



Tillæg 6.030 for boligområde, Sønderholm

Aalborg Byråd godkendte den 31. august 2020 kommuneplantillæg for 6.030.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 6.030](#)
- [By- og bydelsbeskrivelse Sønderholm](#)
- [Kommuneplanramme 6.4.B2](#)

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 6-4-102.

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 2. oktober 2020**. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler 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 4. marts 2021.

31-08-2020



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.

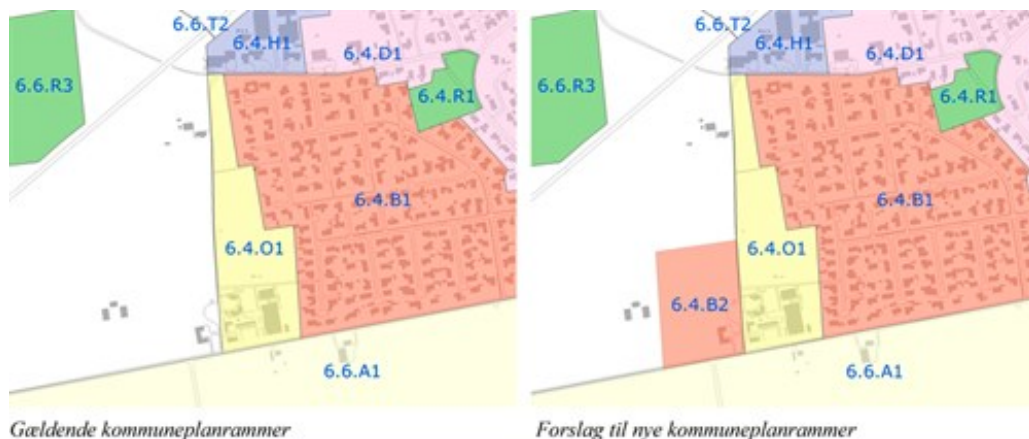


Redegørelse tillæg 6.030 for boligområde, Sønderholm

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Ændringer af kommuneplanramme

Tillægget er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at udvikle et nyt boligområde i den vestlige del af Sønderholm. Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde i Sønderholm, '6.4.B2 Sønderholm Vest'.



Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen og et ønske om at realisere et nyt boligområde i den vestlige del af Sønderholm.

I den nye kommuneplanramme, 6.4.B2 Sønderholm Vest, er der de samme generelle anvendelsesmuligheder som det andet boligområde i Sønderholm, der er omfattet af kommuneplanramme '6.4.B1 Skakvej mv.' Med hensyn til byggemulighederne, vil den nye kommuneplanramme muliggøre bebyggelsesprocenter på 30 for åben-lav boligbyggeri og bygningshøjder på max. 8,5 m og max. 1 etage med udnyttet tagetage.

Drikkevandsinteresser

Dele af kommuneplanrammen ligger indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), men udenfor indvindingsoplande. Dette påvirker derfor ikke planlægningen i området.

Planforslagets baggrund

Aalborg Kommune har iværksat et planlægningsarbejde med udarbejdelse af en ny lokalplan 6-4-102 Boliger, vest for skolen, Sønderholm, for et boligområde med åben-lav boligbyggeri i den vestlige del af Sønderholm.

Kommuneplantillægget 6.030 skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen og ønsket om at udvikle et nyt boligområde i den vestlige del af Sønderholm.

Området, som dækker den nye kommuneplanramme 6.4.B2 er ikke omfattet af en eksisterende kommuneplanramme, og anvendes i dag til landbrugsformål.

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.

Området ligger ikke inden for et Natura 2000-område. Nærmeste Natura 2000-område er Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal, som ligger ca. 3 km vest for området, og forventes derfor ikke at kunne forårsage skade på et Natura 2000-område

Bilag IV-arter

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.

Lokalplanområdet ligger inden for udbredelsesområdet for en række dyrearter opført på habitatdirektivets bilag IV. De eneste arter, som potentielt kunne have yngle- eller rasteområde inden for området, er arter af flagermus. Det kan ikke udelukkes, at området sporadisk benyttes af flagermus som fødesøgningsområde, eller at læhegnet langs området fungerer som ledelinie for flagermus. Det vurderes dog, at området ikke udgør et væsentligt yngle- eller rasteområde for arter af flagermus.

Miljøvurdering

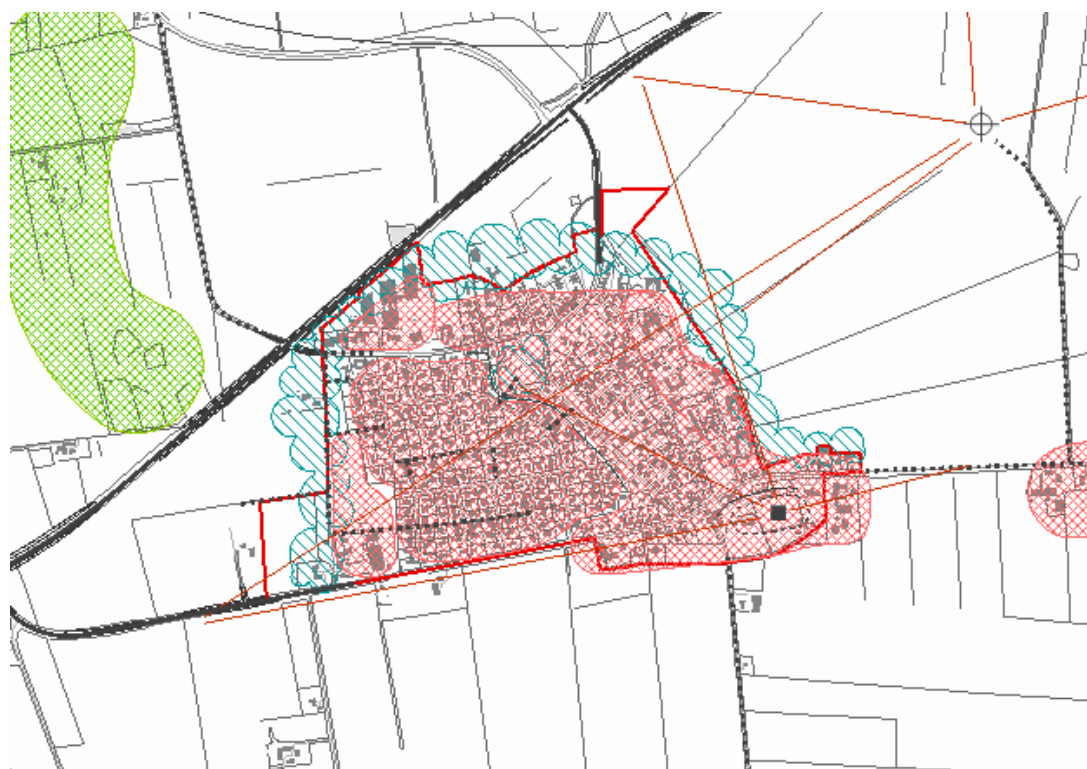
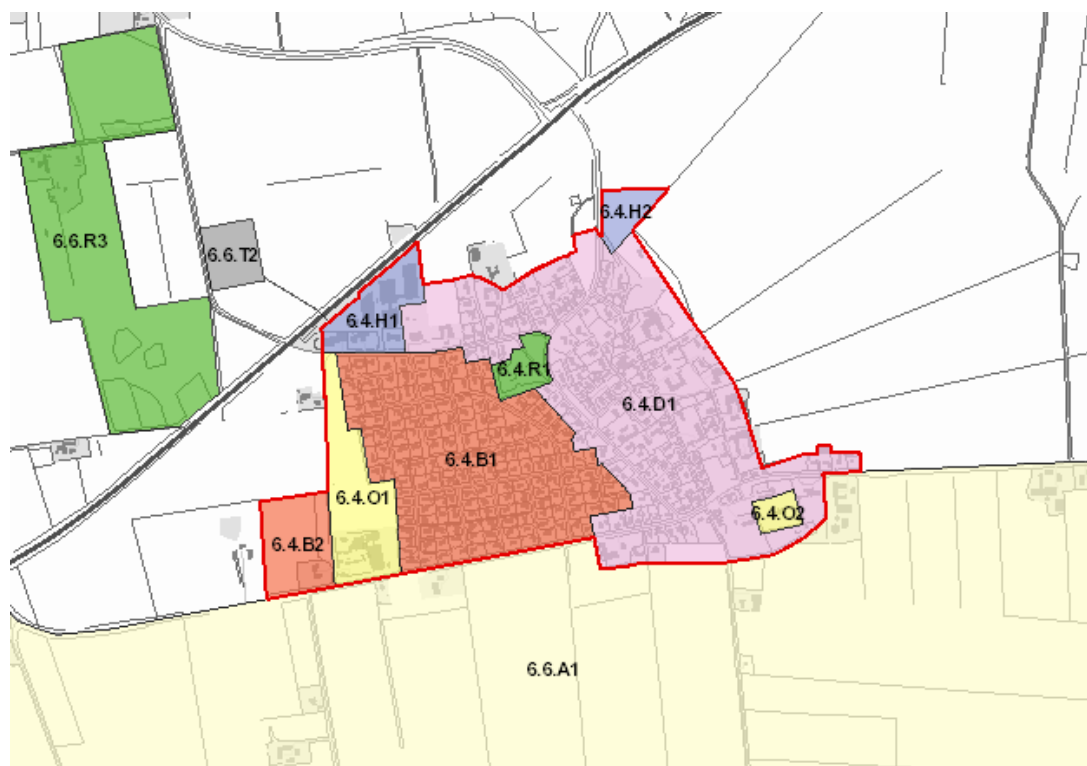
Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen har derfor foretaget en screening af planen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2 og herefter vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering, da planen 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 6-4-102, Boliger, vest for skolen, Sønderholm.

31-08-2020



Sønderholm



Mål og perspektiver

Sønderholm er noget af det tætteste man kommer på muligheden for at bo på landet og dog i en bymæssig sammenhæng. Afstanden til Aalborg gør, at Sønderholm har formået at bevare en helt egen karakter.

Byens særpræg hænger blandt andet sammen med Troldkirken og de levn byen rummer fra den historiske landsby. Det hænger også sammen med, at Sønderholm ude fra opleves som en tæt bevokset grøn by midt i et ellers åbent landbrugslandskab. Ønsket er at bygge videre på disse kvaliteter.

Aalborg Kommune ønsker at imødekomme det konkrete ønske om en byudvikling i den vestlige del af Sønderholm. Kommuneplanen udlægger derfor et område i den vestlige del af Sønderholm tæt på skolen, hvor der kan udvikles et åben-lav boligområde. Målet er, at boligområdet skal udvikles til et klassisk parcelhusområde med gode stikforbindelser til den øvrige del af Sønderholm.

Målet er, at Sønderholm også i fremtiden skal være et lille velfungerende lokalsamfund med lokal service. Udgangspunktet er at bevaringshensynet i forhold til de historiske spor skal gå hånd i hånd med den enkelte borgers mulighed for at præge sine nære omgivelser.

Byudviklings- og byomdannelsesområder

Der er endnu mulighed for at bygge enkelte boliger og ikke-miljøbelastende virksomheder som huludfyldning i bystrukturen og omkring tilkørslen til Ny Nibevej (Tjelevej/Vestervej).

I det omfang at de ældre gårdbebyggelser overflødiggøres i forhold til landbrugserhvervet, kan de omdannes til boliger og/eller ikke-miljøbelastende erhverv.

Langs den centrale del af Nibevej kan en byomdannelse være med til at styrke oplevelsen af et bymæssigt rumligt forløb - et egentligt bycentrum. Terrænstigningen og kurveforløbet på begge sider af Tjelevej skaber grundlaget for et fint gaderum, men på de centrale strækninger understøttes det ikke af bebyggelsen - først og fremmest pga. uhensigtsmæssige huller i husrækken.

Parcelhusbyen er fuldt udbygget. Ved fornyelse af eksisterende huse lægges der op til relativt stort spillerum fx hvad angår bygningshøjde. Det kan medvirke til at understrege parcelhusbyens beliggenhed på bakken, og skabe endnu større variation i bebyggelsen.

Kommuneplanen udlægger et område i den vestlige del af Sønderholm, der kan udvikles til et åben-lav boligområde.

- Der er mulighed for at etablere enkelte nye boliger og ikke-miljøbelastende virksomheder som huludfyldning i de eksisterende strukturer og gennem byomdannelse.
- Byomdannelse langs den centrale del af Nibevej skal medvirke til at understrege vejrummets forløb.
- Når parcelhusbyens huse fornyes lægges der vægt på, at



Sønderholm er to byer i en: Den historiske landsby i dalstrøget og parcelhusbyen på bakken.

Rummelighed	alt
Boliger	10-15
Erhverv	Erhvervsområdet er fuldt udbygget. Ikke-miljøbelastende erhverv kan indpasses i den blandede landsbybebyggelse.



Byomdannelse kan være med til at skabe et mere helstøbt gaderum langs Nibevej.

bebyggelsen medvirker til at fremhæve områdets særpræg: variation og beliggenhed på bakkeskråningen.

- Der udlægges et område i den vestlige del af Sønderholm, der kan udvikles til et åben-lav boligområde således at byen kan tilbyde et nyt sammenhængende boligområde

Byens struktur

Sønderholm kan anskues som to byer i én - landsbyen og parcelhusbyen.

Landsbyen i dalstrøget

Landsbyens strukturelle udgangspunkt er terrænet - den ligger i dalstrøget mellem to markante bakketoppe, hvor Troldkirken kroner den ene.

Samtidig ligger Sønderholm på den gamle hovedvej mellem Nibe og Aalborg. Det er her omkring bycentrum - med købmand, kirke, præstegård mv. - er opstået. I dag ligger det i byens sydøstligste udkant. De øvrige historiske veje har et forløb parallelt med bakkekanten. Ad Tylervej er den historiske sammenhæng med det omgivende landbrugsland stadig markant. Her fylder de gamle gårde meget i bybilledet.

Parcelhusbyen på bakkeskråningen

Hvor landsbyen er en udpræget lavlandsbebyggelse, bevæger parcelhusbyen sig op ad den vestligste bakkeskråning. Det er et traditionelt parcelhusområde med rationelle udstykninger og (delvis) adskillelse af biler og bløde trafikanter.

Terrænet opleves ikke i særligt omfang i den nordlige del af området. Mod syd giver de nord-syd gående vejforløb (fx Skakvejen) en fornemmelse af terrænstigningen op mod Nibevej.

Fikspunkter

Byens to kirker er de mest markante historiske fikspunkter. Troldkirken ligger meget synligt på toppen af den østlige bakke. Sønderholm Kirke ligger lidt tilbagetrukket fra Nibevej, på vej op ad terrænet og er derfor også ret synlig i byen. For at skabe indblik til kirken fra øst ad Nibevej er der behov for en udtynding af beplantningen.

Fra Ny Nibevej er det først og fremmest elementer af byens bagside, der tegner billedet af byen i form af skorstenen ved varmeværket og de voluminøse lagerhaller, som i farvevalg skiller sig meget ud fra landskabet. Resten af byen er pakket ind i en markant grøn bykant og skimtes kun i glimt.

Boligområde vest for skolen

Kommuneplanen udlægger et nyt boligområde vest for Sønderholm Skole. Det er målet, at området udvikles til et velfungerende parcelhusområde med grønne fællesarealer og gode stiforbindelser mod skolen og den øvrige del af Sønderholm.



Udsigten ved Troldkirken knytter på en fin måde fortid og nutid sammen.



Sammenhængen mellem de gamle landejendomme og historiske vejforløb er bevaringsværdig.

- Den sammenhængende struktur af gamle vejforløb, gårde, grønninger mv. er bevaringsværdig.
- Bebyggelsens sammenhæng med landskabet er vigtig for oplevelsen af byens struktur - den gamle landsby i dalstrøget og parcelhusbyen på bakkeskråningen.
- Kirken og Troldkirken er vigtige visuelle pejlemærker.
- En konsekvent gennemførelse af en grøn bykant mod Ny Nibevej kan være med til at fjerne oplevelsen af byens bagside.

Bebyggelsens karakter

Blandet landsby

Landsbyen er bygningsmæssigt en blanding af gamle gårde og landsbyhuse, nyere parcelhuse, tæt-lav byggeri og nyere huse, der stilmæssigt er søgt tilpasset den ældre landsbybebyggelse. Også anvendelsen er blandet - landbrugserhvervet fylder sine steder meget i bybilledet.

Sønderholm Kirke, præstegården og den gamle landsbyskole ligger lidt for sig selv - tilbagetrukket fra Nibevej. Det er smukke gamle bygninger, som sammen med kirkegård og præstegårdshave skaber et autentisk historisk miljø omkring kirken.

Nyere parcelhusby

Parcelhusbebyggelsen er meget blandet i sin karakter - både hvad angår byggestil og materialevalg. Det konsekvente nærvær af grønne elementer er med til at give parcelhusbyen karakter.

- I landsbyen lægger Byrådet vægt på at bevare og understrege bebyggelsens landsbykarakter.
- Der er særlige bevaringshensyn i de kirkenære omgivelser.
- I parcelhusbyen er der større spillerum for ændringer af bebyggelsen.



Kirken, præstegården m.m. udgør en bevaringsværdig historisk sammenhæng.



Skakvej er en gammel skråvej. De øvrige parcelhusveje er orienteret nord-syd øst-vest.

Landskabet / De grønne områder

Mellem Vestervej og parcelhusområdet ligger et lille grønt åndehul med legeplads og opholdsarealer. Området afsluttes med en skrænt op mod parcelhusene og danner en god overgang mellem landsby og parcelhusby.

I landsbystrukturen er der fortsat enkelte små marker og hestefolde i tilknytning til de gamle gårde. De er vidnesbyrd om byens historie.

Parcelhusbyens pladser og stier er vigtige for oplevelsen af en grøn og menneskevenlig by midt i den ellers rationelle bilorienterede parcelhusvejstruktur.



Det grønne område ved Vestervej udgør en fin rekreativ åbning i byen.

Bynære udflugtsmål

Størst rekreativ værdi for byen som helhed har dog uden sammenligning Troldkirken. Det er en langdysse fra oldtiden. Fra Troldkirken er der en fantastisk udsigt over Sønderholm, fjorden og Aalborg. Et besøg ved Troldkirkens stensætninger - med udsigt til

landsby, kirke og parcelhuse - knytter på en fin måde fortid og nutid sammen.

For at øge byens nærrereative kvaliteter skal en kommende planlægning sikre areal til en byskov ved Sønderholm - gerne vest for byen.

- Troldkirken har en særlig værdi som rekreativt udflugtsmål.
- Byrådet ønsker at plante en ny bynær skov.

Trafikken

Med Ny Nibevej er langt hovedparten af den gennemkørende biltrafik fjernet fra Sønderholm. I dag er byen relativt fredelig, og Byrådet vurderer ikke umiddelbart, at der er behov for trafikdæmpende eller miljøforbedrende foranstaltninger.

Som fodgænger og/eller cyklist er den daglige færden også først og fremmest baseret på vejnettet. Dog er der i parcelhusbyen anlagt en række forbindelsesstier, som spiller en vigtig rolle både i forhold til at knytte boligområdet sammen og i forhold til at gøre skolevejen sikker.

Mod nordvest er en tidligere vej bevaret som et stiforløb under Ny Nibevej. Denne forbindelse spiller en vigtig rekreativ rolle som byens adgang til fjorden, engene, Nørholm og Klitgård.

- Byrådet mener, at trafikstrukturen skal baseres på fredelig sameksistens mellem trafikanterne.
- Forbindelsesstierne har en vigtig rolle i forhold til at knytte byen sammen.



Et grønt stiforløb binder parcelhusområdet sammen.

Skoler og institutioner / Service / Butikker

I kommunens bymønster er Sønderholm udpeget som lokalcenter. Byen har både købmand, kirke, daginstitution og skole. Men sammenlignet med fx Frejlev er butiksforsyningen beskeden. Det hænger selvfølgelig sammen med, at befolkningsgrundlaget er spinkelt, men med til forklaringen hører også, at der er en relativt lille del af byens borgere, der køber ind lokalt. (Se detailhandelsrapporten).

Efter Aalborg Kommunes vurdering er der på nuværende tidspunkt ikke grundlag for at ændre den lokale serviceforsyning. Der er dog ingen tvivl om, at tilstedeværelsen af skole, børnepasning og indkøbsmulighed er vigtig for, at byen også i fremtiden er interessant for tilflyttere i takt med, at der bliver ledige boliger. På sigt vil det først og fremmest afhænge af lokal opbakning.

- Byrådet lægger ikke op til ændringer af serviceforsyningen.



Købmanden er den eneste indkøbsmulighed i byen.

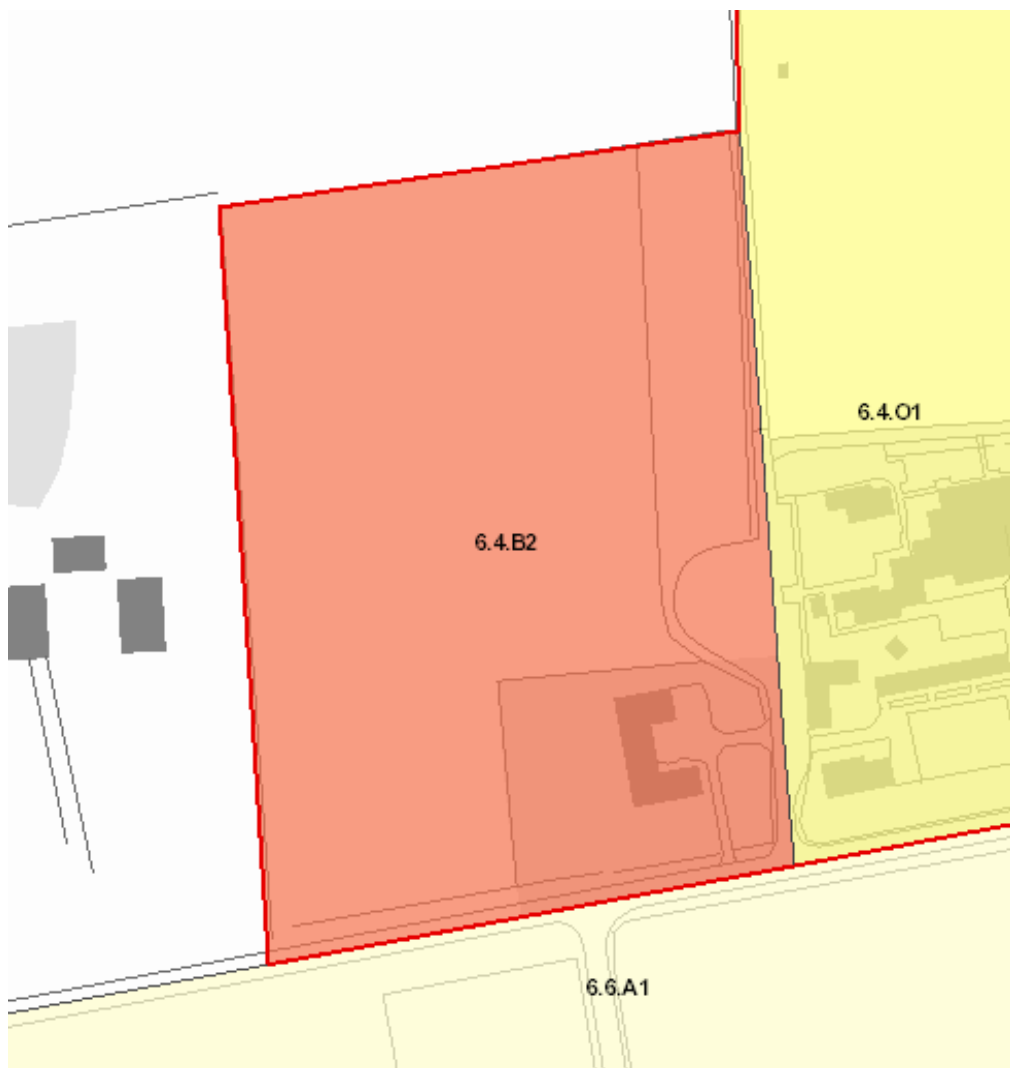
Indsatsmuligheder

- Byomdannelse langs den centrale del af Nibevej.
- Byudvikling i den vestlige del af byen tæt på skolen
- Grøn bykant mod Ny Nibevej.
- Bynær skov vest for byen.
- Uddynding af beplantning øst for kirken.

31-08-2020



6.4.B2 Sønderholm Vest



Anvendelse

Boliger (åben-lav)
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 % for
åben-lav

Etager: Max. 1 etage
med udnyttet
tagetage for åben-lav

Højde: Max. 8,5 m for
åben-lav

Fælles opholdsareal:
Min. 10 % af områdets
areal for åben-lav

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
Bilag A

Mål

Målet er at skabe et boligområde i den vestlige del af Sønderholm med gode fælles opholdsarealer og stiforbindelser til skolen og den øvrige del af Sønderholm.

Nedenstående billede viser områdets placering i den vestlige del af Sønderholm



Anvendelse

Hovedanvendelsen er boliger.

Byggemuligheder

Området får tilsvarende byggemuligheder som den øvrige del af Sønderholm. Byggemulighederne er ligeledes tilsvarende standarden for åben-lav byggeri.

Arkitektur - Byrum og landskab

Det er målet at området udvikler sig til et klassisk parcelhuskvarter med grønne fælles opholdsarealer der indbyder til leg og ophold.

Med hensyn til bebyggelsens udseende er der spillerum ift. at sikre en mangfoldighed i den åben-lave bebyggelse.

31-08-2020

Arkitektur - Byrum og landskab

De grønne karaktertræk skal bevares og understreges.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan.

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Zoneforhold Byzone