



Tillæg 9.013 for området ved Poul Smeds Vej i Gandrup

Aalborg Byråd godkendte den 27. november 2017 kommuneplantillæg 9.013.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 9.013](#)
- [Kommuneplanramme 9.2.D1](#)
- Kommuneplanramme 9.2.3Erhv4 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. 9931 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 29. december. 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 1. juni 2018.

27-11-2017



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 videregiver 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 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 9.013 for Poul Smeds Vej i Gandrup

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Planområdet ligger i den sydøstlige del af Gandrup By. Den gældende kommuneplanramme for erhverv 9.2.3Erh4 er ændret til kommuneplanramme 9.2.D1 Poul Smeds Vej for et blandet bolig- og erhvervsområde.

I det gældende plangrundlag er området udlagt til erhvervsformål med mulighed for etablering af én bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed. Området kan ikke bruges til egentlig boligbebyggelse.

Ændringen muliggør, at området fremover kan anvendes både til bolig- og erhvervsformål i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af området.

Det betyder, at der bliver mulighed for at indrette og opføre nye selvstændige boliger i området. Det betyder endvidere, at den maksimale miljøklasse for nye virksomheder reduceres fra 3 til 2. Dette sikrer, at boliger og erhverv kan fungere side om side.

Afgrænsningen af kommuneplanrammen ændres ikke.



Gældende kommuneplanrammer



Nye kommuneplanrammer

Planforslagets baggrund

Det eksisterende rammeområde til erhverv 9.2.3Erh4 i den sydlige del af Gandrup fungerer ikke længere som erhvervsområde. Området er oprindeligt opstået som et kombineret bolig og erhvervsområde i 1960'erne og 1970'erne, og har tidligere rummet en produktionsskole og andre mindre erhverv. I dag anvendes hovedparten af området til boligformål.

Kommunen har modtaget henvendelser om indretning af lejligheder i eksisterende bygninger og om udstykning til boligformål i området. Områdets beliggenhed, størrelse og karakter gør, at det ikke tiltrækker nye erhvervsvirksomheder.

Området ønskes derfor omdannet til et blandet bolig- og erhvervsområde.

Området ligger i direkte tilknytning til øvrige boligområder i Gandrup, og det vil fortsat være muligt at indrette erhverv i de bygninger i området, der er egnet hertil.

Kommuneplanen i dag

Klima

I henhold til kommuneplanens retningslinje 2.1.6 Byudvikling, byomdannelse og klimatilpasning skal der i lokalplaner i områder med høj risiko for oversvømmelse (defineret som en risiko på 5% eller mere for oversvømmelse i 2050) redegøres for klimatilpasningstiltag. Aalborg Kommune har screenet hele kommunen for overfladevand med udgangspunkt i de forventede klimaforhold i 2050. Der er således sandsynlighed for, at den sydøstlige del af rammeområdet vil få tilført mere vand i fremtiden i forbindelse med fx stigende grundvandsspejl og skybrudshændelser. Det er op til ejeren og bygherrer selv at få vurderet risikoen omfang, herunder om der skal gennemføres foranstaltninger i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder for at imødegå evt. oversvømmelser.



Høj risiko for oversvømmelse (røde områder)

Drikkevandsinteresser

Rammeområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser, men uden for indvindingsoplande til vandværker. Kommuneplantillægget medfører, at området nu kan anvendes både til boliger i sammenhæng med erhverv og til selvstændige boliger. Der er ikke tale om en væsentlig anvendelsesændring, der truer drikkevandsinteresserne.

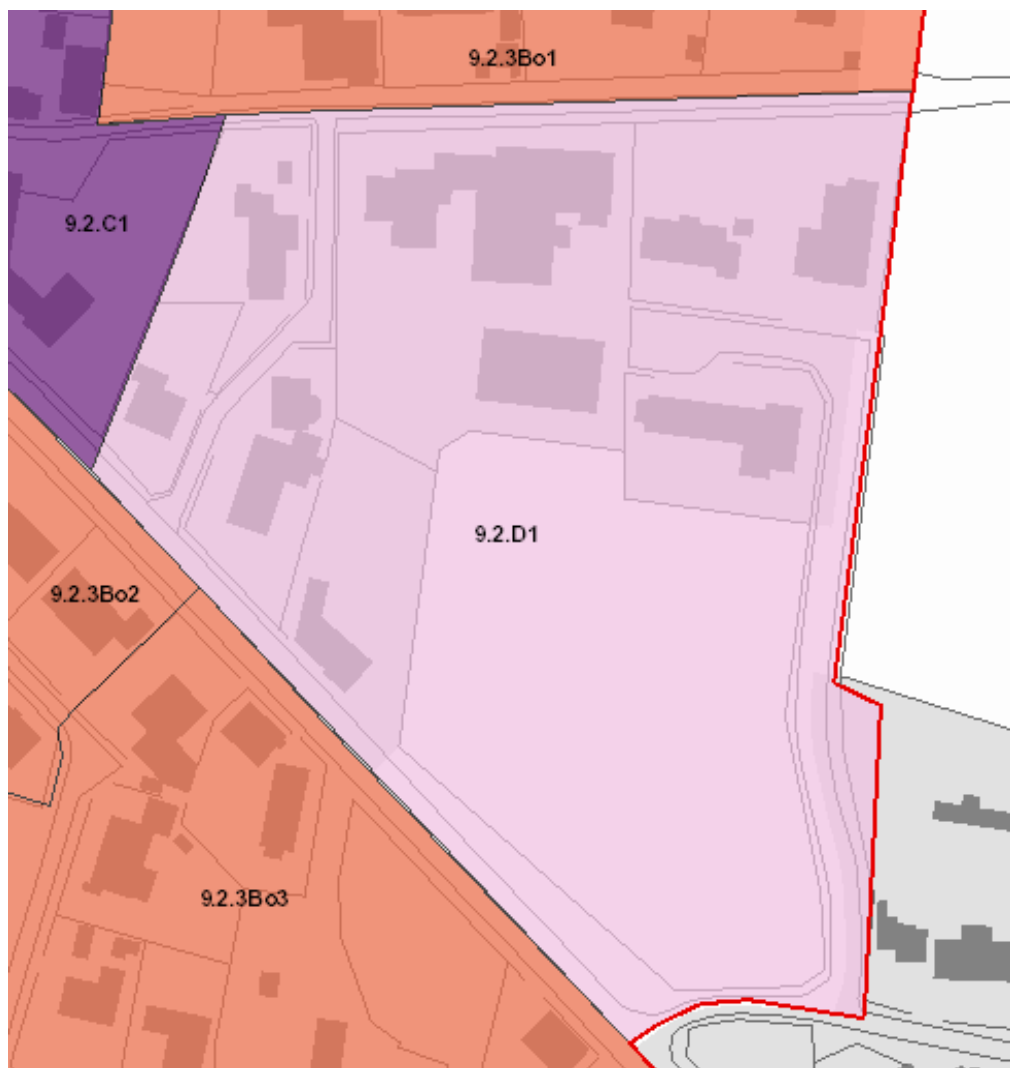
Miljøvurdering

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. Kommunen har 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.

27-11-2017



9.2.D1 Poul Smeds Vej



Mål

Målet er at skabe et blandet bolig- og erhvervsområde i Gandrup, hvor områdets anvendelse harmonerer med beliggenheden ved boligområder, hovedgaden og det åbne land.

Anvendelse

Hovedanvendelsen i området er blandet bolig- og erhvervsformål.

Området er oprindeligt opstået som et kombineret bolig- og erhvervsområde i 1960'erne og 1970'erne, og har tidligere rummet en produktionsskole og andre mindre erhverv. I dag anvendes hovedparten af området til boligformål, men der er flere



Erhverv, Poul Smeds Vej

Anvendelse

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

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

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav boliger, max. 40 for tæt-lav og max. 45 for øvrig bebyggelse

Etager: Max. 2

Højde: Max 8,5 m

Fælles opholdsareal (for boliger): Min. 10 % af områdets areal for åben-lav og 15 % for tæt-lav

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

Vejledende grænseværdier for støj

erhvervsbygninger i området.

Forud for placering af funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning (fx institutioner med mere end 6/8/10 beboere og 2/4 ansatte).

Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold, høring af berørte parter mv.



Erhverv, Poul Smeds Vej



Bolig, Aalborgvej

Byggemuligheder

Den sydlige del af rammeområdet er ubebygget. Her er mulighed for bygge nye boliger og/eller erhvervsbygninger.

Den øvrige del af området er bebygget med en blanding af boliger og erhvervsbygninger.

Miljø

Miljøklassen er fastsat til max. 2 for at sikre, at boliger og erhverv kan fungere side om side.

Arkitektur - Byrum og landskab

Rammeområdet skal fremstå grønt, hvorfor hegn i skel skal være levende hegn. Der skal være levende hegn mod Aalborgvej, enten ved bevaring af det eksisterende stedsegrønne hegn eller ved etablering af et nyt levende hegn.

fra erhverv, se [retningslinje 4.1.3](#)

Arkitektur - Byrum og landskab

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for skiltning.

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

Trafik - Veje og stier

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone

27-11-2017