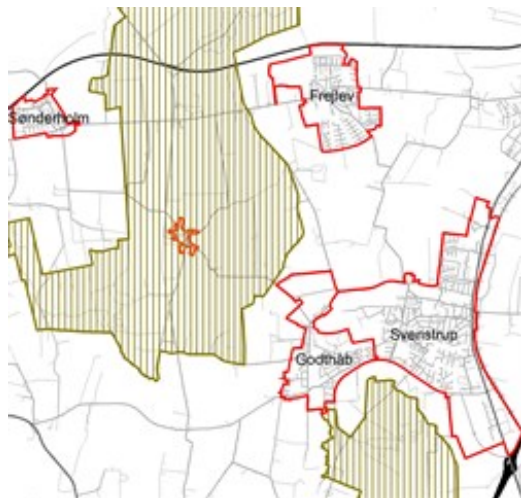
Der er lavet en samlet grundvandsredegørelse for kommunen. Den foreslåede udvidelse er ikke vurderet heri, da ønsket om udvidelsen ikke var kendt på tidspunktet for redegørelsens udarbejdelse.

Etablering af den påtænkte udvidelse af landsbyen vurderes ikke at udgøre en væsentlig påvirkning af den nuværende eller fremtidige udnyttelse af grundvandsressourcen, og der vurderes ikke at være behov for yderligere tiltag i forhold til beskyttelse af grundvandet:



- Området ligger uden for indvindingsopland til almene vandværker.
- Det er umiddelbart ikke et potentielt område til etablering af vandværksboringer.

### Særlige værdifulde landskaber



Jf. [retningslinje 11.3.3](#) skal de særligt værdifulde landskaber friholdes for inddragelse af arealer til formål, der kan skæmme landskabet. Hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn nødvendiggør anvendelse, skal byggeri og anlæg placeres og udformes under særlig hensyntagen til landskabet.

Der muliggøres byggeri af 1-2 boliger tilpasset landsbyens karakter. Dette vurderes at kunne ske uden væsentlig påvirkning af landskabet - i lighed med landsbyens øvrige bebyggelser.

*Særlige værdifulde landskaber (lodret skravering)*

08-05-2017



### 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



*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.

08-05-2017



### 11.1.2 Grøn-blå Struktur



- Indenfor Grøn-blå Struktur vist på ovenstående kort skal sammenhæng og tilgængelighed for dyre- og planteliv samt for friluftslivet understøttes og forbedres.

#### Bemærkninger til retningslinien

Grøn-blå Struktur for Aalborg Kommune udgør en sammenhæng for natur, miljø og friluftsliv.

For at skabe helhed mellem de forskellige temaer i kommuneplanen for det åbne land er der udarbejdet en sammenhængende Grøn-blå Struktur for Aalborg Kommune.

Aalborg Kommunes Grøn-blå Struktur skaber sammenhæng og tilgængelighed i de grønne og blå kiler, bånd og forbindelser. I de sårbare natur- og landskabsområder, herunder de økologiske forbindelser skal beskyttelse vægtes højt. Grøn-blå Struktur udgør den grønne rygrad og indeholder de vigtigste landskaber og naturområder i



*Kyø Dale*

Aalborg Kommune.

Grundlaget for Grøn-blå Struktur er et net af kiler, landskabsbånd og forbindelser der kobler de overordnede landskabstræk, naturperlerne og de karaktergivende naturområder i en sammenhængende struktur af rekreative og økologiske forbindelser. Strukturen bygger på landskabets karakter, de eksisterende naturområder og landskabskvaliteter, samt på de potentialer, der på sigt kan komme i spil, i målet om at skabe en større økologisk sammenhæng og tilgængelighed i landskabet.

Grøn-blå Struktur bør friholdes for større tekniske anlæg (som fx transformerstationer) der ikke har tilknytning til natur- og friluftsliv.

Den Grøn-blå Struktur følges bl.a. op af udpegninger af rekreative ruter jf. retningslinie [11.2.6](#) og økologiske forbindelser [11.3.8](#).

08-05-2017



### 11.1.8 Ændret arealanvendelse i øvrige landområder



- I øvrige landområder kan der ske en ændret arealanvendelse til fremme af friluftslivets udfoldelsesmuligheder eller jordbrugets produktionsinteresser under den forudsætning, at ændringen ikke fjerner grundlaget for opretholdelse af særligt værdifulde landskaber og særlige kulturtræk.

#### Bemærkninger til retningslinjen

I vurderingen efter denne retningslinje kan desuden med fordel inddrages en landskabskaraktervurdering. Der er udarbejdet en grovmasket landskabskarakterkortlægning i forbindelse med arbejdet med Grøn-blå Struktur. Det er tanken at denne skal udvikles i årene fremover. Udviklingen kan ske løbende i takt med de konkrete sager. I vurderingerne kan indgå beskrivelser af terrænforhold, kulturhistorie, geologi, biologi, bebyggelsens nær- og fjernvirkninger mm.

Materialet indgår i bedømmelsen af, om en ændret arealanvendelse fjerner grundlaget for opretholdelse af et alsidigt dyre- og planteliv eller for bevaring af særlige værdifulde landskaber og særlige



Halkær Mølle

kulturtræk.

I de øvrige landområder må udvidelser af husdyrbrug ikke forringe tilstanden af landskab, beskyttede naturtyper og de særlige kulturtræk, der findes i områderne. Den konkrete vurdering af konsekvenserne af en udvidelse foretages i sagsbehandlingen efter husdyrloven.

08-05-2017



### 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,





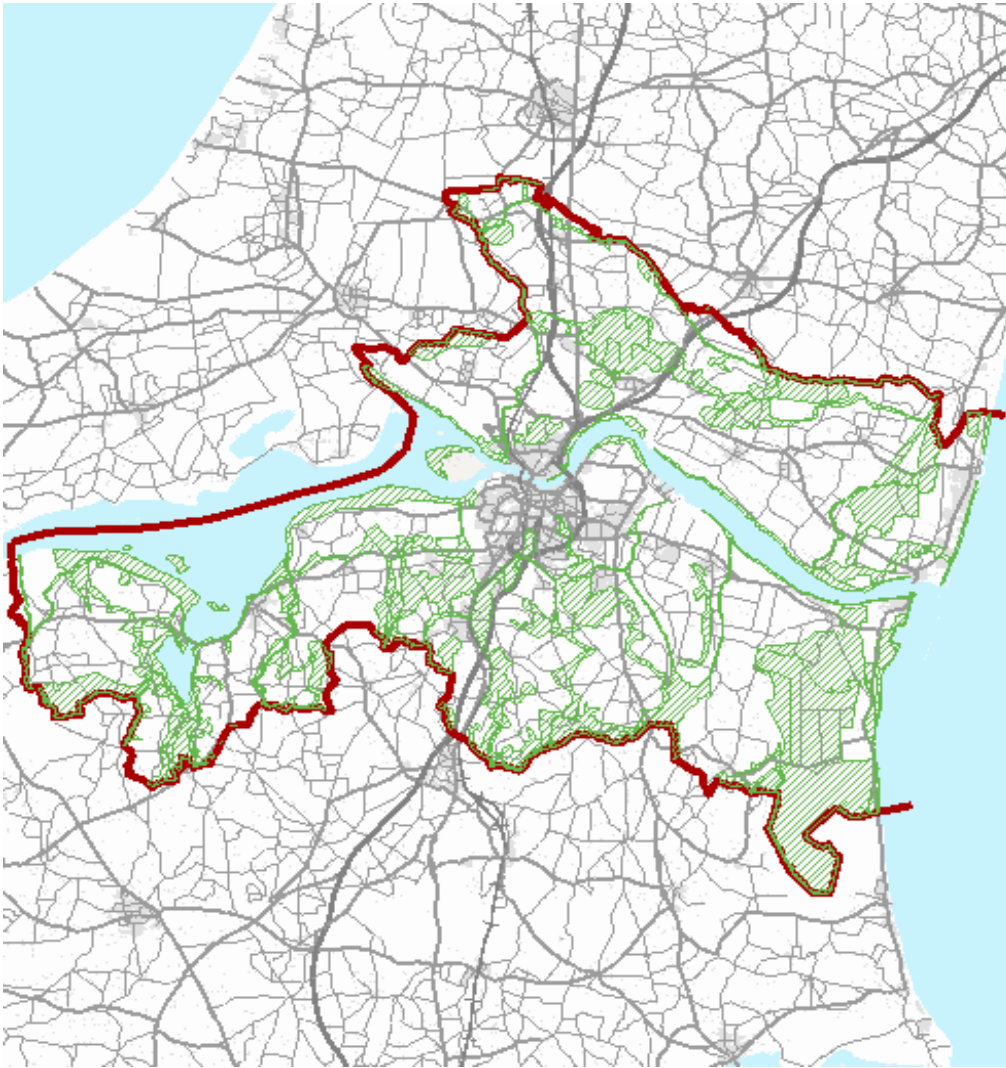
vandløb, moser, ferske enge, strandenge, overdrev og heder, til kulturlandskaber og -elementer og til sikring af friluftslivets aktivitetsmuligheder. De øvrige landområder rummer i dag en mosaik af naturtyper og småbiotoper (levesteder) af varierende karakter. En udvikling, der fremmer opretholdelse 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](#).

08-05-2017



### 11.3.8 Økologiske forbindelser



- I de økologiske forbindelser, der er vist på ovenstående kort, skal planlægning og administration vedrørende arealanvendelsen og tilstanden forbedre levesteder og spredningsmuligheder for de dyr og planter, som forbindelserne skal sikre.

#### Bemærkninger til retningslinien

De økologiske forbindelser skal sikre, at bestande af planter og dyr kan spredes i landskabet og udveksle tilstrækkeligt med individer og gener til at fastholde en sund udvikling. Samtidig skal forbindelserne gøre det muligt for plante- og dyrearter at komme til de nye levesteder, der skabes i landskabet. Det gælder eksempelvis nye vandhuller, vådområder, skovrejsning og læhegn. De økologiske forbindelser omfatter de nuværende værdifulde naturområder. Mellem disse er udpeget et netværk bestående af mindre naturområder og potentielle naturområder som kan forbedre størrelsen og sammenhængen i naturområderne hvorved spredningsmuligheder og naturværdierne kan forbedres. Udpegningen af økologiske forbindelser indgår i udpegningen



Egeblad

af Grøn-blå struktur, jf. [retningslinie 11.1.2](#), idet ønsket om at forbedre sammenhængen i naturområderne er en vigtig del af den Grøn-blå struktur.

Der er udpeget store overordnede forbindelser mellem de vigtigste naturområder, men der findes samtidig et net af små forbindelser og ledelinier over alt i landskabet fx langs markveje og små vandløb. Beskyttelsen af disse mindre landskabselementer er indeholdt i [retningslinie 11.3.3](#).

De udpegede forbindelser kan opdeles i seks kategorier:

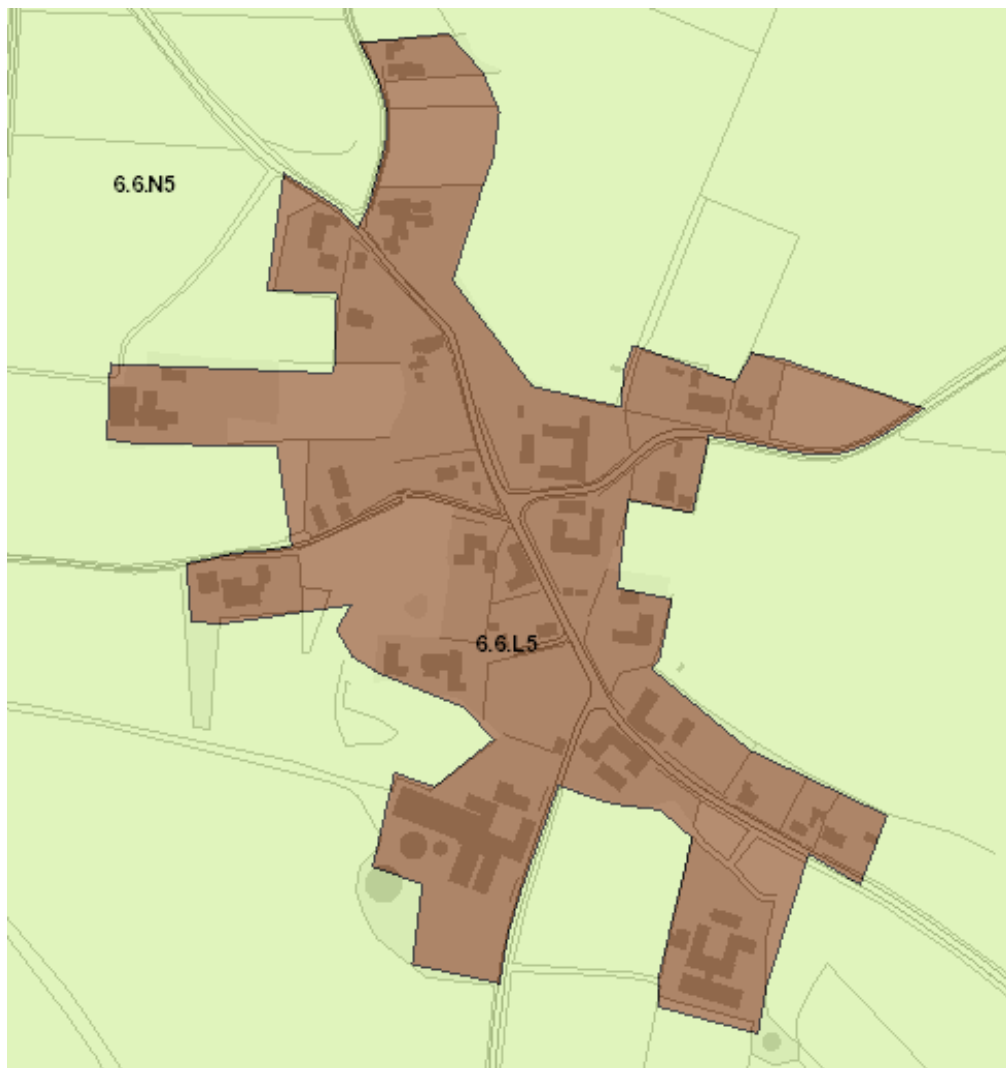
- Skovforbindelser (inkl. områder med skovrejsning eller mange levende hegn),
- tørbundsforbindelser (overdrev, heder, klitområder mv.),
- våde forbindelser (vandløb og deres omgivelser, moser osv.),
- strandengsforbindelser,
- vandhulsområder, hvor tætheden af vandhuller er stor og muliggør spredning, samt
- åbne områder (uden skov, hegn og lignende), der er særligt værdifulde for rastende fugle.

De økologiske forbindelser er forskellige med hensyn til naturtyper og arter, men de rummer alle en koncentration af værdifuld natur som beskyttede naturtyper og skove. I forvaltningen af de økologiske forbindelser er det vigtigt at vurdere, om en påtænkt ændring i arealanvendelsen eller tilstanden er forenelig med de naturtyper og arter, forbindelsen skal sikre. En ændring i form af fx tilplantning kan være gavnlig for en skovforbindelse, men uønsket i forbindelse med lysåbne naturarealer som enge, heder og overdrev.

08-05-2017



## 6.6.L5 Tostrup



### Mål

Målet er at sikre landsbyens særlige karakter - herunder vejforløb, samspillet med terrænet og Hasseris Å samt beplantning.

### Anvendelse

Tostrup skal fastholdes som en blandet landsbybebyggelse med plads til både boliger, landbrugsdrift og andre funktioner, som naturligt kan passes ind i landsbymiljøet.

### Anvendelse

Boliger (åben-lav)  
Enkeltstående butikker\*  
Mindre butikker til salg af egne produkter\*\*  
Hotel/restaurant  
Klinikker  
Kontorer  
Service  
Værksteder  
Kulturelle formål  
Fritidsformål  
Institutioner  
Rekreative formål  
Tekniske anlæg  
Landbrug

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

\* Bruttoetageareal:  
Max. 1.000 m<sup>2</sup> pr. dagligvarebutik og max. 250 m<sup>2</sup> pr. udvalgsvarebutik  
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.5](#)

\*\* Bruttoetageareal:  
Max. 250 m<sup>2</sup> pr. butik  
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.6](#)

Grundvandsbeskyttelse.

### Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:  
Max. 30

Etagers: Max. 1½

Højde: Max. 8,5 m  
(gælder ikke landbrugets driftsbygninger)

Kun få boliger årligt og kun som afrunding af



*Tostrup er en blandet landsbybebyggelse, som er smukt indpasset i terrænet.*

## Byggemuligheder

Af hensyn til Tostrups landsbykarakter er det kun muligt at bygge enkelte nye boliger og kun i det omfang, de kan indpasses i den eksisterende landsbystruktur.

Tostrup fremstår meget uspoleret i sin struktur. Der er ikke føjet nye bebyggelser eller boligområder til. Der kan derfor heller ikke tillades nye større boligklaver fremover.

## Miljø

Virksomheder, som etableres i nedlagte landbrugsejendomme, må ikke være til miljømæssig gene for omkringliggende boliger.

## Arkitektur - Byrum og landskab

Landsbyen ligger smukt i bunden af dalslugten omkring Hasseris Å. Vejen har et slynget forløb, som på en fin måde understreger de landskabelige forudsætninger. Umiddelbart øst for byen stiger terrænet kraftigt. Mod nord går landskabet over i noget fladere og lavere liggende område. Landsbyen rummer områdets eneste bevarede vadested og flere store, flotte bevaringsværdige træer. Alt i alt udgør Tostrup en bevaringsværdig helhed, som skal sikres. Blandt andet ved at friholde området for større samlede skovplantninger, og ved at lægge vægt på at ny bebyggelse respekterer helheden.

Bebyggelsen består med enkelte undtagelser af ældre længegårde og landsbyhuse. Typisk med hvidkalket murværk, med tage på beboelsesbygninger i røde teglsten og tage på lader/staldbygninger beklædt med pandeplader.



*Midt i byen smelter landsby og åløb sammen i et vadested*



*Der er mange bevaringsværdige træer*

eksisterende strukturer

Ingen større udvidelsesmuligheder for virksomheder

## Miljø

Miljøklasse 1-3, se [Bilag A](#)

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

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

Der kan ikke etableres grundvandstruende aktiviteter.

08-05-2017

## **Arkitektur - Byrum og landskab**

Byens struktur og samspillet mellem bebyggelse, landskab, åløb og beplantning skal bevares.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinie 5.2.3](#)

En lokalplan skal have bevarende sigte

Bebyggelse skal i skala, formsprog og materialevalg tilpasses den stedlige byggeskik

Området friholdes for større samlede skovplantninger.

## **Trafik - Veje og stier**

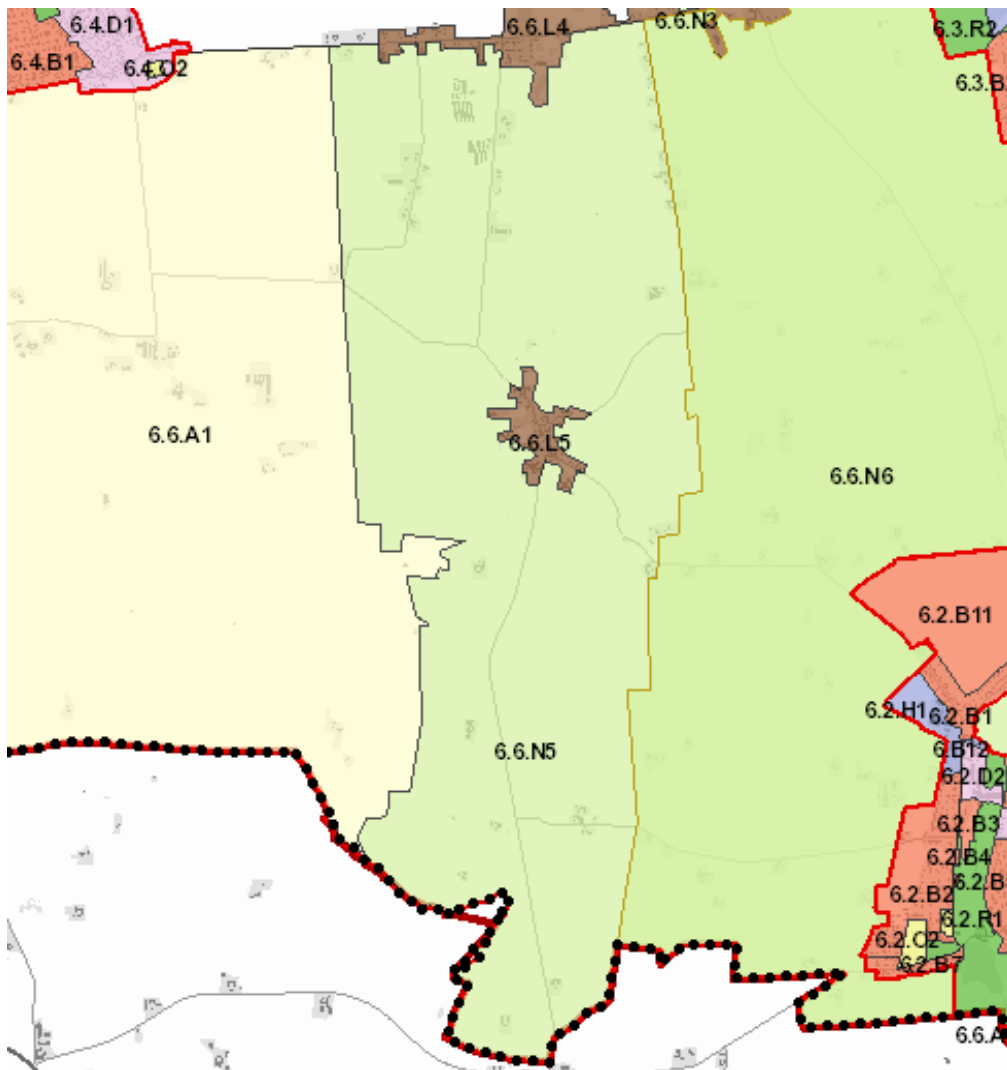
Det nedlagte jernbanetracé sydvest for Tostrup reserveres til stiforbindelse

## **Zonforhold**

Landzone



## 6.6.N5 Hasseris Ådal



### Mål

At værne om grundvandsressourcen og områdets landskabelige og naturmæssige kvaliteter samtidig med, at der er mulighed for ekstensiv landbrugsdrift.

### Anvendelse

Det prioriteres højt, at den erhvervmæssige udnyttelse af området kan forenes med landskabelige hensyn, naturbeskyttelseshensyn og beskyttelse af grundvandsressourcen.



Området kan udnyttes til ekstensiv landbrugsdrift.

### Arkitektur - Byrum og landskab

### Anvendelse

Landbrug (ekstensiv)  
Naturbeskyttelse  
Grundvandsbeskyttelse

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

### Byggemuligheder

Ingen større udvidelsesmuligheder for virksomheder.

Erhvervmæssigt nødvendigt byggeri, medhjælperboliger o.l. kun i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Byggelinie: Min. 300 m til skov

Beskyttelseslinie: å (150 m) og fortidsminder (100 m)

### Miljø

Der kan ikke etableres grundvandstruende aktiviteter.

Beskyttet natur (§ 3)

Området omfatter et landskabeligt sammenhængende forløb omkring Hasseris Å. Hele området er præget af åens smukke bugtede forløb - mod syd som en dalslugt i det bakkede landskab, og mod nord som en del af et noget fladere og lavereliggende område. Ålandskabet rummer bevaringsværdige gravhøje.



Åens bugtede forløb giver bakkelandskabet variation

08-05-2017

## Arkitektur - Byrum og landskab

Ålandskabet skal  
friholdes for skov.

Mindre træplantninger  
kan medvirke til at  
understrege de  
varierede  
landskabsformer.

Kulturspor i  
landskabet skal  
bevares.

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

## Trafik - Veje og stier

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

Banetracéet  
Godthåb-Nibe  
reserveres som sti

## Teknisk forsyning

Betinget naturgaspligt  
langs Nibevej

## Zoneforhold

Landzone