



Tillæg 7.010 Boliger, Hålsvej, Fjellerad

Aalborg Byråd godkendte den 14. januar 2019 kommuneplantillæg 7.010 for udvidelsen af Fjellerad.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 7.010](#)
- [Retningslinje 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål](#)
- [Retningslinje 3.1.1 Nyt Boligbyggeri](#)
- [Retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder](#)
- [By- og bydelsbeskrivelse](#)
- [Kommuneplanramme 7.5.L1](#)
- [Kommuneplanramme 7.9.A3](#)

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 7-5-101](#).

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 15. februar 2019**. 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 18. juli 2019.

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

14-01-2019



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 Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby eller 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 for tillæg 7.010 for boliger, Hålsvej, Fjellerad

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Tillægget vedrører kommuneplanen for Sydøst-området (Fjellerad) og omfatter den sydvestlige del af det nuværende rammeområde 7.5.L1, Fjellerad by udlagt til blandet byområde.



Gældende kommuneplanrammer



Nye kommuneplanrammer

Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen og det aktuelle projekt for udvidelse af Fjellerad by mod syd, øst for Hålsvej. Kommuneplanramme 7.5.L1 udvides mod syd med et areal på ca. 3 ha. Kommuneplanramme 7.9.A3 indskrænkes.

I kommuneplanramme 7.5.L1 ændres bestemmelserne om anvendelse, så det også er tilladt at bygge etageboliger, og under byggemuligheder ændres max. antal etager fra 1½ til 2.

Udvidelsen er nærmere beskrevet i lokalplan 7-5-101, Boliger, øst for Hålsvej, Fjellerad, som offentliggøres samtidig med kommuneplantillægget.

Planen vil muliggøre opførelse af i alt 24 boliger. Kommunens opdaterede rummelighedsregnskab for nye boliger kan ses på kommuneplanens [bilag M](#).

Det nye boligområde tilføjes i retningslinje 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål og 3.1.1 Nyt boligområde. Modsat fjernes areal fra retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder.

Herforuden er by- og bydelsbeskrivelsen for Fjellerad blevet opdateret.

Natura 2000-områder

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.

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 18 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø, som ligger ca. 2 km sydvest for planområdet. Planlægning til nyt boligområde vurderes ikke at ville medføre nye former for forstyrrelse ind i

Natura 2000-området, hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter, da det ligger i forlængelse af eksisterende by.

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.

Planområdet rummer ikke potentielle levesteder for dyrearter på habitatdirektivets bilag IV. Det vurderes derfor, at gennemførelse af planen ikke vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområde for dyrearter på habitatdirektivets bilag IV.

Planforslagets baggrund

Udvidelsen af Fjellerad by understøttes af Fysisk Vision 2025, som lover landsbyer "frihed og fleksible rammer til en lokal forankret udvikling". I dette tilfælde er Fjellerad og Omegns Udviklingsselskab gået sammen med entreprenørfirmaet Lars Pedersen A/S og har sandsynliggjort, at der er basis for en udvikling af Fjellerad. Herforuden kan hele udviklingen af Aalborg Øst, og især opførslen af Aalborg Universitetshospital, være med til at skabe grundlag for en udvidet bosætning i Fjellerad, da byen kun ligger ca. 10 km fra hospitalet.

Tillægget giver mulighed for at opføre boliger. Ændringerne består i at udvide rammeområdeafgrænsningen af rammeområde 7.5.L1 Fjellerad by udlagt til blandet byområde, i form af åben-lav og/eller tæt-lav bebyggelse samt etageboliger.

Den lokale debat

Da det berørte areal ikke er omfattet af kommuneplanens rammer i dag og beliggende i landzone, er der gennemført en fordebat, inden der er udarbejdet lokalplan og kommuneplantillæg for området. Fordebatten forløb fra den 30. november 2016 til den 2. januar 2017.

Der er indkommet 1 bemærkning under fordebatten. Denne er behandlet på møde i By- og Landskabsudvalget den 9. februar 2017 (punkt 6), forud for udarbejdelsen af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for et nyt boligområde i Fjellerad.

Overordnede bindinger

En del af rammeområdet udgør et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Samme område er klassificeret som følsomt indvindingsområde. Lokalplanlægning indenfor dette område skal søge at sikre, at truslerne mod drikkevandet er mindst mulige.



De særlige drikkevandsinteresser er vist med blå skraveret på kortet. Den hvide afgrænsning viser det nye boligområde.

Miljøvurdering

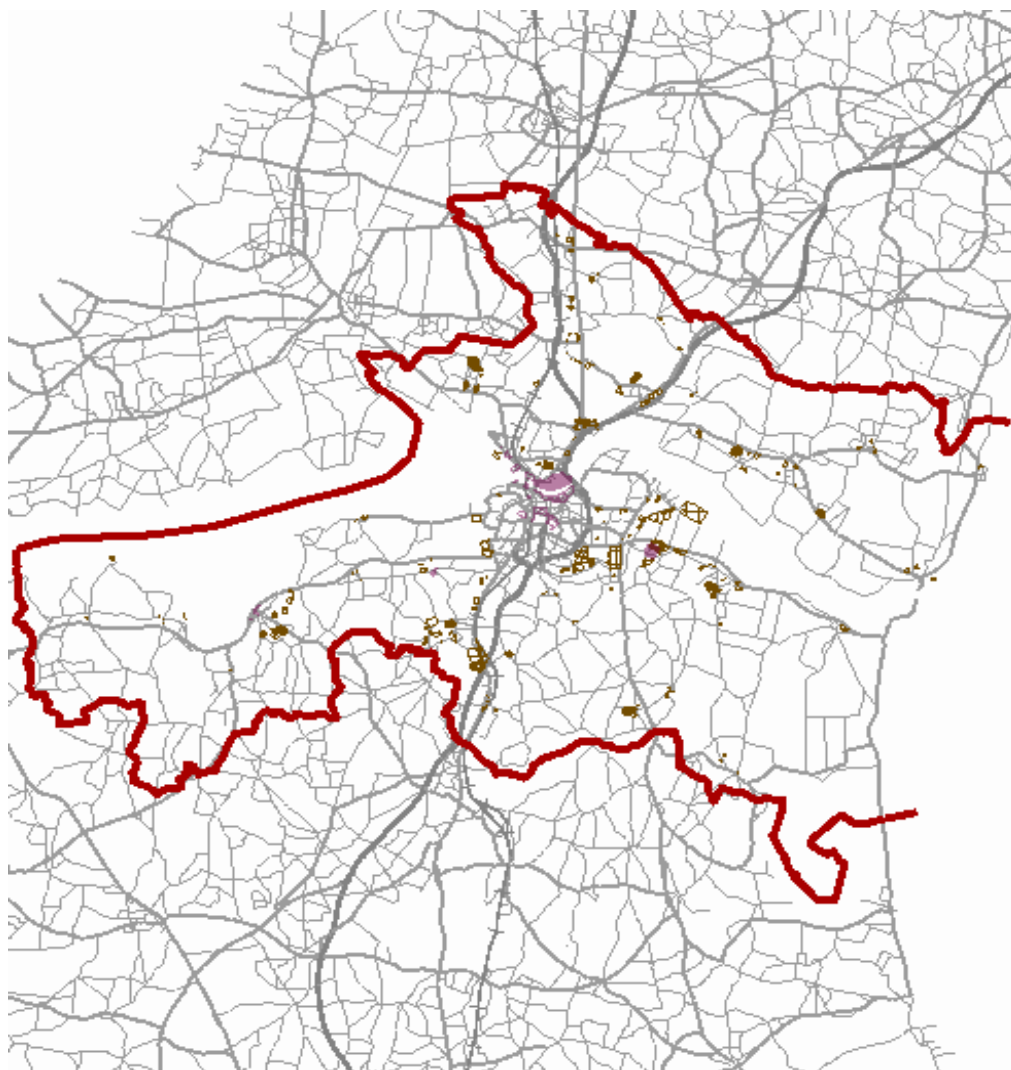
Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen har derfor foretaget en screening af planen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2 og herefter vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering, da planen 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 7-5-101, Boliger, øst for Hålsvej, Fjellerad.

14-01-2019



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



Omlandsbyer med særlige byvækstpotentialer



Øvrige omlandsbyer og landsbyer

Aalborg den attraktive storby

Omlandsbyer med særlige vækstpotentialer

Frejlev, Svenstrup, Godthåb, Vadum, Vestbjerg, Vodskov, Vester Hassing, Klarup, Storvorde, Nibe og Hals er omlandsbyer til Aalborg med særlige byvækstpotentialer.

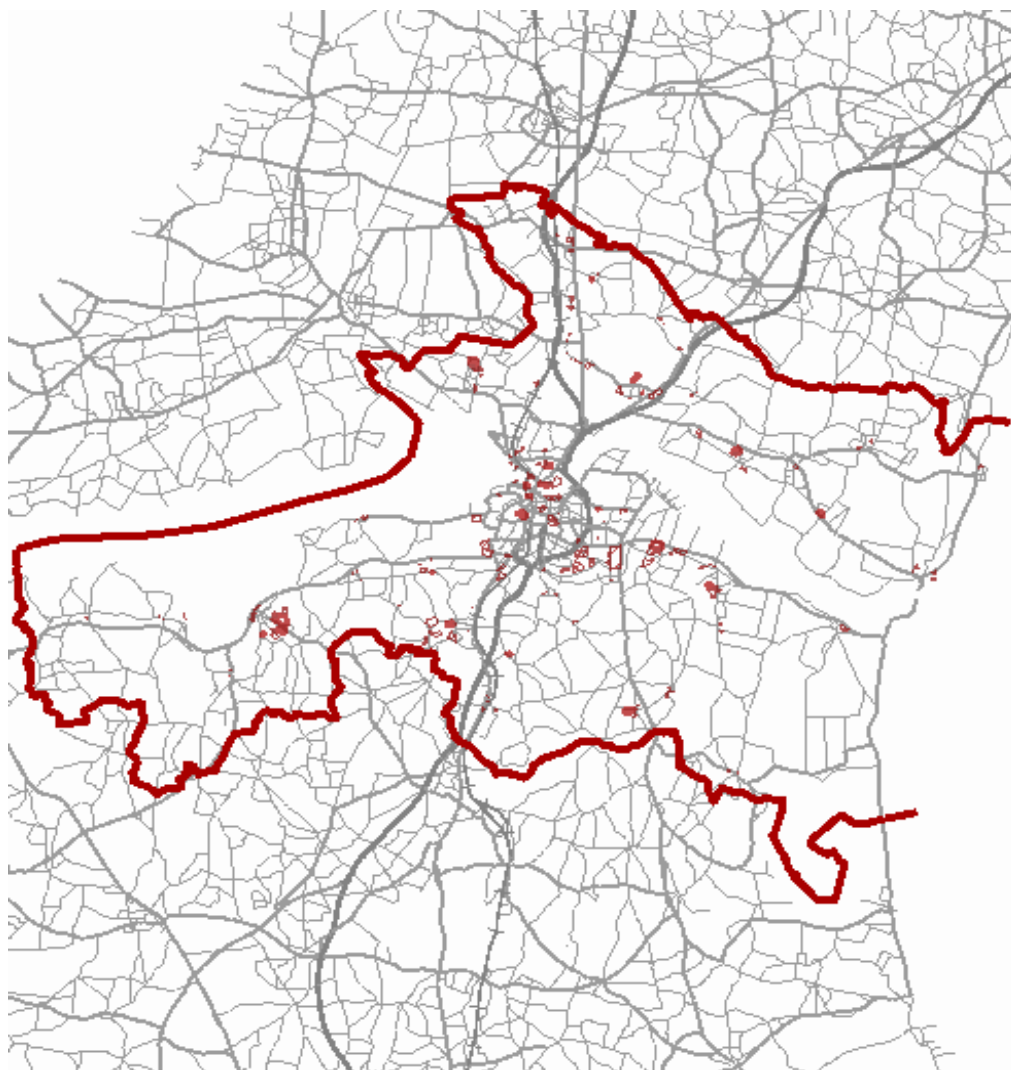
Øvrige omlandsbyer og landsbyer

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

14-01-2019



3.1.1 Nyt boligbyggeri



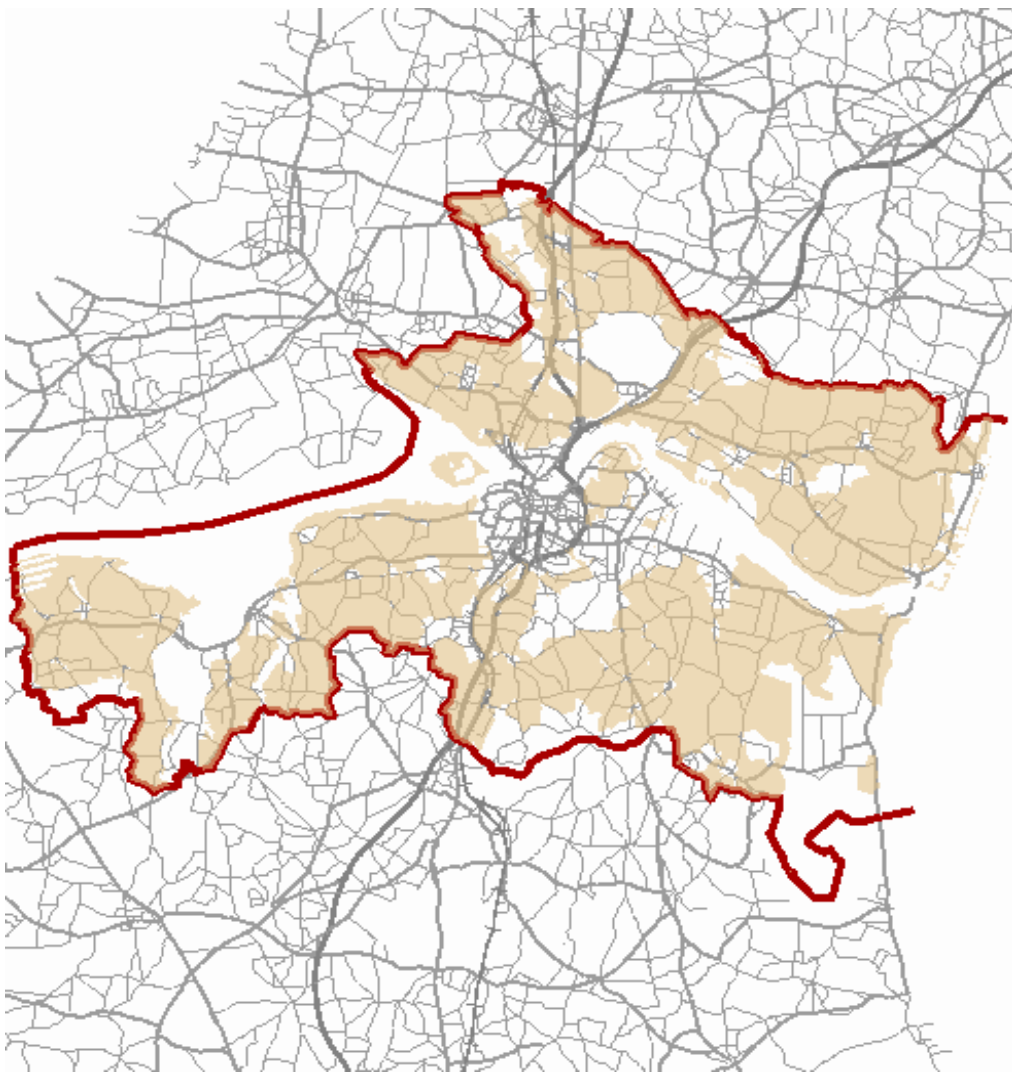
- Nyt boligbyggeri kan lokalplanlægges i områder udlagt til formålet. (Se [kommuneplanrammerne](#) og [bilag J](#)). Nyt boligbyggeri opføres primært i større samlede områder. Perspektivområder planlægges først udbygget efter 2020, og er ikke rammeplanlagt.
- Boligområderne skal placeres og indrettes, så der er let adgang til dagligvarebutik, skole og børnepasning, grønne områder og rekreative faciliteter samt kollektiv trafik.
- Større områder, der indgår i boligprogrammet samt perspektivområder, udpeges på kortet.

Bemærkninger til retningslinien

Gennem planlægningen sikres en hensigtsmæssig boligudbygning. Selv ved en stagnerende befolkningstilvækst kan behovet for at opføre boliger i nye områder være til stede. Dels for at imødekomme en efterspørgsel på nye boliger og dels fordi den gennemsnitlige husstandsstørrelse i mange år har været stadigt faldende (færre børn, flere enlige og ældre).



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,



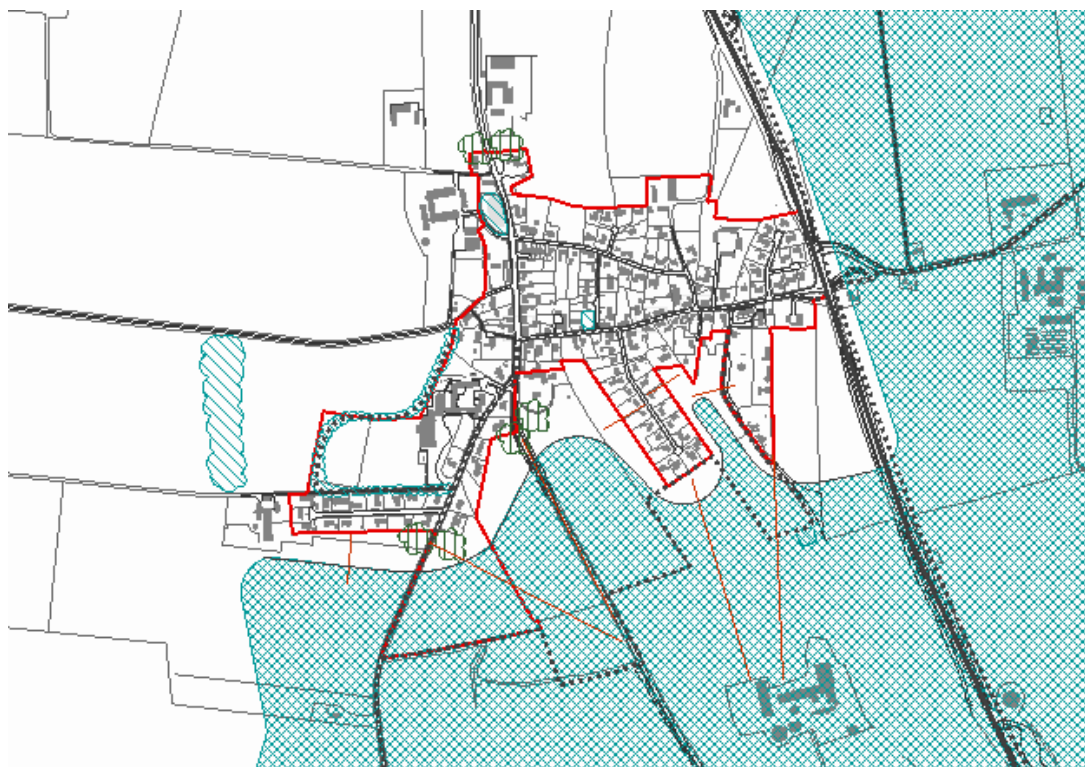
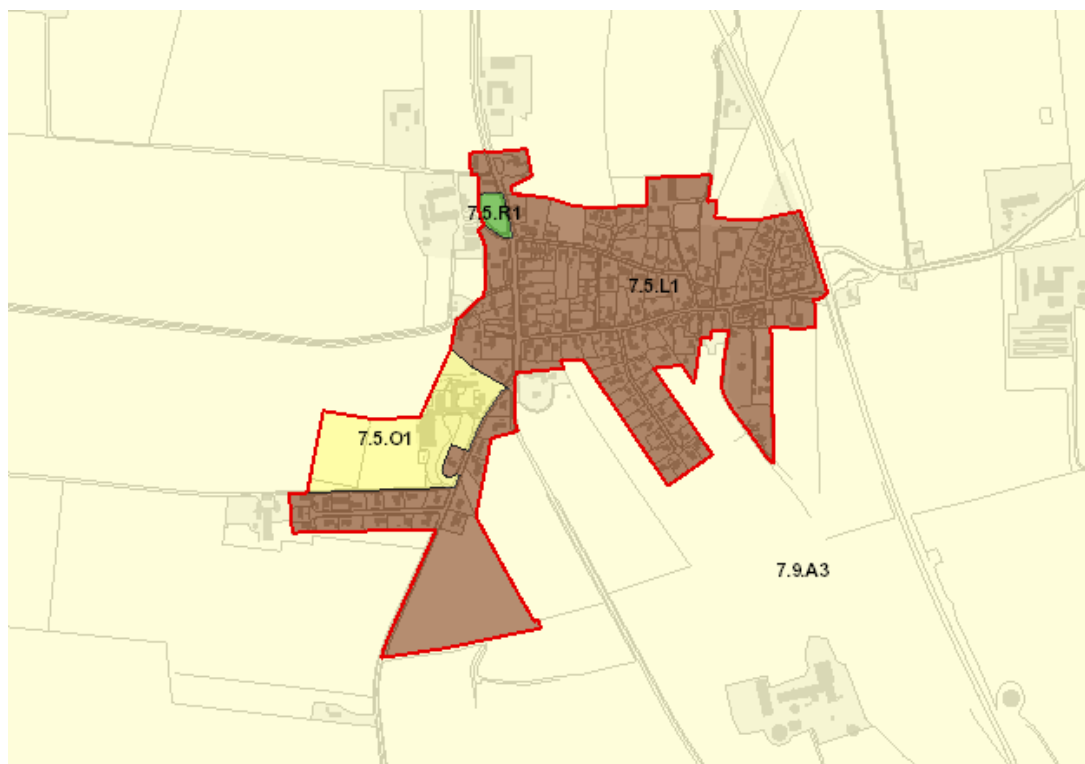
vandløb, moser, ferske enge, strandenge, overdrev og heder, til kulturlandskaber og -elementer og til sikring af friluftslivets aktivitetsmuligheder. De øvrige landområder rummer i dag en mosaik af naturtyper og småbiotoper (levesteder) af varierende karakter. En udvikling, der fremmer opretholdelse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

14-01-2019



Fjellerad



Mål og perspektiver

Fjellerads byidentitet hænger tæt sammen med fortiden som hjemsted for den "Bjørnbakske Højskole". Det velbevarede historiske bymiljø er et vidnesbyrd her om. Også den landskabelige beliggenhed med udsyn over Lindenborg Ådal er en af de væsentlige kvaliteter ved Fjellerad.

Fjellerad Samråd har gennem en årrække arbejdet for at bevare det gode landsbyliv i Fjellerad. Det er et ønske at tilføre nye indbyggere til byen for at styrke by- og foreningslivet samt bevare det eksisterende serviceudbud i form af eksempelvis skole og handel. I Fysisk Vision 2025 står, at "øvrige oplandsbyer og landsbyer skal have frihed og fleksible rammer til at kunne rumme en lokal forankret udvikling tilpasset byens struktur, identitet og størrelse." Dermed er der lovet mulighed for udvikling, hvis et projekt kan sandsynliggøres.

Udgangspunktet for udvikling af Fjellerad er, at bevaringshensynet i forhold til de historiske spor skal gå hånd i hånd med begrænset nybyggeri og fornyelse, der tager udgangspunkt i det særlige ved Fjellerad - og ikke mindst en fortsat udvikling af bylivet indad til.

Byens muligheder for fortsat erhvervsudvikling sikres ved at fastlægge fleksible anvendelsesmuligheder i hovedparten af byen.

Byudviklings- og byomdannelsesområder

Fra 2000-2017 er der opført ca. 10 boliger i Fjellerad. Dermed har der ikke været nogen større boligudbygning i en længere periode. Dog kan opførslen af Aalborg Universitetshospital være med til at skabe grundlag for en udvidet bosætning i Fjellerad, da byen kun ligger ca. 10 km fra hospitalet.

Nye boliger i den eksisterende struktur

Mod nord er der mindre områder til nye boliger som naturlig hulfyldning i den eksisterende struktur. Tilsvarende er der enkelte potentielle byggemuligheder andre steder i bystrukturen.

Nye boliger i samspil med landskabet

Øst for Hålsvej er der mulighed for ny boligbebyggelse med en attraktiv landskabelig beliggenhed. Området ligger på en sydvendt skråning og er placeret i starten af en afstømnings-lavning.

Fleksible udviklingsmuligheder

Som det er typisk for mange landsbyer, har Fjellerad en blandet karakter. Denne karakter søges fastholdt ved at skabe fleksible anvendelsesmuligheder - blandet bolig og erhverv - i det meste af byen. Det åbner fx mulighed for at indpasse nye miljøvenlige erhverv eller omdanne/fjerne nuværende erhvervsbygninger til fordel for nye boliger.

Forbedring af bymiljøet

Byens grønne areal ved Vaarstvej/Kærlighedsstien har en central beliggenhed som omdrejningspunkt for det udendørs byliv i landsbyen, og den private fællesvej udgør en vigtig stikforbindelse i byen. I dag er rumfornemmelsen på denne centrale plet diffus og udflydende. Både det grønne areal og sti-/vejforløbet kunne med fordel bearbejdes, fx



Fjellerad har i modsætning til fx Ellidshøj formået at bevare en lokal dagligvarebutik.

Rummelighed	I alt
Boliger	20-30
Erhverv	Erhverv, som ikke belaster miljøet i væsentlig grad, kan indpasses i den blandede landsbybebyggelse.



Der kan fx skabes en bedre rumfornemmelse mellem Vaarstvej og Bjørnbakvej med ny beplantning langs Kærlighedsstien

med ny beplantning.

- Der er mulighed for at bygge nye boliger som byafgrunding og i form af et landskabeligt attraktivt område mod syd.
- Byens blandede karakter skal sikre udviklingsmuligheder for miljøvenlige erhverv.
- Bymiljøet i tilknytning til byens grønne areal kunne forbedres.

Byens struktur

Fjellerad ligger på overgangen mellem en landskabelig top og et markant terrænfald mod Lindenberg Ådal. Fra den sydlige bykant er der store udsigtskvaliteter. Mod nord og vest mødes byen med et bølgende bakkelandskab. Mod nord er det hensigten at skabe en klarere bykant gennem huludfyldning i den eksisterende bebyggelsesstruktur.

Den fredeliggjorte landsby

Den historiske landsbys vejstruktur er stort set intakt - der er kun sket mindre vejafretninger og enkelte nyere boligveje er kommet til. At der ikke er ændret væsentligt på strukturen, er en god del af forklaringen på en velbevaret bygningsmasse.

Tilkomsten af Hadsund Landevej har dog ændret rollefordelingen i vejstrukturen markant, idet den gennemkørende trafik derved er ledt uden om byen. Med Hadsund Landevej er der på den ene side skabt en markant ny grænse for byen mod øst. På den anden side er der skabt en fredelig landsbystruktur, hvor det er trygt at færdes, og hvor der er rum for bevaring af de historiske bykvaliteter.

Mellem Vaarstvej og Bjørnbakvej er der i 1980'erne og 90'erne ufølsomt fyldt ud med tæt-lav boliger og enkelte parcelhuse, og dermed er nye diffuse byrum opstået. Der er behov for strammere struktur og en afklaring af de rum, der er skabt.

Den landskabelige beliggenhed er et potentiale

De nyere boligveje er lagt ud som tunger på de landskabelige højdedrag mod syd. Det giver meget solåbne bebyggelser med store landskabelige kvaliteter - markkig og udsigt over dalstrøg ned mod Lindenberg Ådal. Den nye byggemulighed mod syd vil arbejde med de samme landskabelige kvaliteter.

- Historiske strukturer skal bevares.
- Kig til Lindenberg Ådal skal sikres.
- Princippet med solåbne nye bebyggelser med markkig skal videreføres.

Bebyggelsens karakter



Udsynet over Lindenberg Ådal er et væsentligt karaktertræk.



Tidligere ankom man til byen ad Fjellerad Bygade - i dag er den gennemkørende trafik lagt uden om.

Bevaringsværdige gadeforløb

Enkelte af landsbyens gamle gårde er bevaret i byens udkant fx den tidligere Højskolegård ved Fjellerad Bygade. Men det mest karakteristiske ved Fjellerad er de harmoniske og intime gadeforløb ad Fjellerad Bygade og - i særdeleshed - ad Vaarstvej. Her skaber en bevaringsværdig bebyggelsesstruktur - opført i gadelinie eller tæt på - veldefinerede og smukke gaderum. Bebyggelsen er en blanding af beskeden landeveisbebyggelse og mere statelige byhuse med fine detaljer, som vidner om Fjellerads fortid som "Højskoleby". I planlægningen lægges der vægt på at bevare helheden i disse gadeforløb.

I forbindelse med fornyelse af bevaringsværdige bygninger skal historiske bygningskvaliteter bevares/fremhæves. En samlet oversigt over bevaringsværdige enkeltbygninger findes i [retningslinie 5.2.3](#).

Nyere bolig-streng

Tokevej og Grønhøj er traditionelle parcelhusbebyggelser udbygget fra slutningen af 1960'erne og til 80'erne. Sidstnævnte er belastet af nærheden til landevejen. Dette bør der tages højde for med afskærmende beplantning, prioritering af støjdæmpende materialer ved fx udskiftning af vinduer mv.

Udbygningen af Risdal er påbegyndt tidligere - her er de ældste villaer fra 50'erne og bebyggelsen er i mindre grad præget af traditionel parcelhuskarakter. Helhedsindtrykket er en charmerende boligvej pga. det knækkede gadeforløb, kig til markerne og derved en god landskabsfornemmelse.

- Landsbyens og højskolebyens karakteristiske bygninger og gaderum skal bevares.



Både de gamle gårde og de sammenhængende bebyggelsesstrukturer langs Vaarstvej og Fjellerad Bygade er bevaringsværdige.



Ad Fjellerad Bygade og Vaarstvej skal bebyggelsens placering ift. gadelinie tilpasses gadebilledet.

Landskabet / De grønne områder

Byens gadekær ligger ved Fjellerad Bygade og omgives af smukke træer. Anlægget er i dag et værdifuldt rekreativt element i landsbymiljøet, som skal bevares.

Idrætsbanerne i tilknytning til skolen og Fjelleradhallen vurderes at være velfungerende og passende i udstrækning, sammenholdt med antallet af potentielle brugere.

Det grønne anlæg ad Vaarstvej har en central placering i byen og anvendes som mødested for byens borgere i flere sammenhænge. Det fremtræder dog stadig lidt diffust, og rumfornemmelsen kunne styrkes eksempelvis vha. ny beplantning.



Byens gadekær er en fredfyldt rekreativ plet, trods beliggenheden op ad Fjellerad Bygade.

- Branddammen skal sikres som et rekreativt og visuelt åndehul.
- Det grønne anlæg ved Vaarstvej kunne forbedres.



Der kan arbejdes med en bedre rumfornemmelse vha. beplantning på af det grønne areal ved Vaarstvej.

Trafikken

Trafikstrukturen baseres på fredelig sameksistens mellem biler, cykler og gående. Fjellerad vurderes at være trafikalt velfungerende. Der lægges vægt på at bevare stiunderføringen under Hadsund Landevej blandt andet for at sikre en trafiksikker stiforbindelse til og fra Vaarst-Fjellerad Skole.

Af hensyn til den interne sammenhæng i byen lægges der vægt på at bevare stiforbindelsen mellem Bjørnbakvej og Vaarstvej, se [illustrationsplan](#).

- Stiforbindelser, der skaber sammenhæng, skal sikres.



Stien mellem Bjørnbakvej og Vaarstvej skaber sammenhæng i byen.

Skoler og institutioner / Service / Butikker

Byrådet lægger vægt på, at Fjellerad er en velfungerende by - set i forhold til at dække de nære behov i dagligdagen for byens borgere. Målet er, at der skal være lokale indkøbsmuligheder, skole, børnepasning, ældreegnede boliger, busbetjening og mulighed for kultur- og fritidsaktiviteter.

Serviceudbuddet i Fjellerad afhænger i høj grad af byens borgere. Boligudbygningen i Fjellerad kan være med til at understøtte dette.

- Der lægges ikke op til ændringer af det lokale serviceniveau.



Skolen er et vigtigt omdrejningspunkt for byens liv.

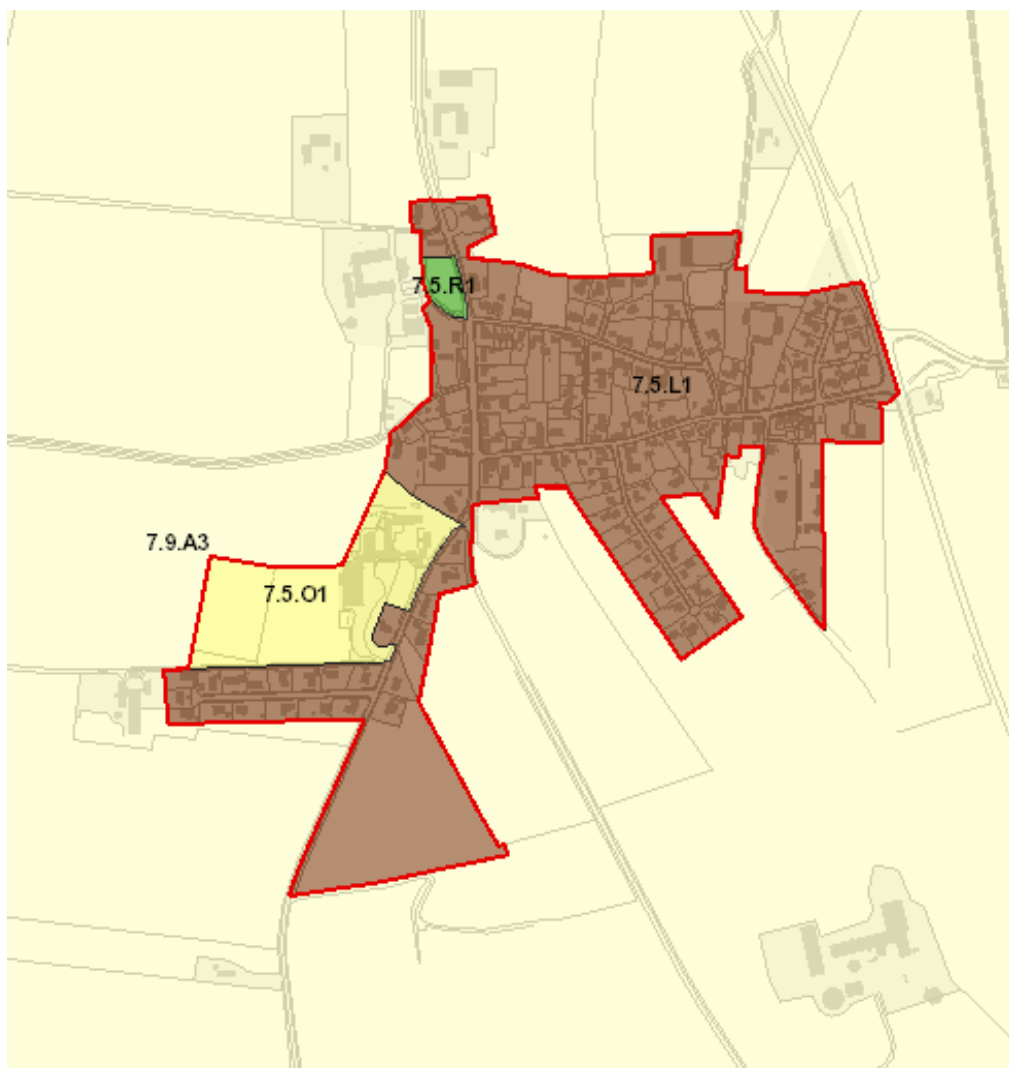
Indsatsmuligheder

- Nye boliger mod syd og som byafgrunding
- Forbedring af bymiljøet omkring det grønne anlæg ved Vaarstvej

14-01-2019



7.5.L1 Fjellerad by



Mål

Fjellerad by skal fastholdes som et blandet byområde, hvor boliger og erhverv er integreret. Målet er at skabe et levende bymiljø med fleksible udviklingsmuligheder. Der lægges vægt på at bevare det autentiske historiske bymiljø langs Vaarstvej og Fjellerad Bygade.



De veldefinerede gaderum er noget af det særlige ved Fjellerad.

Miljø

Den østligste del af området er belastet af støj fra Hadsund Landevej.

Arkitektur - Byrum og landskab

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etageboliger)
Enkeltstående butikker*
Mindre butikker til salg af egne produkter**
Hotel/restaurant
Klinikker
Kontorer
Service
Benzinsalg***
Trykkeri o.l.
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske formål
Engroshandel o.l.
Transport o.l.
Værksteder o.l.

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

Landbrug kun på eksisterende landbrugsejendomme

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

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

*** Evt. inkl. butik/kiosk
Bruttoetageareal: Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinje [7.1.7](#)



Der er en række bevaringsværdige enkeltbygninger i Fjellerad. Mens Vaarstvej og Fjellerad Bygade er meget bymæssige i deres karakter, finder man charmerende landlige træk ad Trælbjergvej.



De nyere bebyggelser ad Risdal og Tokevej har fine kig til det omgivende landskab. Dette træk skal videreføres i nye byggemuligheder mod syd.

14-01-2019

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav
boliger, max. 40 for
øvrige bebyggelse.

Etagér: Max. 2 etager.

Højde: Max. 8,5 m

Miljø

Miljøklasse 1-3, se
[Bilag A](#)

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

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

Ingen
grundvandstruende
aktiviteter

Arkitektur - Byrum og landskab

Historiske
bebyggelsesmønstre
skal respekteres.

Bebyggelse og
anlæg på byens
sydlige kant skal
indpasses med respekt
for udsigtskvaliteter.

Bebyggelse langs
Vaarstvej og Fjellerad
Bygade skal i skala,
formsprog,
materialevalg og
placering ift. gadelinie
tilpasses gadebilledet.

Udendørs oplag kun på
afskærmede bagarealer.

Markant beplantning
skal bevares.

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

Trafik - Veje og stier

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

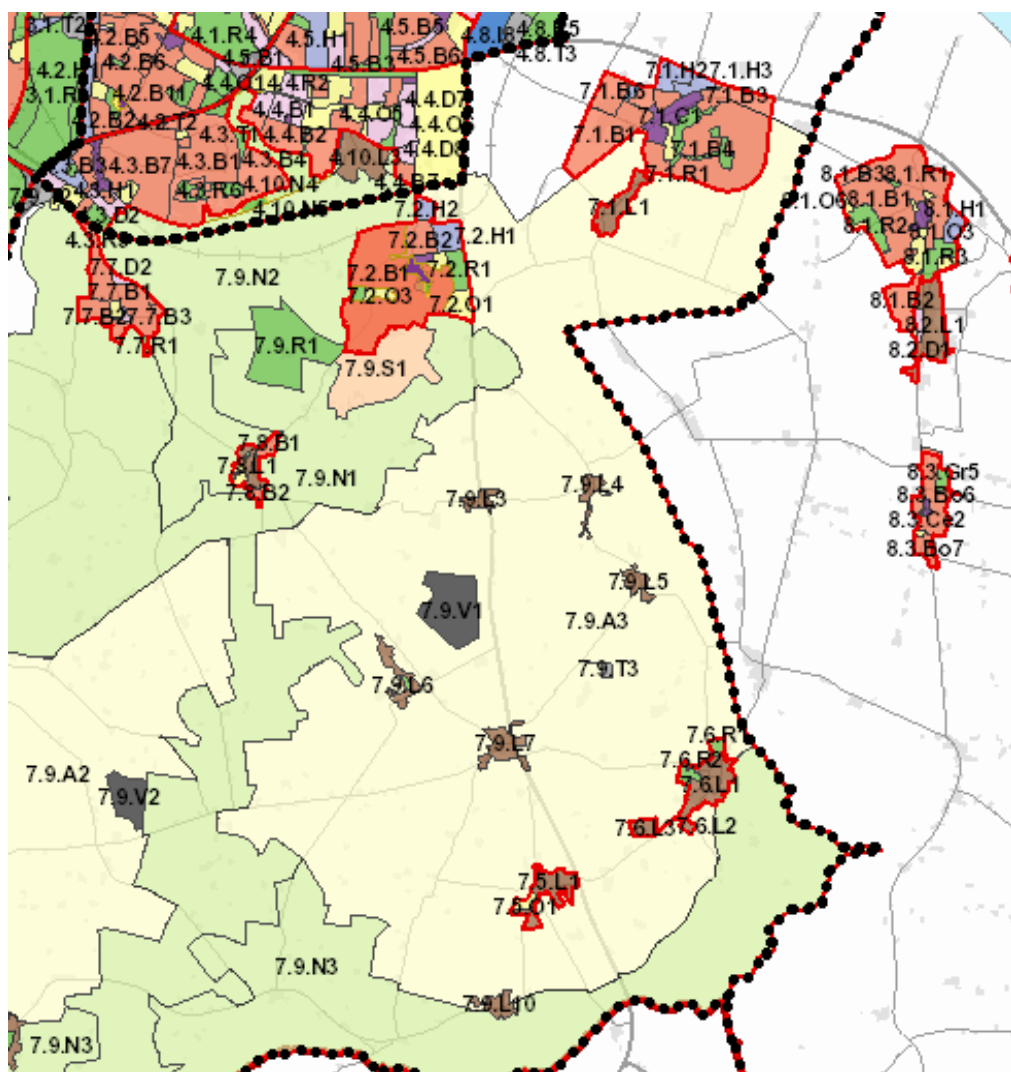
Parkering i
overensstemmelse med
[Bilag F](#)

**Teknisk
forsyning**
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Landzone



7.9.A3 Lundby Mark



Mål

Målet er at bevare områdets kvaliteter som landbrugsområde samtidig med, at grundvandet beskyttes mod forurening. Området omfatter både en del af bakkelandskabet og Romdrup Ådal. Målet er at sikre et oplevelsesrigt samspil mellem de forskellige landskabstyper.



Læhegn kan understrege et bølgende terræn på en fin måde.

Anvendelse

Byrådet ønsker en flersidig arealanvendelse i området med hovedvægt på ekstensiv landbrugsdrift.

Det er hensigten, at et areal ved Gistrup, som er afgrænset i lokalplan 08-012, fortsat skal kunne anvendes til en mindre transformestation.

Anvendelse

Rekreative formål
Landbrug (ekstensiv)
Naturbeskyttelse
Grundvandsbeskyttelse

Skovrejsning, råstofgravning og tekniske anlæg kun på arealer vist på [illustrationsplan](#).

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

Byggemuligheder

Ingen større udvidelsesmuligheder for virksomheder

Bygge- og beskyttelseslinier:
Skov (300 m), å (150 m) og fortidsminde (100 m)

Miljø

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

Ingen grundvandstruende aktiviteter.

Beskyttet natur (§3)

Sammenhængende økologisk forbindelse langs Romdrup Å.

Der er mulighed for at anvende overflødiggjorte landbrugsbygninger til mindre erhvervsvirksomheder og 1 bolig pr. ejendom, men kun efter forudgående anmeldelse til Aalborg Kommune.

Miljø

Området påvirkes af støj fra Hadsund Landevej.

Arkitektur - Byrum og landskab

Den vestlige del af området har karakter af et åbent plateau i bakkelandskabet. På kanten til Romdrup Ådal kan man visse steder opleve et markant kuperet terræn. I den østlige del af området folder det åbne englandskab omkring Romdrup Å sig ud.



Ådalen er i dag meget præget af konventionel landbrugsdrift. På sigt er det hensigten af gennemføre et naturgenopretningsprojekt for ådalen.

Området rummer også værdifulde kulturmiljøer: De fredede gravhøje Kobbelhøj og Kongehøj syd for Lundby, omgivelserne til Gunderup Kirke og Romdrup samt en række mindre fortidsminder.

Det åbne landskab har mange kvaliteter, som det er hensigten at fastholde. Vest for Vaarst og på bakkerne syd for Klarup er det dog hensigten at skabe mindre byskove.

På grund af landskabets åbne karakter lægges der vægt på, at den eksisterende byggestil i området respekteres, fx ved at nye boliger udformes som længehuse. Ydervægge udføres typisk som blank/hvidkalket murværk eller malet i jordfarver. Tage på beboelsesbygninger kan udføres i tegl (ikke glaseret) eller skifer, tage på lader og øvrige erhvervsbygninger kan fx beklædes med pandeplader.



Kongehøj udgør et markant landemærke, når man færdes ad Hadsund Landevej.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området i øvrigt skal fremstå som et åbent landskab med læhegn, bynære skove o.l.

Kig til Gunderup Kirke, Kongehøj og Lundby Bakker skal sikres.

Kulturspor skal sikres.

Historisk fredning

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

Bebyggelse skal i skala, formsprog og materialevalg respektere den egnskarakteristiske byggeskik.

Trafik - Veje og stier

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

Arealreservation
Egnsplanvej

Teknisk forsyning

Reservation til højspændingstracé

Naturgasledning

Betinget naturgaspligt langs Vaarst Banevej og Gudumvej

Zoneforhold

Landzone
Del af vejareal er i

14-01-2019

