



Tillæg 8.013 Nr. Kongerslev

Aalborg Byråd godkendte den 23. august 2021 kommuneplantillæg for Nr. Kongerslev.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 8.013](#)
- [Kommuneplanramme 8.6.L2](#)
- Kommuneplanramme 8.6.Bo2 udgår

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](#)

Har du spørgsmål til planens indhold eller brug, er du velkommen til at kontakte Lise Overby Nørgård, tlf. 2520 2059.

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 24. september 2021. 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. februar 2022.

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

26-04-2021



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 videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Det endelige kommuneplantillæg

Når byrådet har godkendt kommuneplantillægget endeligt og bekendtgjort det, er det en del af kommuneplanen. Herefter gælder følgende retsvirkninger:

Inden for byzoner kan kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan.

Inden for byzoner og sommerhusområder kan byrådet modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i rammerne. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Klagevejledning

Afgørelsen om den endelige vedtagelse kan efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

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

Personer, der er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal sende en begrundet anmodning til Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling pr. mail plan.udvikling@aalborg.dk. Kommunen videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være modtaget senest 4 uger efter offentliggørelsen af planen. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

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

05-08-2019



Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Den gældende boligramme ændres til en landsbyramme, da mulighederne for beboelse, erhverv mv. stemmer bedre overens med det, der normalt ønskes og tillades i en landsby.

Afgrænsningen af landsbyen justeres. Ift. den gældende afgrænsning ses flere ejendomme beliggende umiddelbart udenfor grænsen. Enkelte af disse ejendomme, kirken og anlægget indlemmes i landsbyen.

I den sydlige del af byen skabes mulighed for etablering af et nyt boligområde, der kan rumme op til 7 boliger. Området etableres i tilknytning til et eksisterende parcelhusområde, som er udbygget over en længere årrække.

I den østlige ende af det eksisterende boligområde på Højmarken skabes der endvidere mulighed for en mindre udvidelse af de eksisterende grunde.



Eksisterende kommuneplanramme.



Ny kommuneplanramme.

Planforslagets baggrund

Kommuneplantillægget er udarbejdet med henblik på at skabe mulighed for at udvikle et nyt mindre boligområde i den sydlige del af Nr. Kongerslev.

Kommuneplanen i dag

Nr. Kongerslev er omfattet af en kommuneplanramme til boligformål fra den tidligere Sejlflod Kommune. Rammens indhold svarer til en typisk landsbyramme i Aalborg-konceptet.

Den lokale debat

Der har været afholdt en fordebat på 4 uger i perioden 24. januar til 21. februar 2020. Der indkom 6 bemærkninger vedrørende etablering af et nyt boligområde. 5 er positive overfor projektet og 1 mener, at det påvirker landskab og natur negativt.

Der peges endvidere på problemer med rodede forladte ejendomme omkring landsbyen, behov for forbedring af offentlig trafik og veje.

Herudover er der gennemført høring af de lodsejere, hvis ejendomme ligger umiddelbart uden for den gældende

landsbyafgrænsning for at afklare, hvorvidt de ønsker at komme med ind indenfor landsbyafgrænsningen eller ej. 6 har svaret, hvoraf 2 ønsker at få deres ejendom med indenfor afgrænsningen.

Overordnede bindinger

Natura 2000

Ingen indvirkning. Nærmeste Natura 2000-område er nr. 17 Lille Vildmose, Tofte Skov og Høstemark Skov, som ligger i en afstand af ca. 1,6 km. Planområdet udlægges i sammenhæng med eksisterende landsbyområde. Det vurderes, at planlægningen af nyt boligområde ikke ville medføre nye former for forstyrrelse ind i Natura 2000-området. Det vurderes, at kommuneplantillægget hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter vil medføre væsentlige påvirkninger ind i Natura 2000-området.

Bilag IV arter

Planområdet ligger inden for udbredelsesområde for en række arter opført på habitatdirektivets bilag IV. Det intensivt dyrkede areal er ikke egnet som fødesøgnings-, yngle-, eller rasteområde for dyrearterne opført på habitatdirektivets bilag IV. Planlægningen vurderes derfor ikke at have indvirkning på beskyttede dyrearter.

Miljøvurdering

Miljøvurdering af planer "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen, og at fremme bæredygtig udvikling.

Der skal laves miljørapporter for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.

For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljørapporten undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at danne et overblik over, om kommuneplantillægget og lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet.

23-08-2021



8.6.L2 Nr. Kongerslev



Mål

Målet er at sikre Nr. Kongerslevs særlige karakter, som en (slynget) vejby, hvor landsbygadens forløb følger det landskabelige terræn.

Målet er endvidere at skabe mulighed for etablering af et mindre boligområde i den sydlige del af landsbyen.

Anvendelse

Nr. Kongerslev skal fastholdes som en blandet landsbybebyggelse med plads til både boliger, landbrugsdrift, mindre erhverv og andre funktioner, som naturligt kan passes ind i landsbymiljøet.

Byggemuligheder

Anvendelse

Åben-lav
boligbebyggelse
Tæt-lav
boligbebyggelse
Landsbyområde
Butikker til
lokalområdets forsyning
Uddannelsesinstitutioner
Sundhedsinstitutioner
Daginstitutioner
Døgninstitutioner
Kulturelle institutioner
Tekniske anlæg

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

* Bruttoetageareal: Max.
1.200 m² pr.
dagligvarebutik og
max. 500 m² pr.
udvalgsvarerbutik Se
uddybende vilkår i
retningslinie [7.1.5](#)

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30

Etager: Max. 1 plus
udnyttet tagetage

Højde: Max. 8,5 m
(gælder ikke landbrugets
driftsbygninger)

Miljø

Miljøklasse 1-3, se
[Bilag A](#)

Af hensyn til Nr. Kongerslev landsbykarakter er det kun muligt at bygge enkelte nye boliger og kun i det omfang, de kan indpasses i den eksisterende landsbystruktur.

Dog er der mulighed for at etablere et mindre nyt boligområde med op til 7 parcelhuse i den sydlige del af byen i sammenhæng med det eksisterende boligområde ved Højmarken og Møllebakken.

Det nye boligområde vejforsynes fra Landmandsgade, syd for det eksisterende beplantningsbælte, der samtidig udvides i bredden med 5 m.

Mod vest i det nye område udlægges et fællesareal til brug for eksempelvis et overdække eller en hytte med bålplads m.m., som kan anvendes til byens arrangementer og/eller fri leg.

Der etableres et stiforløb, så det er muligt at færdes fra Sigsgaardsvej mod syd ind gennem det nye område, over fællesområdet og sikkert ud til Landmandsgade. Herved skabes en "stisløjfe", som beboere i byen kan anvende som rekreativ rute.



Skitse over nyt boligområde.

Miljø

Virksomheder må ikke påføre omkringliggende boliger væsentlige miljømæssige gener.

Arkitektur - Byrum og landskab

Gårde og bygninger ligger langs vejen, der følger det kuperede terræn og slynger sig igennem landskabet som en slynget vejby.

Byens egentlige centrum opfattes som Landmandsgade på strækningen fra Dalsgårdsvej og

Arkitektur - Byrum og landskab

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

Rumskabende bebyggelse, eksempelvis skole, 2-etagers hus på Landmandsgade 33, Harrildsgård på Landmandsgade 41 skal bevares

Bevaringsværdige bygninger skal sikres.

Byens grønne udtryk skal bevares.

Grøn struktur ved kirken og landsbyparken skal fastholdes.

Læbælter langs Landmandsgade og syd for det nye boligområde skal bevares. Dog kan den østligste del nedlægges ifm. den nye udsykningskning.

Alle grunde skal have grøn afskærmning mod det åbne land.

Der skal etableres et grønt fælles udendørs område i det nye boligområde.

Udsigter til det åbne land skal sikres, særligt nord for Sigsgaardsvej, vest for kirken samt fra Dalsgårdsvej.

Trafik - Veje og

til området ved skolen.

Landsbyens bebyggelse er meget varieret i alder, stil, skala, farver og materialer. Bygningernes beliggenhed og skala afslører, at byen har haft en storhedstid. Bevaringsværdige bygninger er pt. ikke kortlagt i Nr. Kongerslev. Eventuel bevaringsværdi kan fastlægges via SAVE-metoden (Survey of Architectural Values in the Environment).

Inde i byen langs Landmandsgade er det de ældre bygninger, der præger byens rum. Vigtige enkeltbygninger er kirken, det 2-etagers hus lige overfor Dalsgaardsgade og Harrildsgård.

Det visuelle indtryk er en meget tæt og kompakt landsby, hvilket skyldes bebyggelsesstrukturen, hvor alle bygninger forholder sig til gaden. Dog er udtrykket åbnet op flere steder, hvor bygninger er fjernet, eksempelvis øst for kirken, hvor 2 gårde er revet ned.

Øst for bygaden og syd for Sigsgårdsvej ligger et parcelhusområde udbygget over en længere årrække.

Kirken ligger, omgivet af kirkegården, som byens højeste lokalitet. Kirkegården er omkranset af høje løvtræer. Neden for kirken ligger byens park og fællesområde.

Helhedsindtrykket af landsbyen er grønt. Byen har enkelte større træer og trægrupper, hvoraf de mest markante knytter sig til jorderne omkring kirken og til de største og ældste gårde. Læbæltet i den sydlige del langs Kongerslevvej og læbæltet syd for den nye udstykning er ligeledes markante eksempler på det grønne.

Uanset hvilken retning man kommer fra, er der inden man kommer ind i landsbyen flotte kig over landskabet. Når man først er i landsbyen, oplever man ikke landskabet. Undtaget herfra er bebyggelsen på nordsiden af Sigsgaardsvej, som har udsigt over engene.



Skråfoto af den centrale del af Nr. Kongerslev.

stier

Det nye boligområde skal vejforsynes fra Landmandsgade.

Der skal etableres stiforbindelse efter princippet som vist med gult på "Skitse over nyt boligområde."

23-08-2021