



**Punkt 7.**

**Boliger og boldbaner vest for Frejlev skole, Kommuneplantillæg 6.015 og Boldbaner, Frejlev skolevej, Frejlev, Lokalplan 6-3-104 (2. forelæggelse)**

2014-003666

**By- og Landskabsudvalget indstiller**, at byrådet godkender ovennævnte planer endeligt.

**Ændringer i planerne**

I forhold til de godkendte forslag (december 2014), er der, ud over redaktionelle justeringer, foretaget følgende ændringer:

**Lokalplanen**

For at sikre større afstand mellem boldbanerne og boligområdet mod nord er der ændret i bredden på det nordlige beplantningsbælte, så det minimum skal have en bredde på 14 meter. Der er endvidere stillet krav om at den rekreative sti, der skal etableres i eller i tilknytning til det nordlige beplantningsbælte, skal etableres mindst 5 meter fra det nordlige skel. Endelig er der for at sikre en blød overgang mellem boligområde og beplantningsbælte tilføjet, at de to nordligste rækker beplantning primært skal være buske.

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*Lasse P. N. Olsen var fraværende.*



## Ændringer i planerne

I forhold til de godkendte forslag (december 2014), er der, ud over redaktionelle justeringer, foretaget følgende ændringer:

### Lokalplanen

For at sikre større afstand mellem boldbanerne og boligområdet mod nord er der ændret i bredden på det nordlige beplantningsbælte, så det minimum skal have en bredde på 14 meter. Der er endvidere stillet krav om at den rekreative sti, der skal etableres i eller i tilknytning til det nordlige beplantningsbælte, skal etableres mindst 5 meter fra det nordlige skel. Endelig er der for at sikre en blød overgang mellem boligområde og beplantningsbælte tilføjet, at de to nordligste rækker beplantning primært skal være buske.

## Sagsbeskrivelse

### 1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 11. december 2014 (punkt 6)

Magistratens møde 15. december 2014 (punkt 16)

Byrådets møde 15. december 2014 (punkt 15)

Forslagene har været offentliggjort i perioden 22. december 2014 til og med 23. februar 2015.

### Formål

Der har gennem længere tid været et stort pres på de eksisterende boldbaner i Frejlev, hvorfor der har været ønske om at udvide idrætsanlægget med yderligere to boldbaner i tilknytning til de eksisterende baner og Frejlev skole. Der er på kommunens budget for 2015 bevilget penge til at etablere boldbanerne.

Baggrunden for kommuneplantillægget er, at kommunen ønsker at udvide boldbanerne i Frejlev. Samtidig ønskes mulighed for en fortsat udvikling af Frejlev by vest for skolen – primært i form af boligområder. Kommuneplantillægget omfatter således både en udvidelse af det eksisterende område til offentlige formål i tilknytning til Frejlev Skole samt en udvidelse af det eksisterende boligområde ved Griegsvej, så der sikres sammenhæng i arealudlæggene.

Formålet med lokalplanen er at skabe rammerne for, at der kan etableres to boldbaner indenfor lokalplanområdet. Anvendelsen af området er således fastlagt til offentlige formål i form af boldbaner.

Med lokalplanen overføres lokalplanområdet til byzone.

### MV – Miljøvurdering af planer og programmer

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

### VVM – Vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet

Kommunen har modtaget en klage over at der ikke er foretaget en VVM før anlæggelse af tilstødende boldbaner i umiddelbar forlængelse af nuværende boliger. Klagen begrundes med at boldbanerne anlægges i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), og at der ikke er taget stilling til hvorvidt støjniveauet overstiger det acceptable niveau.

Kommunen har redegjort for, hvorfor der ikke er lavet VVM-screening eller VVM-redegørelse. Klagen er videresendt til Natur- og Miljøklagenævnet.

### Kommuneplanen

Frejlev er i kommunens hovedstruktur "Vision 2025" udpeget som en by med vækstpotentiale. På grund af stærke drikkevandsinteresser i området ved Frejlev – særligt syd og øst for byen – er udviklingsretningen for Frejlev mod vest.

Etableringen af Griegsvej i 2012/2013 var næste skridt i byudviklingen i Frejlev. Med placeringen af Griegsvej blev der samtidig pegt på de kommende boligområder i Frejlev, som ligger placeret på arealet mellem Griegsvej og den eksisterende by. Som en del af denne byudvikling skal der nu etableres to boldbaner i tilknytning til skolen og idrætsanlægget, hvilket bliver muligt med dette kommuneplantillæg og lokalplan.



Da en del af arealet til de nye boldbaner ligger indenfor OSD-område (område med særlige drikkevandsinteresser) er der i kommuneplantillægget en redegørelse, der begrundes, hvorfor det er nødvendigt at placere og etablere boldbanerne på det pågældende areal.

Kommuneplantillægget og lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 6.6.N4 Hasseris Enge, som har fokus på rekreative værdier, landbrug og naturbeskyttelse. Der er således ikke overensstemmelse med de eksisterende rammebestemmelser. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen. Desuden ramlægges yderligere areal til både boldbaner og boliger.

Kommuneplantillægget ændrer også kommuneplanens retningslinje 2.1.1, som er tilpasset de nye byroller jf. hovedstrukturen "Vision 2025". Opgørelsen over ledige arealer er ligeledes opdateret. Som følge af det nye udlæg til byformål er området, benævnt "Øvrige landområder", i kommuneplanens retningslinje 11.2.3 reduceret.

Kommuneplantillæg 6.015 offentliggøres samtidig med lokalplanen i et særskilt dokument.

## Økonomi

På kommunens budget for 2015 er der afsat 3.5 mio. kr. til boldbaner i forbindelse med byudvikling. Pengene skal finansiere dels opkøb af jorden og dels anlæg af banerne.

## Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelse:

### 1. Grundejerforeningen Griegsvej v/ Morten Holmsberg

Henvendelsen er behandlet nedenfor.

#### **1. Bemærkning** fra Grundejerforeningen Griegsvej *vedrørende boldbanernes placering, støjgener, blændet udsigt, terrænregulering, beplantningsbæltets bredde samt konkret løsningsforslag.*

*Kan ikke billige placeringen af boldbanerne, som vil støde direkte op til privat bebyggelse. Boldbanerne vil være til særdeles stor gene for beboerne i området på Griegsvej – først og fremmest fra den uro og støj der givet vil fremkomme ved brug af banerne. Boldbanerne vil være en meget stor kontrast til den eksisterende natur i dag.*

*Som potentielle grundkøbere blev vi af ejendomsmægler gjort bekendt med, at området syd for Griegsvej under ingen omstændigheder ville blive benyttet til andet end landbrug, da området er kategoriseret som område med særlig drikkevandsinteresse. Med dette løfte har beboerne investeret adskillige millioner i grund og bebyggelse, og nu er mange af husene på Griegsvej i fare for at falde i værdi, såfremt de påtænkte boldbaner opføres, eftersom der vil fremkomme voldsomme støjgener, massiv trafik og blændet udsigt over markerne.*

*I lokalplanen beskrives det, at området vil udsættes for en del jordarbejde, og at der er en terrænforskel indenfor området på ca. 5 meter fra syd mod nord, hvilket kræver at området nivelleres. Beboerne placeret længst op ad de tiltænkte boldbaner ønsker på intet tidspunkt at bo direkte op ad en jordvold.*

*En løsning der imødekommer både kommunens planer og denne indsigelse vil være at vende banen 90 grader, og at der så kun blev etableret én bane i stedet for to. Dette begrundes med at én bane givet dækker Frejlevs behov, da tendensen hælder mod færre børn og unge i byen. Der er næsten lige lukket en børnehave, og der nedlægges et ud af tre spor på Frejlev Skole.*

*I kommuneplanen er der tiltænkt frit kig fra nord mod syd over mark og eng. Dette forsvinder ved at opføre boldbanerne.*



*Det anføres i lokalplanen, at der skal oprettes et læbælte på 10 meter. Det er langt fra nok, når der ses på det eksisterende læbælte, som er placeret om de gamle boldbaner. Det er over dobbelt så bredt, men ikke effektivt nok. Læbæltet bør således være minimum 25 meter og med en højde på maksimum 4 meter. Stier bør placeres på indersiden af læbæltet for at lette vedligeholdelsen og skåne den anlagte bebyggelse mod indkig i haver og huse. Det foreslås, at der anlægges en grøn kile på 30 meter mellem boldbanerne og boligerne, hvilket svarer til den afstand der er i de øvrige kiler i udstykningen på Griegsvej.*

**Svar: Delvis imødekommet.**

Arealet, som med lokalplanen planlægges anvendt til boldbaner, anvendes i dag til landbrugsjord. En anvendelsesændring fra åben-land til bymæssig bebyggelse er en stor ændring for omgivelserne og oplevelsen af det pågældende areal.

Frejlev er en by, der mod nord, øst og syd er omgivet af massive drikkevandsinteresser, hvilket begrænser udviklingsmulighederne i byen. Men Frejlev er som en af i alt 11 byer udpeget som en "by med vækstpotentiale", hvorfor der fortsat forventes en udbygning af byen. I den overordnede planlægning i kommuneplanen er det således forudsat, at den fremtidige udviklingsretning for byen er mod vest. Det er også her den nyeste udstykning er etableret, hvor der i den forbindelse blev etableret en ny fordelingsvej – Griegsvej – til at forsyne de nye områder i den vestlige del af Frejlev. Det har således hele tiden været planen, at Frejlev skulle udvikle sig mod vest.

En stor del af boldbanerne er beliggende i et område, der er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). I forhold til at inddrage arealer i OSD til bymæssige formål (boldbaner, boliger mv.) er det Naturstyrelsen, der er myndighed. Derfor er der som en del af kommuneplantillægget redegjort for, hvorfor det ønskes at inddrage det pågældende areal til bymæssige formål. Det handler blandt andet om at forholde sig til det funktionelle behov, grundvandsstrømninger, indvindingsopland, kildepladser osv. Naturstyrelsen er i den offentlige høring ikke fremkommet med indsigelser eller kommentarer til udlægget af boldbanerne.

Der har gennem længere tid været pres på boldbanerne i Frejlev, når man tager udgangspunkt i hvor mange medlemmer der er pr. bane. Derfor har det været et ønske at udvide med yderligere to boldbaner i tilknytning til de eksisterende baner og Frejlev Skole. Med denne udvidelse vil belægningen på banerne svare til en gennemsnitlig belægning. Det vil sige, at den eksisterende brug af banerne, med det antal medlemmer der er i foreningerne, vil blive fordelt på flere baner. Det reelle behov er to nye baner, hvorfor forslaget om kun at etablere én bane, som vendes i den anden retning, ikke kan imødekommes. Selve indretningen og brugen af arealet vil dog være fleksibel, forstået sådan at der ikke forventes to faste 11-mands baner, men en blanding af 11, 7 og 5 mands baner efter behov, ligesom spilleretningen kan variere.

Da der er tale om at fordele brugerne af anlægget på flere baner, forventes det ikke at der sker en væsentlig ændring i antallet af brugere. Det forventes derfor heller ikke, at der vil ske en væsentlig ændring i trafikken til og fra banerne. Biltrafikken vil uændret ske til og fra området ved skolen og hallen ad Frejlev Skolevej. Den cyklende og gående trafik vil sandsynligvis ændre sig i takt med at boligområdet ved Griegsvej bliver udbygget. Da forventes flere af de bløde trafikanter at benytte stinettet i området til og fra skole og fritidsaktiviteter.

Ved etablering af banerne vil der ske en terrænregulering af området, så det nivelleres ud. Denne terrænregulering skal foretages sådan, at de højdeforskelle der bliver i området, bliver optaget som en del af de beplantningsbælter der etableres i forbindelse med banerne. Der vil således ikke blive etableret jordvolde for at regulere terrænet.

I lokalplanforslaget var der fastsat krav om, at der skulle etableres 10 meter brede beplantningsbælter mod nord, vest og syd. Det primære formål med disse beplantningsbælter er at sikre en visuel afskærmning i forhold til særligt de nærmeste boliger. Det er således ikke et egentligt støjværn men snarere en fysisk afskærmning mellem boldbaner og boliger/omgivelser. 10 meter brede beplantningsbælter op til boligområder er ligeledes fastsat som krav ved andre nye boldbaner i Aalborg Kommune (Lokalplan 3-3-106), ud fra den betragtning, at der er tale om træningsbaner, som ikke vurderes at øge miljøbelastningen væsentligt. Men for at skabe den størst mulige afstand til de eksisterende boliger på Griegsvej, er beplantningsbælternes bredde differentieret i den endelige lokalplan. Det nordlige beplantningsbælte skal således have en bredde på minimum 14 meter, hvilket skaber en lidt større afstand. Endvidere er der fastsat krav om, at den rekrea-



tive sti skal etableres mindst 5 meter fra det nordlige skel – enten i beplantningsbæltet eller lige syd for beplantningsbæltet. Derved undgås trafik af bløde trafikanter direkte op ad de nærmeste ejendomme.



Bilag:

Kommuneplantillæg 6.015 for et område vest Frejlev Skole

Lokalplan 6-3-104 Offentlige formål, boldbaner, Frejlev Skolevej, Frejlev

Indsigelse fra Morten Holmsberg pva. Grunderjerforeningen Griegsvej