



Tillæg 9.016 for boliger ved Overby Bakke i Stae

Aalborg Byråd godkendte den 19. marts 2018 kommuneplantillæg 9.016 for boliger ved Overby Bakke i Stae.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 9.016](#)
- [Retningslinie 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål](#)
- [Retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder](#)
- [Kommuneplanramme 9.6.B1](#)
- [Kommuneplanramme 9.6.T1](#)
- [Kommuneplanramme 9.6.T2](#)
- Kommuneplanramme 9.6.8Bo1 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](#).

Sammen med kommuneplantillægget offentliggøres et forslag til lokalplan 9-6-108.

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 20. april 2018**. 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 23. september 2018.

19-03-2018



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 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 9.016 boliger ved Overby Bakke i Stæ

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Området ligger i den nordøstlige del af Stæ - nord og øst for de eksisterende udbyggede parcelhusområder ved Nøddevej og Agernvej. Kommuneplantillægget omfatter det eksisterende rammeområde 9.6.8Bo1, der fremadrettet navngives 9.6.B1.

Det eksisterende rammeområde udvides mod nordøst, så det ud over det udbyggede boligområde også kommer til at omfatte det nye boligområde Overby Bakke. Den nuværende anvendelse til åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse fastholdes, mens de bebyggelsesregulerende bestemmelser justeres. Den maksimale bebyggelsesprocent er fremadrettet 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse. Den maksimale byggehøjde er 8,5 meter i op til 2 etager. Dette er i overensstemmelse med bygningsreglementet.

Her ud over udlægges to nye rammeområder 9.6.T1 og 9.6.T2 til tekniske anlæg. De udlægges på arealet øst for boligområdet og skal anvendes til forsinkelsesbassiner for udstykningen på Overby Bakke.

Rammeændringerne er illustreret her:



Gældende kommuneplanrammer



Nye kommuneplanrammer

De nye boligområder tilføjes i retningslinje 2.1.1 "Egentlig byudvikling og byformål".



Område der inddrages til egentlig byudvikling og byformål

Udvidelsen af rammerne til boligområde betyder, at der skal fjernes areal fra landbrugsområde (retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder). Kommunen vurderer, at ændringen ikke har væsentlig betydning for landbrugsdriften.



Gældende Øvrige landområder



Ændrede Øvrige landområder

Planforslagets baggrund

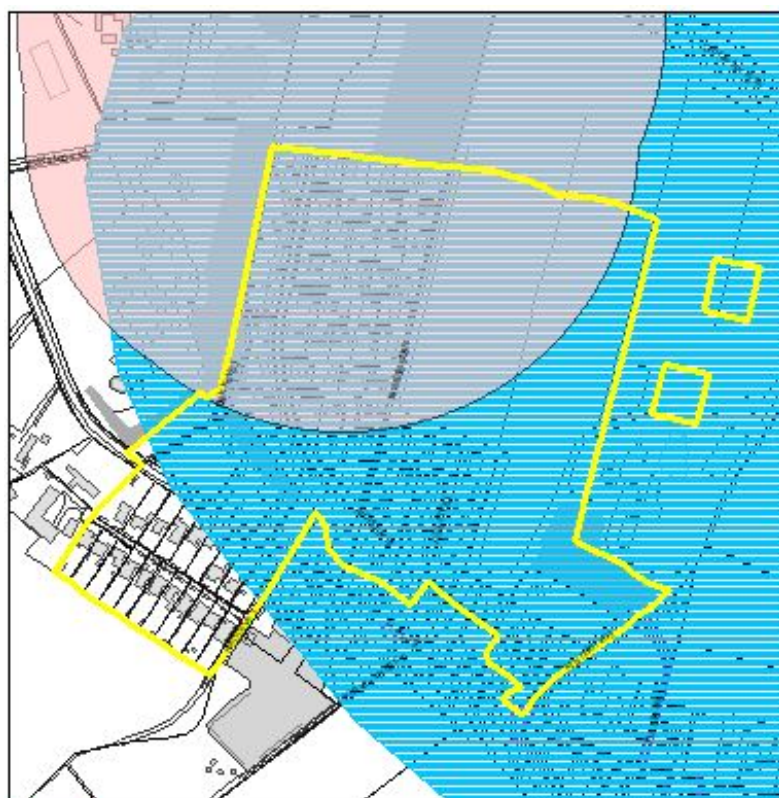
Ifølge kommunens Fysisk Vision 2025 skal der for oplandsbyerne sikres kvalitet, frihed og fleksible rammer til en lokal forankret udvikling tilpasset byens struktur, identitet og størrelse.

Med det udgangspunkt har en lokal grundejer ønsket at udvikle et areal til boligudvikling i den nordøstlige del af Stae.

Stae udgør et naturligt opland til Vester Hassing, der rummer alle de daglige service- og fritidsfunktioner. Vester Hassing er udpeget til en oplandsby med særligt vækstpotentiale. En udvikling i Stae kan medvirke til at understøtte de funktioner og den aktivitet, der er i Vester Hassing.

Kommuneplanen i dag

Byudvikling og grundvandsinteresser



-  Områder med drikkevandsinteresser (OD)
-  Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD)
-  Indvindingsoplande
-  Kildepladszoner – Virksomheder
-  Kildepladszoner – Almene vandværker
-  Kommuneplanrammer i tillæg

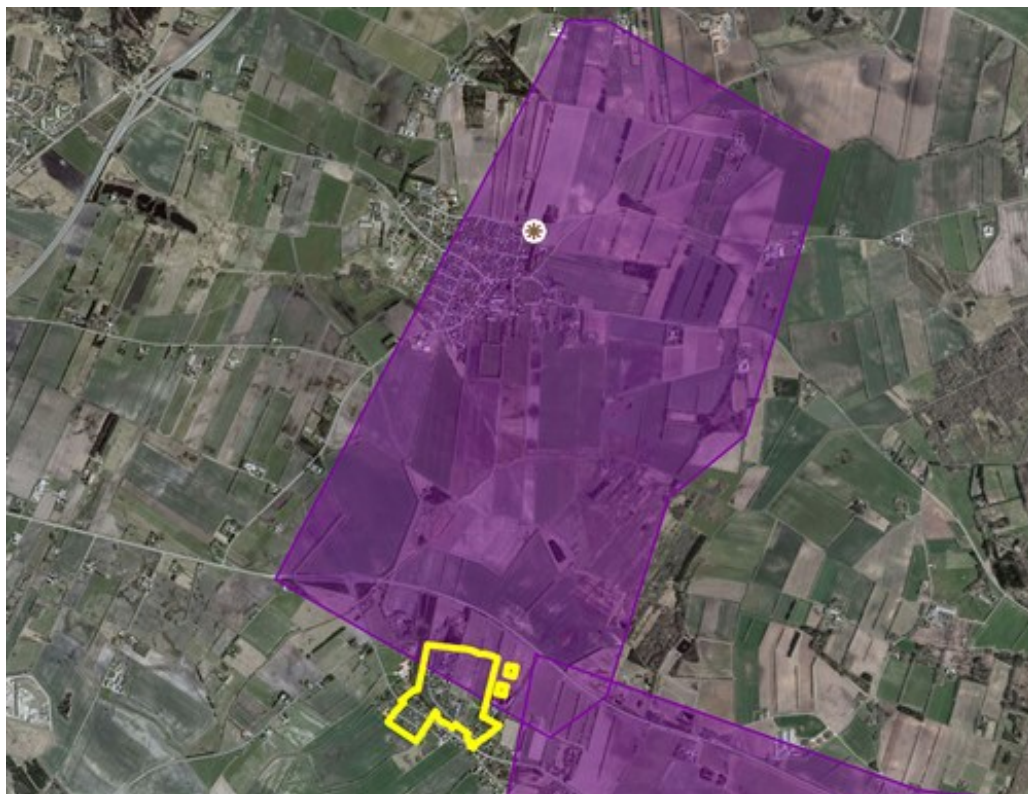
Hovedparten af Stae ligger i område med drikkevandsinteresser (OD), men uden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og uden for indvindingsoplande til almene vandværker.

Den nordvestlige del af rammeområdet til boliger - både det eksisterende og det nye boligområde - er beliggende inden for kildepladsen til Nordjyllandsværkets kildeplads Stae.

Nordjyllandsværket har en tilladelse til at indvinde 250.000 m³ grundvand på kildepladsen. Vandet fra kildepladsen anvendes delvist til drikkevand, hvorfor vandet fra borerne skal overholde drikkevandskvalitetskravene.

Ved udformning af boligområde skal der være fokus på nærhed til kildepladsen. Dette kan evt. imødekommes ved, at der tænkes membran-løsninger ind ved anlæg af søer til håndtering af regnvand inden for kildepladszonen. Ved behov for terrænregulering og ved etablering af veje og p-arealer må der ikke tilføres og benyttes materialer, der kan udgøre en forureningsrisiko.

Beskyttelseszoner omkring kirker



Beskyttelseszonen omkring Horsens Kirke i forhold til kommuneplanrammerne

Den nordlige del af rammeområdet ligger i kanten af fjernbeskyttelseszonen omkring Horsens Kirke i Langholt. I følge kommuneplanens retningslinje 5.2.7 kan der ikke opføres bygninger, tekniske anlæg mv., med mindre det er sikret, at hensynet til kirkernes betydning som monument i landskabet og landsbymiljøet ikke tilsidesættes.

Horsens Kirke ligger ca. 2,3 km nord for rammeområdet i den østlige del af Langholt. Kirken ligger højt i landskabet, men på grund af afstanden er den stort set ikke synlig fra Stae. Kommuneplanrammen giver mulighed for boligbebyggelse i samme højder og omfang som det allerede eksisterende boligområde Nøddevej. I det nye område fastholdes de eksisterende læbælter som strukturer i området, og vil således være med til at indpasse området i landskabet.

Det vurderes ikke at en planlægning for det nye boligområde vil ændre væsentligt på indsynet til Horsens Kirke, og det vurderes ikke at tilsidesætte de hensyn, som retningslinjen skal varetage.

Miljøvurdering

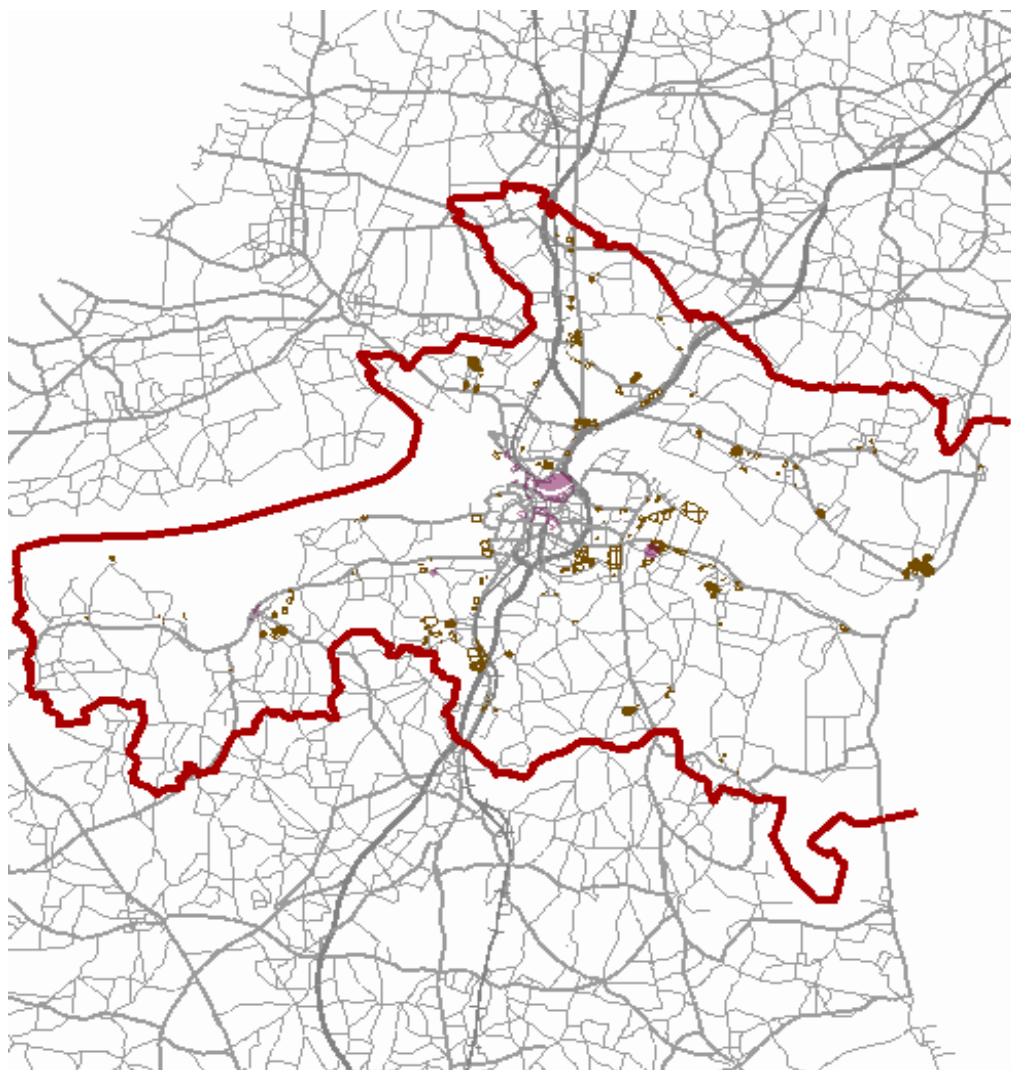
Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Kommunen har derfor foretaget en screening af planen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2 og herefter vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om udarbejdelse 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 9-6-108.

19-03-2018



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



Oplandsbyer med særlige byvækstpotentialer



Øvrige oplandsbyer og landsbyer

Aalborg den attraktive storby

Oplandsbyer med særlige vækstpotentialer

Frejlev, Svenstrup, Godthåb, Vadum, Vestbjerg, Vodskov, Vester Hassing, Klarup, Storvorde, Nibe og Hals er oplandsbyer til Aalborg med særlige byvækstpotentialer.

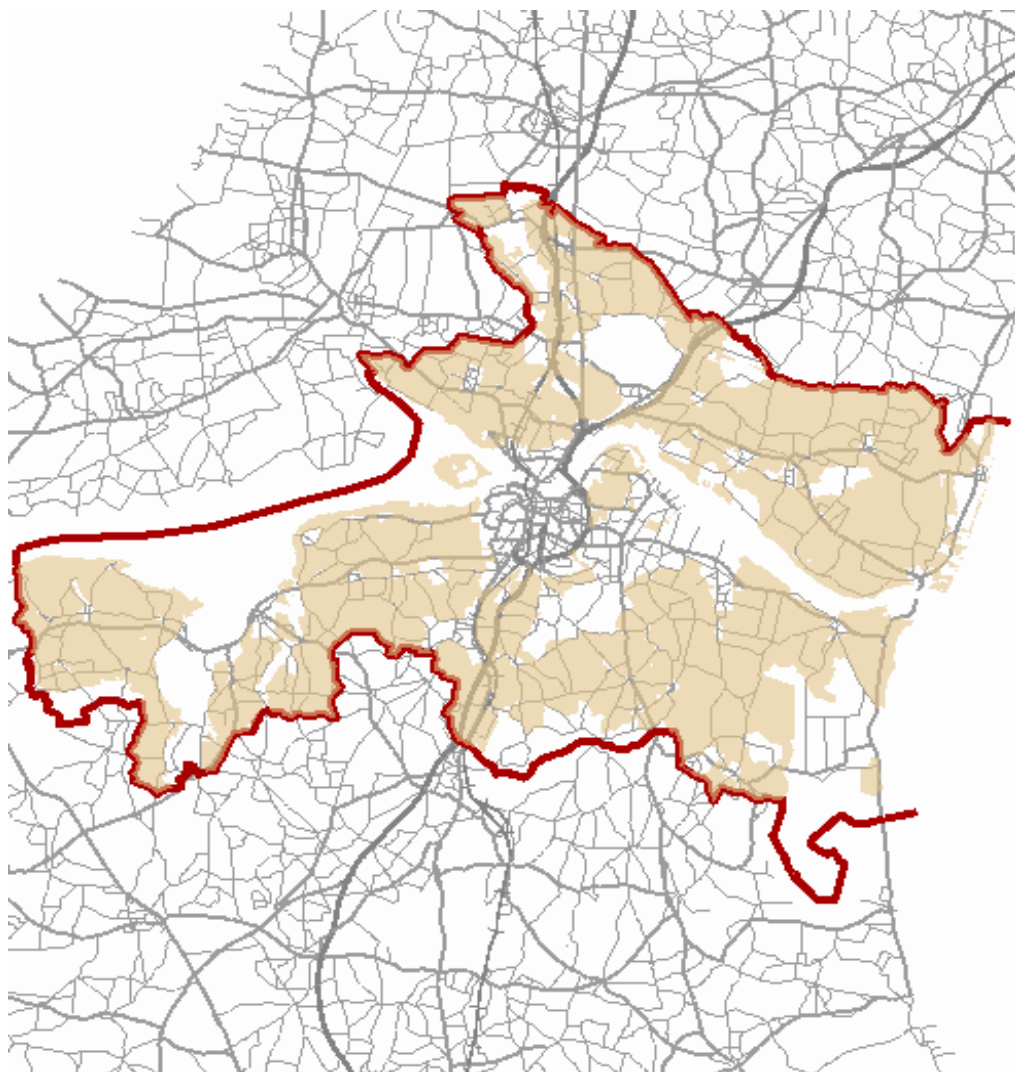
Øvrige oplandsbyer og landsbyer

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

19-03-2018



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,



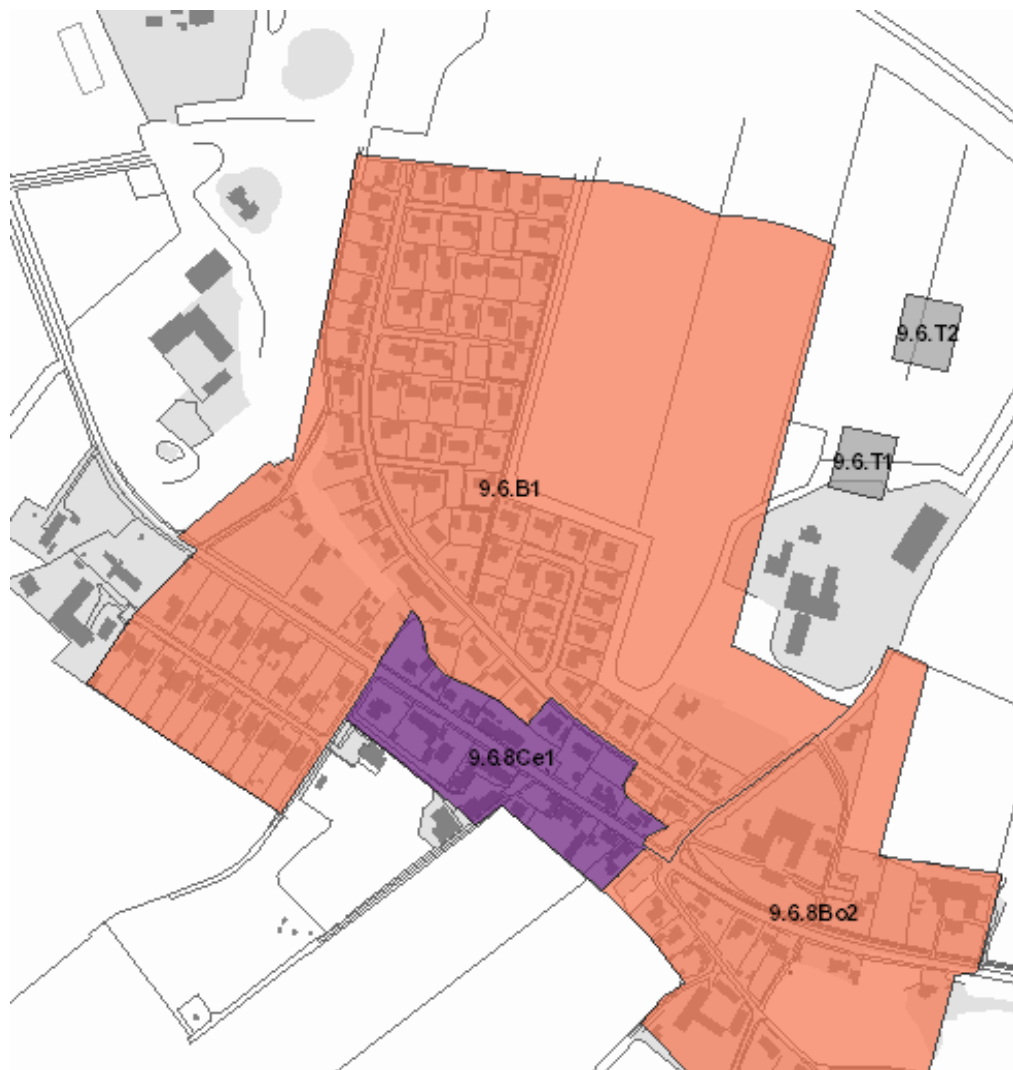
vandløb, moser, ferske enge, strandenge, overdrev og heder, til kulturlandskaber og -elementer og til sikring af friluftslivets aktivitetsmuligheder. De øvrige landområder rummer i dag en mosaik af naturtyper og småbiotoper (levesteder) af varierende karakter. En udvikling, der fremmer opretholdelse 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](#).

19-03-2018



9.6.B1 Den nordvestlige del af Stæ



Mål

Området udgør boligområderne i den nordvestlige del af Stæ. Dels det udbyggede område nedenfor skrænten omkring Halsvej og Ellevej. Dels det udbyggede område ovenfor skrænten, hvor der er bygget op ad bakken på Nøddevej og Agernvej.

Hertil kommer det nye boligområde Overby Bakke, som er en fortsættelse af bebyggelsen op ad bakken nord og øst for området ved Nøddevej.

Der skal fokuseres på sammenhængen mellem det nye område og de udbyggede områder. Både i forhold til at bevare nogle af de eksisterende grønne strukturer i området og i forhold til den fysiske sammenhæng og adgang i form af stiforbindelser.

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boligformål. Der kan etableres åben/lav eller tæt/lav bebyggelse i området.

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav)
Enkeltstående butikker
Klinikker
Kontorer
Service
Kulturelle formål
Fritidsformål
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

Bruttoetageareal: Max. 1.000 m² pr. dagligvarebutik og max. 250 m² pr. udvalgsvarerbutik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.5](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 % for åben-lav. Max. 40 % for tæt-lav.

Etager: Max. 2.

Højde: Max. 8,5 m.

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

Miljø

Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Der kan etableres service- og erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne.

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

Byggemuligheder

Terrænforskellene i området giver mulighed for at udnytte terrænet til at bygge i forskudte plan. Bebyggelsen bør således tilpasses terrænet, så det eksisterende terræn respekteres så vidt muligt.

Arkitektur - Byrum og landskab

Områdets landskabelige kvaliteter og terrænforskelle skal understøttes. Det eksisterende terræn skal så vidt muligt respekteres, for eksempel ved at bygge i forskudte plan. Det vil dels være med til at understøtte landskabsoplevelsen, ligesom de udsigtsmæssige kvaliteter i området vil blive styrket.

De eksisterende beplantningsbælter i området skal indgå i en kommende udstykning, så disse strukturer bevares og understøtter både landskabet og en fremtidig bebyggelse.

Zoneforhold

Den nordøstlige del af rammeområdet, Overby Bakke, skal med en lokalplan overføres til byzone.

Arkitektur - Byrum og landskab

De eksisterende beplantningsbælter skal indgå i en kommende udstykning

Trafik - Veje og stier

De overordnede stiforbindelser skal sikres.

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Teknisk forsyning Fjernvarmepligt

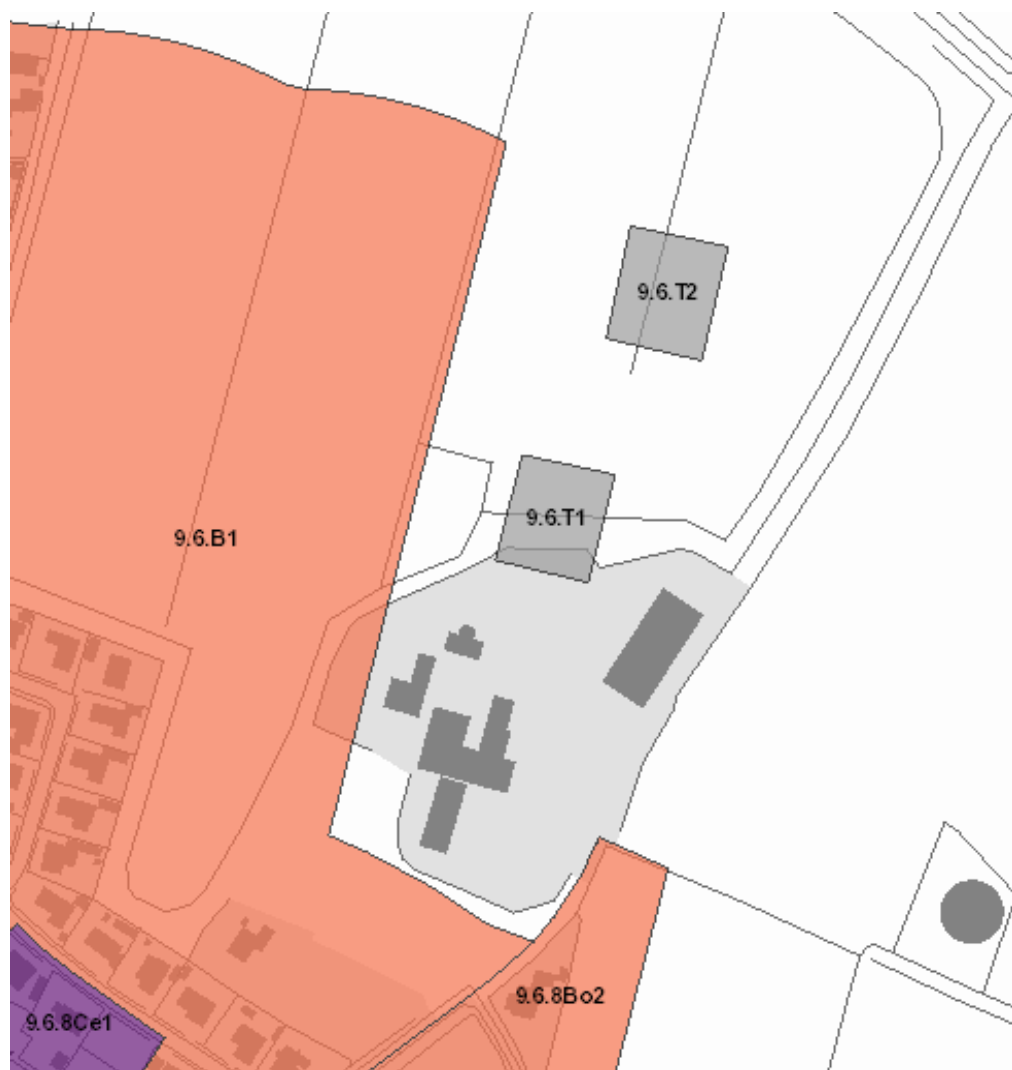
Zoneforhold

En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone

19-03-2018



9.6.T1 Forsinkelsesbassin Overby Bakke



Anvendelse

Tekniske anlæg
(regnvandsbassin)

Byggemuligheder

Der må ikke opføres eller indrettes ny bebyggelse, bortset fra bygninger eller anlæg m.v., der er nødvendige for områdets anvendelse til regnvandsbassin.

Mål

Området skal aftage overfladevand fra boligområdet Overby Bakke.

Anvendelse

Området må anvendes til regnvandsbassin med henblik på nedsivning. Bassinet kobles ikke på det offentlige kloaksystem.

19-03-2018

**Arkitektur -
Byrum og
landskab**

Der kan foretages de
nødvendige
terrænreguleringer i
forbindelse med
etablering af
regnvandsbassin.

**Trafik - Veje og
stier**

Vejadgang sker fra
Mandelvej.

Zoneforhold

Landzone.



9.6.T2 Forsinkelsesbassin Overby Bakke



Anvendelse

Tekniske anlæg
(regnvandsbassin)

Byggemuligheder

Der må ikke opføres
eller indrettes ny
bebyggelse, bortset fra
bygninger eller
anlæg m.v., der er
nødvendige for
områdets anvendelse
til regnvandsbassin.

Mål

Området skal aftage overfladevand fra boligområdet Overby Bakke.

Anvendelse

Området må anvendes til regnvandsbassin med henblik på nedsivning. Bassinet kobles ikke på det offentlige kloaksystem.

19-03-2018

**Arkitektur -
Byrum og
landskab**

Der kan foretages de
nødvendige
terrænreguleringer i
forbindelse med
etablering af
regnvandsbassin.

**Trafik - Veje og
stier**

Vejadgang sker fra
Mandelvej.

Zoneforhold

Landzone.