



Foroffentlighed

Kom med idéer og bemærkninger til den overordnede planlægning af boliggrundene ud mod Aabybro Søpark

November 2024

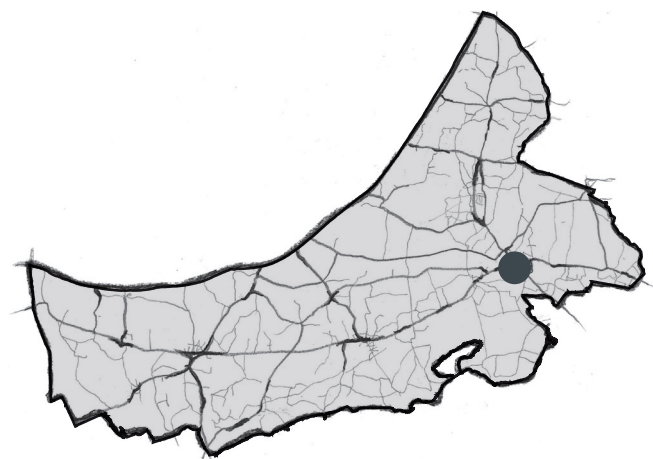


JAMMERBUGT
KOMMUNE

Foroffentlighedsfasen

Foroffentlighedsfasen strækker sig i 4 uger fra den 12. november 2024 til og med den 10. december 2024.

Her ligger området:



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Kort

Matrikelkort og Topografisk Kortværk
© Jammerbugt Kommune & Kort & Matrikelstyrelsen
Ortofotos © Jammerbugt Kommune & COWI

Indsigelser, bemærkninger og nærmere oplysninger:

Jammerbugt Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Toftevej 43
9440 Aabybro
E-mail: Plan@jammerbugt.dk
Tlf: 72 57 77 77

Forsidebilledet viser luftfoto af området

Indhold

1. Baggrund for offentlighedsfasen.....	4
2. Eksisterende kommuneplanramme	6
3. Fremtidige kommuneplanramme	7
4. Den videre proces.....	9

Baggrund for offentlighedsfasen

Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 4. november 2024, at godkende igangsættelse af en foroffentlighedsfase for et forslag til nyt rammeområde ved Markedsvej, Ahornvej og Bjørnekrogen i Aabybro, hvor der gives mulighed for boligbebyggelse i op til 2 etager.

Baggrunden for beslutningen om igangsættelse af foroffentlighedsfasen sker, da Vækst- og Udviklingsforvaltningen har modtaget byggeansøgninger på opførelse af ny boligbebyggelse i 2 etager i første række ud mod Aabybro Søpark.

Opførelse af ny boligbebyggelse i 2 etager i første række ud mod Aabybro Søparken er i strid med gældende kommuneplan²¹. Området er omfattet af Kommuneplanramme 27.B1, der fastlægger bestemmelser omkring antal etager på maksimal en etage med udnyttede tagetage, og med en bygningshøjde på maksimal 8,5 meter.

Før der kan opføres ny boligbebyggelse i 2 etager i første række ud mod Aabybro Søpark, så skal der vedtages et kommuneplantillæg, der sikrer overensstemmelse med Kommuneplan²¹.

Dette er udelukkende foroffentlighedsfase i forbindelse med et eventuel kommende kommuneplantillæg. For at læses mere om den videre proces se side 9.

Eksisterende forhold

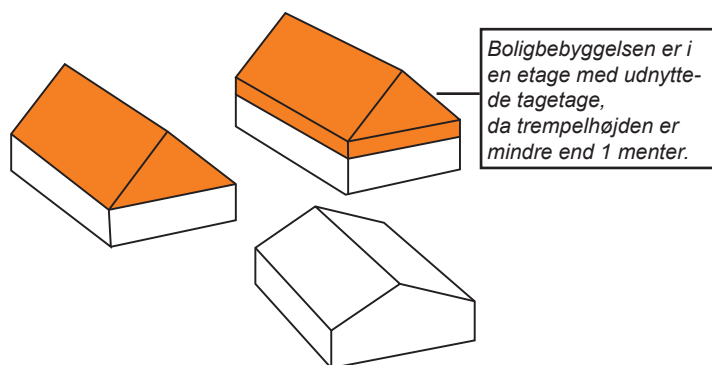
Det pågældende område ligger ved Markedsvej, Ahornvej og Bjørnekrogen i Aabybro, og omfatter de boliggrunde der ligger i første række ud mod Aabybro Søparken.

Området indgår som en del af et større sammenhængende bebyggelsesområde i Aabybro. Den typiske bolig er parcelhuset fra 60'erne, ofte et etplanshus med svag tagrejsning, gavlvendt mod vej, så bygningen næsten ikke giver sig til kende fra vejen på grund af hæk og hegn. Hus ved hus på nogenlunde ens grunde. Ensartet boligtype med en grad af individuelle præg i materialer, detaljer og haverum.

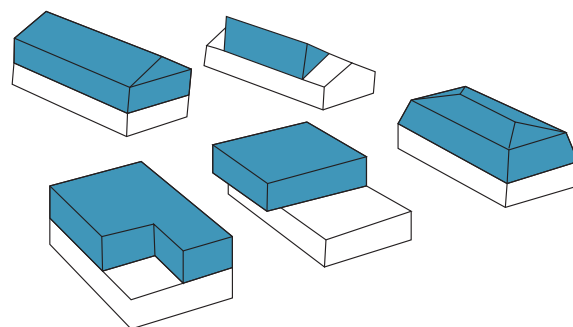
Nye planer for området

Efter denne foroffentlighedsfase er hensigten, at der udarbejdes et kommuneplantillæg. Formålet med kommuneplantillægget er at ændre afgrænsningen for kommuneplanramme 27.B1, samt udlægge nyt rammeområde til boligformål, hvori der gives mulighed for opførelse af boligbebyggelse i op til 2 etager. Med et nyt kommuneplantillæg vil antallet af etager indenfor det nye rammeområde således ændres fra maksimal 1 etage med udnyttede tagetage til op til 2 etager.

Nedenstående figurer viser forskellige eksempler på boligbebyggelse med forskellige antal etager, herunder boligbebyggelse i en etage, en etage med udnyttede tagetage samt 2 etager.



Figur 1: Viser boligbebyggelse i en etage og en etage med udnyttede tageetage.

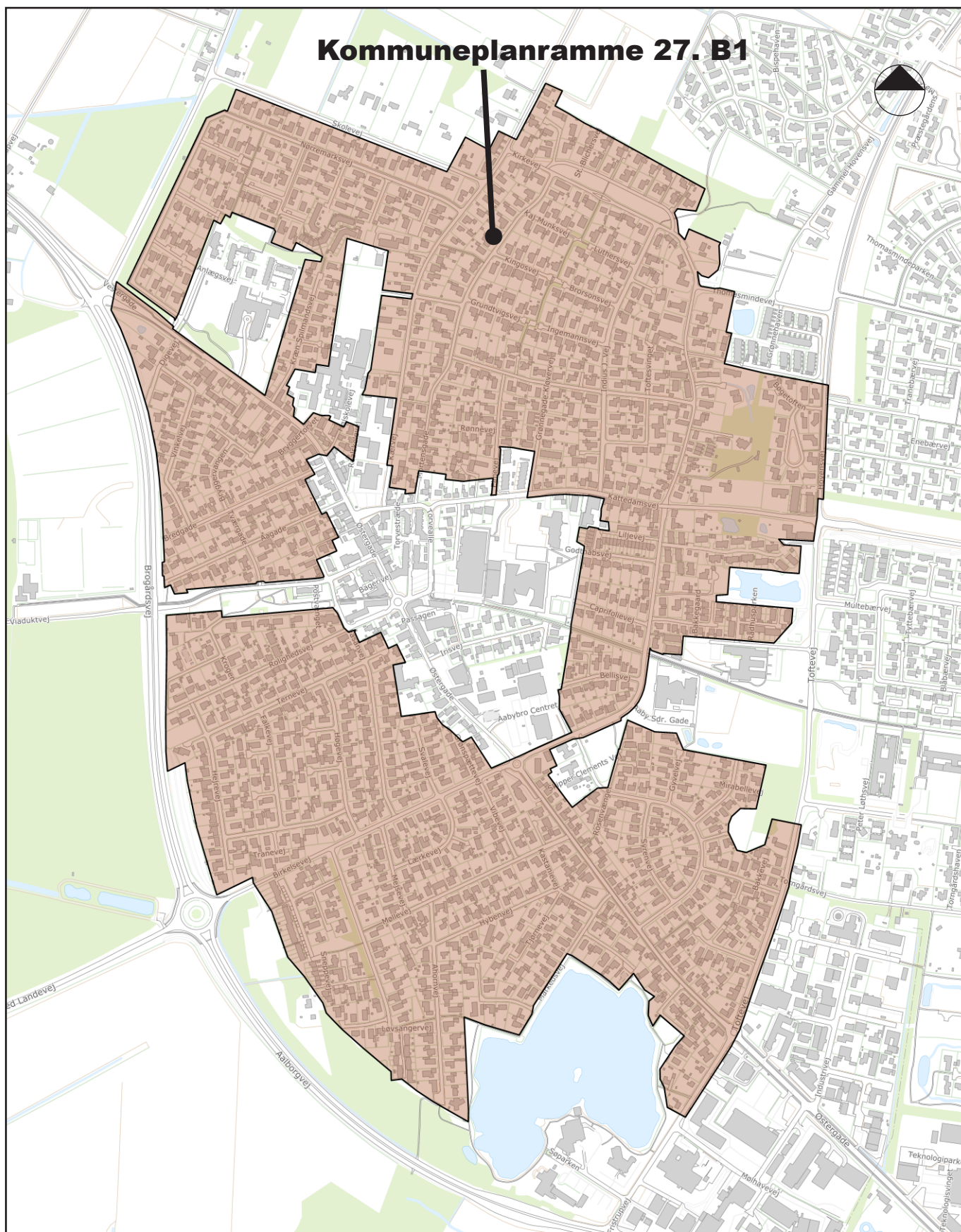


Figur 2: Viser boligbebyggelse i 2 etager

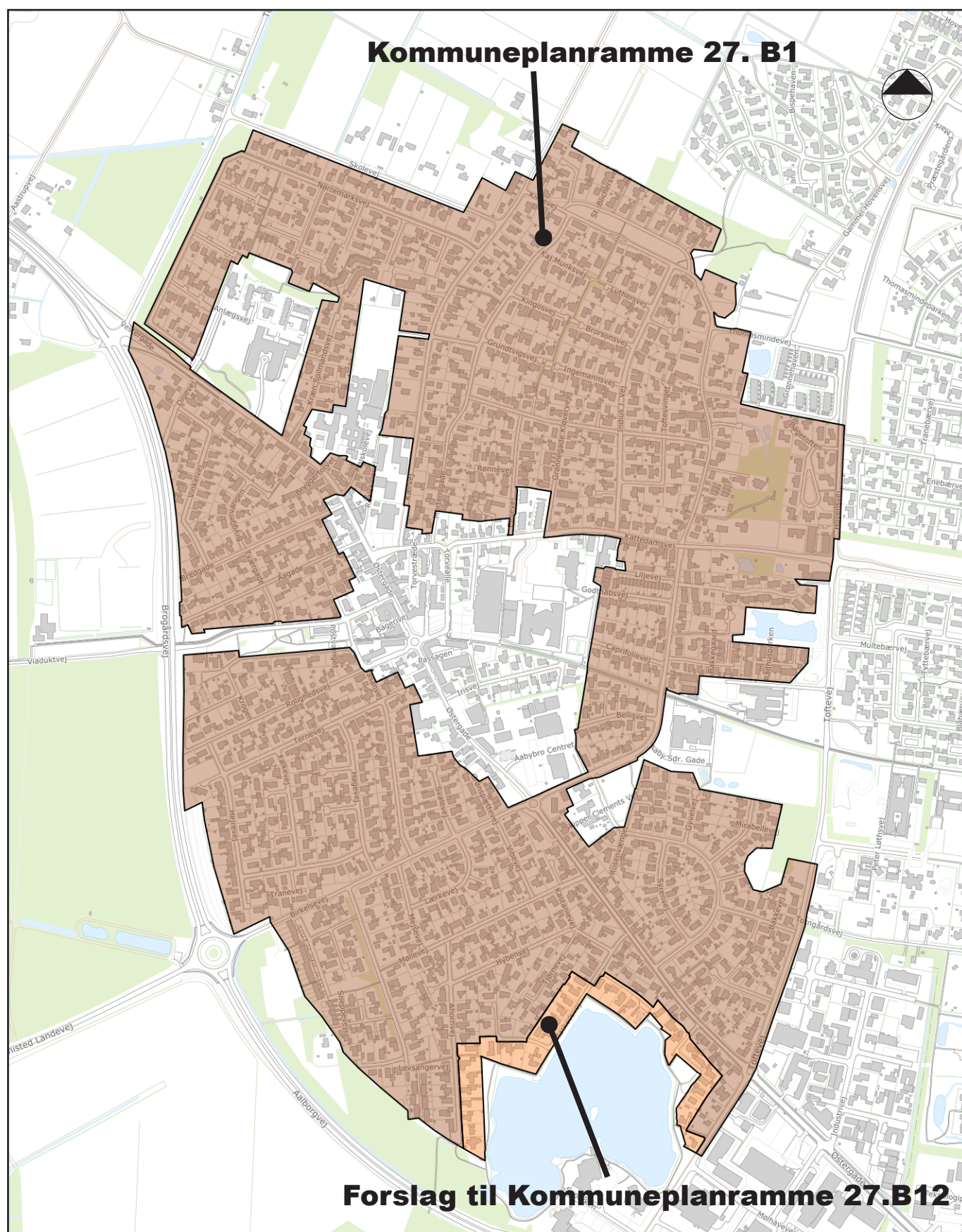
Som det fremgår af ovenstående figurer, så vil ændringen i etageantallet give flere arkitektoniske valgmuligheder i forbindelse med opførelse af ny boligbebyggelse på grunde i første række ud mod Aabybro Søpark.

På den næste side fremgår ændringen af afgrænsningen for kommuneplanramme 27.B1, og forslag til nyt rammeområde 27. B12 til boligformål samt dertilhørende rammebestemmelser.

Kommuneplanramme 27. B1



Eksistende kommuneplanramme



Forslag til fremtidige kommuneplanrammer

Plannummer	27.B12
Anvendelse generelt	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	30 % beregnet for den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde	8,5 meter
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt indenfor rammeområdet
Områdets anvendelse	Området kan anvendes til boligformål, herunder åben-lav boligbebyggelse
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse

Forslag til rammebestemmelse for ny ramme 27.B12

Den videre proces

Første led i planprocessen er denne foroffentlighed, hvor interesserede har mulighed for at komme med bemærkninger og ideer til den endelig planlægning.

Efter foroffentlighedsfasen vil Teknik- og Miljøudvalget behandle de indkomne bemærkninger og ideer, og efterfølgende træffe politisk beslutning i forhold til, om der skal udarbejdes et egentligt kommuneplantillæg, der giver mulighed for boligbebyggelse i 2 etager på de angivne grunde ved Aabybro Søpark.

Ved beslutning om udarbejdelse af kommuneplantillæg vil der være en offentlig høring på minimum 8 uger. Her vil der igen være mulighed for at indsende bemærkninger og ideer.

Foroffentlighedsfasen

Foroffentlighedsfasen strækker sig fra d. 12 november 2024 til og med den 10. december 2024. Dine bemærkninger og ideer skal være modtaget af Jammerbugt Kommune senest d. 10. december 2024.



Indsendelse af bemærkninger

Enhver har ret til at komme med bemærkninger, idéer og forslag til det videre planlægningsarbejde. Dine bemærkninger skal være skriftlige, og du skal sende dem pr. e-mail til: plan@jammerbugt.dk eller pr. post til:

Jammerbugt Kommune
Toftevej 43
9440 Aabybro

Att.: Planafdelingen