



Tillæg 7.011 for området ved Hadsundvej i den nordlige del af Gistrup

Aalborg Byråd godkendte den 9. oktober 2017 kommuneplantillæg for 7.011 for området ved Hadsundvej i den nordlige del af Gistrup.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 7.011](#)
- [Retningslinie 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål](#)
- [Kommuneplanramme 7.1.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 lokalplan 7-2-103.

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 10. november 2017**. 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 13. april 2018.

09-10-2017



Vejledning tillæg

Hvad er en kommuneplan?

Kommuneplanen udtrykker byrådets overordnede politikker og mål for Aalborg Kommunes fremtidige udvikling. Planen berører på mange måder borgernes dagligdag og fastlægger rammer for handlemulighederne og levevilkår i lokalområderne. Derfor er planen også udarbejdet i et samarbejde mellem politikere, borgere og en række organisationer og foreninger.

Kommuneplanen består af en **hovedstruktur**, **retningslinjer** og **kommuneplanrammer**.

Hovedstrukturen er den sammenfattende del af kommuneplanen. Den omfatter hele kommunen og fastlægger de overordnede mål for udviklingen inden for de enkelte sektorer og områder i Aalborg Kommune. Hovedstrukturen er byrådets overordnede udviklingsværktøj, og den er retningsgivende for økonomisk prioritering mellem forskellige kommunale opgaver.

Retningslinjer er byrådets langsigtede politik for det fremtidige bymønster og den enkelte bys rolle. Den kommer konkret til udtryk i den geografiske fordeling af boliger, erhverv, trafikbetjening og serviceydelser i de enkelte bysamfund og i byernes indbyrdes samspil. Hertil kommer retningslinjer for benyttelse og beskyttelse af det åbne land.

Kommuneplanrammerne angiver, hvordan de enkelte arealer i Aalborg Kommune kan anvendes. Rammebestemmelserne må ikke være i strid med hovedstrukturen og retningslinjer.

Både hovedstrukturen, retningslinjerne og kommuneplanrammerne er bindende for lokalplanlægningen. Der kan, med andre ord, ikke vedtages lokalplaner, som er i strid med kommuneplanen. Til gengæld kan byrådet beslutte at ændre kommuneplanen ved at udarbejde et kommuneplantillæg.

Hvornår laves der kommuneplantillæg?

De fleste kommuneplantillæg omfatter mindre ændringer i de gældende rammebestemmelser. Ofte sker det på baggrund af et konkret bygge- eller anlægsprojekt, der ønskes gennemført. Et sådant projekt vil normalt også betyde, at der skal udarbejdes lokalplan, hvor der mere detaljeret fastlægges krav til, hvordan nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes. Indsigelsesfristen for et forslag til kommuneplantillæg er mindst 8 uger. Der er samme indsigelsesfrist for et lokalplanforslag, hvilket betyder, at de to planer kan følges ad gennem offentlighedsproceduren.

Hvis der er tale om omfattende ændringer, som bryder med kommuneplanens hovedstruktur, eller hvis der er tale om en hovedrevision af kommuneplanen, skal der gennemføres en større offentlighedsprocedure. Kommunen skal forud for planlægningsarbejdet afholde en fordebat for at indkalde ideer, forslag mv. fra offentligheden. Yderligere skal kommunen forestå en oplysningsvirksomhed med henblik på at fremkalde en offentlig debat om planrevisionens målsætning og nærmere indhold. Herefter kan kommunen udarbejde et forslag til kommuneplantillæg. Fristen for at fremsætte indsigelser mod forslaget er også her på mindst 8 uger.

Forslaget til kommuneplantillæg

Når byrådet har godkendt et forslag til kommuneplantillæg offentliggøres det, som beskrevet ovenfor, i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages tillægget endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt forslag til kommuneplantillæg.

Så længe kommuneplantillægget foreligger som forslag, har det ingen direkte retsvirkninger over for de ejendomme, der er omfattet af tillægget.

Om miljøvurdering (MV)

Planforslag, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, skal ledsages af en miljøvurdering af planen i form af en miljørapport (MV). Det fremgår af Miljøvurderingsloven.

Hvis kommunen har truffet afgørelse om, at der ikke er foretaget en miljøvurdering, idet planforslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet kan afgørelsen, for så vidt angår retlige forhold, påklages til Planklagenævnet **senest 4 uger efter planforslagets offentliggørelse.**

Klagen sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Klageportalen findes via www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

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 7.011 for området ved Hadsundvej i den nordlige del af Gistrup

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Kommuneplantillægget omhandler den nordlige del af Gistrup by. Der lægges op til, at boliger også kan opføres som etageboliger inden for et afgrænset område, der svarer til afgrænsningen af Lokalplan 7-2-103. Den maksimale bebyggelsesprocent ønskes samtidig hævet fra 40 til 55, mens fælles opholdsarealer for etageboliger ønskes fastsat til min. 15 % for etageboliger og min. 10 % tæt-lav boliger inden for lokalplanens område. Det er begrundet dels i et ønske om generel fortætning dels at der er tale om byggeri i 2 (2½) etager med private haver, der fremstår som tæt-lav byggeri. Ændringen af den procentuelle andel til opholdsareal er afvigelse i forhold til kommuneplans retningslinje 6.1.2, Kvantitative retningslinjer for nyudlæg, som foreskriver min. 25 % af et områdes areal til opholdsarealer, når det gælder etageboliger og 15 % for tæt-lav boliger.

Området gennemskæres af Hadsundvej, som går nord-syd i området. Terrænet i området er fladt og går mod nord over i et lavereliggende område, som gennemskæres af Landbækken.

Byens bebyggelsen består af mange parcelhuse og flere nyere tæt-lav boliger. Langs Hadsundvej er bebyggelsen en blanding af erhverv og boliger, ligesom den tidsmæssigt strækker sig over en periode på ca. 100 år og derfor afspejler mange forskellige typer byggeskik.

Områdets beliggenhed gør, at det i forhold til bosætning er attraktivt i forhold til universitetet, NOVI og det kommende universitetshospital.

Området er delvis beliggende inden for kildepladszonen til Gistrup Vandværk, hvorfor der skal tages særlig hensyn for at beskytte grundvandet. Området må ikke anvendes til formål, der kan forurene grundvandet.

Lokalplanområdet anvendes i dag til autolakeringsvirksomhed. Det er planen, at området omdannes fra erhverv til bolig, en anvendelse, som er bedre i overensstemmelse med grundvandsinteresserne.



09-10-2017



2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål



Egentlig byudvikling kan kun planlægges i Aalborg og oplandsbyer med særlige vækstpotentialer.

I øvrige oplandsbyer og landsbyer skal udviklingen tilpasses byens struktur, identitet og størrelse.

Arealer til egentlig byudvikling skal inddrages i byzone. Udlæg til byformål skal ske i direkte tilknytning til eksisterende by.

Planlægningen skal sikre sammenhængende byområder med klare grænser mellem by og land. Arealforbruget til byformål skal begrænses mest muligt.

Ved udlæg af areal til byformål skal der tages hensyn til de nationale og særlige arealinteresser (særlig værdifulde jordbrugs- og naturområder, uforstyrrede landskaber, kulturhistoriske miljøer, økologiske forbindelser, grundvandsressourcer og graveområder, den regionale råstofplan og de statslige vandplaner). Områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandværker skal så vidt muligt friholdes for byudvikling. Desuden skal der tages hensyn til den eksisterende og planlagte overordnede infrastruktur.

Bemærkninger til retningslinien



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.

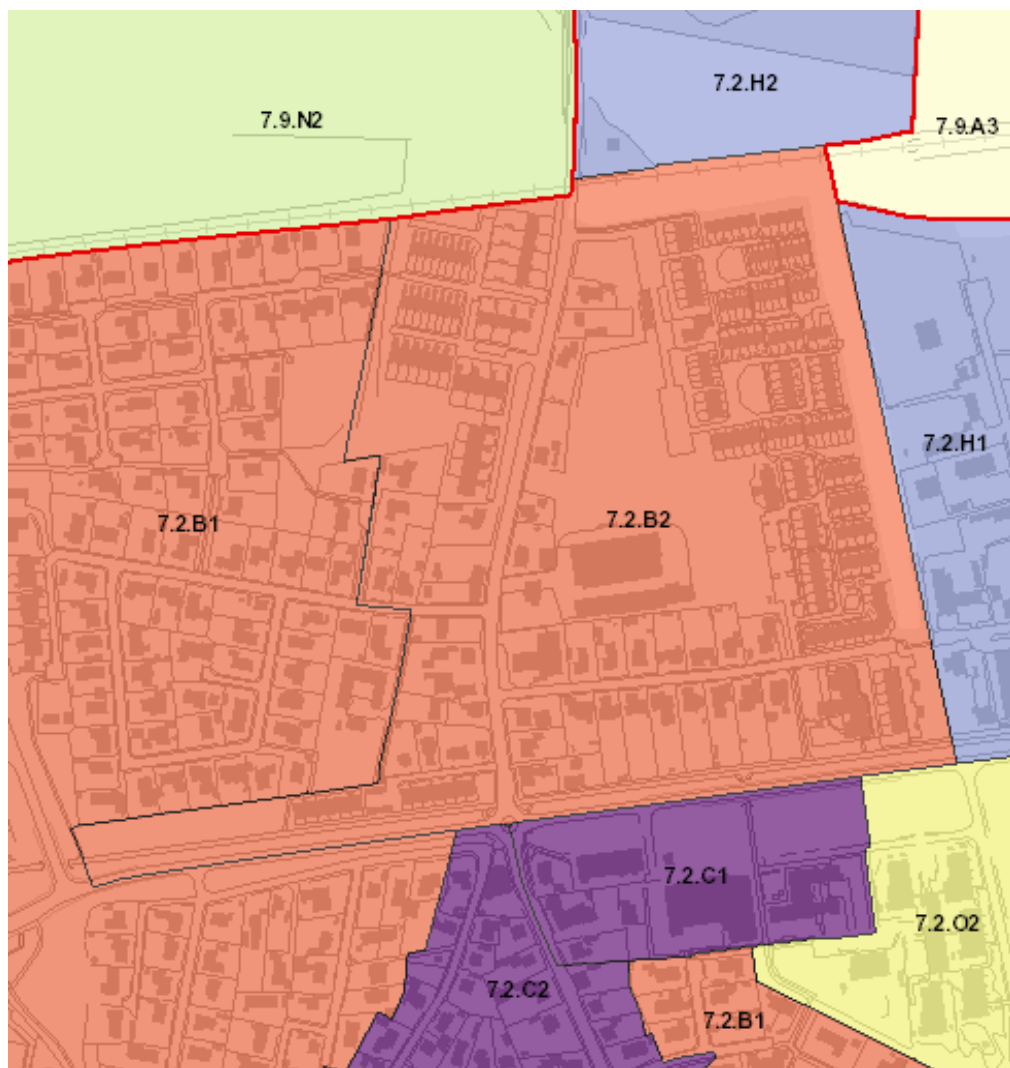
Øvrige omlandsbyer og landsbyer

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

09-10-2017



7.2.B2 Hadsundvej m.m.



Mål

Målet er at sikre et varieret boligområde med en majoritet af tæt-lav boliger som følge af områdets centernære beliggenhed. Der lægges også vægt på, at bebyggelse og beplantning langs Hadsundvej præsenterer byen på en god måde

Anvendelse

Hadsundvejs blandede karakter ønskes fastholdt.



Hadsundvej er stadig en flittigt benyttet indfaldsvej mellem Aalborg og Gistrup.



Hadsundvej præges af en blanding af småerhverv og boliger.

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Langs Hadsundvej også:
Mindre butikker til salg af egne produkter*
Klinikker
Kontorer
Service
Benzinsalg**
Kulturelle formål
Fritidsformål
Værksteder o.l.

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

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

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav boliger og max. 40 for øvrig bebyggelse i delområde 1. Max. 55 i delområde 2.

Etager: Max. 2½

Højde: Max. 10,5 m

Fælles opholdsarealer:
Min. 10 %
for åben-lav boliger og min. 15 % for tæt-lav

Byggemuligheder

Kommuneplanrammen 7.2.B2 deles op i to delområder, henholdsvis delområde 1 og 2.



boliger i delområde 1. Min. 10 % for tæt-lav boliger og min. 15 % for etageboliger i delområde 2.

Grønt areal kan ikke bebygges, se [illustrationsplan](#).

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

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

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

Ingen grundvandstruende aktiviteter

Arkitektur - Byrum og landskab



Det tidligere baneforløb er en vigtig historisk struktur. I dag skaber det stiforbindelse gennem Gistrup fra øst til vest.



Den ældre del af bebyggelsen fortæller også en historie om Gistrup. Her en garagedør i en ældre erhvervsbebyggelse.

09-10-2017

Arkitektur - Byrum og landskab

Historiske strukturer
skal respekteres.

Bebyggelse og
beplantning langs
Hadsundvej skal
markere en byport mod
det åbne land.

Langs Hadsundvej skal
bebyggelsens placering
ifht. gadelinie tilpasses
gadebilledet.

Bebyggelse skal i
skala, formsprog og
materialevalg
respektere den
bebyggelsesstruktur,
den indgår i.

Hegn i skel og mod
veje kun som levende
hegn, evt. suppleret
med trådhegn.

Udendørs oplag kun på
tæt hegnede bagarealer.

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

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal
sikres, se
[illustrationsplan](#)

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

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone