



## Tillæg 6.017 boligområdet vest for Frejlev Skole

Aalborg Byråd godkendte den 14. marts 2016 kommuneplantillæg 6.017 for boligområdet vest for Frejlev Skole.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 6.017](#)
- [Retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder](#)
- [Kommuneplanramme 6.3.B7 Vest for skolen](#)
- [Kommuneplanramme 6.6.N4 Hasseris Enge](#)

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](#).

### Klagevejledning

Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan, for så vidt angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet **senest den 20. april 2016**.

Du klager gennem Klageportalen, som du har adgang til via [borger.dk](#) og [virk.dk](#). Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](#).

Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500,- kr. Se Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](#).

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen dvs. senest den 23. september 2016.

14-03-2016

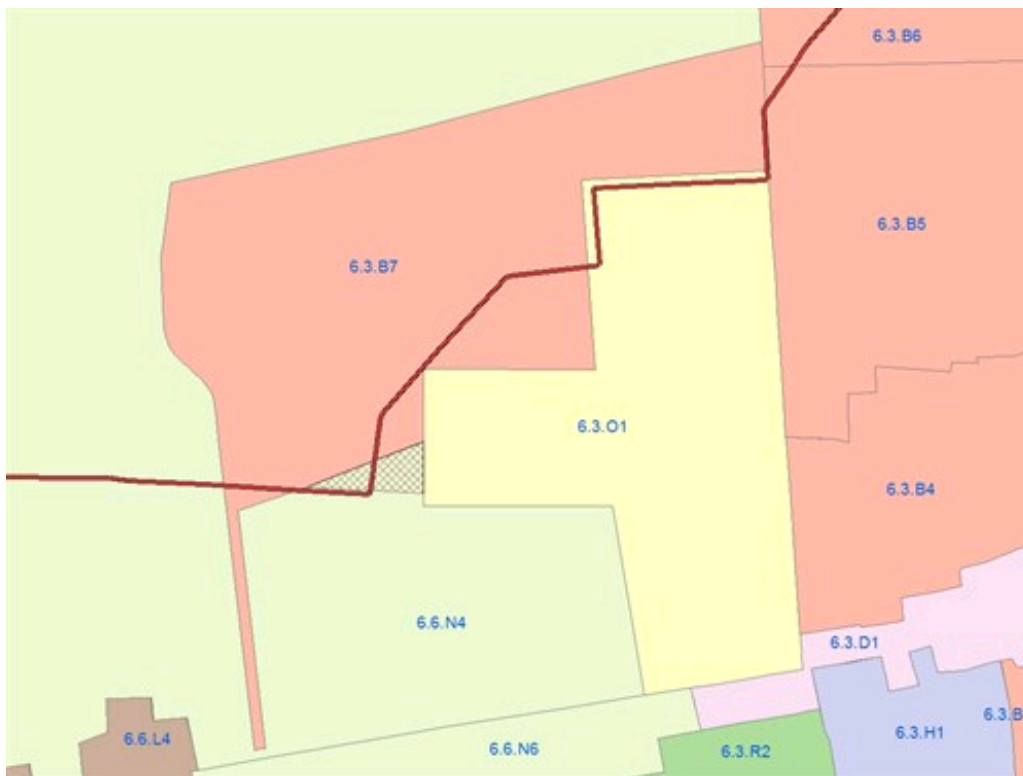


## Redegørelse for tillæg 6.017 for boligområdet vest for Frejlev Skole

### Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Området ligger i Frejlevs nord-vestlige kant. I tillægget indgår kommuneplanens rammeområde 6.3.B7 og en mindre del af 6.6.N4.

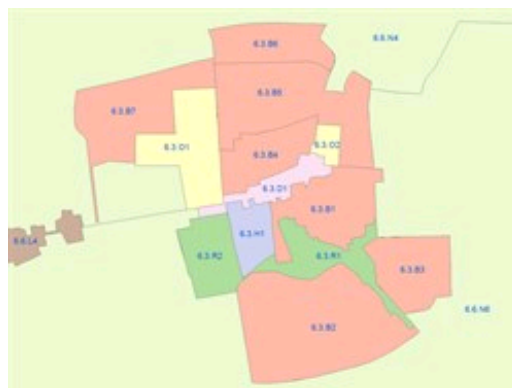
Kommunen ønsker at lave en minimal udvidelse af det rammelagte boligområde vest for skolen i Frejlev (ca. 4.000 m<sup>2</sup> - skraveret areal). Baggrunden for ændringen er, at der gennem området løber en afskærende kloakledning - vist som rød linje.



Med den nye afgrænsning vil selve området til boligbebyggelse være afgrænset af kloakledningen og være placeret nord og vest for denne. Samtidig sikres det, at der kan etableres gode sammenhængende friarealer til hele boligområdet, og at der er en fysisk sammenhæng til boldbanerne mod øst. Den største del af det areal, hvormed området udvides, vil fremadrettet skulle udnyttes til fælles friareal.



Gældende kommuneplanrammer



Nye kommuneplanrammer

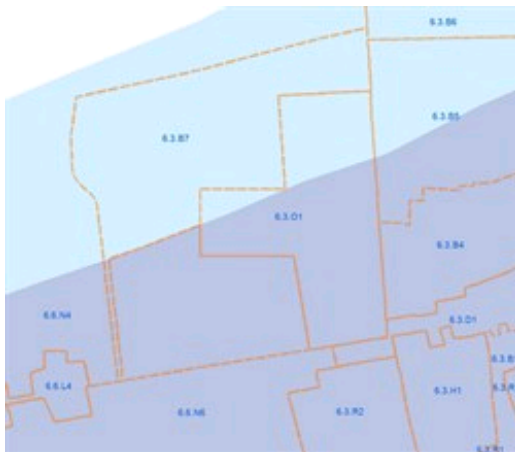
Afgrænsningen af rammeområde 6.3.B7 og 6.6.N4 ændres derfor. Rammeområde 6.3.B7 får tilføjet nyt areal, som udgår af rammeområde 6.6.N4. De bebyggelsesregulerende bestemmelser indenfor rammerne fastholdes uændret.

Som følge af det nye udlæg til byformål er "øvrige landområder" i retningslinje 11.2.3 reduceret.

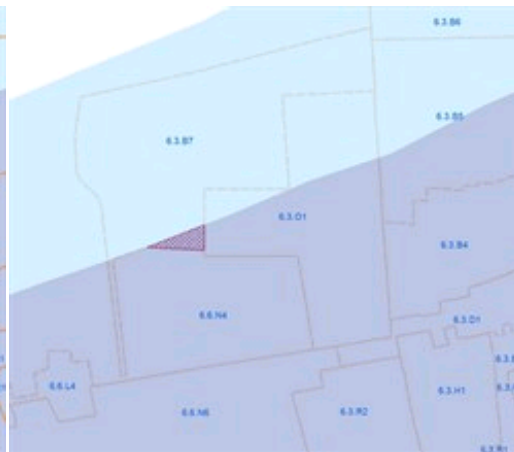
## Kommuneplanen i dag

Det nuværende rammeområde til boliger 6.3.B7, afgrænses i dag mod syd af grænsen for OSD-området (område med særlige drikkevandsinteresser).

Størstedelen af Frejlev by er allerede i dag placeret indenfor afgrænsningen af OSD-området. Udvidelsen af det eksisterende rammeområde er også placeret indenfor OSD-området.



Drikkevandsinteresser og gældende rammer



Drikkevandsinteresser og ændrede rammer

Den gældende ramme 6.3.B7 ligger i område med drikkevandsinteresser (OD - lyseblåt).

Rammeændringen gør, at en mindre del af 6.3.B7 (hvor der primært skal etableres friarealer) ligger i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD - mørkeblåt).

Rammeområdet ligger i udkanten af et OSD-område, hvor grundvandsstrømningen for det primære magasin har retning ud af OSD. Det er ikke sandsynligt, at der vil blive planlagt ny kildeplads for et alment vandværk i netop dette område pga. udkanten af OSD og nær beliggenhed til by. Området ligger ikke inden for eksisterende indvindingsopland for et alment vandværk.

Byudvikling og anvendelsen til friareal i det aktuelle område udgør ikke en væsentlig risiko for forurening af grundvand, der skal anvendes til vandindvinding.

### Byudvikling i OSD

Som det fremgår af kortene, hvor drikkevandsinteresserne er vist, ligger en meget lille del (ca 4.000 m<sup>2</sup>) af den nye ramme indenfor afgrænsningen af både OSD (område med særlige drikkevandsinteresser) og NFI (nitrat følsomt indvindingsopland).

Arealet er beliggende i kanten af et stort OSD og NFI område, men udenfor afgrænsningen af selve indvindingsoplandet.

Forudsætningen for at kunne inddrage et areal til byudvikling, der ligger i henholdsvis OSD og NFI, er en redegørelse for nødvendigheden af byudvikling på det pågældende areal.

Formålet er at sikre fokus på grundvandsbeskyttelsen i forbindelse med planlægning for byudvikling samt at offentligheden bliver opmærksom på planlægningen.

Frejlev er i Aalborg Kommunes Vision 2025 udpeget som en by med vækstpotentiale. Det er således en af de byer, hvor kommunen vil arbejde for øget bosætning.

Over de seneste 12 år er der sket en markant udbygning med nye parcelhusområder i byen – og der er fortsat efterspørgsel på at bosætte sig. Fra 2002-2015 er der bygget 237 nye boliger svarende til 16 boliger pr. år og i år (2015) er der allerede opført 8 boliger. Den resterende rummelighed i Frejlev by indenfor de rammelagte områder er på 106 boliger.

Frejlev er omfattet af mange bindinger i relation til drikkevandsinteresser, hvilket ses på kortet. Det er særligt drikkevandsinteresser i forhold til områderne ved Drastrup. Langt hovedparten af byen ligger i OSD og NFI område ligesom omkring 2/3 af byen ligger i indvindingsoplandet. Desuden er der en række dyrkningsdeklarationer, med det formål at sikre grundvandsbeskyttelse. Fælles for disse udpegninger er, at de ”låser” Frejlev særligt mod syd og øst. Mod nord afgrænses byen af Ny Nibevej, hvorfra der er en del trafikstøj. Trafikstøjen betyder, at der i den seneste planlægning er fastsat et bufferareal på 140 meter mellem vejen og boliger/opholdsarealer, for at sikre at disse ikke bliver støjbelastet.

Med det udgangspunkt er den fremtidige udviklingsretning for Frejlev mod vest. Her ligger den nyeste udstykning også (eksisterende rammeområde 6.3.B7), hvor der i forbindelse med udstykningen blev etableret en ny fordelingsvej – Griegsvej – til at forsyne den vestlige del af Frejlev.

Restrummeligheden i de eksisterende boligområder er meget begrænset, og det er derfor nødvendigt med nyudlæg. Det mindre udlæg, som tillæg nr. 6.017 omfatter, skal primært sikre boligområdets sammenhæng med de ny etablerede boldbaner mod øst samt skole- og fritidsområdet her. Desuden skal hovedparten af området anvendes til fælles friareal for bebyggelsen, og vil således ikke blive bebygget. Den lille del af arealet, der kan bebygges, ligger afgrænset af den afskærende kloakledning, der er etableret i området. Det eksisterende fysiske anlæg vil således udgøre grænsen for, hvor der kan bebygges.

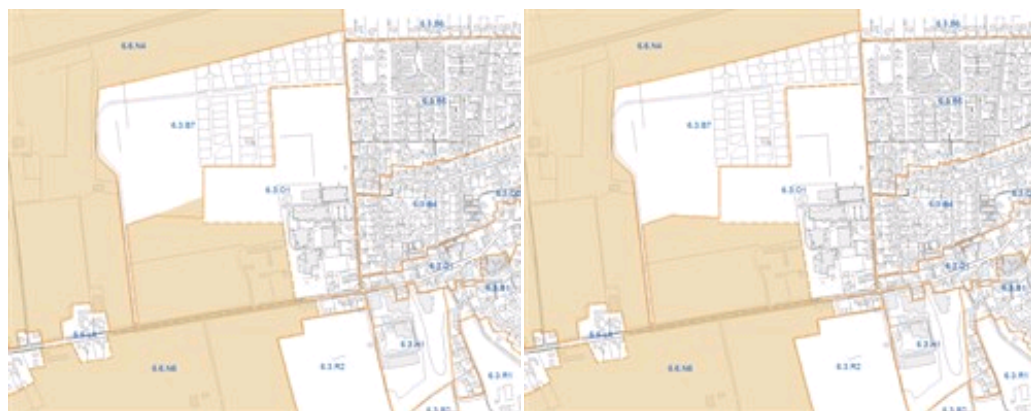
Den udvidelse af rammeområde 6.3.B7, som tillæg 6.017 sikrer, ligger i den nordvestlige udkant af det store OSD/NFI område, der dækker hovedparten af Frejlev. Grundvandsstrømningen for det primære magasin har retning ud af OSD-området.

Det er ikke sandsynligt, at der vil blive planlagt ny kildeplads for et alment vandværk i dette område, da det er i udkanten af OSD-området og har den nære beliggenhed til byen.

Området ligger ikke indenfor eksisterende indvindingsopland for alment vandværk.

### Landbrugsområder

Rammeændringen gør også, at der som følge af byudviklingen fjernes areal fra landbrugsområde (11.2.3 Øvrige landområder). Kommunen vurderer ikke, at ændringen har væsentlig betydning for landbrugsdriften.



Gældende landbrugsområder og de ændrede rammer

Nye landbrugsområde og ændrede rammer

### Retningslinjen for byudviklingsområder

De nye areal tilføjes retningslinje 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål.



*Gældende byudviklingsområder og ændrede rammer*

*Nye byudviklingsområder og ændrede rammer*

Rammeændringen gør, at der som følge af byudviklingen fjernes areal fra landbrugsområde (retningslinje 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål)

14-03-2016



### 11.2.3 Øvrige landområder



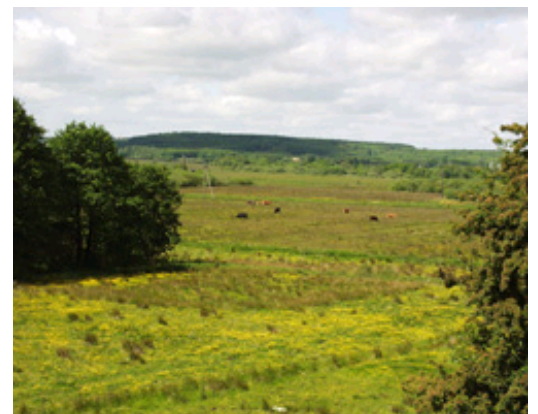
- I øvrige landområder jf. ovenstående kort, skal hensynet til jordbrug, natur og landskabsinteresser varetages i balance mellem interesserne i det åbne land og byudviklingsinteresserne. I disse områder må planlægning og administration vedrørende arealanvendelsen og tilstanden ikke forringe muligheden for at opfylde naturkvaliteten for områdets naturtyper, fastlagt efter principperne i naturplanlægningssystemet.

#### Bemærkninger til retningslinien

Interesserne i øvrige landområder varetages så vidt muligt ud fra princippet om flersidig anvendelse.

I konkrete tilfælde skal der ske en afvejning af benyttelses- og beskyttelsesinteresserne. Interesserne skal så vidt muligt afbøjes mod hinanden ud fra princippet om flersidig arealanvendelse. Hvor interesserne ikke kan forenes, må der ske en prioritering ud fra en samlet afvejning med hovedvægten på en bæredygtig udvikling.

Naturinteresserne knytter sig især til naturtyper som kildeområder,



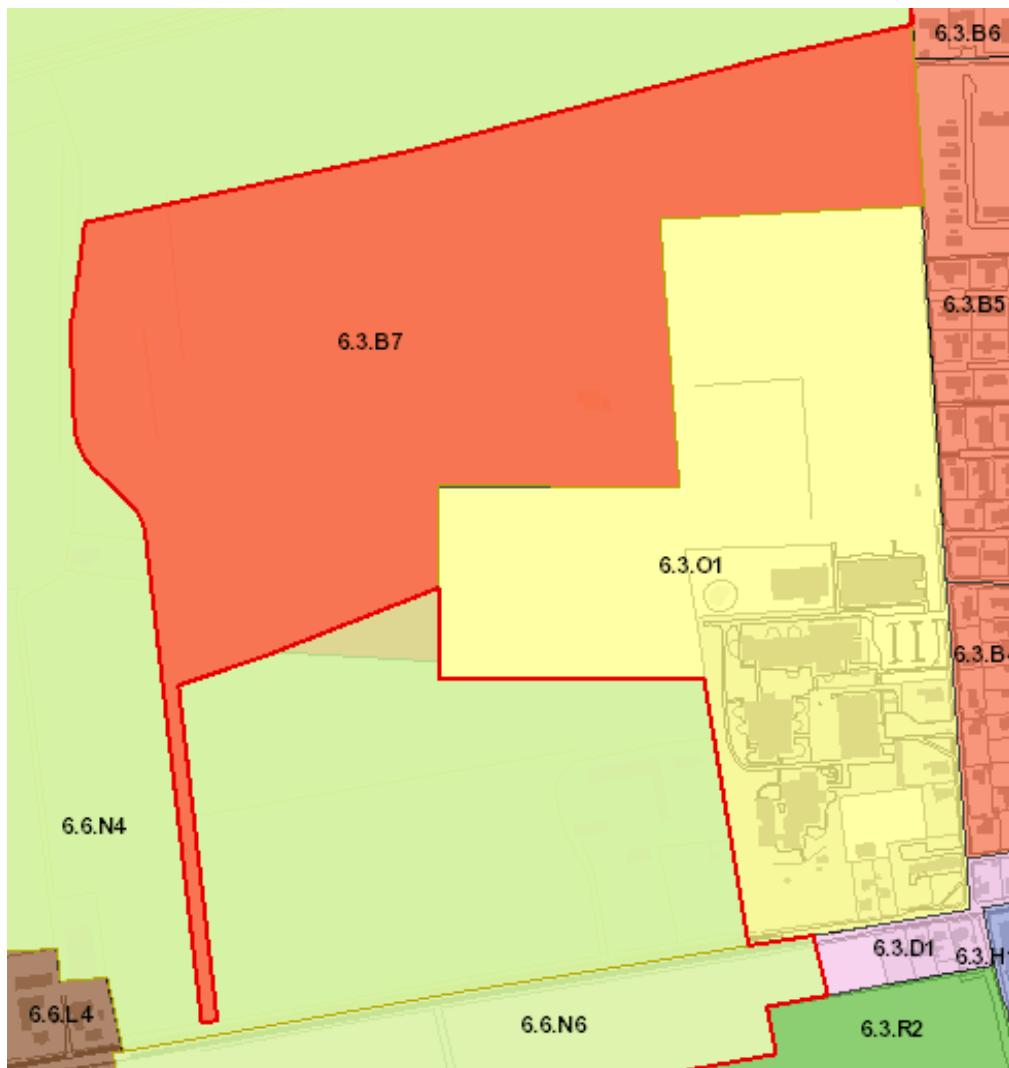
vandløb, moser, ferske enge, strandenge, overdrev og heder, til kulturlandskaber og -elementer og til sikring af friluftslivets aktivitetsmuligheder. De øvrige landområder rummer i dag en mosaik af naturtyper og småbiotoper (levesteder) af varierende karakter. En udvikling, der fremmer opretholdelse og pleje af vigtige naturtyper, småbiotoper og de økologiske sammenhænge i landskabet, skal så vidt muligt understøttes.

Se nærmere om naturplanlægningssystemet under [retningslinje 11.3.1](#).

14-03-2016



### 6.3.B7 Vest for skolen



#### Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav)  
Kulturelle formål  
Fritidsformål (kun klub og forening)  
Institutioner  
Rekreative formål  
Tekniske anlæg

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

#### Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:  
Max. 30 for åben-lav boliger, max. 40 for tæt-lav boliger og max. 45 for anden anvendelse.

Etager: Max. 1½ for åben-lav boliger, max. 2 for øvrig bebyggelse.

Højde: Max. 8½ m

Fælles friareal: Min. 10% for åben-lav boliger, min. 15% for tæt-lav boliger.

#### Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se [retningslinie 4.1.3](#).

Grænseværdier for støj fra trafik, se [retningslinie 13.3](#).

#### Mål

Området skal rumme den primære boligudvikling i Frejlev i de kommende år. Beliggenheden på kanten af engen skal principielt være karaktergivende for områdets struktur samt udformningen af bebyggelse og beplantning.

#### Anvendelse

Området skal hovedsageligt anvendes til boliger. Der er også mulighed for etablering af institutioner, mindre kultur- og fritidsformål mv. integreret i boligområdet. De alternative anvendelser forudsætter dog, at de miljømæssige gener for de omkringliggende boliger er minimal.

#### Arkitektur - Byrum og landskab



Bebyggelse og beplantning skal indpasses, så området bevarer sin åbne karakter. Særligt vigtigt er det, at friholde nogle lange kig over eng og fjord fra nord mod syd.

På illustrationen er vist et eksempel på, hvordan området vest for skolen på sigt kan udnyttes.



## Trafik - Veje og stier

Området vejbetjenes via lukkede vejstrukturer. Af hensyn til den funktionelle sammenhæng med skolen og den øvrige by, er et sammenhængende stisystem vigtigt.

14-03-2016

## Arkitektur - Byrum og landskab

Det frie udsyn i retning nord-syd skal friholdes for høj beplantning.

Nord-sydgående beplantningsbælter skal opdele området i mindre enheder.

Tekniske anlæg skal indpasses nænsomt i landskabet.

## Trafik - Veje og stier

Området skal vejbetjenes fra Nibevej.

Der skal etableres et sammenhængende stisystem med forbindelse til byen ad Frejlev Skolevej.

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

## Teknisk forsyning

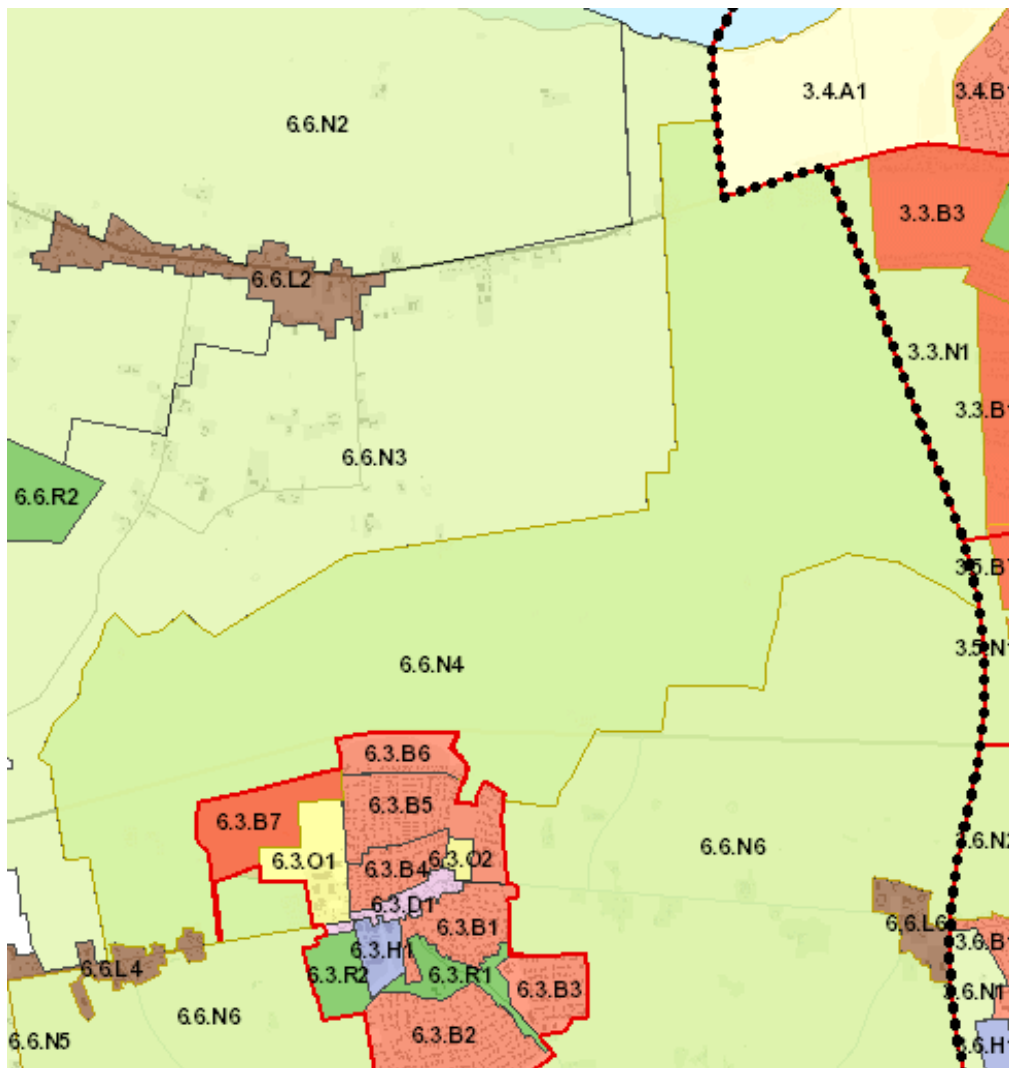
Fjernvarmepligt

## Zoneforhold

En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone.



## 6.6.N4 Hasseris Enge



### Anvendelse

Rekreative formål  
Tekniske anlæg  
Landbrug  
Naturbeskyttelse

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

### Byggemuligheder

Ingen større udvidelsesmuligheder for virksomheder.

Erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri og medhjælperboliger kun i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Byggelinie: Min. 300 m fra skov og vejreservation (100 m)

Beskyttelseslinie: å (150 m)

### Miljø

Beskyttet natur (§ 3)

## Mål

At beskytte områdets natur, landskabelige og rekreative kvaliteter samtidig med, at der er mulighed for landbrugsdrift i området.

## Anvendelse

Landskabet omkring Hasseris Å skal fungere som rekreativt forbindelsesled mellem storbyen og de kommende skovområder i Sydvest-området.

Der er mulighed for at anvende overflødiggjorte landbrugsbygninger til mindre erhvervsvirksomheder og 1 bolig pr. ejendom, men kun efter forudgående anmeldelse til Aalborg Kommune.



*Området har åben engkarakter og omfatter blandt andet Hasseris Å's forløb mod fjorden.*

## **Arkitektur - Byrum og landskab**

Området er karakteriseret ved et fladt åbent slette-/englandskab med enkelte levende hegn og småbiotoper. Hasseris Å har et forløb gennem den nordlige del af området. Denne karakter skal fastholdes og i hovedsagen friholdes for skov.

## **Trafik - Veje og stier**

Stiforbindelserne gennem området er vigtige for den rekreative sammenhæng i Drastrupkilen.

14-03-2016

## **Arkitektur - Byrum og landskab**

Områdets åbne karakter skal fastholdes.

Dog kan der plantes levende hegn i nord-syd gående skel.

## **Trafik - Veje og stier**

Arealreservation til Vestvej, principielt angivet på [illustrationsplan](#)

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#).

## **Zoneforhold**

Landzone