

## Lokalplan 3-3-117 Boliger, Sorthøj Syd, Hasserris

- Endeligt godkendt af [Aalborg Byråd den 30.05.2022 punkt 14](#)
- Offentliggjort den 10.06.2022

Planer kan ses på nettet

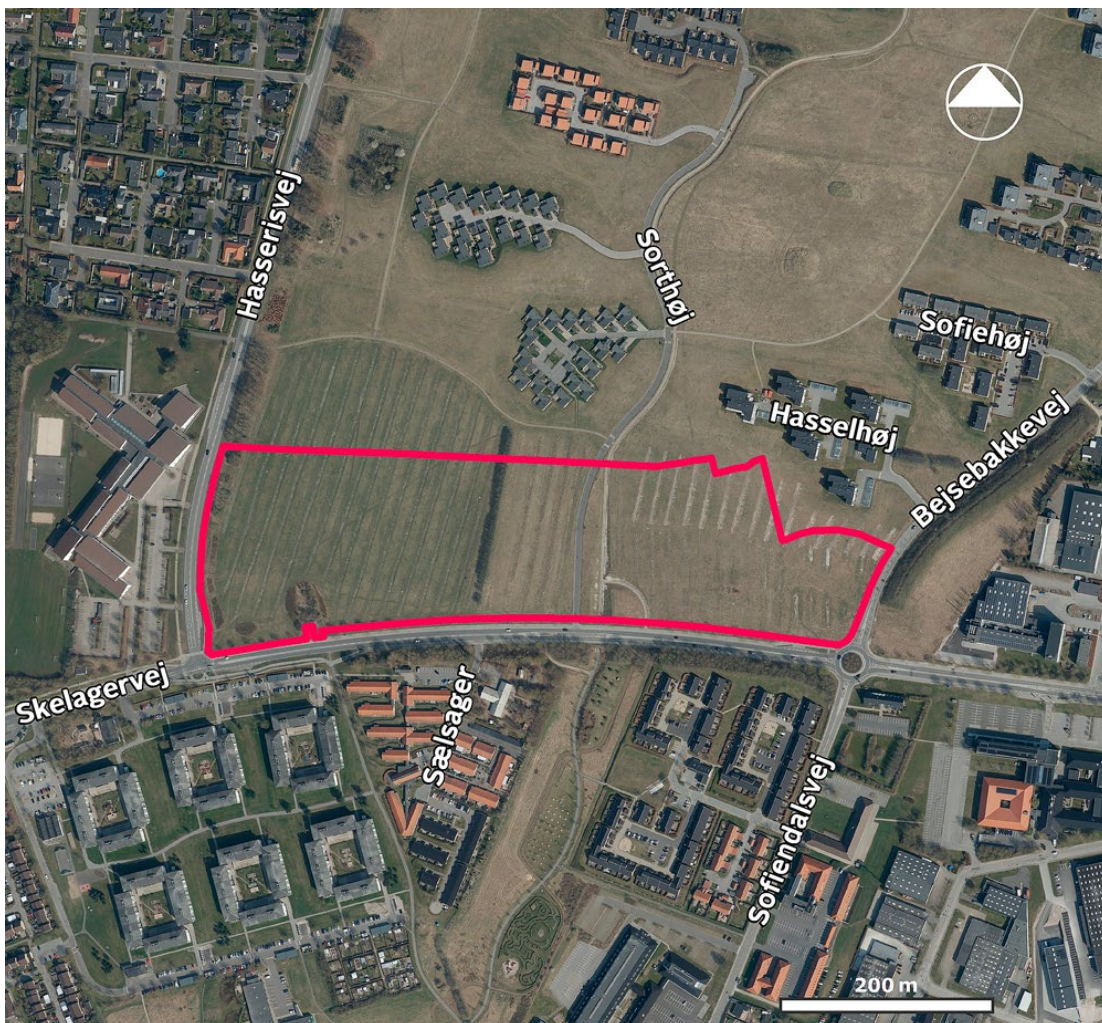
- [Lokalplan 3-3-117](#)

De seneste godkendte planer kan ses her:

- Lokalplaner: [www.aalborg.dk/lokalplaner](http://www.aalborg.dk/lokalplaner) under "Vedtagne"
- Kommuneplantillæg: [www.aalborg.dk/kommuneplan](http://www.aalborg.dk/kommuneplan)

Alternativt ved personlig henvendelse hos:

- Bibliotekerne i Aalborg Kommune
- By og Land, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby



Luftfoto over planens område.

## **Baggrund og indhold**

Formålet med lokalplanen er at videreudvikle det attraktive boligområde på Sorthøj ved at give mulighed for at opføre nye boliger i form af tæt-lav og etageboligbebyggelse i maks. 2 etager. Det er særligt vigtigt, at de grønne træk bevares i videst muligt omfang, og derfor skal naturen have lov til at komme ind mellem bebyggelserne for at binde hele området sammen. Bebyggelsen skal opføres på landskabets præmisser, og derfor skal ny bebyggelse indpasses i terrænet. Det er desuden vigtigt at få bundet området sammen med nye og eksisterende stiforbindelser.

## **Lokalplanens indhold**

Denne lokalplan er ikke udarbejdet som en projektlokalplan, hvorfor disponeringen, som ses på lokalplanens Kortbilag 3, blot er en mulig løsning, der overholder alle lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen giver mulighed for boliger i form af tæt-lav og etageboligbebyggelse i maks. 2 etager i den sydlige del af Sorthøj i Hasseris.

Der udlægges to nye byggefelt, som skal være med til at videreføre den eksisterende struktur på Sorthøj med klynger af bebyggelse, der lægger sig i landskabet. Byggefelterne skal være med til at sikre, at Sorthøj stadig fremstår med sit karakteristiske grønne præg.

Den nye bebyggelse skal indpasse sig i det eksisterende landskab. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering. Yderligere er der fastlagt bestemmelser for hvor meget, der må terrænreguleres i området.

Inden for hvert byggefelt skal bebyggelsen have en sammenhængende identitet. Det skal komme til udtryk i bebyggelsens udformning og materialevalg. Lokalplanen fastlægger, at facader kan opføres i tegl, der kan vandskures og males eller kalkes. Som alternativt facademateriale må der anvendes træ, hvis bebyggelsen fremstår med en nutidig arkitektur. Foruden facademateriale stiller lokalplanen krav om, at ny bebyggelse skal opføres med symmetrisk eller asymmetrisk sadeltag eller med ensidig taghældning.

De ubebyggede arealer opdeles i tre kategorier: Offentligt friareal, byggefelternes ubebyggede arealer, herunder fælles opholdsareal og privat opholdsareal. Generelt skal de ubebyggede arealer fremstå som naturtypen overdrev, der er ekstensivt plejet. Lokalplanen indeholder bestemmelser om, hvilken type beplantning der skal opføres hvor. Indenfor hvert byggefelt skal der udlægges et sammenhængende fælles opholdsareal på min. 500 m<sup>2</sup>.

Herudover skal der til hver enkelt bolig udlægges privat opholdsareal, enten som have eller altan. Lokalplanen indeholder bestemmelser om afgrænsning af de private haver med levende hegn. Den sydlige og vestlige del af lokalplanområdet, svarende til delområde B, er ramt af vejtrafikstøj fra hhv. Skelagervej og Hasserisvej. Dette område er ikke egnet til ophold.

For at sikre gode forbindelser for de bløde trafikanter indeholder lokalplanen bestemmelser om at udlægge to stier med fast belægning, der skal forbinde byggefelt A1 med busstoppestedet ved Hasserisvej og Skelagervej samt en forbindelse mellem Sorthøjstien og byggefelt A2.

Håndtering af overfladevand skal ske ved LAR-anlæg (anlæg til lokal afledning af regnvand), f.eks. i form af nedslivningsgrøfter/-trug, tørre regnbede eller større arealer med lavninger til nedslivning. En del af delområde B skal bruges til regnvandshåndtering. Den samlede LAR-løsning skal kunne håndtere en 30 års hændelse.

Lokalplanen skal sikre, at vejadgang sker fra hhv. Sorthøj og Bejsebakkevej. Herfra føres man ind i området via en boligvej. Lokalplanen indeholder bestemmelser om vejudlæggets bredde for at sikre nok plads til både kørebane, fortov og rabat. Herudover stiller lokalplanen krav om udlæg af

parkeringspladser til både biler og cykler.

### **Ophævelse af lokalplan**

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 05-035 Boliger mm. på Sorthøj, Hasseris, der udlægger området til boligområde. Denne lokalplan ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 3-3-117 i forbindelse med den endelige godkendelse.

### **Behandling af indsigelser m.m.**

Der er i den første offentlige høring indkommet 74 henvendelser samt 13 henvendelser i den fornyede høring. Et sammendrag af henvendelserne og byrådets svar fremgår af referatet fra byrådets møde (se øverst.)

Byrådet besluttede følgende ændringer i forbindelse med den endelige godkendelse af lokalplanen:

### **Forslag til ændringer i lokalplan:**

For at imødekomme indsigelser om afstand mellem eksisterende boliger og den nye boligvej til byggefelt A1 foreslås, at vejen rykkes længere mod syd. Som følge heraf skal der etableres et mindre brud i det nord-sydgående læbælte.

Lokalplanens redegørelse:

- I afsnittet "Lokalplanens indhold" konsekvensrettes illustrationer, der viser vejens forløb.

Lokalplanens bestemmelser:

- I pkt. 7.6 tilføjes, at der må etableres et brud i det nord-sydgående læbælte for at gøre plads til vejen.
- I pkt. 7.7 tilføjes, at den forhøjning, som læbæltet står på, må terrænreguleres i det område, hvor vejen skal forløbe.

Lokalplanens bilag

- På Kortbilag 2 ændres vejens forløb.
- På Kortbilag 3 ændres vejens forløb.

Det vurderes, at ændringerne ikke på væsentlig måde berører andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelsen har givet anledning til ændringerne. Der er derfor ikke behov for fornyet høring i henhold til Lov om planlægning

### **Miljøvurdering**

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til sin afgørelse om, at der ikke gennemføres en miljøvurdering i form af en miljørapport.

### **Retsvirkninger - lokalplan**

Når lokalplanen er offentlig bekendtgjort, må der ikke - retligt eller faktisk - etableres forhold inden for lokalplanområdet, der er i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. planlovens § 18. Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser, med mindre der gives en dispensation. Lovlig udnyttelse af eksisterende ejendomme kan dog

fortsætte uændret. For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

En lokalplan fastlægger, hvordan et område må bruges fremover. Lokalplanen medfører ikke handlepligt, og byrådet og grundejere i området er således ikke forpligtet til at realisere lokalplanen.

### **Klagevejledning**

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klager skal være indsendt senest 4 uger efter den dato, hvor afgørelsen er offentliggjort (se dato øverst). Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/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 fejlførtolket 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 <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/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, By og Land, Byudvikling og Byggeri, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby. Eller via kontaktformular: [www.aalborg.dk/kontakt](http://www.aalborg.dk/kontakt). Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

### **Søgsmål**

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den dato, hvor afgørelsen er offentliggjort (se dato øverst).