



## Tillæg 9.019 for ny døgninstitution til ældre og demente i Gandrup

Aalborg Byråd godkendte den 21. juni 2021 kommuneplantillæg for 9.019 for ny døgninstitution til ældre og demente i Gandrup.

- [Redegørelse til tillæg 9.019](#)
- [Kommuneplanramme 9.2.D1 Poul Smeds Vej](#)

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 9-2-104.

### 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 23. juli 2017**. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på [www.naevneshus.dk/planklagenaevnet](http://www.naevneshus.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.naevneshus.dk/planklagenaevnet](http://www.naevneshus.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 25. december 2021.

### 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





## 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/planklagenævnet](http://www.naevneneshus.dk/planklagenævnet).

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/planklagenævnet](http://www.naevneneshus.dk/planklagenævnet).

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](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/planklagenævnet](http://www.naevneneshus.dk/planklagenævnet).

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

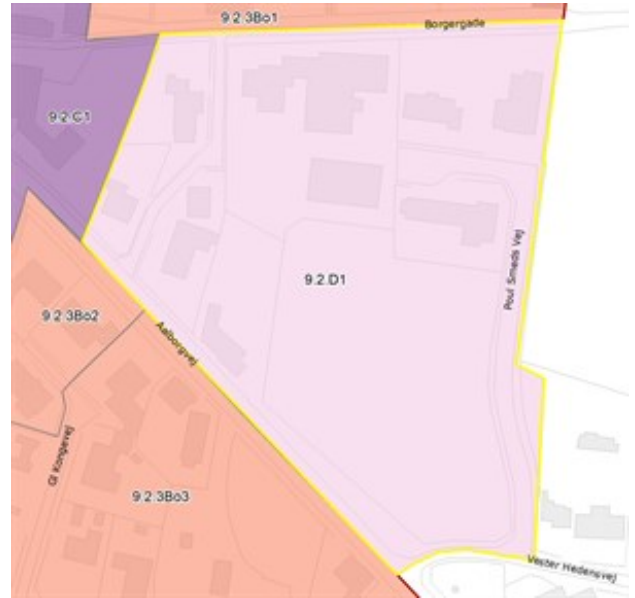
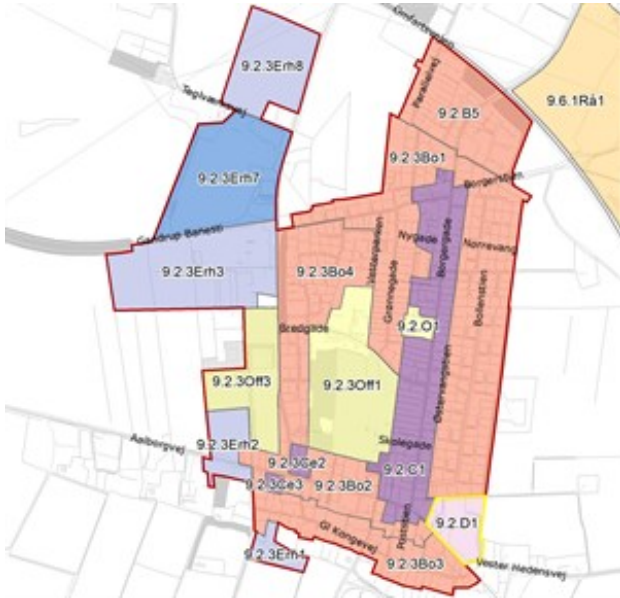
05-08-2019



## Redegørelse for tillæg 9.019 for ny døgninstitution til ældre og demente i Gandrup

### Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

#### Kommuneplanrammer



Kommuneplanrammer Gandrup - kommuneplanrammen omfattet af dette tillæg er markeret med gult. Kommuneplanrammen omfattet af kommuneplantillæg 9.019.

Kommuneplanrammen 9.2.D1 ligger i den sydøstlige del af Gandrup. Området er et kombineret bolig- og erhvervsområde, der rummer boliger, mindre erhverv og et større ubebygget areal, hvorpå der påtænkes opført en døgninstitution for ældre og demente (plejehjem).

De tilladte bebyggelsesprocenter er i den eksisterende kommuneplanramme fastsat til: Max. 30 for åben-lav boliger, max. 40 for tæt-lav og max. 45 for øvrig bebyggelse.

Med dette tillæg forøges bebyggelsesprocenten for øvrig bebyggelse fra 45 til 55 % for at sikre mulighed for et nyt og moderne plejehjem.

De øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser fastholdes uændret.

### Overordnede bindinger

#### Natura 2000-områder

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/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Planområdet ligger i tilknytning til anden bebyggelse og i en afstand af ca. 11 km. fra de nærmeste Natura 2000-områder, som er Natura 2000-område nr. 14 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord og nr. 218

Hammer Bakker, østlig del. Som følge af den betydelige afstand til Natura 2000-områderne vurderes, at planlægningen af nyt byggeri til institutions formål hverken i sig selv eller sammen med andre planer og projekter vil medføre forstyrrende påvirkning ind i Natura 2000-områderne.

### **Bilag IV arter**

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.

Planområdet ligger inden for udbredelsesområde for en række arter opført på habitatdirektivets bilag IV. De eneste arter, som potentielt kunne have yngle- eller rasteområde inden for området, er arter af flagermus. Det kan ikke udelukkes, at området sporadisk benyttes af flagermus som fødesøgningsområde, eller at beplantning fungerer som ledelinie for flagermus. Det vurderes dog, at området ikke udgør et væsentligt yngle- eller rasteområde for arter af flagermus. Nærmeste fredede art er lille vandsalamander, som er registreret i en sø godt 100 meter fra lokalplanområdet. arten vurderes ikke at blive påvirket væsentligt af byggeriet.

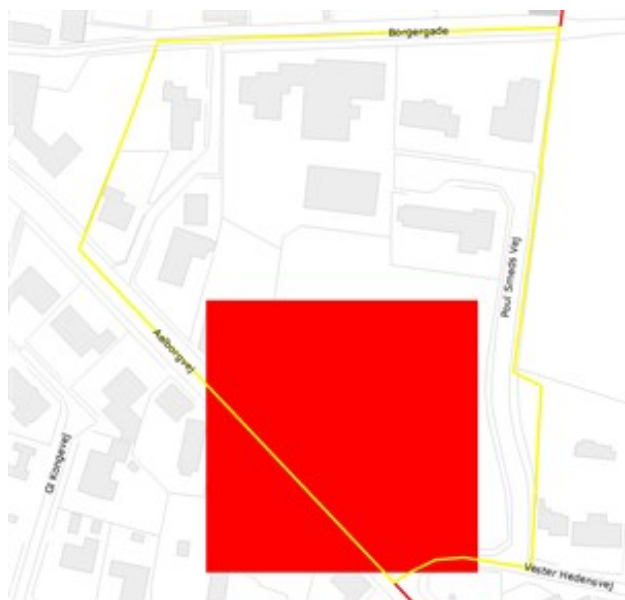
### **Planforslagets baggrund**

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 ønskes at udvikle et areal til et plejehjem i den nordvestlige del af Gandrup, der understøtter byens øvrige funktioner.

Gandrup er en oplandsby i den nordøstlige del af Aalborg Kommune med lidt over 1.500 indbyggere. Byen rummer både privat og offentlig service i form af indkøb, skole, lægehus mv.

### **Kommuneplanen i dag**



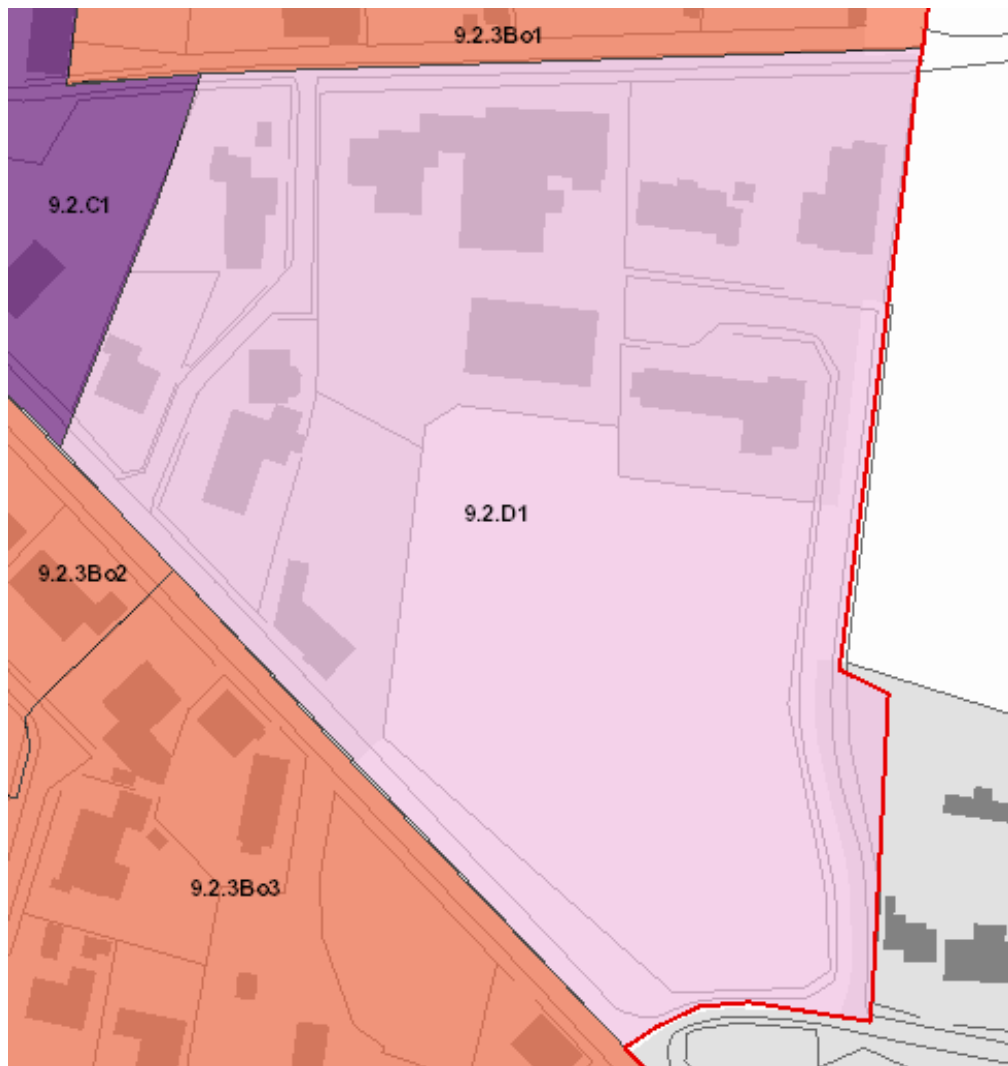
En mindre del af kommuneplanrammen 9.2.D1 ligger i områder med høj risiko for oversvømmelse.

Jf. [retningslinje 2.1.6](#) skal lokalplaner i områder med høj risiko (5 % eller mere i 2050) for oversvømmelse (rød markering på kort) redegøre for klimatilpasningstiltag.

21-06-2021



## 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

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

### Anvendelse

Åben-lav  
boligbebyggelse  
Tæt-lav  
boligbebyggelse  
Kontor- og  
serviceerhverv  
Let industri og  
håndværk  
Publikumsorienterede  
serviceerhverv  
Uddannelsesinstitutioner  
Sundhedsinstitutioner  
Daginstitutioner  
Døgninstitutioner  
Kulturelle institutioner  
Nærrekreativt område  
Tekniske anlæg  
Butikker \*

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

\* Bruttoetageareal: Max.  
250 m<sup>2</sup> 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. 55 for  
øvrige 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](#)



*Erhverv, Poul Smeds Vej*



*Bolig, Aalborgvej*

## **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.

21-06-2021

Vejledende  
grænseværdier for støj  
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