



Tillæg 6.028 for boligområde ved Store Restrup

Aalborg Byråd godkendte den 19. oktober 2020 et kommuneplantillæg 6.028 for et nyt boligområde ved Store Restrup.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 6.028 ved Store Restrup](#)
- [Retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder](#)
- [Retningslinje 11.3.8 Økologisk forbindelser](#)
- [Kommuneplanramme 6.6.L4 St. Restrup](#)
- [Kommuneplanramme 6.6.L7 St. Restrup ved Restrup Kærvej](#)

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 6-6-105.

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 20. november 2020**. 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 23. april 2021.

Kommunens planer

Alle planforslag kan ses her:

- Lokalplan: www.aalborg.dk/lokalplaner under "Forslag"
- Kommuneplantillæg: www.aalborgkommuneplan.dk under "Nyheder"

Alternativt ved personlig henvendelse hos:

- Bibliotekerne i Aalborg Kommune
- By- og Landskabsforvaltningen, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby

19-10-2020



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 videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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 til Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling pr. mail plan.udvikling@aalborg.dk. Kommunen videregiver 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 6.028 for nyt boligområde i Store Restrup

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Ændringer af kommuneplanrammer

Tillægget er udarbejdet på baggrund af et konkret projekt i St. Restrup og vedrører kommuneplanen for Landområde Sydvest. Der er lavet en udvidelse af landsbyafgrænsningen for St. Restrup, hvilket er sket ved udlæg af et nyt rammeområde 6.6.L7. Som følge heraf er der foretaget en mindre justering af det eksisterende rammeområde 6.6.L4.



Gældende kommuneplanrammer



Nye kommuneplanrammer

Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen og et ønske om at realisere et nyt boligområde i St. Restrup - St. Restrup Fælle, der er et meget ekstensivt udnyttet boligområde, der også skal bidrage med en lang række fælles faciliteter til hele områdets brug.

Den eksisterende landsbyafgrænsning udvides med ca. 5 ha.

I den nye kommuneplanramme 6.6.L7 er der de samme generelle anvendelsesmuligheder som i den eksisterende kommuneplanramme for St. Restrup. Forskellen ligger primært i ændrede muligheder i forhold til de bebyggelsesregulerende bestemmelser, hvor der er fastsat en bebyggelsesprocent på 30 for åben-lav byggeri og 40 for tæt-lav byggeri. Der er fortsat en maksimal højde på 8,5 meter i op til 1½ etage.

Områdets fremtidige anvendelse, bebyggelsens placering, højde osv. er nærmere beskrevet i lokalplan 6-6-105, Boliger, St. Restrup Fælle, Restrup Kærvej, Landområde Sydvest, som offentliggøres samtidig med kommuneplantillægget.

Økologisk forbindelse



Gældende økologiske forbindelse

Den østlige del af området omkring Restrup Kærvej ligger indenfor en økologisk forbindelse. Jf. retningslinje 11.3.8 skal planlægning og administration vedrørende arealanvendelsen og tilstanden forbedre levesteder og spredningsmuligheder for dyr og planter.

Udstrækningen af den økologiske forbindelse justeres, så de områder, hvor der muliggøres bebyggelse, ikke ligger indenfor udpegningen. Det drejer sig om et mindre areal omkring Restrup Kærvej.

Ændring af øvrigt landområde



Gældende øvrigt landområde



Nyt øvrigt landområde

Det nye rammeområde 6.6.L7 ligger i område udlagt som "Øvrigt 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. I lighed med det øvrige areal, der er inden for landsbyafgrænsningen af St. Restrup, udtages det nye rammeområde af "Øvrige landområde".

Fredede fund og fortidsminder



Umiddelbart vest for hovedbygningen på St. Restrup Herregård ligger en fredet 139 lang og 24 meter bred vandfyldt voldgrav. Over voldgraven fører en 5 meter bred muret bro med 4 buer, som også er omfattet af fredningen. Fredningen kaster en 100 meter beskyttelseszone af sig, hvilket berører et mindre areal mod sydøst.

Fredningen ligger også indenfor den eksisterende kommuneplanramme 6.6.L4 og vurderes ikke at blive påvirket af planlægningen.

Drikkevandsinteresser



Den sydvestlige del af kommuneplanrammen ligger inden for område med drikkevandsinteresser, men udenfor indvindingsoplande og område med særlige drikkevandsinteresser. Dette påvirker derfor ikke planlægningen i området.

Kulturmiljøer



Der er udpeget et større kulturmiljø (Kulturmiljø nr. 84, Store Restrup husmandsudstyknings), som omfatter selve St. Restrup Herregård og store dele af landskaberne her omkring.

En stor del af St. Restrup er beliggende som en del af kulturmiljøet, hvilket også gælder den nye kommuneplanramme 6.6.L7.

Udgangspunktet er den kulturhistoriske fortælling om St. Restrup, hvor 50 husmandssteder blev udstykket tilbage i 1912. Her var stort fokus på andelstanken - samarbejder og fællesskab. Den grundlæggende idé med det nye rammeområde og projektet "St. Restrup Fællede" er at fokusere på fællesskaber. St. Restrup Fællede er en nyfortolkning af historien.

Kulturmiljøudpegningen er sammenfaldende med en landskabsudpegning som særligt værdifuldt landskab. Derfor er der i udviklingen af området særligt fokus på at forholde sig til herregårdslandskabet og de strukturer og værdier, der er i området.

Ved at placere bebyggelsen i tilknytning til Restrup Kærvej og arbejde med markant egnskarakteristisk beplantning langs vejen, arbejdes på at sikre en fortsættelse af den eksisterende landsbykarakter. Vest herfor kommer de fritliggende boliger, som placeres i en åben og grøn struktur i landskabet. Området får flere store friarealer med natur- og landskabspræg. Længst mod vest skal området skabe sammenhæng til det åbne land. Der er dog mulighed for indpasning af bygninger som lade og staklade.

Udviklingen af området sker med afsæt i intentionerne med kulturmiljøudpegningen, hvorfor den fastholdes.

Særlig værdifulde landskaber



Området er beliggende som en del af et stort udpeget særligt værdifuldt landskab. En stor del af St. Restrup er beliggende som en del af det særligt værdifulde landskab, hvilket også gælder den nye kommuneplanramme 6.6.L7.

Jf. retningslinje 11.3.13 skal sådanne landskaber friholdes for inddragelse af arealer til formål, der kan skæmme landskabet. Hvis samfundsmæssige hensyn nødvendiggør en anvendelsesændring, skal byggeri og anlæg placeres og udformes under særlig hensyntagen til landskabet.

De værdifulde landskaber (bevaringsværdige landskaber) er ligeledes en national interesse. På den baggrund har der i offentlighedsperioden været en dialog med Miljøstyrelsen i forhold til en afklaring af om landsbyudvidelsen forringer landskabets karakter i væsentlig grad.

Aalborg Kommune har på den baggrund udarbejdet en redegørelse med fokus på den historiske fortælling, beliggenhed i bevaringsværdigt landskab og en konkret landskabsanalyse.

Kommunens konklusion i forhold til den landskabelige vurdering er, at plangrundlaget ikke giver mulighed for at etablere byggeri, der forringer landskabet i væsentlig grad.

Kommunen går ikke på kompromis med karakteren af landskabet og de målsætninger der er for at bevare identiteten af det. Ligeledes vurderes, at et byggeri i planområdet ikke vil få konsekvenser for landskabsoplevelsen – hverken fra eller til området. Konkret udmøntes det i, at der bygges i tilknytning til det eksisterende byområde St. Restrup, så der sikres sammenhæng. Der bygges langs vejen, så den oprindelige struktur føres videre, hvilket også afspejles i den nye fortolkning af boligerne på fælleden, hvor der også bygges langs den nye vej. Endelig er byggemulighederne i området forsøgt disponeret, så bebyggelsen dels holdes nede i terræn og dels i forbindelse med de markante læhegn i området. Disponeringen af arealet betyder, at der ikke går på kompromis med udsigtsmuligheder fra eller til planområdet.

Med det udgangspunkt har fokus i planlægningen været den kulturhistoriske fortælling, hvor det er fortolkningen af de gamle husmandsudstyknings og intentionerne her, der har dannet grundlag for disponeringen af området.

Aalborg Kommune har redegjort for at landsbyudvidelsen ikke forringer landskabets karakter. Begrundelsen har med udgangspunkt i en landskabsanalyse forholdt sig til de identitetsgivende landskabstræk, landskabsoplevelserne og sårbarheden i området og vurderet den i forhold til naturgrundlaget, kulturgrundlaget og den oplevelsesmæssige betydning. Begrundelsen er suppleret med visualiseringer af bygningernes påvirkning af landskabet. På den baggrund har Miljøstyrelsen vurderet, at landsbyudvidelsen ikke forringer landskabets karakter i væsentlig grad.



Visualiseringer af den bebyggelse lokalplan 6-6-105 giver mulighed for

Redaktionelle ændringer

Både i retningslinjen og i kommuneplanrammerne er der yderligere sket mindre redaktionelle ændringer.

Planforslagets baggrund

Aalborg Kommune har iværksat et planlægningsarbejde med udarbejdelse af en ny lokalplan 6-6-105 Boliger, St. Restrup Fælled, Restrup Kærvej, Landområde Sydvest for projektet "St. Restrup Fælled", der er en udvidelse af landsbyen St. Restrup.

Kommuneplantillæg 6.028 skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen og de fremtidige ønsker til udviklingen i St. Restrup.

Området som dækker den nye kommuneplanramme 6.6.L7 anvendes i dag hovedsageligt til landbrugsformål. En mindre del på østsiden af Restrup Kærvej anvendes til boligformål og er omfattet af den gældende

Overordnede bindinger

Natura2000-område

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen kan skade et Natura 2000-område.

I kraft af en betydelig afstand på ca. 3,6 km til nærmeste Natura 2000 område, vurderes udlæg af det nye område uden betydning indenfor Natura 2000 området.

Bilag IV-arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder.

Arealerne indenfor området er i dag intensivt dyrkede landbrugsjorde af meget ringe værdi som levested for dyr og planter. Dog rummer de levende hegn i markskel og som omkranser lommrådet en ikke uvæsentlig værdi som ledelinje for flagermus - beskyttet efter EU-habitatdirektivets bilag IV. Det fremgår af illustrationer i lokalplan 6-6-105, at disse levende hegn så vidt muligt bevares og suppleres med yderligere læhegn/beplantning, desuden etableres et gadekær, der hvis det etableres med naturpræg vil være en berigelse af områdets kvalitet som fourageringsområde for flagermus.

Miljøvurdering

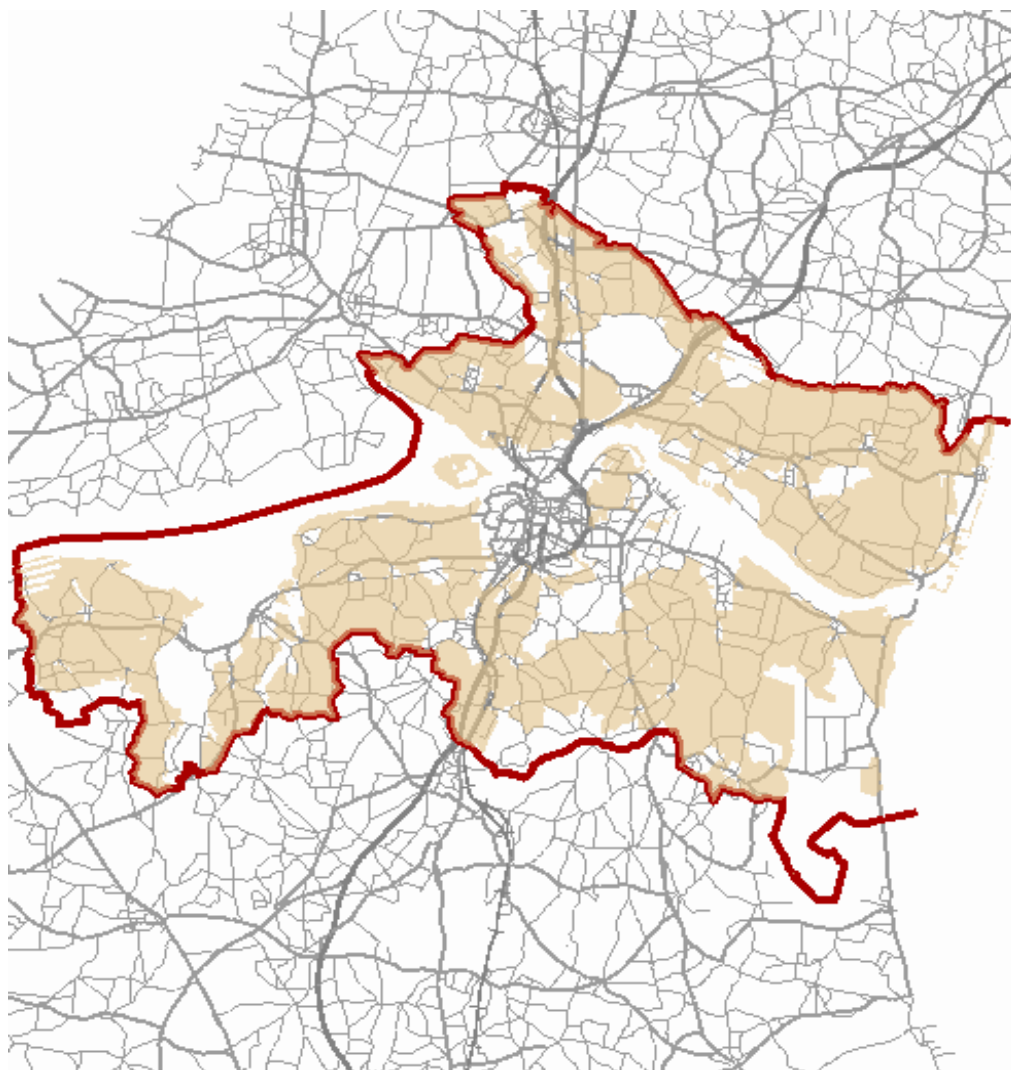
Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen har derfor foretaget en screening af planen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2 og herefter vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering, da planen 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 6-6-105, Boliger St. Restrup Fælle, Restrup Kærvej, Landområde Sydvest.

19-10-2020



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,



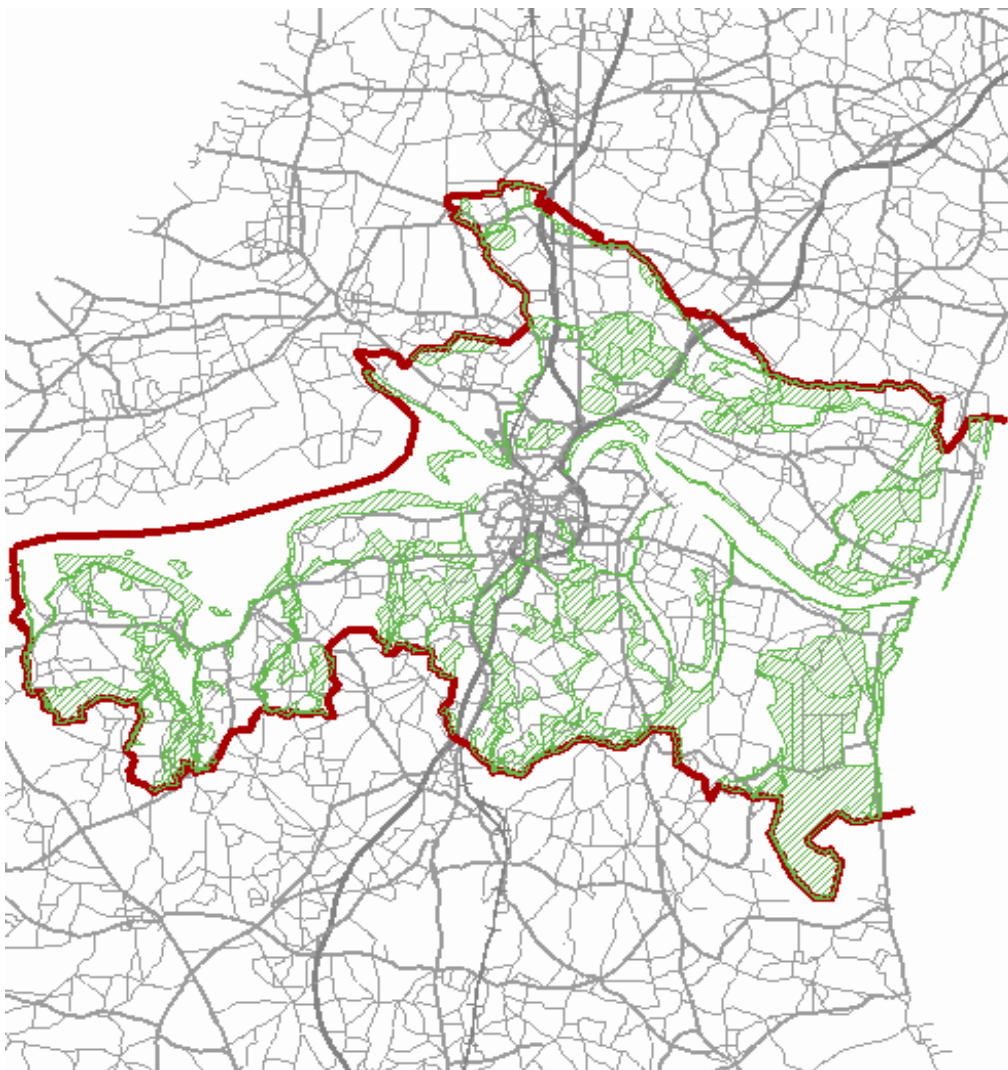
vandløb, moser, ferske enge, strandenge, overdrev og heder, til kulturlandskaber og -elementer og til sikring af friluftslivets aktivitetsmuligheder. De øvrige landområder rummer i dag en mosaik af naturtyper og småbiotoper (levesteder) af varierende karakter. En udvikling, der fremmer opretholdelse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

19-10-2020



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:

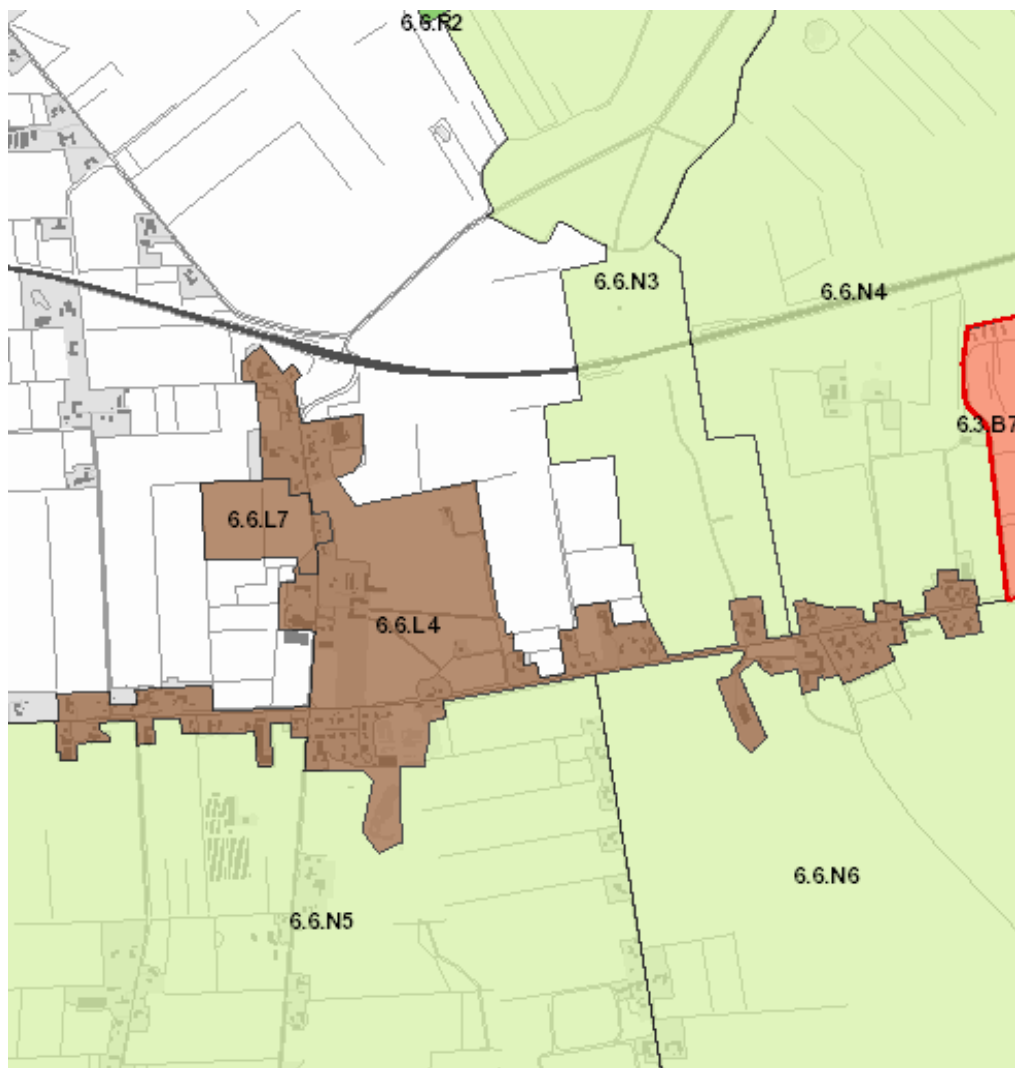
- Skovforbindelser (inkl. områder med skovrejsning eller mange levende hegn),
- tørbundsforbindelser (overdrev, heder, klitområder mv.),
- våde forbindelser (vandløb og deres omgivelser, moser osv.),
- strandengsforbindelser,
- vandhulsområder, hvor tætheden af vandhuller er stor og muliggør spredning, 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.

19-10-2020



6.6.L4 St. Restrup



Mål

Målet er at bibeholde landbebyggelsens nuværende udstrækning og at sikre de særlige bevaringshensyn i forhold til St. Restrup Herregård og omgivelserne her omkring.

Anvendelse

Hovedanvendelsen er landbrug og beboelse. Som det er typisk for landzonebebyggelser kan St. Restrup dog sagtens bære en mere blandet anvendelse. St. Restrup Herregård kan anvendes til undervisning, institution, kultur- og fritidsformål, hotel og restaurant o.l. I området omkring herregården og langs Hasseris Å prioriteres den rekreative anvendelse højt. Området rummer fx i dag en fiskesø. St. Restrup



Nogle steder har bebyggelsen en bymæssig karakter

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav)
Enkeltstående butikker*
Mindre butikker til salg af egne produkter**
Hotel/restaurant
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Større Industri (kun Savværk)
Landbrug

St. Restrup Herregård:
Hotel/restaurant
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner

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

* Bruttoetageareal:
Max. 1.000 m² pr. dagligvarebutik og max. 250 m² pr. udvalgsvarerbutik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.5](#)

** Bruttoetageareal:
Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.6](#)

Byggemuligheder

Kun få boliger pr. år nænsomt indpasset i den eksisterende struktur.

Bebyggelsesprocent:
Max. 25

Savværks beliggenhed i god afstand fra beboelse og afskærmet af skoven gør det muligt at fastholde denne anvendelse.

Miljø

Ved etablering af mindre erhvervsvirksomhed i overflødiggjorte landbrugsbygninger må virksomheden ikke påføre omkringliggende boliger væsentlige miljømæssige gener.

Arkitektur - Byrum og landskab

Store Restrup Herregård ligger smukt i dalstrøget langs Hasseris Å med terrænstigninger både mod øst og vest. Parken og det øvrige område omkring herregården har store naturmæssige og rekreative kvaliteter. Her finder man en vekslen mellem høje træbeplantninger, alléer, åbne grønne landskabsrum og små søer/damme. Områdets kvaliteter skal bevares.

Om- og tilbygning samt nybyggeri skal udformes i harmoni med eksisterende bebyggelse og respekt for den egnskarakteristiske byggeskik.

Ydermure kan udføres i blank teglsten eller pudses og hvidkalkes/males i jordfarver. Tage på beboelsesbygninger kan udføres i tegl (ikke glaseret) eller skifer, tage på lader og lignende erhvervsbygninger kan fx beklædes med pandeplader.



Landskabet omkring Hasseris Å og Hovedgården har store rekreative kvaliteter

19-10-2020

Etager: Max. 1½

Højde: Max. 8,5 m
(gælder ikke St. Restrup Hovedgaard og landbrugets driftsbygninger)

Byggelinie: Min. 300 m til Restrup Skov

Beskyttelseslinie: Hasseris Å (150 m)

Miljø

Miljøklasse 1-3, St. Restrup Savværk dog miljøklasse 5-6, se [Bilag A](#).

Arkitektur - Byrum og landskab

Det bevaringsværdige miljø omkring St. Restrup Herregård og Hasseris Å skal beskyttes.

Bygninger skal i skala, formsprog og materialevalg tilpasses omgivelserne og den karakteristiske byggeskik på landet.

St. Restrup Herregård er fredet.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinie 5.2.3](#)

Teknisk forsyning

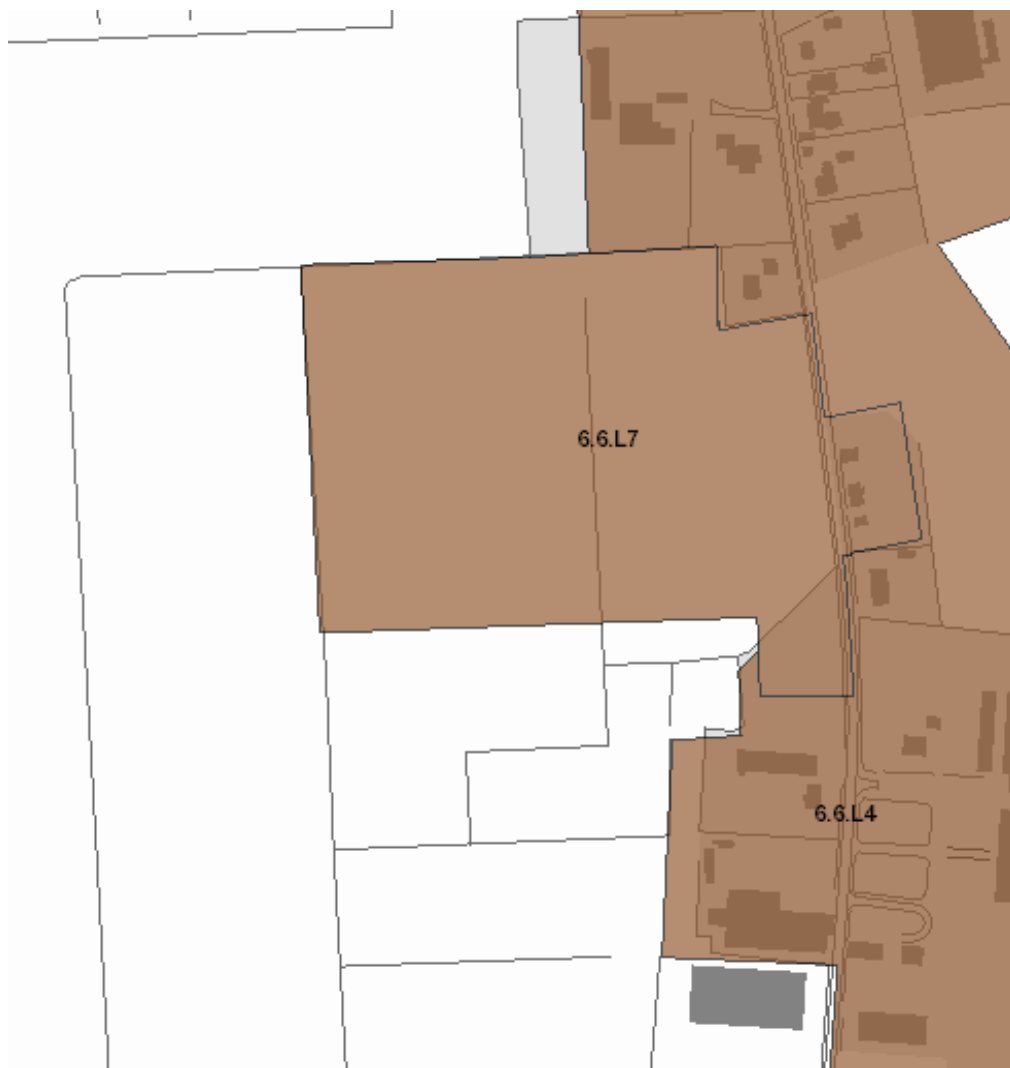
Betinget naturgaspligt

Zoneforhold

Landzone



6.6.L7 St. Restrup ved Restrup Kærvej



Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav)
Kulturelle formål
Fritidsformål
Institutioner
Rekreative formål

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben/lav
og 40 for tæt/lav

Etager: Max. 1½

Højde: Max. 8,5 m

Byggelinie: Min. 300
m til Restrup Skov

Beskyttelseslinie:
Hasseri Å (150 m)

Miljø

Miljøklasse 1-3, se
[Bilag A](#).

Mål

Målet er at give mulighed for et mangfoldigt område med fokus på fællesskab, individuelle bosætningsformer og ansvar for naturværdier. Landbebyggelsens nuværende karakter og struktur er grundlag for udviklingen af området, som også skal ske i under hensyntagen til landskabet og nærheden til kulturmiljøet omkring St. Restrup Herregård.

Anvendelse

Hovedanvendelsen er beboelse, hvor der er fokus på at skabe et mangfoldigt område med forskellige boligtyper med særligt fokus på at sikre rekreative muligheder og rum for fællesfaciliteter. Dels for områdets beboere og dels for hele området ved St. Restrup, hvor fællesskabet omkring Forsamlingshuset



Nogle steder har bebyggelsen en bymæssig karakter

forventes at have en central rolle i at drive "Fælleden".

Miljø

Ved etablering af mindre erhvervsvirksomhed må virksomheden ikke påføre omkringliggende boliger væsentlige miljømæssige gener.

Arkitektur - Byrum og landskab

For at fokusere på områdes placering i kulturmiljø og særligt værdifuldt landskab skal udviklingen af området forholde sig til herregårdslandskabet og de strukturer og værdier, der er i området.

De mange ubebyggede arealer giver mulighed for at udvikle området i respekt for landskabet. Området omkranses af beplantningsbælter med udgangspunkt i eksisterende læhegn, og de grønne strukturer vil være gennemgående i område som et sammenhængende element.

Ved at placere bebyggelsen i tilknytning til Restrup Kærvej og arbejde med markant egnskarakteristisk beplantning langs vejen, arbejdes på at sikre en fortsættelse af den eksisterende landsbykarakter. Vest herfor kommer de fritliggende boliger, som placeres i en åben og grøn struktur i landskabet. Området får flere store friarealer med natur- og landskabspræg. Længst mod vest skal området skabe sammenhæng til det åbne land. Der er dog mulighed for indpasning af bygninger som lade og staklade.



Landskabet omkring Hasseris Å og Hovedgården har store rekreative kvaliteter

Arkitektur - Byrum og landskab

Det bevaringsværdige miljø omkring St. Restrup Herregård og Hasseris Å skal beskyttes.

Bygninger skal i skala, formsprog og materialevalg tilpasses omgivelserne og den karakteristiske byggeskik på landet.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinie 5.2.3](#)

Zoneforhold

Landzone

19-10-2020