



Forslag til Kommuneplantillæg 3.040 og Lokalplan 3-1-106, Dagligvarebutik, Ny Kærvej

- Godkendt af [Aalborg Byråd den 6. marts 2023 punkt 8](#)
- Offentliggjort den 27. marts 2023
- Høringsfrist den 22. maj 2023

Planforslag kan ses på nettet

- [Lokalplan 3-1-106](#)
- [Kommuneplantillæg 3.040](#)

Alle planforslag kan ses her:

- Lokalplaner: www.aalborg.dk/lokalplaner under "Forslag"
- Kommuneplantillæg: www.aalborg.dk/kommuneplan

Alternativt ved personlig henvendelse hos:

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

Offentlig høring

Har du indsigelser, kommentarer og ændringsforslag kan de sendes via knappen "Skriv en kommentar" i højre side på de digitale planer. Du finder de digitale planer via linkene ovenfor. Her kan du også løbende se andre borgere og interessenters kommentarer til planforslagene.

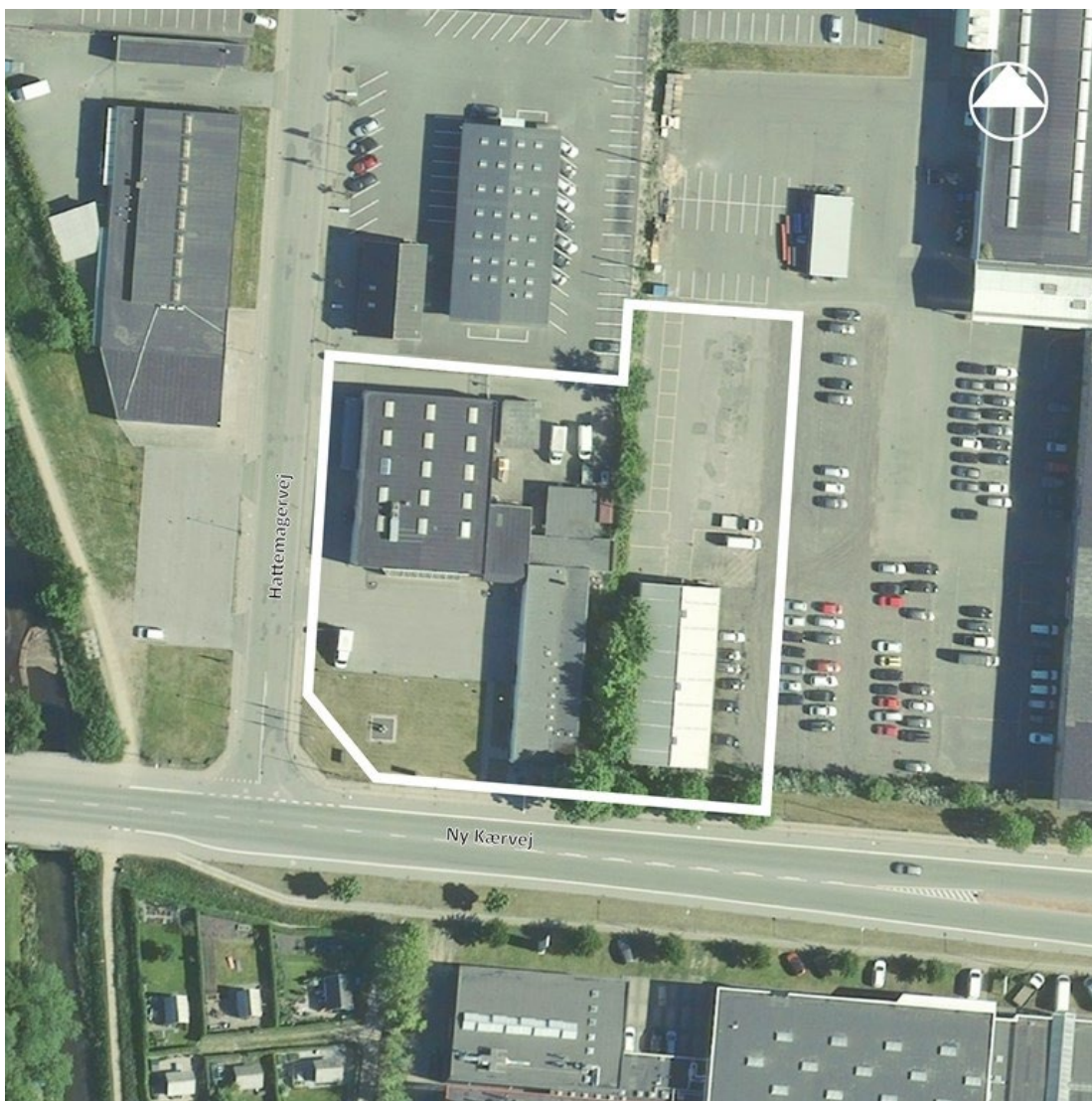
Den offentlige høring og "Skriv en kommentar"-knappen er aktiv fra den 27. marts til og med den 22. maj 2023.

Alle indkomne henvendelser indgår i byrådets endelige behandling af planen.

Fakta om planlægningen

Lokalplanen omfatter et areal på cirka 5.700 m². Lokalplanen giver mulighed for at etablere en ny dagligvarebutik på 1.200 m² samt et tankanlæg. Vejadgangen skal ske fra de eksisterende vedadgange fra Hattemagervej. Derudover giver lokalplanen mulighed for at etablere en ny udkørsel fra lokalplanområdet til Ny Kærvej, som kun kan benyttes af servicekøretøjer tilknyttet dagligvarebutikken.

Endvidere er det lokalplanens formål at sikre, at der etableres beplantning langs med Ny Kærvej.



Luftfoto over planområdet. Kommuneplantillæggets afgrænsning svarer til lokalplanafgrænsningen med hvid markering.

Formål og baggrund

Lokalplanen er et konkret ønske fra en udvikler, der ønsker mulighed for at opføre en dagligvarebutik samt et tankanlæg.

Lokalplanens hovedformål er at sikre områdets anvendelse til dagligvarebutik. Endvidere er det lokalplanens formål at sikre, at der etableres beplantning langs med Ny Kærvej.

Lokalplanen sikrer, at butikkens facader detaljeres, og at der etableres et forareal foran butikken, der i belægningen skal skille sig ud fra parkeringsarealet.

Kommuneplantillæggets indhold

Med kommuneplantillæg 3.040 afgrænses et nyt lokalcenter på det nord-/østlige hjørne af Hattemagervej og Ny Kærvej i Retningslinje "Butikker i øvrige bymidter samt bydels-

og lokalcentre", så der blandt andet skabes mulighed for etablering af en ny dagligvarebutik til forsyning af bydelen Kærby. Samtidig er lokalcenterområdet udtaget af afgrænsningen af området, hvor der må etableres "Butikker til særlig pladskrævende varer".

Som en konsekvens af udlæg af nyt lokalcenter er der udarbejdet en ny kommuneplanramme for et nyt centerområde 3.1.C1 Ny Kærvej, der dækker samme området som lokalcenteret. Rammen giver mulighed for etablering af en ny dagligvarebutik på max 1.200 m² samt evt. andre mindre butikker, publikums servicefunktioner, mv. i området. Arealet omfattet af kommuneplanramme 3.1.C1 er udtaget af den gældende kommuneplanramme 3.1.H2 Håndværkervej m.m. Endelig er der foretaget en minimal justering af afgrænsningen af kommuneplanramme 3.1.R1 Kjærs Møllesø mm. blot så princippet om at kommuneplanrammer afgrænses i vejmidte overholdes.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens anvendelse giver mulighed for at etablere en dagligvarebutik på op til 1.200 m² samt et tankanlæg.

Lokalplanen har til formål at styrke den grønne karakter langs Ny Kærvej og samtidig skabe muligheder for socialt samvær. Der vil derfor i lokalplanen blive stillet krav om beplantning langs Ny Kærvej og ligeledes mod Hattemagervej.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra de eksisterende vejadgange fra Hattemagervej. Derudover giver lokalplanen mulighed for at etablere en ny udkørsel fra lokalplanområdet til Ny Kærvej, som kun kan benyttes af servicekøretøjer tilknyttet dagligvarebutikken.

Udkast til udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

Planlovens § 21b giver mulighed for, at kommunen og grundejeren kan indgå en aftale om hel eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen.

I forbindelse med denne lokalplan er der udarbejdet et udkast til udbygningsaftale om finansiering af et nyt signalkryds i krydset Ny Kærvej/Hattemagervej.

[Udkast til frivillig udbygningsaftale](#)

Retsvirkninger af lokalplanforslag

Fremlæggelsen af forslaget til lokalplan for offentligheden medfører et midlertidigt forbud mod enhver bebyggelse, udstykning, nedrivning og ændret anvendelse af ejendommene i lokalplanområdet, der vil kunne foregribe indholdet af den endelige plan. En eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte uændret. Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil der er vedtaget og offentliggjort en endelig lokalplan, dog højst i et år fra tidspunktet for offentliggørelse af forslaget.

Efter høringsfristens udløb kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af forslaget til lokalplan, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegyn-

de et større byggearbejde mv. Tilladelse kan ikke meddeles, såfremt en overordnet myndighed har gjort indsigelse mod forslaget til lokalplanen.

Miljøvurdering

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

For at danne et overblik over, om planlægningen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening i henhold til loven. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Samlet set vurderes det, at gennemførelse af planlægningen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Der udarbejdes derfor ikke en miljørapport i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)".

Screeningen viser, at planlægningen vil resultere i nogle få sandsynlige miljøpåvirkninger, der dog vurderes ikke at være væsentlige. Miljøpåvirkningerne falder i følgende emner:

- **Biologisk mangfoldighed, fauna og flora**

Det vurderes, at planen ikke vil have væsentlig indvirkning på eksisterende flora- eller faunaliv, da lokalplanområdet i forvejen er befæstet/bebygget bortset fra et mindre græsareal. Der skal sikres et grønt udtryk i planen, da lokalplanområdet ligger tæt på Østerådalen og for at fremme dyre- og planteliv jf. kommunens biodiversitetsstrategi.

- **Landskab**

De grønne træk i Håndværkerkvarteret skal generelt styrkes, og derfor skal der sikres grønt kant/forareal mod Ny Kærvej samt Hattemagervej, hvor de eksisterende træer langs vejene skal bevares og suppleres med yderlig beplantning. Jf. den nye kommuneplan skal der plantes 1 træ pr. 5 parkeringspladser.

- **Arkitektur og kulturarv**

Etableringen af en ny dagligvarebutik vil ikke få væsentlig indvirkning på de eksisterende arkitektoniske værdier eller bevaringsværdige bygninger i nærområdet.

- **Befolkningens levevilkår og materielle goder**

En lokalplan med en ny dagligvarebutik vil styrke serviceudbuddet til lokalområdets daglige forsyning. En dagligvarebutik med tankstation vil medføre markant øget trafik i krydset, hvor Hattemagervej og Ny Kærvej mødes. Det vil være påkrævet, at udvikler undersøger mulighederne for en acceptabel trafikafvikling i krydset i et trafiknotat.

- **Menneskers sundhed**

Virksomhedsstøj fra dagligvarebutik og tankanlæg skal vurderes i forhold til boligerne på Ny Kærvej og Kolonihaverne overfor, herunder parkering, udsugning, vareudlevering. Udvikler skal i trafiknotatet redegøre for, hvordan krydset hvor Ny Kærvej og Hattemagervej mødes kan indrettes, så risikoen for ulykker begrænses mest muligt, herunder også for lette trafikanter.

- **Klimatiske faktorer**

En del af lokalplanområdet ligger indenfor et område, der er udpeget til at have en

årlig risiko for oversvømmelse på over 5 %. Derfor bør der sættes krav til sokkel- og gulvkote i lokalplanen.

Desuden vurderes det, at planlægningen ikke kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000) negativt, og at planlægningen ikke kan beskadige, ødelægge eller påvirke yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

Hele miljøscreeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale plan.

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.

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. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Spørgsmål?

Har du spørgsmål, kan du kontakte planlægger Jacob Mikkelsen, tlf. 9931 2361.