



Punkt 15.

Godkendelse af kommuneplantillæg 5.022 og lokalplan 5-2-108 Boliger, Attrupgårdvej, Vodskov (2. forelæggelse) samt at et privat areal og et vejareal overføres fra byzone til landzone

2015-016783

By- og Landskabsforvaltningen indstiller,

at byrådet godkender Kommuneplantillæg 5.022 endeligt med nedenstående ændringer, herunder overførsel af et privat areal og vejareal fra byzone til landzone, samt at Lokalplan 5-2-108 godkendes endeligt med nedenstående ændringer, og

at By- og Landskabsudvalget godkender, at forlængelse af ny vej inden for lokalplanområdet navngives Attrupgårdvej.

Forslag til ændringer i kommuneplantillæg

I redegørelsen til kommuneplantillægget under retningslinje 11.3.1 tilføjes: "Det er samtidig vurderet, at med udvidelsen af kommuneplanrammen til boliger, bliver der en fornuftig afgrænsning af byen mod nord. Det er vigtigt i planlægningen, at bebyggelsen indpasses i respekt for de eksisterende naturkvaliteter. Der skal lægges vægt på at bevare det åbne hedeagtige areal mod syd-vest, arealet med skovkarakter mod nord og beplantningen ud mod markerne langs det nord-østlige skel, hvormed der kan opnås en blid overgang mellem byen, det åbne land og naturområderne. På denne måde kan naturkvaliteterne i området bevares."

I rammeområde 5.2.N3 Hammer Bakker, under Anvendelse tilføjes at "Inden for området har Forsvarsministeriet operations-, trænings- og uddannelsesaktiviteter".

Forslag til ændringer i lokalplan

I lokalplanens afsnit om Tilladelse eller dispensationer i medfør af anden lovgivning tilføjes følgende:

"Område beskyttet efter Naturbeskyttelsesloven §3

Hvis der sker ændring af vandhullet i den sydøstlige del af området til regnvandsbassin kræves dispensation efter Naturbeskyttelseslovens §3.

Derudover har dele af lokalplanområdet et naturindhold, som svarer til beskyttet natur. Det samlede areal falder imidlertid under Naturbeskyttelseslovens størrelsesgrænse på 2.500 m² for beskyttet eng/mose og overdrev. Dermed er kriterierne for en udpegning som beskyttet natur efter Naturbeskyttelseslovens §3 ikke opfyldt."

Ændringerne vurderes ikke at berøre andre end dem, der ved indsigelse har foranlediget ændringen, og vurderes derfor ikke at kræve fornyet høring i henhold til lov om planlægning.

Beslutning:

Indstillingens 1. og 2. "at" anbefales.

Indstillingens 3. "at" godkendes.

John G. Nielsen og Kirsten Algren var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Startredegørelse

By- og Landskabsudvalget godkendte startredegørelse på møde 4. maj 2016 (punkt 8).

Fordebat

By- og Landskabsudvalget godkendte igangsætning af fordebat på møde 4. maj 2016 (punkt 8). Fordebatten var i perioden 12. maj til 10. juni 2016.

By- og Landskabsudvalget behandlede opsamling på fordebatten på møde 8. september 2016 (punkt 5).

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 8. september 2016 (punkt 5).

Magistratens møde 19. september 2016 (punkt 2).

Byrådets møde 26. september 2016 (punkt 3).

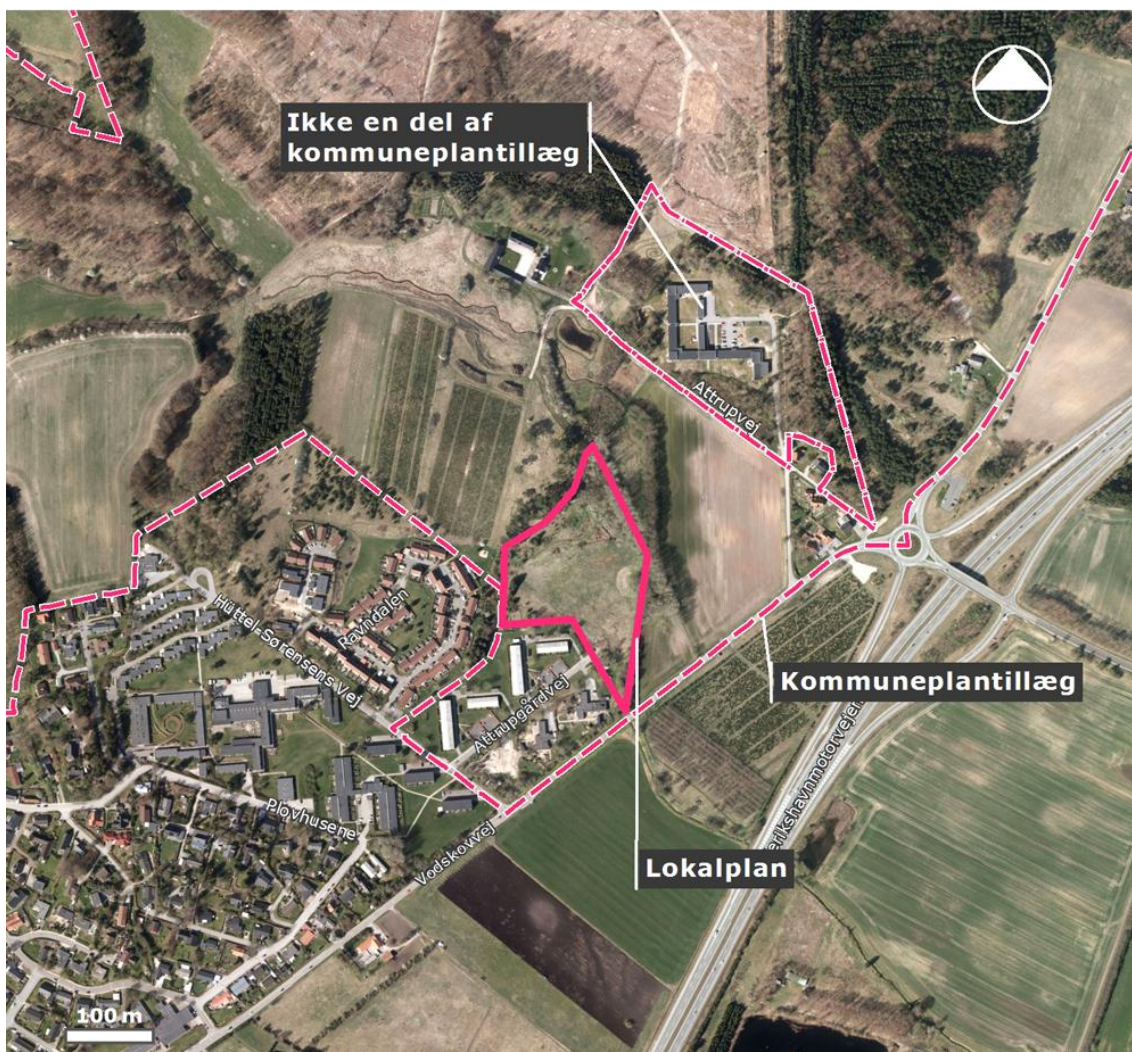
Forslagene har været offentliggjort i perioden 5. oktober til 30. november 2016.

Link til digitale planer

[Lokalplan 5-2-108](#)

[Kommuneplantillæg 5.022](#)

Oversigtskort





Formål og baggrund

Formålet med kommuneplantillægget – herunder overførsel af areal fra byzone til landzone – er især:

- At udvide rammeområde 5.2.B9 mod nord og indskrænke rammeområde 5.9.N3 tilsvarende. Ændringen betyder, at hele matr. 1 bæ, Attrup Hammer, som lokalplanen omfatter, kan anvendes til boligbyggeri.
- At indskrænke rammeområde 5.2.B9 med et areal på ca. 3.500 m² (del af matr. 1bz, Attrup Hammer). Arealet ligger mellem lokalplanområdet og Vodskovvej og drives landbrugsmæssigt. De nuværende bestemmelser i kommuneplanen giver ikke mulighed for at byudvikle arealet, som tillige er trafikstøjbelastet fra både motorvejen og Vodskovvej. Arealet ligger i byzone, men overføres til landzone og indgår fremover i kommuneplanramme 5.9.N3.
- At overføre ca. 1.500 m² af Vodskovvej (matr. 7000b, Attrup Hammer) fra byzone til landzone. Det er den strækning af Vodskovvej, der ligger langs ovennævnte private areal.

Formålet med lokalplanen er:

- At skabe et nyt boligområde med ca. 40 tæt-lave boliger ved Attrupgårdvej i den nordlige del af Vodskov.
- At koncentrere bebyggelsen midt i området, så den eksisterende beplantning langs randen bevares, og der opnås en harmonisk overgang mellem byen og landskabet ved Hammer Bakker.
- At sikre Ravndalsstiens forløb gennem området.

Navngivning af vej

Vejen som Attrupgårdvej forlænges med i lokalplanområdet navngives Attrupgårdvej.

Miljøvurdering

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til miljøscreeningen og sin afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport.

Økonomi

Gennemførelse af lokalplanen og kommuneplantillægget skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen. Dog kan der i henhold til planloven ydes erstatning til ejeren, af det areal der overføres til landzone, i forhold til værditab og udgifter/merudgifter, som har været påført, mens arealet har ligget i byzone.

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende indsigelser:

1. Miljø- og Fødevareministeriet, Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning, Haraldsgade 53, 2100 København Ø
2. Ellen og Niels Bundgaard, Attrupvej 17, 9310 Vodskov
2a. Ellen Bundgaard, Attrupvej 17, 9310 Vodskov
3. Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, Ejendomsforvaltningssektionen, Arsenalvej 55, 9800 Hjørring
4. Herluf E. Nielsen, Vodskovvej 72, 9310 Vodskov
5. Vibeke Holsteen og Torben Røgild

Udover de 4 indsigelser, har enkelte ytret sig om planlægningen ved Attrupgårdvej, i forbindelse med workshoppene om "Byudvikling, bosætning og fremtidens boformer" på borgermødet i Vodskov 30. november 2016. Én er kommet med udsagnet "Grundvandet står så højt, at husene må stå på pæle", en anden er kommet med udsagnet "Nej til de planlagte boliger ved Attrupgårdvej", og en tredje er kommet med udsagnet "Boliger i Hammer Bakker er en dårlig ide. Vi skal bevare natur og ruter i Hammer Bakker. Der hentydes til bebyggelsen på Attrupgårdvej". Derudover er der fremsendt yderligere bemærkninger om Attrupgårdvej i offentlighedsfasen til byudviklingsplanen for Vodskov (2a) og i offentlighedsfasen til byudviklingsplanen for Vestbjerg (5).

De 5 indsigelser/bemærkninger er behandlet i rækkefølge nedenfor.



1. Indsigelse fra Miljø- og Fødevarerministeriet Miljøcenter (SVANA) vedrørende ændringerne af et "naturområde med særlige naturbeskyttelsesinteresser" i kommuneplanen. I forbindelse med kommuneplantillægget ændres afgrænsningen, idet et areal overføres til boligformål, så det ikke længere er omfattet af denne udpegning. Det findes ikke, at være redegjort for, hvilke konsekvenser den ændrede afgrænsning vil få for de interesser der varetages indenfor udpegningen. Der bør redegøres for, om funktionerne af naturbeskyttelsesinteresser kan opretholdes efter ændringen. Endvidere bør det under afsnittet tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning" vurderes om planen forudsætter dispensation fra Naturbeskyttelseslovens §3, såfremt overdrevsarealet ikke bevares i fuld udstrækning.

Svar: **Imødekommet.**

Det er i forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplantillæg 5.022 og Lokalplan 5-2-108 Boliger Attrupgårdvej, Vodskov vurderet, at ændringen ikke har væsentlig betydning for naturkvaliteterne i området. Et af hovedformålene med lokalplanlægningen har været at indpasse bebyggelse i respekt for eksisterende naturkvaliteter. Der har været en afvejning af hvordan Vodskov by har kunnet udvide mod nord-øst. Det er vurderet, at den planlagte bebyggelse visuelt hænger sammen med byen, idet den eksisterende beplantning mod nord bevares som et grønt bånd mod Hammer Bakker, at der er lagt vægt på at bevare det åbne hedeagtige areal mod syd-vest og at bevare beplantningen mod markerne langs det nord-østlige skel.

Lokalplanområdet har et naturindhold som svarer til beskyttet natur, henholdsvis eng/mose i lokalplanområdets centrale og østlige del - samt overdrev pletvis i lokalplanområdets nordlige og vestlige del. I lokalplanen er bevaret en mindre del af det bedste overdrevsareal som et grønt areal. Det samlede areal falder imidlertid under Naturbeskyttelseslovens størrelsesgrænse på 2.500 m² for beskyttet eng/mose og overdrev. Dermed er kriterierne for en udpegning som beskyttet natur efter Naturbeskyttelseslovens §3 ikke opfyldt.

I lokalplanens sydvestlige hjørne ligger et ca. 150 m² stort vandhul. Vandhullet har status som beskyttet natur efter Naturbeskyttelseslovens §3. Under forudsætning af at regnvandsbassinerne etableres som søer med naturpræg (dvs. støbte kummer), herunder at de anlægges med jævnt skrånende brinker, således at vandhullets betydning som levested for dyr og planter ikke forringes, er kommunen sindet at dispensere til inddragelse/udvidelse af vandhullet.

Følgende tilføjes redegørelsen for kommuneplantillæg 5.022 under retningslinje 11.3.1: "Det er samtidig vurderet, at med udvidelsen af kommuneplanrammen til boliger, bliver der en fornuftig afgrænsning af byen mod nord. Det er vigtigt i planlægningen, at bebyggelsen indpasses i respekt for de eksisterende naturkvaliteter. Der skal lægges vægt på at bevare det åbne hedeagtige areal mod syd-vest, arealet med skovkarakter mod nord og beplantningen ud mod markerne langs det nord-østlige skel, hvormed der kan opnås en blid overgang mellem byen, det åbne land og naturområderne. På denne måde kan naturkvaliteterne i området bevares"

I lokalplanen under tilladelser og dispensationer tilføjes:

"Område beskyttet efter Naturbeskyttelsesloven §3

Hvis der sker ændring af vandhullet i den sydøstlige del af området til regnvandsbassin kræves dispensation efter naturbeskyttelseslovens §3.

Derudover har dele af lokalplanområdet et naturindhold, som svarer til beskyttet natur. Det samlede areal falder imidlertid under Naturbeskyttelseslovens størrelsesgrænse på 2.500 m² for beskyttet eng/mose og overdrev. Dermed er kriterierne for en udpegning som beskyttet natur efter Naturbeskyttelseslovens §3 ikke opfyldt."

2. Indsigelse fra Ellen og Niels Bundgaard vedrørende en undren over, at kommunen giver byggetilladelse til opførelse af 40 boliger på et areal som må betegnes som beskyttet natur (§3-jord) i lighed med de omkringliggende og tilstødende arealer, som kommunen har inddraget som §3 jord. Det bemærkes, at den østlige del af området altid har ligget urørt hen, og fremstår som engareal, hvor der står blankt grundvand. Her vokser masser af ranunkler og i vandhullerne er der frøer og salamander. Den vestlige del, har været dyrket, men ikke omlagt siden begyndelsen af 1990'erne. Samtidig vil det give endnu større pres på Hammer Bakker, hvis dyreliv og natur i forvejen er hårdt belastet.



2a. Indsigelse fra Ellen Bundgaard: *I forbindelse med offentlighedsfasen på byudviklingsplanen for Vodskov er supplerende bemærket, at ældre ikke vil bo ved Attrupgårdvej. Det er for langt væk fra butikker og offentlig transport. Området burde hellere udlægges som rekreativt område.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Det er i forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplantillæg 5.022 og Lokalplan 5-2-108 Boliger Attrupgårdvej, Vodskov vurderet, at ændringen ikke har væsentlig betydning for naturkvaliteterne i området. Et af hovedformålene med lokalplanlægningen har været at indpasse bebyggelse i respekt for eksisterende naturkvaliteter. Der har været en afvejning af hvordan Vodskov by har kunnet udvide mod nord-øst. Det er vurderet, at den planlagte bebyggelse visuelt hænger sammen med byen, idet den eksisterende beplantning mod nord bevares som et grønt bånd mod Hammer Bakker, at der er lagt vægt på at bevare det åbne hedeagtige areal mod syd-vest og at bevare beplantningen mod markerne langs det nord-østlige skel.

Lokalplanområdet har et naturindhold som svarer til beskyttet natur, henholdsvis eng/mose i lokalplanområdets centrale og østlige del - samt overdrev pletvis i lokalplanområdets nordlige og vestlige del. I lokalplanen er bevaret en mindre del af det bedste overdrevarsareal som et grønt areal. Det samlede areal falder imidlertid under Naturbeskyttelseslovens størrelsesgrænse på 2.500 m² for beskyttet eng/mose og overdrev. Dermed er kriterierne for en udpegnings som beskyttet natur efter Naturbeskyttelseslovens §3 ikke opfyldt.

I lokalplanens sydvestlige hjørne ligger et ca. 150 m² stort vandhul. Vandhullet har status som beskyttet natur efter Naturbeskyttelseslovens §3. Under forudsætning af at regnvandsbassinerne etableres som søer med naturpræg (dvs. støbte kummer), herunder at de anlægges med jævnt skrånende brinker, - således at vandhullets betydning som levested for dyr og planter ikke forringes, er kommunen sindet at dispensere til inddragelse/udvidelse af vandhullet.

3. Indsigelse fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse vedrørende *kommuneplanramme 5.9.N3, Hammer Bakker samt retningslinjerne for Grøn-Blå struktur (11.1.2), særlige værdifulde naturområder (11.3.1) og særligt værdifulde landskaber (11.3.13). Forsvarsministeriet har to etableringer i Hammer Bakker som er henholdsvis ejendommen matr. nr. 1k Hammegård, Hammer, beliggende Hammer Kirkevej 1, 9381 Sulsted og ejendommen matr. nr. 51bz Melsted By, Sulsted, beliggende Tingvej 23, 9380 Vestbjerg. Forsvarsministeriet har endvidere en rørledning, som krydser den vestlige del af rammeområdet fra nord til syd. Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, ønsker at gøre opmærksom på deres etableringer i Hammer Bakker og sikre, at kommuneplanbestemmelserne ikke medfører begrænsninger i de nuværende og fremtidige militære aktiviteter inden for de to etableringer. Der anmodes derfor om, at den militære tilstedeværelse i Hammer Bakker indføres i anvendelsesrubrikken for kommuneplanramme 5.9.N3 Hammer Bakker.*

For retningslinjerne Grøn- Blå struktur, Særlige værdifulde naturområder og særligt værdifulde landskaber, ønskes tilføjet at "Udpegningen må ikke begrænse Forsvarets operations-, trænings- og uddannelsesaktiviteter og -muligheder. Forsvarets interesser skal derfor vægtes højere end tilstedeværelsen af Grøn-Blå struktur herunder økologiske forbindelser" osv.

Man er bekendt med, at bemærkningerne ikke specifikt vedrører ændringerne til boligområdet ved Attrupgårdvej i Vodskov.

Svar: **Delvis imødekommet.**

Det tilføjes kommuneplanramme 5.2.N3 Hammer Bakker, under Anvendelse, at "Indenfor området har Forsvarsministeriet operations-, trænings- og uddannelsesaktiviteter."

I forhold til ændringer af retningslinierne, så er de omtalte retningslinier generelle og dækker geografisk hele kommunen. I forbindelse med en revision af kommuneplanens retningslinier i 2017, vil det blive vurderet, hvorvidt der er behov for udarbejdelse af en eller flere retningslinjer i kommuneplanen der sikrer Forsvarsministeriets aktiviteter i kommunen.

4. Indsigelse fra Herluf E. Nielsen vedrørende *overførelse af et areal fra matr.nr. 5bz (1bz – red.), Attrup Hammer fra byzone til landzone. Det undrer, at der ikke har været nogle drøftelser med ejeren, forinden forslaget fremlægges. Det er opfattelsen, at arealet der er beliggende i byzone, også er omfattet af Kommuneplanen, ellers er det ikke lovligt at udlægge det i byzone. Derfor må begrundelsen være ukorrekt.*



For så vidt angår støjbelastningen fra motorvejen, er der ifølge Miljøstyrelsens målinger samme støjbelastning på det areal på matr.nr. 5bæ (1bæ red.) som foreslås overført til byzone. Ifølge Miljøstyrelsen målinger er støjbelastningen på begge matrikler 55-60 db, hvor den maksimale grænseværdi ifølge miljøstyrelsen er 58 db i boligområder og 53 db i rekreative områder. Hvis den anførte begrundelse er rigtig for overførslen af et areal fra byzone til landzone, så må den i sagens natur også være til hinder for, at et areal modsætningsvis kan overføres fra landzone til byzone.

Såfremt Aalborg Kommune træffer beslutning om, at overføre areal fra matr.nr. 5bæ (1bz red.) Attrup Hammer fra byzone til landzone, antages, at det sker ved fuld erstatning i forhold til det værditab der lides, samt for udgifter/merudgifter m.m., som der har været påført, mens arealet har ligget i landzone.

Svar: Ikke imødekommet.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen, er der lavet trafikstøjberregninger for hhv. Vodskovvej og Frederikshavnsmotorvejen (E45). Trafikken er for begge veje fremskrevet 10 år og resultatet er, at den østligste del af lokalplanområdet, matr. nr. 1bæ, Attrup Hammer, ligger på kanten af støjgrænsen (ca. 58-60 dB) for etablering af nye boliger. I dette område indrettes imidlertid regnvandssø og vejanlæg, så trafikstøjen formentlig kun rammer de 3 østligste boliger i lokalplanen. For disse boliger skal sikres, at det indendørs støjniveau er højst 46 dB i sove- og opholdsrum med åbentstående vinduer (fx ved hjælp af særlig afskærmning udenfor vinduer).

Det betyder derfor, at det ikke længere planlægningsmæssigt er realistisk, at benytte det omtalte byzone areal på ca. 3.500 m² af matr. nr. 1bz Attrup Hammer som fremtidigt boligareal, og dermed som byudviklingsområde i Kommuneplanen. Dette, samtidig med arealets beskedne størrelse, er baggrunden for at overføre ca. 3.500 m² af matr. nr. 1bz, Attrup Hammer samt ca. 1500 m² af et offentlig vejareal (del af Vodskovvej) til landzone.

I forbindelse med offentliggørelsen af forslag til Kommuneplantillæg 5.022 og Lokalplan 5-2-108 Boliger, Attrupgårdvej, Vodskov er ejeren retmæssigt blevet hørt i forhold til overførelse af et areal fra byzone til landzone.

Erstatningskravet i forhold til værditab samt for udgifter/merudgifter som ejeren har været påført, mens arealet har ligget i byzone, vil efter den endelige godkendelse af kommuneplantillæg og lokalplan i byrådet blive behandlet.

Planloven indeholder regler om tilbagebetaling af frigørelsesafgift, ligesom lov om beskatning til kommunerne af fast ejendom regulerer godtgørelse af grundskyld.

5. Indsigelse fra Vibeke Holsteen og Torben Røgild vedrørende *fordebatten på byudviklingsplanen for Vestbjerg. De finder, at det er forkasteligt at Aalborg kommune vil tillade byggeri på alle rekreative steder. Er imod at der bygges yderligere på Attrupgårdvej i Vodskov. Et naturskønt område som i virkeligheden er §3 areal.*

Svar: Ikke imødekommet.

Det er i forbindelsen med udarbejdelse af Kommuneplantillæg 5.022 og Lokalplan 5-2-108 Boliger Attrupgårdvej, Vodskov vurderet, at ændringen ikke har væsentlig betydning for naturkvaliteterne i området. Et af hovedformålene med lokalplanlægningen har været at indpasse bebyggelse i respekt for eksisterende naturkvaliteter. Der har været en afvejning af hvordan Vodskov by har kunnet udvide mod nord-øst. Det er vurderet, at den planlagte bebyggelse visuelt hænger sammen med byen, idet den eksisterende beplantning mod nord bevares som et grønt bånd mod Hammer Bakker, at der er lagt vægt på at bevare det åbne hedeagtige areal mod syd-vest og at bevare beplantningen mod markerne langs det nord-østlige skel.

Lokalplanområdet har et naturindhold som svarer til beskyttet natur, henholdsvis eng/mose i lokalplanområdets centrale og østlige del - samt overdrev pletvis i lokalplanområdets nordlige og vestlige del. I lokalplanen er bevaret en mindre del af det bedste overdrevsareal som et grønt areal. Det samlede areal falder imidlertid under Naturbeskyttelseslovens størrelsesgrænse på 2.500 m² for beskyttet eng/mose og overdrev. Dermed er kriterierne for en udpegning som beskyttet natur efter Naturbeskyttelseslovens §3 ikke opfyldt.



I lokalplanens sydvestlige hjørne ligger et ca. 150 m² stort vandhul. Vandhullet har status som beskyttet natur efter Naturbeskyttelseslovens §3. Under forudsætning af at regnvandsbassinerne etableres som søer med naturpræg (dvs. støbte kummer), herunder at de anlægges med jævnt skrånende brinker, - således at vandhullets betydning som levested for dyr og planter ikke forringes, er kommunen sindet at dispensere til inddragelse/udvidelse af vandhullet.



Bilag:

Lokalplanforslag 5-2-108 Boliger, Attrupgårdvej, Vodskov
Kommuneplantillæg 5.022, boliger Attrupgårdvej, Vodskov
Samlet bemærkninger til Lokalplan 5-2-108