



Tillæg 6.025 for boliger på Carl Nielsens Vej i Frejlev

Aalborg Byråd godkendte den 26. februar 2018 kommuneplantillæg 6.025 for boliger Carl Nielsens Vej i Frejlev.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 6.025](#)
- [Retningslinie 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål](#)
- [Retningslinie 11.2.3 Øvrige landområder](#)
- [Kommuneplanramme 6.3.B7](#)
- [Kommuneplanramme 6.6.N4](#)

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 6-3-107.

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 30. marts 2018**. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klage regler og gebyrer på 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.

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 2. september 2018.

26-02-2018



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.



Redegørelse tillæg 6.025 for boliger på Carl Nielsens Vej i Frejlev

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Området ligger i Frejlevs vestlige afgrænsning mellem Frejlev Skole og Griegsvej. I kommuneplantillægget indgår rammeområde 6.3.B7 og en mindre del af rammeområde 6.6.N4.

Afgrænsningen af det eksisterende rammeområde 6.3.B7 udvides mod syd til Nibevej, så den kommer til at omfatte hele det areal, der kan anvendes til boligbebyggelse. Kommuneplanrammen opdeles i to områder. Område 1 udgør langt den største del af arealet, og kan anvendes til parcelhusbebyggelse. Her fastholdes de eksisterende bebyggelsesregulerende bestemmelser. Område 2 udgør det sydligste areal op mod Nibevej, hvor der kan etableres etagebebyggelse. Her fastsættes nye bebyggelsesregulerende bestemmelser i forhold til at der er tale om etagebebyggelse i op til 2 etager.

De arealer, der inddrages i rammeområde 6.3.B7 udgår af rammeområde 6.6.N4.

Fx rammeændringer illustreret ved:



Gældende kommuneplanrammer



Nye kommuneplanrammer

De nye boligområder tilføjes i retningslinje 2.1.1 "Egentlig byudvikling og byformål".



Gældende byudviklingsområder



Nye byudviklingsområder

Udvidelsen af rammerne til boligområde betyder også, at der skal fjernes areal fra landbrugsområde (retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder). Kommunen vurderer, at ændringen ikke har væsentlig betydning for landbrugsdriften.



Gældende øvrige landområder



Ændrede øvrige landområder

Planforslagets baggrund

Kommuneplantillægget omfatter den sidste etape af udbygningen i området mellem Frejlev Skole og Griegsvej. Den overordnede planlægning har peget på disse arealer som udviklingsretningen for byudvikling i Frejlev, og den blev igangsat med etableringen af adgangsvejen Griegsvej fra Nibevej i 2013.

Med den nye afgrænsning af området til boligbebyggelse, vil området i direkte tilknytning til skole, fritidsaktiviteter og boldbaner være færdig planlagt. Som en del af dette sikres det, at der kan etableres gode sammenhængende friarealer for hele boligområdet, at der er gennemgående grønne kiler til at sikre visuel sammenhæng mellem by og fjord samt at der er let adgang fra boligområderne til de nærliggende skole- og fritidsområder.

Kommuneplanen i dag

Byudvikling i OSD



Størstedelen af Frejlev by er placeret indenfor afgrænsningen af OSD - område med særlige drikkevandsinteresser. En del af byen ligger placeret i selve indvindingsoplandet, der er rettet mod drikkevandsinteresserne i Drastrup - øst for Frejlev.

Udvidelsen af rammeområde 6.3.B7 ligger også placeret indenfor OSD-området. Det er beliggende i udkanten af OSD-området, hvor grundvandsstømningen for det primære magasin har retning ud af OSD. Området ligger ikke indenfor eksisterende indvindingsopland for et alment vandværk.

Byudvikling i området vurderes ikke at udgøre en forureningsrisiko for eksisterende drikkevandsindvindinger i området, og det vurderes ikke på nuværende tidspunkt, at omdannelse af området til by vil udgøre en forhindring i forhold til fremtidige indvindingsmuligheder.

Skovbyggelinje

Den sydlige og vestlige del af rammeområdet er omfattet af skovbyggelinje fra to skovområder på sydsiden af Nibevej. Dette skal der tages stilling til i forbindelse med et konkret projekt på ejendommen.



Bevaringsværdige bygninger



Bygninger på ejendommen Nibevej 342-344 har middel bevaringsværdi 4. Dette skal der tages stilling til i forbindelse med realisering af et konkret projekt for ejendommen.

Miljøvurdering

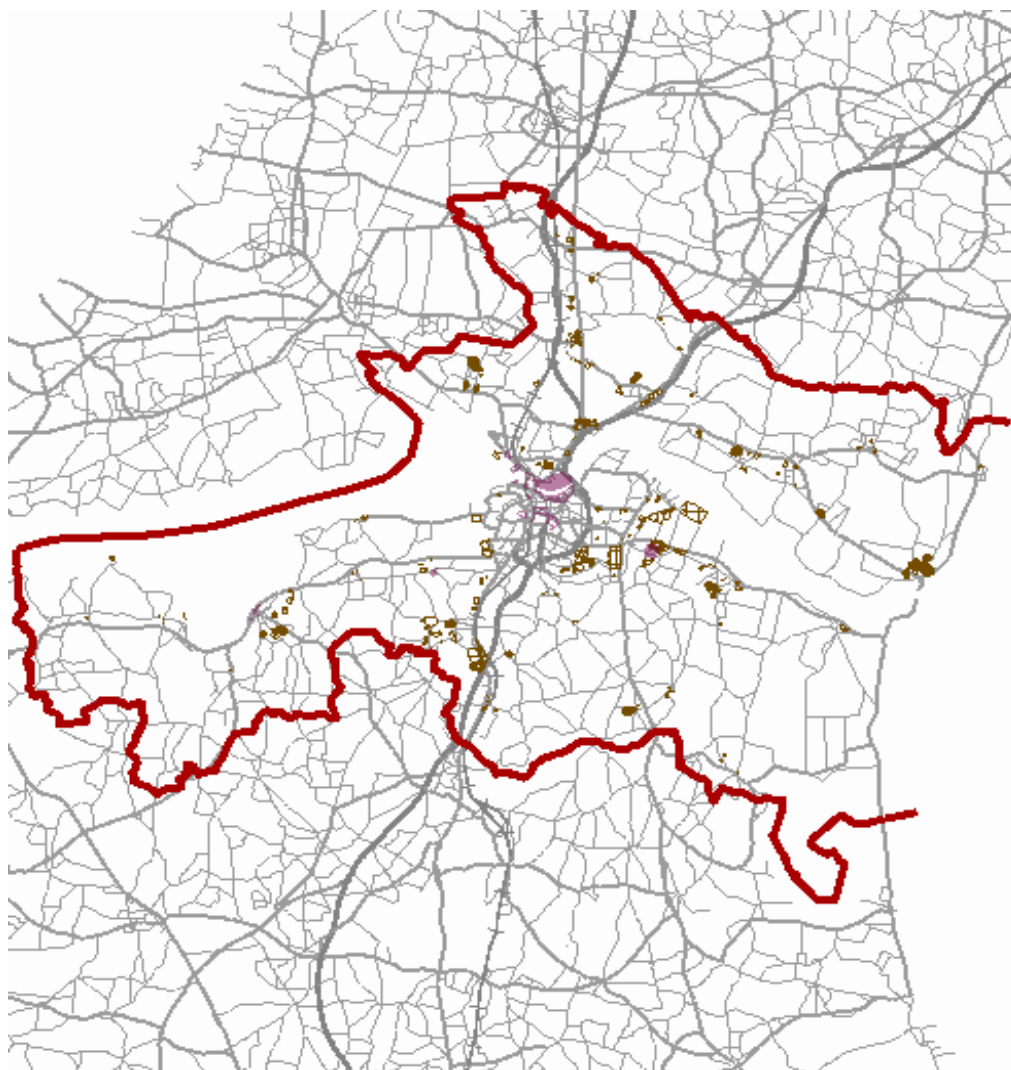
Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Kommunen har derfor foretaget en screening af planen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2 og herefter vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om udarbejdelse 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 6-3-107.

26-02-2018



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.

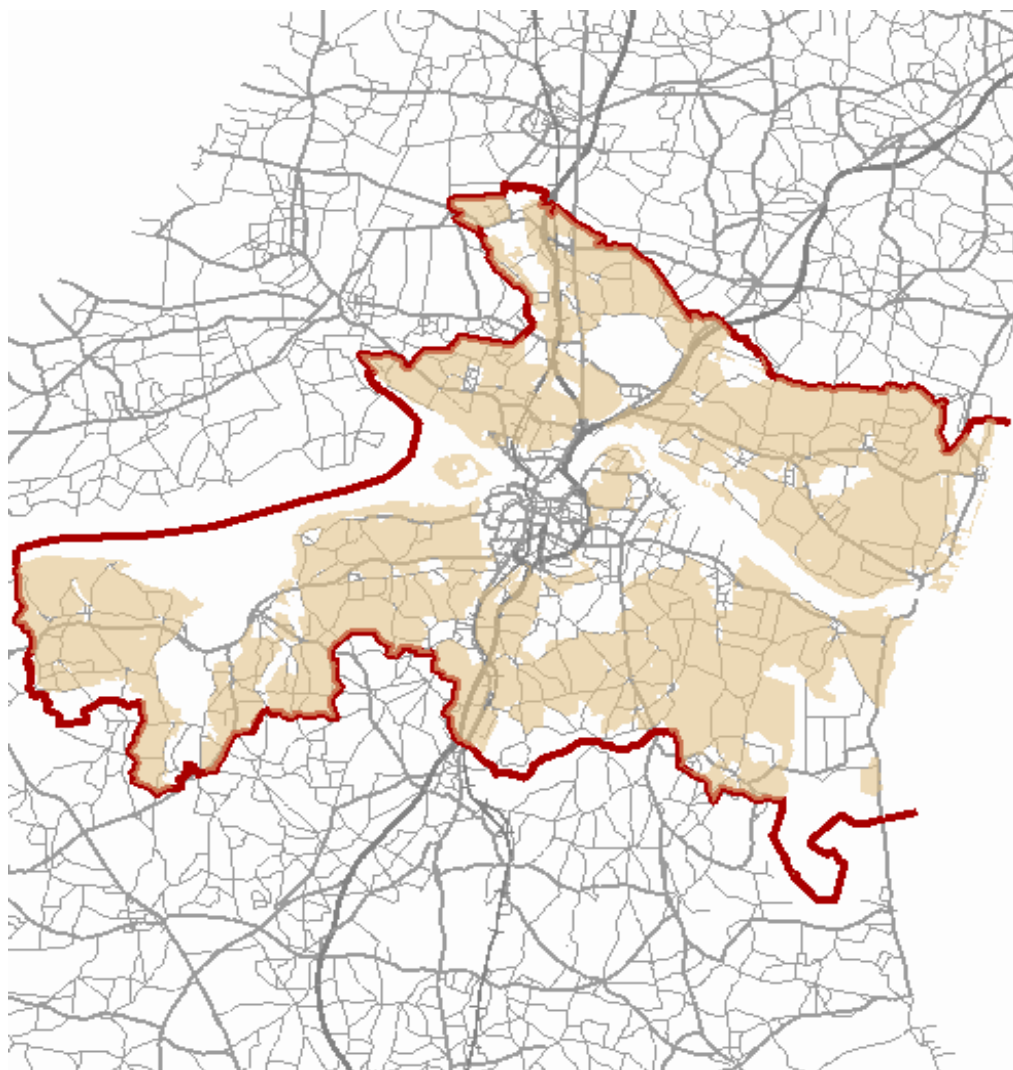
Øvrige oplandsbyer og landsbyer

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

26-02-2018



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,



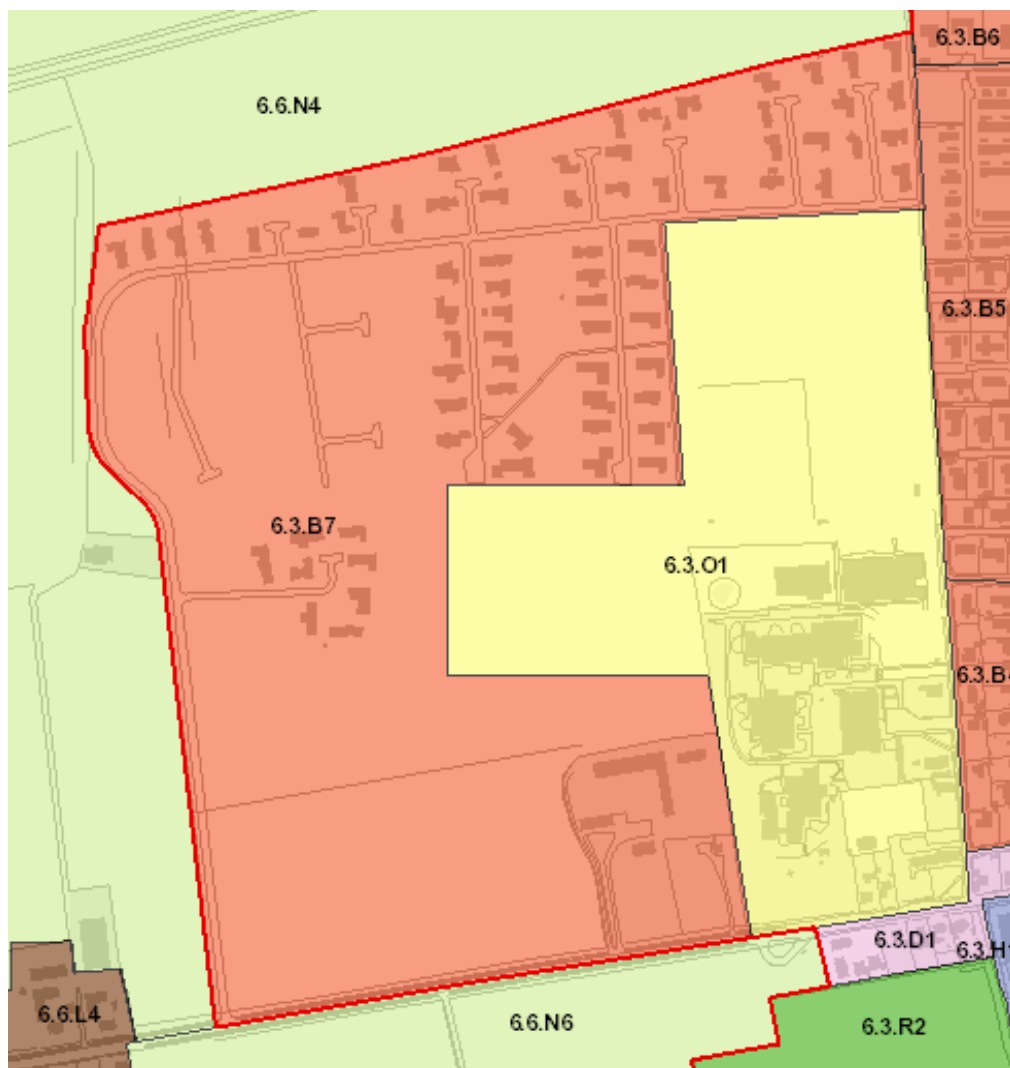
vandløb, moser, ferske enge, strandenge, overdrev og heder, til kulturlandskaber og -elementer og til sikring af friluftslivets aktivitetsmuligheder. De øvrige landområder rummer i dag en mosaik af naturtyper og småbiotoper (levesteder) af varierende karakter. En udvikling, der fremmer opretholdelse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

26-02-2018



6.3.B7 Vest for skolen



Mål

Området skal rumme en stor del af boligudviklingen i Frejlev i de kommende år. Der skal være en gennemgående struktur i hele området - fra parcelhusene på kanten af engen til etageboligerne mod syd op mod Nibevej. Det omfatter blandt andet grønne kiler, beplantning, friarealer og stiforbindelser.

Anvendelse

Området skal hovedsageligt anvendes til boliger. Område 1 udgør den største del af arealet og kan bebygges med parcelhusbebyggelse. Område 2 udgør den sydlige del af arealet op mod Nibevej og kan ligeledes anvendes til etagebeboelse.

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.

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav)
Boliger (etage - kun område 2)
Kulturelle formål
Fritidsformål (kun 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, max. 50 for etage og max. 45 for anden anvendelse.

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

Højde: Max. 8½ m.
For etageboliger dog op til 9,5 m

Fælles friareal: Min. 10 % for åben-lav boliger, min. 15 % for tæt-lav boliger og min. 25 % for etage boliger.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

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

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 kan udnyttes.



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.

26-02-2018

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

Arkitektur - Byrum og landskab

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

Grønne kiler skal medvirke til at 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 skole- og fritidsområdet ved Frejlev Skole og herfra videre til byen.

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

Teknisk forsyning

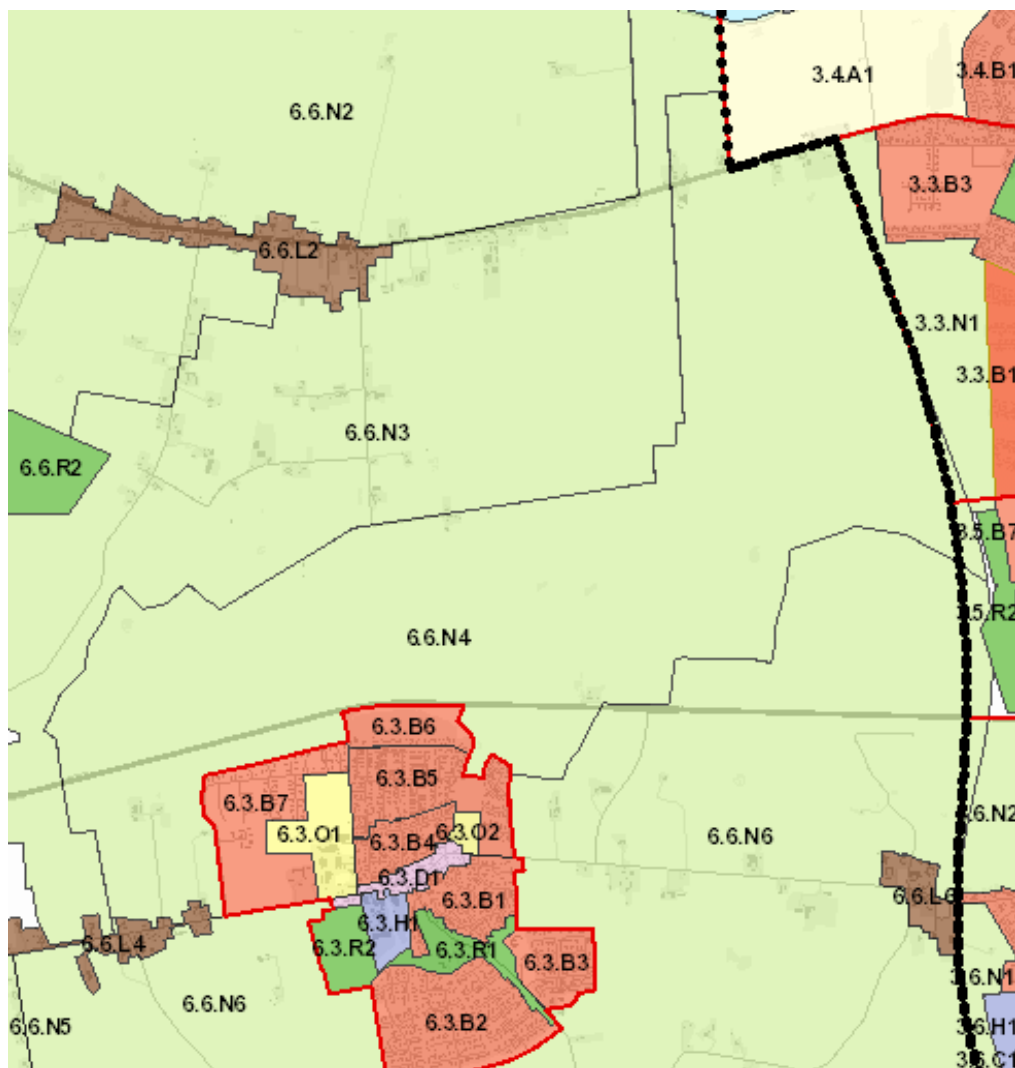
Fjernvarmepligt

Zoneforhold

En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone.



6.6.N4 Hasseris Enge



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)

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 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.

26-02-2018

Arkitektur - Byrum og landskab

Områdets åbne karakter skal fastholdes.

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

Trafik - Veje og stier

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

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

Zoneforhold

Landzone