



Tillæg 7.014 Boliger og rekreativt område, Ferslev Byvej, Ferslev

Aalborg Byråd godkendte den 23. november 2020 forslag til kommuneplantillæg 7.014 for et område ved Ferslev Byvej i Ferslev.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 7.014](#)
- [Retningslinje 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål](#)
- [Retningslinje 3.1.1 Nyt boligbyggeri](#)
- [Retningslinje 11.3.8 Økologiske forbindelser](#)
- [Retningslinje 11.3.13 Særligt værdifulde landskaber](#)
- [Kommuneplanramme 7.3.L1](#)
- [Kommuneplanramme 7.3.R2](#) (ny ramme)
- [Kommuneplanramme 7.9.N3](#)

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 7-3-101.

Har du spørgsmål til planens indhold eller brug, er du velkommen til at kontakte Tina Adamsen, tlf. 9931 2233.

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 25. december 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 27. maj 2021.



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.

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 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.

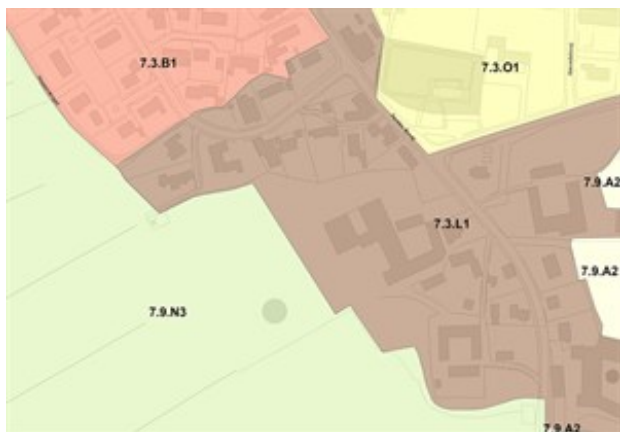


Redegørelse for tillæg 7.014 for boliger og rekreativt område, Ferslev Byvej, Ferslev

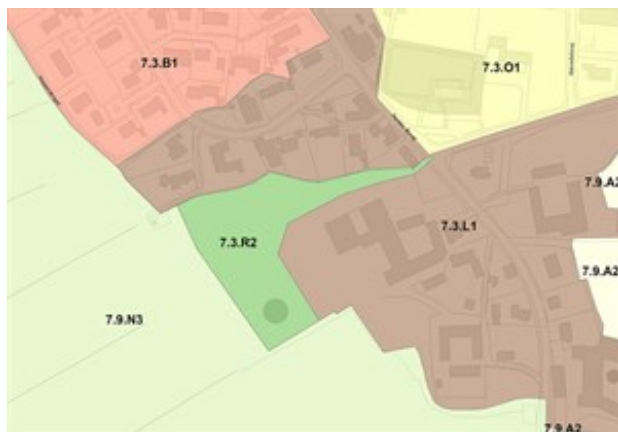
Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Ændringer af kommuneplanrammer

Tillægget vedrører kommuneplanen for Sydøst-området (Ferslev) og omfatter en ændring af rammeområde 7.3.L1 og oprettelse af en ny kommuneplanramme for rammeområde 7.3.R2.



Gældende kommuneplanrammer



Nye kommuneplanrammer

Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen og et ønske om at gøre det muligt at omdanne område med eksisterende bebyggelse til dels nyt boligbyggeri og dels rekreativt område (med mulighed for regnvandsbassin).

I kommuneplanramme 7.3.L1 ændres bestemmelserne om anvendelse, så det også er tilladt at bygge tæt/lav boliger med en bebyggelsesprocent på 40 i stedet for 30. Der er fortsat en højdebegrænsning på byggeri på 8,5 m. Det er desuden tydeliggjort i rammen, at der i følge kommuneplanen er krav om fælles friarealer i nye bebyggelser.

Kommuneplanramme 7.3.R2 er ny og har til formål at sikre området som et rekreativt område, som kan anvendes af hele byen. Desuden er området med til at skabe både visuel og fysisk forbindelse mellem byen og engene/ådalen mod vest. Området skal desuden anvendes til håndtering af regnvand.

Kommuneplanens Bilag M opdateres i forbindelse med planernes endelige godkendelse.

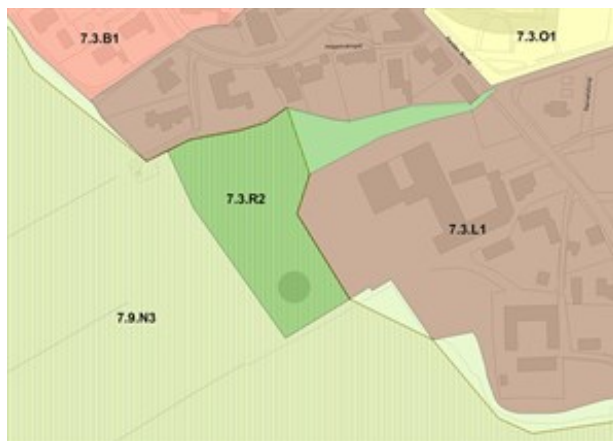
Ændring af retningslinje 11.3.13 Særligt værdifulde landskaber

En del af rammeområde 7.3.L1 går ind over udpegning til særlig værdifuldt landskab. Denne udpegning justeres som vist på kort nedenfor. I lokalplan 7.3.101 er beskrevet, hvordan ny bebyggelse skal friholde skrænten, og der er i den vestlige del af rammeområdet udpeget en kantzone. I denne kantzone er bestemmelser for, at terræn delvis kan reguleres, men det skal ske, så skrænten får et naturligt udseende og med bløde kurver.

Inden for lokalplanens område er det især skrænten, som udgør det karakteristiske landskabstræk i området, men også slugten i den nordlige del af rammeområde 7.3.R2 er et væsentligt landskabselement. Denne slugt er delvis taget med i udpegning som værdifuldt landskab.



Gældende grænse for særlig værdifuldt landskab



Ny grænse for særlig værdifuldt landskab

Ved udpegningen af de særligt værdifulde landskaber er der lagt vægt på det enkelte områdes betydning for oplevelsen af landskabet. For særligt værdifulde landskaber gælder jf. retningslinje 11.3.13 i kommuneplanen, at karakteristiske træk ikke må udviskes.

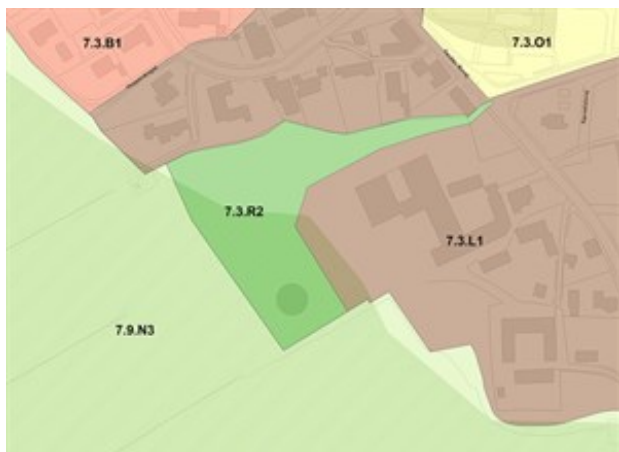
Den eksisterende skrænt i området markerer overgangen fra det lavereliggende engområde mod vest og til slugten mod nord. Den tidligere anvendelse af området til landbrugsformål har medført en del reguleringer af terrænet og diverse oplag, hvorfor området idag fremstår rodet og usammenhængende. Lokalplan 7-3-101 giver mulighed for, at terrænet kan modelleres efter et fastlagt princip, der skal sikre de karakteristiske træk i området. Selve skrænten mod nord og vest er med lokalplanen omfattet af en kantzone, der skal friholdes for bebyggelse, anlæg mv.

Rammeområde 7.3.R2 skal fungere som buffer mellem de bebyggede arealer i lokalplanområdet og engen og samtidig indeholder rammeområdet slugten.

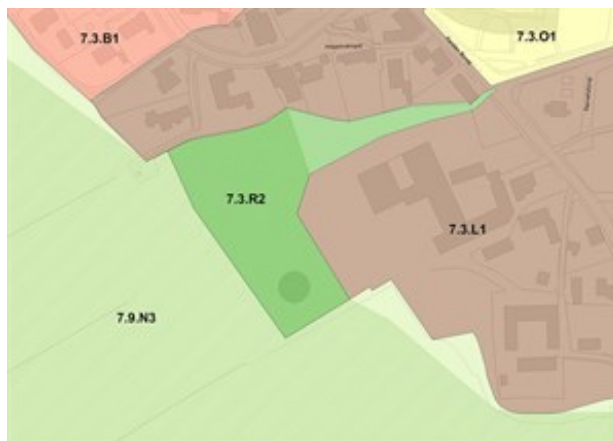
Med reguleringen af den landskabsmæssige udpegning og lokalplanens bestemmelser, vurderes det at der er overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan.

Ændring af retningslinje 11.3.8 Økologiske forbindelser

Planlægning vedrørende arealanvendelsen og tilstanden inden for de økologiske forbindelser skal forbedre levesteder og spredningsmuligheder for de dyr og planter, som forbindelserne skal sikre. Den økologiske forbindelse bliver udlagt til rekreative formål, hvor landskabet skal fastholdes som natur og frenstå som engområder. Den geografiske udstrækning af udpegningen ændres som vist på nedenstående kort. Det vurderes hensigtsmæssigt at udpegningen kun berører den del der (i store træk) er placeret i rammeområde 7.3.R2.



Gældende grænse for økologisk forbindelse



Ny grænse for økologisk forbindelse

Ændring af retningslinje 2.1.1 og 3.1.1 Byudviklingsområder

Retningslinje 2.1.1 og 3.1.1 henviser begge til samme geografiske udpegning til byudviklingsområder. Denne geografiske udpegning suppleres med del af rammeområde 7.3.L1, hvor det forventes at, der kan bygges ca. 25 nye boliger (se evt. lokalplan 7.3-101).

Udpegning til Øvrigt landområde reduceret

Desuden er udpegning til "Øvrigt landområde reduceret med den del, der var omfattet af nyt rammeområde 7.3.R2.

Illustrationskort

I kommuneplanrammerne henvises til kommuneplanens illustrationskort, som bl.a. indeholder principielle stiftforbindelser. Dette geografiske lag er opdateret, så der også vises en sti igennem slugten.

Planforslagets baggrund

Kommuneplantillægget er udarbejdet på baggrund af et ønske fra projektudvikler om, at igangsætte en udvikling af området til at rumme ny boligbebyggelse kombineret med rekreativt område. Området indeholder en nedslidt gård, som ikke har bevaringsværdi.

Den lokale debat

Der har været afholdt en fordebat for området. Opsamling på fordebat har været behandlet på By- og Landskabsudvalgets møde 7. februar 2019. Behandling fra udvalgets møde kan findes på kommunens hjemmeside.

Overordnede bindinger

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.

Lokalplanområdet ligger i udbredelsesområdet for en række flagermus opført på EU-habitatdirektivets bilag IV. Det kan ikke udelukkes, at den eksisterende grønne kile, der går fra kirken og syd for denne og vest på gennem lokalplanområdet og ned til engene vest for, benyttes af flagermus både som ledelinie mellem oplandet øst for byen og engene vest for, samt at arealerne udgør fødesøgningsarealer for disse arter. Det vil derfor kunne sikre denne ledelinie for flagermus, hvis den grønne kile fastholdes som planlagt langs lokalplanområdets nordlige kant. Det kan ikke udelukkes, at de bygninger, der rives ned, kan fungere som overvintringssted for flagermus. Området er dog ikke placeret ved ledelinie mellem mulige raste- og fourageringsområder, og bygningerne vurderes ikke at kunne have væsentlig betydning for bestanden af flagermus.

Samlet vurderes det, at lokalplanen ikke vil forringe levevilkårene væsentligt for dyre- og plantearter omfattet af EF-habitatdirektivets bilag IV.

Natura 2000-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.

Nærmeste Natura 2000-område er ”Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø”, der ligger ca. 5 km syd for planområdet. Det vurderes, at lokalplanen i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter ikke kan give anledning til en væsentlig påvirkning af Natura 2000-området, herunder beskyttelsesinteresserne i udpegningsgrundlaget.

Resultatet af screeningen medfører, at der ikke skal foretages en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering.

Miljøvurdering

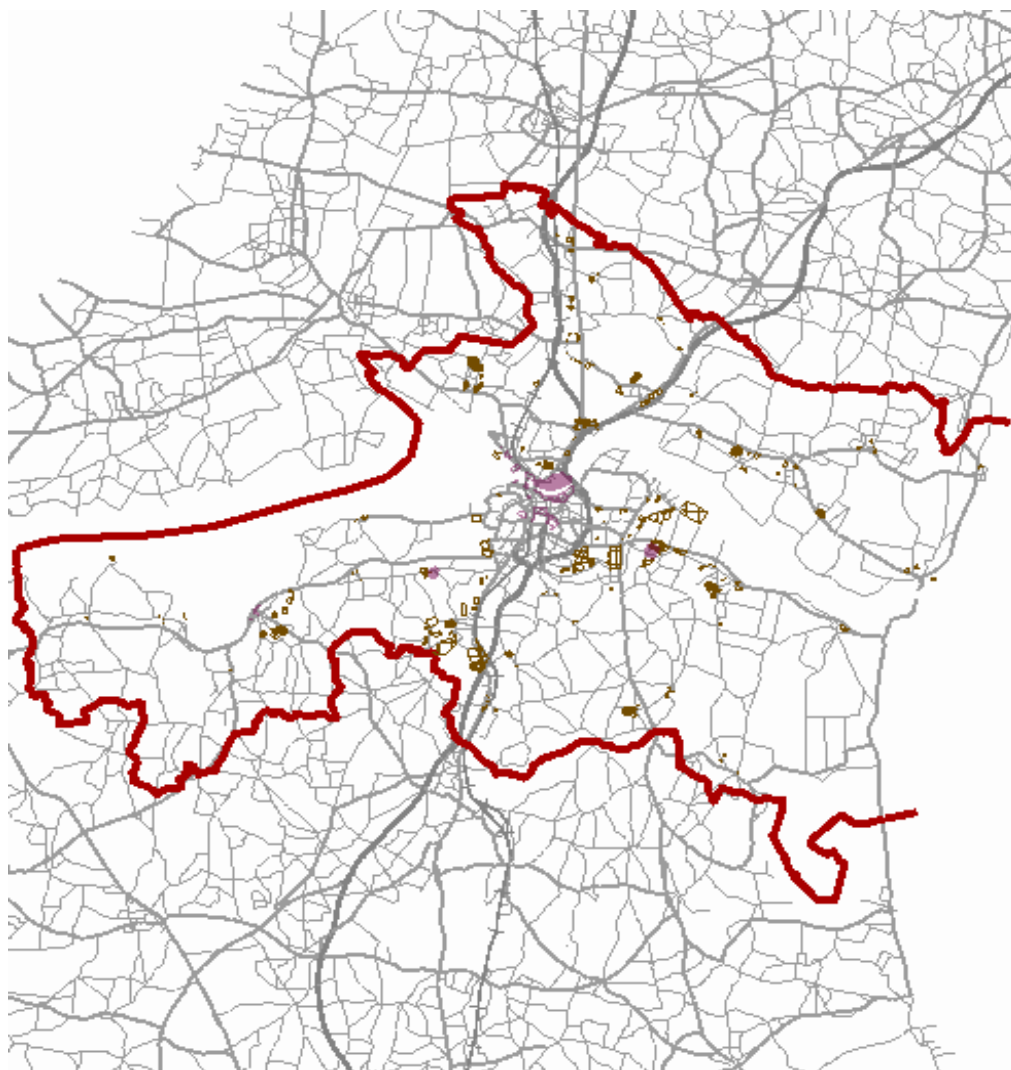
Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen har derfor foretaget en screening af planen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2 og herefter vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering, da planen 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 7-3-101, Boliger og rekreativt område, Ferslev Byvej, Ferslev.

23-11-2020



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.

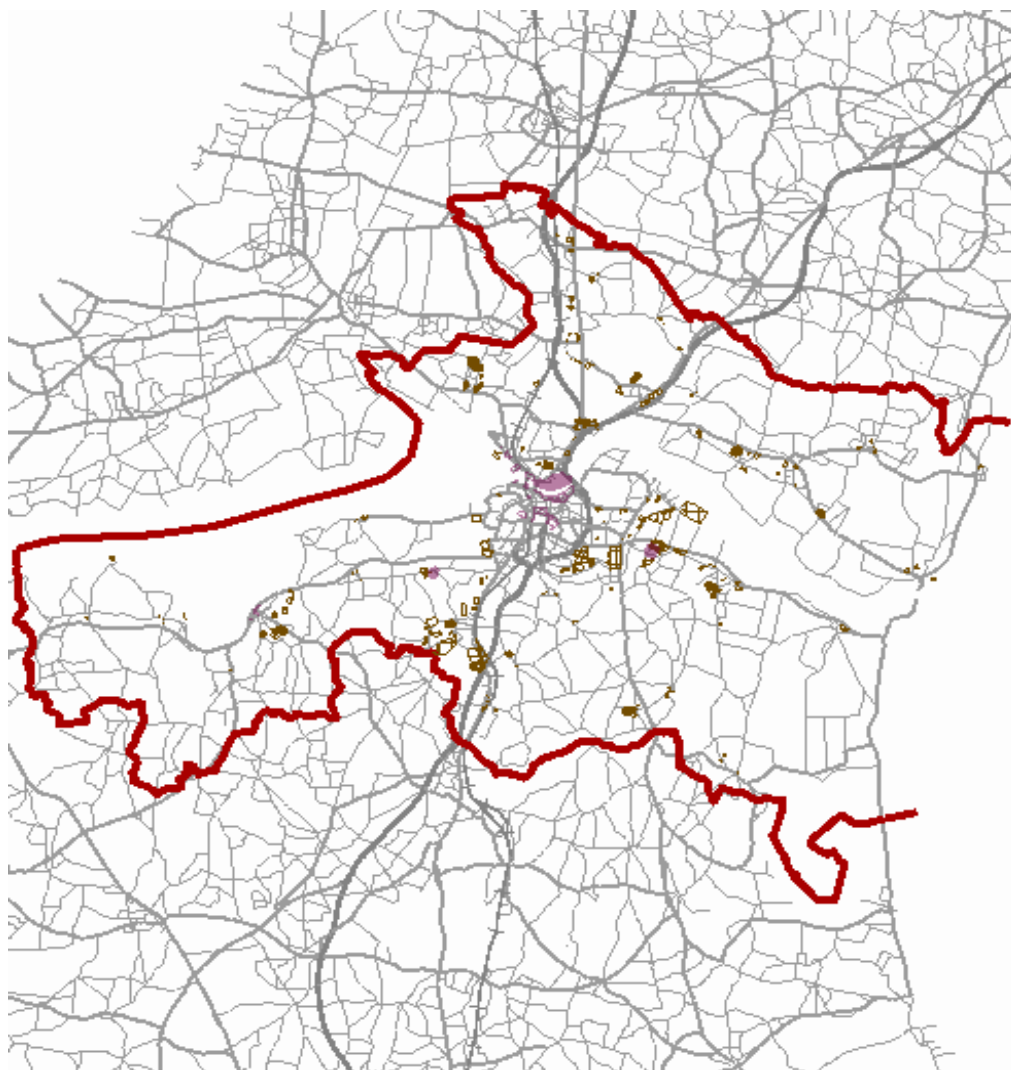
Øvrige omlandsbyer og landsbyer

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

23-11-2020



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.

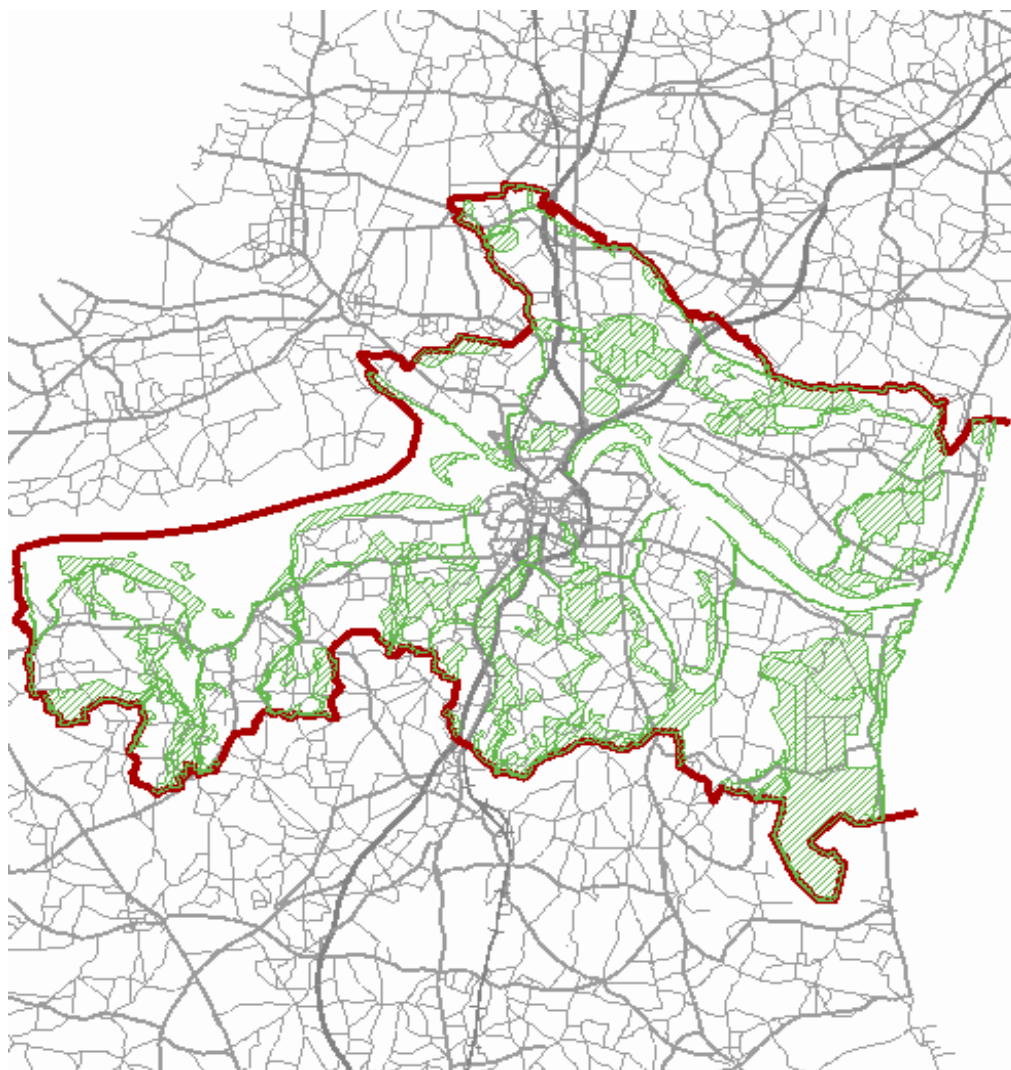
Bemærkninger til retningslinien

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).

23-11-2020



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:

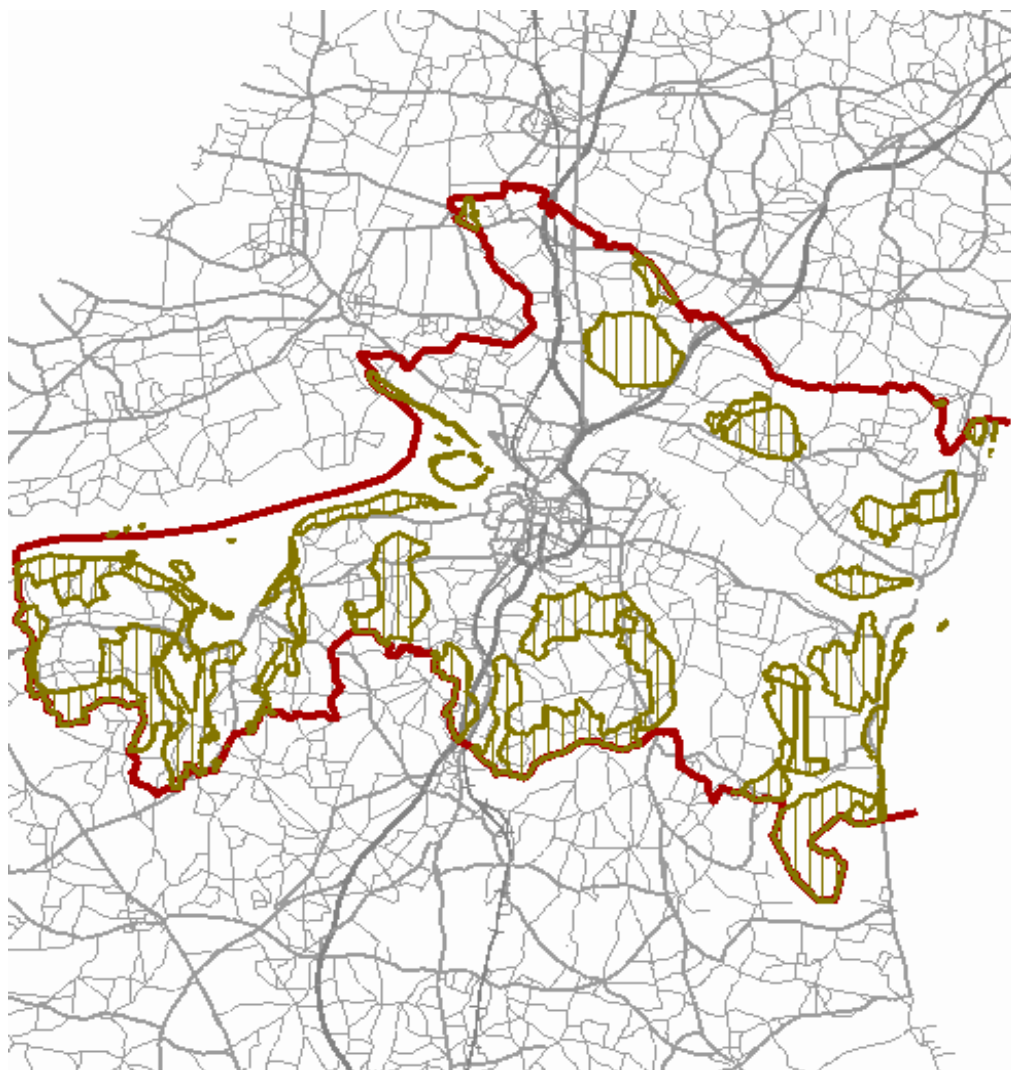
- Skovforbindelser (inkl. områder med skovrejsning eller mange levende hegn),
- tørbundsforbindelser (overdrev, heder, klitområder mv.),
- våde forbindelser (vandløb og deres omgivelser, moser osv.),
- strandengsforbindelser,
- vandhulsområder, hvor tætheden af vandhuller er stor og muliggør spredning,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

23-11-2020



11.3.13 Særligt værdifulde landskaber



- De særligt værdifulde landskaber, der er vist på ovenstående kort, friholdes for inddragelse af arealer til formål, der kan skæmme landskabet. Hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn nødvendiggør en anvendelsesændring, skal byggeri og anlæg placeres og udformes under særlig hensyntagen til landskabet.

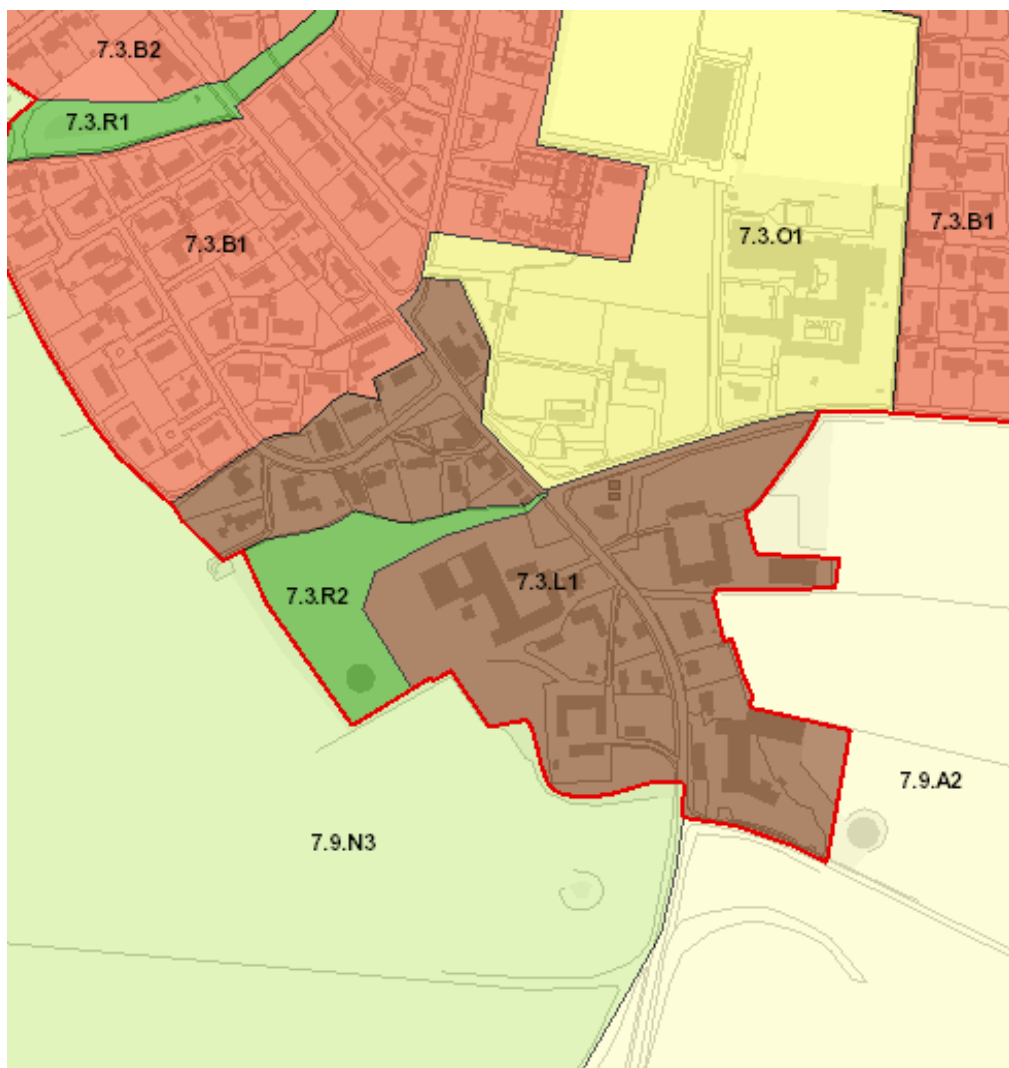
Bemærkninger til retningslinien

Ved udpegningen af de særligt værdifulde landskaber er der lagt vægt på det enkelte områdes betydning for oplevelsen af landskabet. Samtidig er der lagt vægt på, om området derudover har et væsentligt geologisk, kulturhistorisk eller biologisk indhold. Ud over at beskytte disse landskaber mod byggeri, anlæg og lignende, er det vigtigt, at deres karakteristiske træk ikke udviskes, fx ved ikke at anlægge søer i moser, ikke at plante læhegn, ikke visuelt at opdele større, sammenhængende landskabsrum mv. Tilsvarende bør der vises tilbageholdenhed med, at udviske de egns karakteristiske træk i andre karakterfulde landskaber.

23-11-2020



7.3.L1 Gl. Ferslev



Mål

Målet er at bevare de historiske træk i den ældste del af Ferslev og det traditionelle landsbyudtryk med gårdstruktur, husmandssteder og en grøn hovedgade med store træer og grønne hække.

Der lægges også vægt på at understøtte en fortsat udvikling i retning af et blandet bolig- og erhvervsområde, hvor det fortsat skal være muligt at drive landbrug.



I den ældste del af byen ligger flere gamle gårde...

Anvendelse

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav)
Enkeltstående butikker*
Mindre butikker til salg af egne produkter**
Klinikker
Kontorer
Service
Kulturelle formål
Fritidsformål
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Landbrug kun på eksisterende landbrugsejendomme i landzone.

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

* 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](#)

Byggemuligheder

Kun som huludfyldning og afrunding af eksisterende strukturer.

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 (åben/lav)
Max. 40 (tæt/lav)

Etagér: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Opholdsareal: [Se retningslinje 6.1.2](#).

Beskyttelseslinier:

I tilfælde af at bevaringsværdige gårdbebyggelser bliver overflødiggjort mht. landbrugsformål, er det hensigten, at bygningerne bevares som en del af byens struktur, og fx omdannes til boliger eller mindre erhverv med lokal tilknytning.



...området rummer også enkelte erhvervsvirksomheder.

Miljø

Landbrugets tilstedeværelse må forventes at kunne give mindre miljømæssige gener for de omkringliggende boliger.

Arkitektur - Byrum og landskab



Samspeilet mellem de gamle gårdstrukturer og engene er noget af det særlige ved Ferslev. Ny bebyggelse skal sikre de kig, der er fra hovedgaden mellem husene og ud over de åbne enge og ådalen.



Langs den centrale del af Ferslev Byvej ligger bebyggelsen i gadelinie.

Kirke (300 m)

Miljø

Miljøklasse 1-3, se [Bilag A](#).

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

23-11-2020

Arkitektur - Byrum og landskab

Historiske strukturer og bebyggelsesmønstre skal respekteres.

Kant mod det åbne land skal fastholdes.

Markante træer skal bevares.

Hovedgaden skal fortsat kendetegnes ved en markant beplantning og et grønt forløb.

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

En lokalplan skal have bevarende sigte.

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

Provst Exner fredning

Trafik - Veje og stier

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

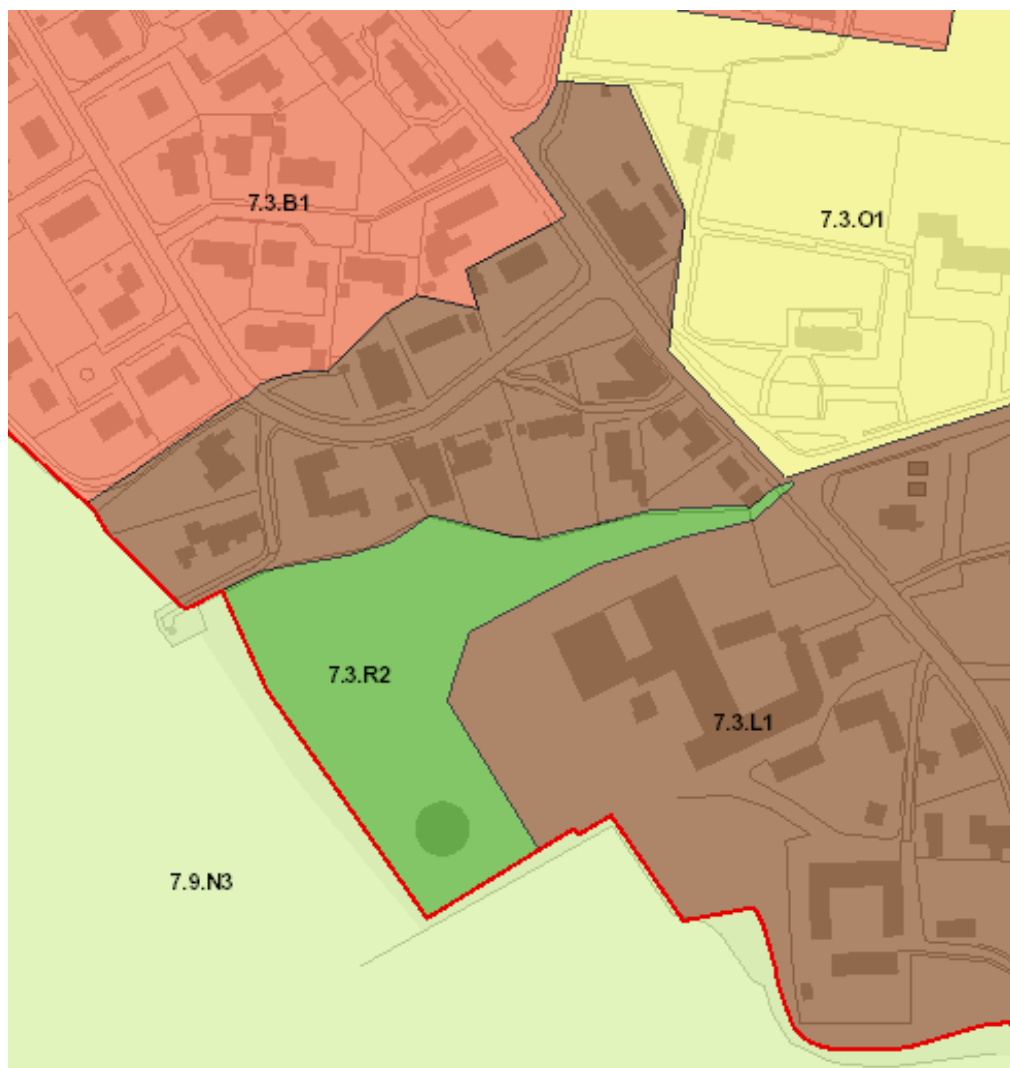
Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#).

Zoneforhold

Byzone



7.3.R2 Slugten

**Anvendelse**

Rekreative formål
Fritidsformål
Tekniske anlæg (i forbindelse med regnvandshåndtering)

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

Byggemuligheder

Kun bygninger og anlæg som er nødvendige for områdets anvendelse.

Mål

Målet er at bevare og fremhæve det karakteristiske landskab ved at friholde slugten for bebyggelse og ændringer i terrænet. Samtidig skal slugten være en grøn forbindelse ned til grønt rekreativt område mod vest.

Anvendelse

Området skal også fungere som en visuel og rekreativ forbindelse til engene. Området skal have en høj grad af naturligt præg med forskellige stiforbindelser. Der er mulighed for at indrette dele af området til regnvandshåndtering (den vestlige del).

23-11-2020

Trafik - Veje og stier

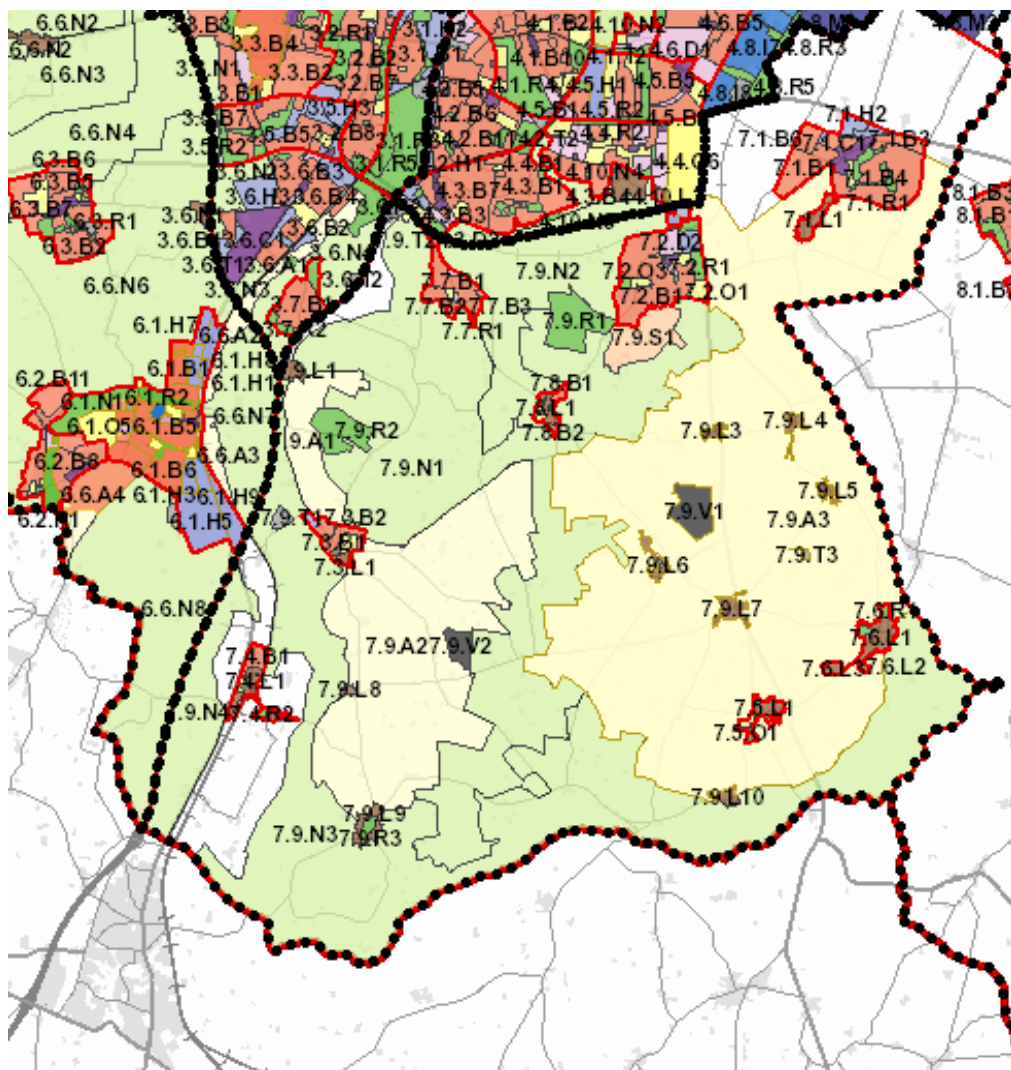
Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)

Zoneforhold

Byzone.



7.9.N3 Ådalene



Anvendelse

Rekreative formål
Landbrug (ekstensiv)
Naturbeskyttelse

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

Byggemuligheder

Ingen større
udvidelsesmuligheder
for virksomheder.

Erhvervsmæssigt
nødvendigt byggeri,
medhjælperboliger o.l.
kun i tilknytning til
eksisterende
bebyggelse.

Kun bygninger og
anlæg som er
nødvendige for
områdets anvendelse.

Etagér: Max. 1

Højde: Max. 6 m

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

Miljø

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

Beskyttet natur (§3)

Sammenhængende
økologisk forbindelse
gennem området

Ingen
grundvandsruende
aktiviteter

Mål

Målet er at beskytte de landskabelige kvaliteter og naturen i Lindensborg Ådal, Skiveren Ådal og Østerådal. Området omfatter også det værdifulde kulturmiljø omkring Volsted, som det er et mål at beskytte. Endelig lægges der vægt på at underbygge de rekreative muligheder i området.

Anvendelse



Engene i Østerådalene udgør en fin kontrast til bakkelandskabet. I billedets højre side ses udkanten af den lille landbebyggelse Nøtten, der ligger på kanten af ådalen.

Det er hensigten, at der skal kunne etableres mindre støttepunkter for friluft aktiviteter i tilknytning til det rekreative stinet.

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

Byggemuligheder

Bestemmelsen om højde og etageantal gælder kun nye bygninger til rekreative formål - uden tilknytning til eksisterende bebyggelse. Hensigten er, at eksisterende bebyggelse skal kunne genopføres og tilføjes mindre tilbygninger med samme højde og etageantal som de eksisterende bygninger.

Miljø

Østerådalene påvirkes af støj fra motorvejen og jernbanen.

Arkitektur - Byrum og landskab



Også Lindenborg Ådal rummer et karakteristisk englandskab.

I den nordlige del af Østerådalene er der gennemført et naturgenopretningsprojekt. På sigt er det hensigten at videreføre naturgenopretningen mod syd.

Det uforstyrrede landskab i Østerådalene brydes af motorvejen og et højspændingstracé. Der lægges vægt på, at fremtidige ledninger så vidt muligt føres som kabler af hensyn til landskabet.

Der lægges vægt på at undgå spredt bebyggelse omkring Volsted af bevaringshensyn i forhold til fortестrukturen.



Fra luften fornemmes Skiverens landskabelige forløb tydeligt.



Der er særlige beskyttelseshensyn i forhold til det værdifulde kulturmiljø omkring Volsted. Vej- og markstrukturen bærer fortsat karakteristiske spor efter en stjerneudskiftning.

Arkitektur - Byrum og landskab

Landskabets åbne karakter skal fastholdes.

Kulturmiljøet omkring Volsted skal sikres.

Kulturspor skal sikres.

Bebyggelse skal i skala, formsprog og materialevalg tilpasses det omgivende landskabs karakter.

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

Trafik - Veje og stier

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

Teknisk forsyning

Naturgasledning

Højspændingstracé og reservation til ny tracé

Højspændingsledninger føres som kabler.

Betinget naturgaspligt langs Dall Møllevej og Dallvej

Zoneforhold

Landzone
Del af vejareal er i byzone

Nye bygninger kan fx udformes som længhuse med ydervægge i blank/hvidkalket murværk eller malet i jordfarver. Tage kan fx udføres i tegl (ikke glaseret), skifer eller beklædes med pandeplader. Bygninger til rekreative formål kan også udføres i træ.

23-11-2020

