



Tillæg 9.014 for området ved Skovhusvej i Vester Hassing

Aalborg Byråd godkendte den 28. august 2017 kommuneplantillæg 9.014 for erhverv på Skovhusvej i Vester Hassing.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 9.014](#)
- [Retningslinje 7.1.4](#)
- [Retningslinje 11.2.3](#)
- [Kommuneplanramme 9.1.H1](#)

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](#).

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. september 2017. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klagereregler 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. marts 2018.

28-08-2017



Redegørelse for tillæg 9.014 for Skovhusvej i Vester Hassing

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Planområdet ligger i den nordlige del af Vester Hassing By. Området ligger uden for kommuneplanens rammeområder.

Området udlægges i nærværende kommuneplantillæg til rammeområde 9.1.H1 for erhverv, og der gives mulighed for placering af butikker til særlig pladskrævende varegrupper.



Nuværende forhold



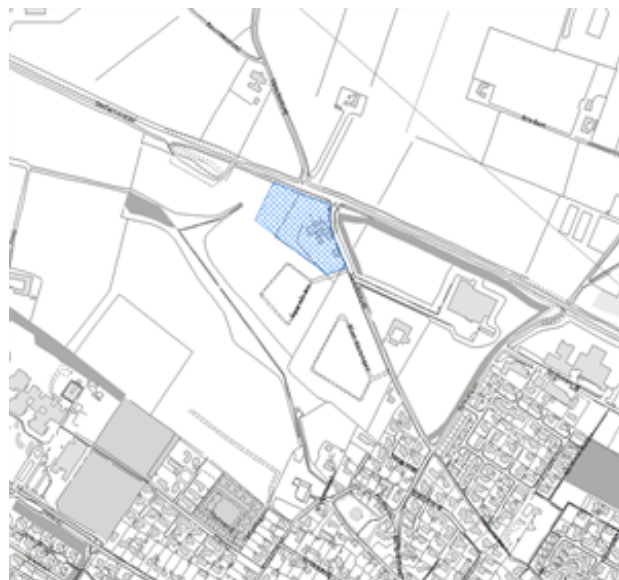
Nyt rammeområde 9.1.H1

Retningslinje 7.1.4 Særlig pladskrævende varegrupper

Området udlægges til placering af butikker med særlig pladskrævende varegrupper. Dette muliggør blandt andet salg af motorcykler.



Nuværende forhold



Område til "Særlig pladskrævende varegrupper"

Retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder

Udpegning af rammeområdet betyder, at der fjernes et tilsvarende areal fra Øvrige landområder. Der er ikke landbrugspligt på arealet, og ændringen vurderes ikke at have væsentlig betydning for landbrugsdriften i området.



Gældende "Øvrige landområder"

Reduceret "Øvrige landområder"

Planforslagets baggrund

Virksomheden HMC Motorcykler, der rummer motorcykelforretning og -værksted, drives inden for rammeområdet.

Kommuneplantillægget er udarbejdet for at sikre fremtidige udvidelsesmuligheder for virksomheden. Virksomheden har en god placering, idet den ligger synligt ved overordnet infrastruktur og i forlængelse af et eksisterende erhvervsområde i Vester Hassing.

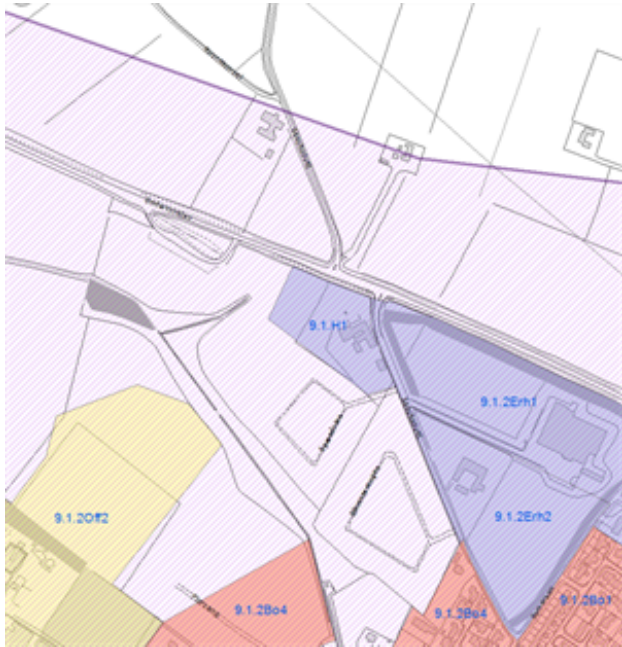
Erhvervsområdet udlægges endvidere som en videreførelse af det eksisterende erhvervsområde mod øst. Dette område anvendes til lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed mv. Området kan således indeholde andre former for erhverv end den nuværende motorcykelforretning og -værksted.

Kommuneplanen i dag

Beskyttelseszoner omkring kirker

Rammeområdet ligger inden for beskyttelseszonen ved Vester Hassing Kirke (Retningslinje 5.2.7). Inden for beskyttelseszonen kan der ikke opføres bygninger, tekniske anlæg m.v., medmindre det er sikret, at hensynet til kirkens betydning som monument i landskabet og (lands-) bymiljøet ikke herved tilsidesættes.

Byggeri i området vil ikke påvirke indblikket til og udsynet fra kirken, da området ikke ligger i én af indsigtskilerne til kirken, og idet selve Vester Hassing by ligger imellem området og kirken.



Rammeområdet og hele Vester Hassing by ligger inden for fjernbeskyttelseszone ved Vester Hassing Kirke.

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.

28-08-2017



7.1.4 Særlig pladskrævende varer



- Afgrænsningen af områder til butikker med særlig pladskrævende varegrupper er vist på ovenstående kort.
- Butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler (særlig pladskrævende varer) kan placeres inden for de afgrænsede områder.
- Butikker, der alene forhandler møbler, kan kun placeres inden for de afgrænsede områder til særlig pladskrævende varer, såfremt der forinden er redegjort for, at butikken ikke kan placeres i en bymidte, bydelscenter eller aflastningsområdet.
- Den maksimale butiksstørrelse for butikker med særlig pladskrævende varer er fastsat til 20.000 m². Grænsen for den maksimale butiksstørrelse er skærpet i rammebestemmelserne for flere af de afgrænsede områder til særlig pladskrævende varegrupper ud fra områdernes individuelle karakter. De afgrænsede områder til særlig pladskrævende varer i City Syd, Håndværkerkvarteret og langs Hjørringvej er egnede til store butikker.

Bemærkninger til retningslinien

Butikker med pladskrævende varegrupper skal placeres, hvor der er god trafikal tilgængelighed. De skal primært etableres inden for de til formålet afgrænsede områder langs indfaldsvejene i City Syd,

Særlig pladskrævende varer:

Biler, lystbåde, campingvogne, planter,

Håndværkerkvarteret og langs Hjørringvej samt i byerne Nibe, Svenstrup, Klarup, Mou, Kongerslev, Hals, Gandrup, Vodskov og Vadum.

havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt evt. møbler

I butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer, kan der etableres et særligt afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer (jf. Planlovens § 5n, stk. 3). Dette særlige afsnit må ikke fastsættes til mere end 2.000 m² bruttoetageareal (jf. Planlovens § 5q, stk. 5).

Beregning af bruttoetagearealet til butikformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen medregnes (jf. Planlovens § 5t, stk. 1). Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m² (jf. Planlovens § 5t, stk. 2).

28-08-2017



11.2.3 Øvrige landområder



- I øvrige landområder jf. ovenstående kort, skal hensynet til jordbrug, natur og landskabsinteresser varetages i balance mellem interesserne i det åbne land og byudviklingsinteresserne. I disse områder må planlægning og administration vedrørende arealanvendelsen og tilstanden ikke forringe muligheden for at opfylde naturkvaliteten for områdets naturtyper, fastlagt efter principperne i naturplanlægningssystemet.

Bemærkninger til retningslinien

Interesserne i øvrige landområder varetages så vidt muligt ud fra princippet om flersidig anvendelse.

I konkrete tilfælde skal der ske en afvejning af benyttelses- og beskyttelsesinteresserne. Interesserne skal så vidt muligt afbøjes mod hinanden ud fra princippet om flersidig arealanvendelse. Hvor interesserne ikke kan forenes, må der ske en prioritering ud fra en samlet afvejning med hovedvægten på en bæredygtig udvikling.

Naturinteresserne knytter sig især til naturtyper som kildeområder,



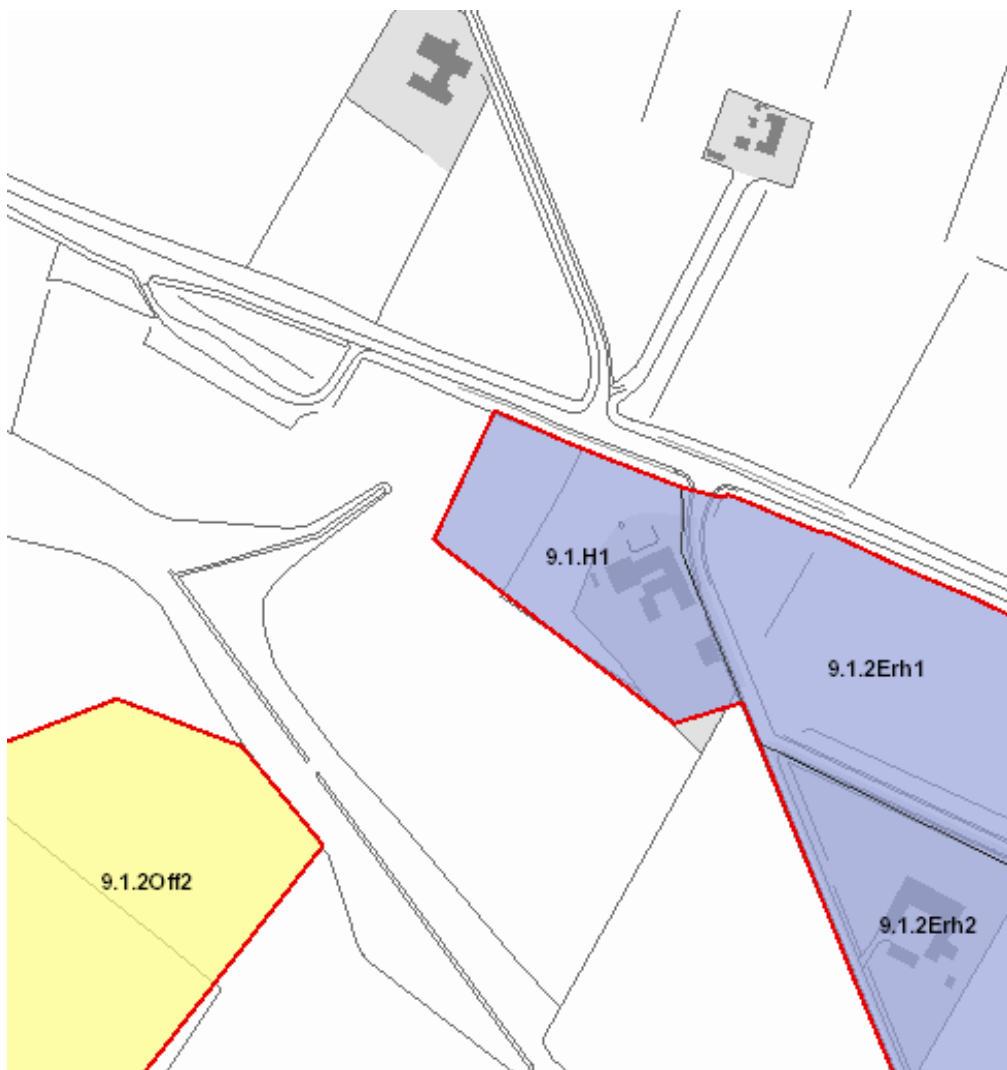
vandløb, moser, ferske enge, strandenge, overdrev og heder, til kulturlandskaber og -elementer og til sikring af friluftslivets aktivitetsmuligheder. De øvrige landområder rummer i dag en mosaik af naturtyper og småbiotoper (levesteder) af varierende karakter. En udvikling, der fremmer opretholdelse og pleje af vigtige naturtyper, småbiotoper og de økologiske sammenhænge i landskabet, skal så vidt muligt understøttes.

Se nærmere om naturplanlægningssystemet under [retningslinje 11.3.1](#).

28-08-2017



9.1.H1 Skovhusvej



Mål

Målet er at skabe et erhvervområde, hvor der kan etableres butikker med særlig pladskrævende varegrupper samt industri, lager- og værkstedsvirksomhed mv. Samtidig hermed er målet at skabe udviklingsmuligheder for den eksisterende motorcykelforretning og -værksted i området.

Anvendelse

Området kan anvendes til erhvervsformål, herunder etablering af butikker med særlig pladskrævende varegrupper.

Den maksimale størrelse af butikker med særlig pladskrævende varegrupper er fastlagt på baggrund af bebyggelsesprocenten for området.

Området kan anvendes til en eksisterende motorcykelforretning med tilhørende værksted, men der kan også etableres andre typer erhverv som industri, lager- og

Anvendelse

Butikker til særlig pladskrævende varegrupper*
Mindre butikker til salg af egne produkter**
Kontorer
Service
Benzinsalg***
Trykkeri o.l.
Fritidsformål
Undervisning
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Transport o.l.
Oplagsvirksomhed o.l.
Værksteder o.l.
Mindre industri

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

* Bruttoetageareal:
Max. 8.000 m² pr. butik Se uddybende vilkår i retningslinje [7.1.4](#)

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

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

Miljø

Miljøklasse 1-3, se [Bilag A](#)

værkstedsvirksomhed mv. i området.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området ligger meget synligt ved Omfartsvejen, der er byens afgrænsning mod nord. Området skal fremstå både arkitektonisk og beplantningsmæssigt attraktivt. Se vejledningen om, hvordan man skaber smukke erhvervsområder: "[Din virksomhed - byens ansigt](#)".

Der skal etableres et afskærmende beplantningsbælte langs rammeområdets afgrænsning mod syd. Hensigten hermed er at skabe en grøn adskillelse mellem erhvervsområdet og et eventuelt fremtidigt boligområde mod syd.

Trafik - Veje og stier

Området har gode adgangsforhold til det overordnede vejnet.

Området vejbetjenes fra Skovhusvej.

28-08-2017

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse og beplantning skal udformes og etableres i respekt for synlige beliggenhed ved Omfartsvejen.

En lokalplan skal fastlægge retningslinjer for udendørs udstilling og skiltning.

Udendørs oplag kun på tæt hegnede arealer.

Afskærmende beplantningsbælte mod syd.

Trafik - Veje og stier

Vejadgang kun fra Skovhusvej.

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

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Landzone.

En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone.