



## Tillæg 8.011 Område vest for Tofthøjvej, Storvorde

Aalborg Byråd godkendte den 25. februar 2019 et forslag til kommuneplantillæg for 8.011.

### I perioden

**1. marts til den 26. april 2019**

**er planforslaget fremlagt i offentlig høring.**

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 8.011](#)
- [Kommuneplanramme 8.1.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 et forslag til [lokalplan 8-1-103](#).

Har du spørgsmål til planens indhold eller brug, er du velkommen til at kontakte Jannicke Christensen, tlf. 99312047.

Hvis du har indsigelser eller bemærkninger til forslaget skal de senest den 26. april 2019 fremsendes til:

By- og Landskabsforvaltningen  
Plan & Udvikling  
Stigsborg Brygge 5  
Postboks 219  
9400 Nørresundby

Eller på E-mail: [plan.udvikling@aalborg.dk](mailto:plan.udvikling@aalborg.dk)

### Miljøvurdering

Kommunen har truffet afgørelse om, at der ikke vil blive foretaget en miljøvurdering, idet planforslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen kan, for så vidt angår retlige forhold påklages til Planklagenævnet.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klagen skal være indsendt **senest 29. marts 2019**. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på [www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet](http://www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet).

Du sender klagen til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Du kan finde Klageportalen via [www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet](http://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.

### Kommunens planer

Alle planforslag kan ses her:

- Lokalplan: [www.aalborg.dk/lokalplaner](http://www.aalborg.dk/lokalplaner) under "Forslag"
- Kommuneplantillæg: [www.aalborgkommuneplan.dk](http://www.aalborgkommuneplan.dk) under "Nyheder"

Alternativt ved personlig henvendelse hos:

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

25-02-2019



## 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](http://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](http://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](mailto: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](http://www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet).

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen.





## Redegørelse tillæg 8.011 for område vest for Tofthøjvej, Storvorde

### Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Tillægget tilføjer muligheden for flere vejadgange til området, så det bliver muligt fra både Tofthøjvej/Gadekærvej og Kirkebakken.

### Planforslagets baggrund

Aalborg Kommune har iværksat et planlægningsarbejde med udarbejdelse af en ny lokalplan for et område vest for Tofthøjvej i Storvorde. Det tidligere landbrugsområdet skal omdannes til boligområde.

Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplan og de fremtidige ønsker til udviklingen i Storvorde.

### Kommuneplanen i dag

I dag er der kun peget på vejadgang fra Tofthøjvej/Gadekærvej til det nye boligområde. Efterfølgende planlægning har dog vist, at det er mere optimalt for trafikafvikling i området med to vejadgange.

### Overordnede bindinger

#### 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.

Rammeområdet ligger ca. 5,5 km fra nærmeste Natura 2000-område nr. 17 Lille Vildmose, Tofte Skov og Høstemark Skov. Som følge af den betydelige afstand til Natura 2000-området vurderes, at planlægningen hverken i sig selv eller sammen med andre planer og projekter vil medføre forstyrrende påvirkning ind i Natura 2000-området.

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.

Rammeområdet ligger inden for udbredelsesområde for en række arter opført på habitatdirektivets bilag IV. Størstedelen af arealet er nu intensivt dyrket landbrugsjord, og det vurderes derfor, at det ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rasteområde for bilag IV-arter. Det vurderes dog, at der vil kunne træffes fouragerende flagermus i området, særligt omkring skoven, som grænser op til rammeområdet mod vest.

### Miljøvurdering

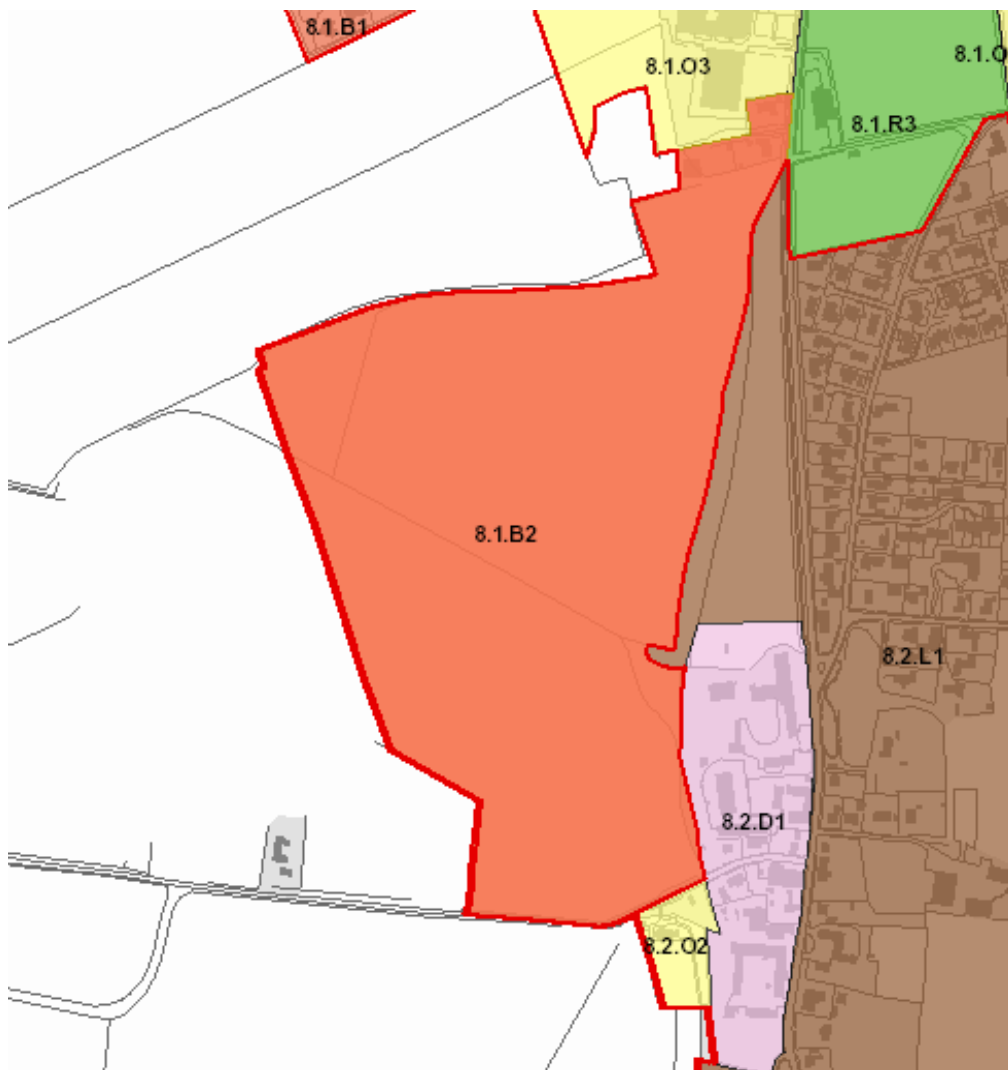
Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen har derfor foretaget en screening af planen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2 og herefter vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering, da planen 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 8-1-103.

25-02-2019



## 8.1.B2 Tofthøjbakken



### Mål

Målet er at skabe et attraktivt boligområde med varierede boligtyper i et levende bymiljø, der skal spille tæt sammen med de tilstødende boligområder samt de nærliggende landskabelige og rekreative kvaliteter.

Området ligger endvidere tæt på de centrale byfunktioner i Storvorde (skole, handels- og fritidsaktiviteter mv.), og der skal sikres gode stiforbindelser til disse funktioner.

Området er et stort sammenhængende areal (ca. 20 ha), og der bør derfor udarbejdes en samlet plan for udbygning af området sammen med det udlagte perspektivområde vest for



Rekreativt område med udsigt til Limfjorden

### Anvendelse

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

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

### Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:  
Max. 30 for åben-lav.  
Max. 40 for tæt-lav og øvrig bebyggelse.

Etager: Max. 2 for åben-lav, max. 2½ for tæt-lav og øvrig bebyggelse (dog max 2 i en radius af 300 m fra Sejlflod Kirke).

Højde: Max. 8,5 m for åben-lav og max. 10,5 m for tæt-lav og øvrig bebyggelse (dog max 8,5 m i en radius af 300 m fra Sejlflod Kirke).

Fælles opholdsareal:  
Min. 10 % af områdets areal for åben-lav, 15% for tæt-lav.

### Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

Ingen grundvandstruende aktiviteter



Tofthøjskolen (evt. kan der udskrives en arkitektkonkurrence).

## Anvendelse

Området er i dag landbrugsområde. Området kan bebygges med såvel åben-lav som tæt-lav bebyggelse. Områdets hovedanvendelse vil blive boligformål.

Forud for placeringen af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre institutioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv.

## Miljø

Der er grundvandsinteresser i området, hvilket der skal tages hensyn til ved en kommende lokalplanlægning.

## Arkitektur - Byrum og landskab

Terrænet i området er let skrånende mod nordøst, og dette gør det muligt at udarbejde en bebyggelsesplan, hvor der tages hensyn til udsigtsmulighed ned over engene mod Limfjorden.

Der skal især prioriteres udsigtsmulighed fra fælles friarealer.

Fra Tofthøjvej umiddelbart efter skolen er der et fint kik mod skoven på bakketoppen. En kommende lokalplan for området skal tilgodese dette.

En kommende lokalplan for området skal ligeledes sikre, at en fremtidig bebyggelse skal tilpasses de særlige kulturværdier, der findes ved Sejflod Kirke, og sikre indsiget til og udsyn fra kirken.



Området, hvor byudviklingen skal foregå, er i dag bar mark



Udsigt ind mod Aalborg

## Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse skal understrege terrænformer.

Bebyggelse skal i skala, formsprog og materialevalg afstemmes efter den bebyggelsesstruktur den indgår i. Der skal tages særlige hensyn til samspillet med Sejflod Kirke.

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

## Trafik - Veje og stier

Boligområdet skal sikres vejadgang fra Tofthøjvej/Gadekærvej og Kirkebakken.

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

## Teknisk forsyning

Individuel naturgas.

## Zoneforhold

Landzone overføres til byzone.

25-02-2019