



Punkt 5.

Godkendelse af opsamling på fordebat. Nyt boligområde, Uggerhalnevej, Grindsted

2015-066291

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for et område ved Uggerhalnevej sydøst for Grindsted.

Beslutning:

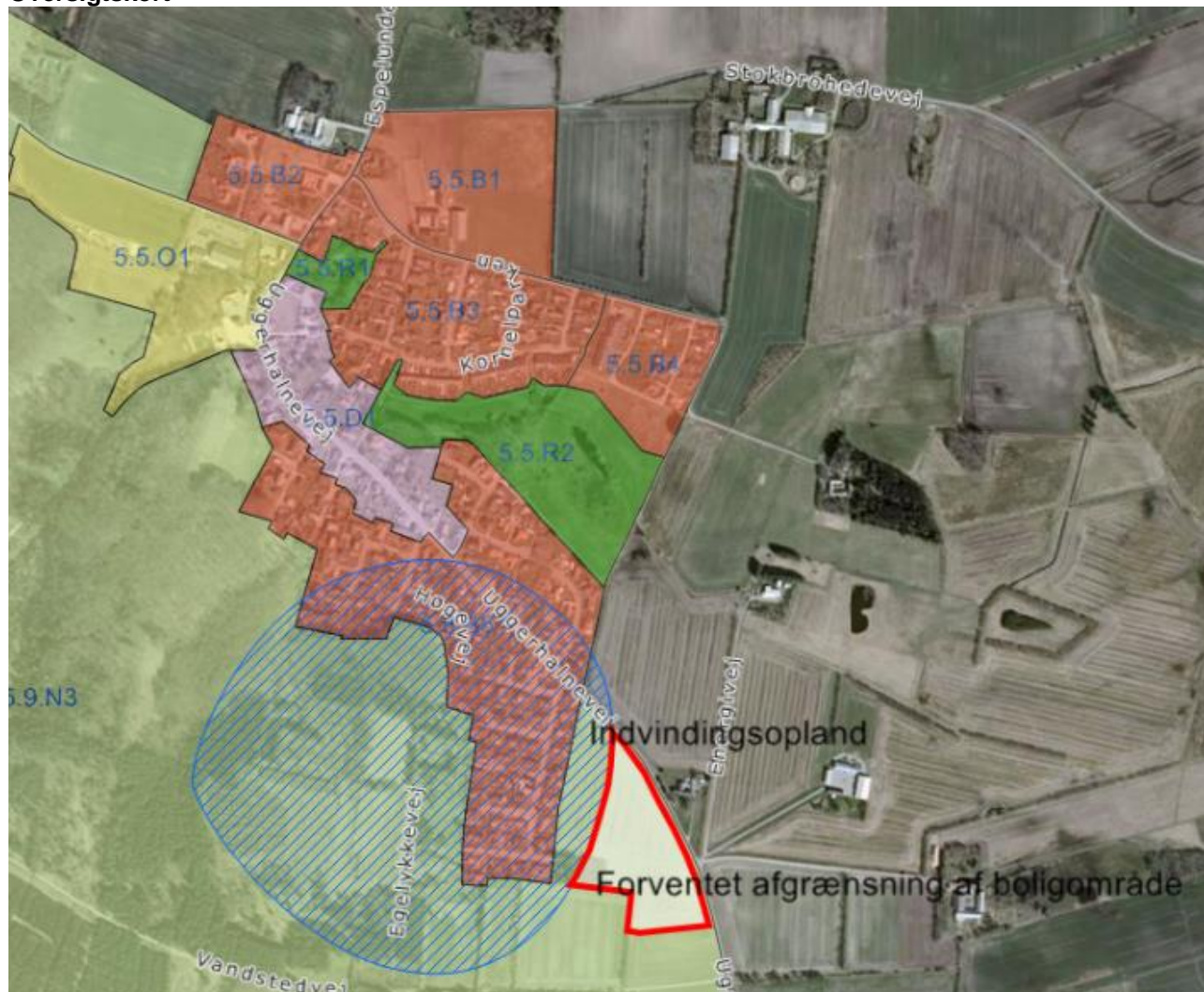
Godkendt.

Jens Toft-Nielsen kan ikke godkende, idet SF ikke ønsker yderligere boligbyggeri i kanten af Hammer Bakker, i skovnært område. Der er i forvejen udlagt arealer i Grindsted til boligbyggeri, således at de lokale ønsker om nye boliger kan tilgodeses.



Sagsbeskrivelse

Oversigtskort



By- og Landskabsudvalget godkendte på mødet den 21. januar 2016 punkt 7 igangsætning af fordebat for nyt boligområde ved Uggerhalnevej, Grindsted. Fordebatten blev afholdt i perioden 27. januar – 10. februar 2016. Kommunen har modtaget 7 skriftlige henvendelser.

1. Samrådet i Grindsted og Uggerhalne, v/formand Ole Schwarz
2. Vibeke A. Mortensen, Tranevej 40, Grindsted, 9310 Vodskov
3. Svend Nielsen, Tranevej 56, Grindsted, 9310 Vodskov
4. Birthe og Mogens Thomsen, Tranevej 7, Grindsted, 9310 Vodskov
5. Bjarne Sørensen, Tranevej 15, Grindsted, 9310 Vodskov
6. Anne Marie og Per Bachmann, Tranevej 23, Grindsted, 9310 Vodskov
7. Per Krogh, på vegne af 22 beboere på Tranevej

Dialog om grundvandsinteresser

Ud over disse henvendelser har der været en dialog med kommunens Miljø- og Energiforvaltning vedr. grundvandsinteresserne i området. Efter fordebatten har været afholdt, er der sket en fornyet kortlægning af grundvandsinteresserne i blandt andet Grindsted. Det har medført en væsentlig ændret afgrænsning af indvindingsoplandet til Grindsted Vandværk, hvilket betyder, at en større del af det areal, der ønskes udstykket, nu ligger inden for indvindingsoplandet. Dette er angivet på ovenstående oversigtskort.



Inden for indvindingsoplandet må der ikke inddrages nyt areal til boligbebyggelse, hvorfor arealet kommer til at fungere som et grønt bælte mellem den nye udstykning og den eksisterende bebyggelse på Tranevej. Der vil således blive en afstand mellem bebyggelserne på mindst 30 meter mod syd, 54 meter mod nord og 64 meter centralt i området.

Endvidere er de statslige krav til planlægning i områder med særlige drikkevandsinteresser ændret. Der kan således godt planlægges for byudvikling i sådanne områder, så længe der er tale om boligformål.

De 7 henvendelser er behandlet i rækkefølge nedenfor:

1. Henvendelse fra Samrådet i Grindsted og Uggerhalne vedrørende byggegrunde, lejeboliger og udvikling af Grindsted og Uggerhalne

Samrådet har gennem flere år ønsket mulighed for flere byggegrunde i lokalområdet, og ser arealet som det mest oplagte. Samrådet vil gerne at området bebygges med parcelhuse, men så også gerne at der blev plads til lejeboliger primært til ældre. Har haft dialog med Boligselskabet Himmerland, der var med på idéen, hvis de kunne opnå kvoter. De er dog ikke kommet i betragtning i denne omgang. I forbindelse med et borgermøde oplyste samrådet om tanker og ønsker i forhold til udstykningen. Her var der stor tilfredshed med, at man ville udvikle byen til gavn for alle – borgere, institutioner og foreninger. Samrådet ønsker at gøre Grindsted og Uggerhalne til et aktivt lokalområde, og hertil er det vigtigt, at byen også fysisk kan udvikle sig.

Svar: **Taget til efterretning.**

2. Henvendelse fra Vibeke A. Mortensen vedrørende udstykning af området

Er positivt indstillet over for udstykning af det skitserede område – især hvis der bliver bygget ældre-/handicap venlige boliger.

Svar: **Taget til efterretning.**

3. Henvendelse fra Svend Nielsen vedrørende byudviklingen i Grindsted gennem tiden og problemstillinger ved en ny udstykning

Indledningsvis en gennemgang af den planlægning og byudvikling, som kommunen har stået for i Grindsted siden 1967. I 2015 orienterede samrådet på møde om blandt andet den påtænkte udstykning, hvor ca. halvdelen af arealet var "fredet" af grundvandshensyn. Her blev det oplyst at man ville få Aalborg Universitet til at bistå med rådgivning. Det fremgår ikke af det udsendte materiale.

Det er stort at Samrådet gløder for at gøre Grindsted godt, og det er prisværdigt at en driftig landmand vil satse pelsen ved at påbegynde en udstykning af sine agre. Byggemodningsudgifterne vil være betragtelige, og af hensyn til undergrundens drikkevandslager vil det være nødvendigt at få udarbejdet en vvm-redegørelse.

Mener at tiderne kan blive så "smalle" at der ingen efterspørgsel vil blive efter byggegrunde. Det vil være bedre at fornuftige folk med virketrang vælger et nedlagt landbrug med større mulighed for dyrehold og dyrkning af egne produkter. Når skiftende politikere gennem mange år har vidst bedre end borgerne og lagt rammerne for byens udvikling i den nordlige del, foreslås det at når kommunen har sagt A, så må man også sige B. Det vil sige udnytte byggemulighederne i lokalplan 5-5-101. Skulle det areal ikke være rummeligt nok, så har kommunen reserveret en hel mark bag gården.

Vi ved hvad vi har og ved ikke hvad vi får. Lad Grindsted beholde de smukke indbydende partier i form af uspolerede fredelige landbrugsagre ved indkørsel fra Uggerhalne-siden. Under iagttagelse af hvad der hidtil er sket af "planlægning" fra Aalborg Byråds side, stiller jeg mig på Tranevej-skeptikernes side – nej tak til udstykning af nyt boligområde ved Uggerhalnevej.



Svar: **Ikke imødekommet.**

At området er beliggende delvis i område med særlige drikkevandsinteresser, gør ikke området til en forbudszone. Det er et forhold der skal arbejdes med i en konkret planlægning – blandt andet i forhold til hvad der kan lade sig gøre med afledning/nedsivning af overfladevand. Derudover er det klart, at afgrænsningen af indvindingsoplandet skal respekteres, hvilket vil blive reguleret i den kommende planlægning. Der er ikke umiddelbart noget der tyder på, at der skal laves en VVM-redegørelse, men der vil i forbindelse med den konkrete planlægning blive foretaget en screening i forhold til de miljømæssige påvirkninger.

Der har gennem længere tid været ønske om muligheden for at kunne udstykke nye grunde i Grindsted, for at understøtte byen og skolen og de aktiviteter, der er i byen. I mange år har der ligget et område i kommuneplanen i den nordlige del af byen ved Kornelparken, men der har ikke været nogle konkrete ønsker om at igangsætte en byudvikling her. Derfor er dette nye område kommet i spil. I forhold til arealet omfattet af lokalplan 5-5-101, så ligger der en konkret byggemulighed her i forhold til en tæt-lav boligbebyggelse. Så hvis det ønskes at udnytte den, skal der blot søges om byggetilladelse hertil.

4. Henvendelse fra Birthe og Mogens Thomsen vedrørende behov for nyt område, drikkevandsinteresser og ind- og udsigtsgener

Det undrer at kommunen ikke redegør hvorfor der er brug for en ny udpegning i et område med natur-, kultur- og særlige drikkevandsinteresser, når der er masser af restrummelighed i eksisterende udpegninger og mulighed for at udlægge andre nye arealer uden restriktioner.

Det er en forudsætning at der er en lokal forankring og opbakning til projektet. Samrådet har udtrykt deres fulde støtte til projektet, men Samrådet repræsenterer i denne sag ikke borgernes interesser og synspunkter – men deres egne. Arealet på sydsiden af Uggerhalnevej er attraktivt beliggende – det er derfor borgerne på Tranevej har valgt at købe huse i det område. I god tro om at byen ikke skulle udvides i den retning. Vi er klar over at planer kan ændres, men når området er udlagt til natur- og kulturområde i kommuneplanen, mener vi at have været i god tro. Dertil kommer at store dele af arealet er område med særlige drikkevandsinteresser.

Et væsentligt argument for at udstykke den pågældende grund er den lokale opbakning. Der er ikke bred opbakning, men også direkte modstand mod projektet, hvorfor kommunen bør afsøge mulighederne andre steder. De eksisterende 6,1 ha der er udlagt til byudviklingsområde er hverken registreret som natur- og kulturområde eller OSD-område – men det kan naturligvis være at grundejerne ikke er interesseret i at udvikle arealerne.

Boligerne på den bakkede Tranevej er alle i ét plan, så flest mulige boliger har glæde af udsigten over landskabet. Hvis der bygges syd for Uggerhalnevej, vil de nærmeste boliger miste deres udsigt og boligerne vil falde i værdi. Hvis der mod forventning går videre med planerne, bør det belyses hvilke konsekvenser det har for beboerne på Tranevej – herunder økonomiske samt ind- og udsigtsgener.

Svar: **Delvis imødekommet.**

Der har gennem længere tid været ønske om muligheden for at kunne udstykke nye grunde i Grindsted, for at understøtte byen og skolen og de aktiviteter, der er i byen. Det er rigtigt, at der er udlagt et område mod nord til boligformål, ligesom der er en vedtaget lokalplan til etablering af tæt-lav boligbebyggelse. Men i disse områder har der ikke været nogen interesse fra grundejernes side til at arbejde videre med en byudvikling, og udnytte de muligheder der ligger i dag. Dette er baggrunden for at det nye område kommet i spil.

I forhold til drikkevandsinteresserne – se ovenfor under "Dialog om grundvandsinteresser". Den nye afgrænsning af indvindingsoplandet betyder, at der bliver en relativ stor afstand mellem den eksisterende bebyggelse på Tranevej og en ny bebyggelse i et nyt område. Det vil have en stor betydning – både i forhold til ind- og udsigt fra de eksisterende boliger.

Med Grindsteds placering op til Hammer Bakker, er et af fokusområderne sammenhængen mellem byen og skoven/bakkerne. Det gælder både den fysiske og visuelle sammenhæng. Terrænet i det nye område stiger – i lighed med det eksisterende område ved Tranevej – fra Uggerhalnevej op mod skoven. Oplevelsen af at



have bebyggelsen forrest og skoven bag ved skal fastholdes i det nye område, ligesom byens grønne udtryk mod det åbne land skal understreges. Som en del af det, vil det grønne ubebyggede areal mellem den eksisterende bebyggelse og det nye område have en vigtig funktion, samtidig med at de eksisterende landskabelige træk fortsat vil være synlige i området.

5. Henvendelse fra Bjarne Sørensen vedrørende udlagte arealer og vandindvindingsområde

Området op mod Hammer Bakker bør friholdes for yderligere bebyggelser og herunder også en udvidelse af Grindsted by.

Arealet er beliggende i kommuneplanramme 5.9.N3 Hammer Bakker, med anvendelse til institutioner, fritidsformål, rekreative formål, landbrug og naturbeskyttelse. Som beboer på Tranevej har vi derfor forventet at det stod til troende, og vi har købt vores huse i den tro, at der ikke kunne komme bebyggelse på naboarealet. Ligeledes er det i kommuneplanen for Grindsted angivet, at "byudvikling til boligformål på længere sigt vil ske i området mellem Kornelparken og Stokbrohedevej". Ud fra det har vi forventet, at den fremtidige udbygning af Grindsted ville ske her.

I kommuneplanramme 5.5.B5 Tranevej, Ringdrosselvej mm. er nævnt at området er vandindvindingsområde for Grindsted Vandværk, hvilket også gør sig gældende for område 5.9.N3 Hammer Bakker. Hvis det beskrevne område sydøst for Tranevej bebygges skal alt overfladevand ledes til offentlig kloak og ikke i faskiner eller andre nedslivningsanlæg. I en tid hvor det bliver en større og større udfordring at håndtere stigende regnmængder, vil det derfor undre meget, hvis man i et vandbeskyttelsesområde vil tillade den ekstra belastning på det offentlige kloaksystem, med fare for overløb mm.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Se besvarelse på henvendelse 4.

6. Henvendelse fra Anne Marie og Per Bachmann vedrørende byens udvikling

Grindsted by trænger til udvidelse af mange forskellige grunde, og det påtænkte areal er det mest idéelle sted i byen, hvor der er mulighed for at etablere en række attraktive byggegrunde. Vi mener ikke at der er fare for ødelæggelse af fredsskov eller at den kønne indkørsel til byen tager skade. Ej heller at projektet er til fare for drikkevandskvaliteten. Tværtimod mener vi, at projektet er yderst positivt for byens udvikling. Vores indstilling støttes af et flertal af Grindsteds beboere, ligesom en lang række beboere ser frem til at udstykningen bliver gennemført.

Vi er bekendt med, at der blandt naboerne er foretaget underskriftsindsamling imod projektet.

Svar: **Taget til efterretning.**

7. Henvendelse fra Per Krogh på vegne af 22 beboere på Tranevej vedrørende bevaring af de eksisterende forhold og udpegning af nyt område

På Tranevej ønsker vi at bevare området som naturområde. En udstykning vil ødelægge områdets særegne og helt fantastiske natur. Udsigten vil forsvinde og husene vil falde i værdi. Ejeren af arealet er efter vores mening erstatningspligtig herfor. Området har en samhørighed med Hammer Bakker, som er et helt enestående syn, når man kører ind i Grindsted. Det vil forsvinde med en ny udstykning, som vil lægge klods op af fremtidens vandforsyning til Grindsted by.

Området er i tæt sammenhæng med Hammer Bakker og er udlagt som naturområde. Det mener vi ikke kommunen kan sidde overhørig. Kommunen har tidligere udpeget området ved Kornelparken til kommende udstykning i Grindsted. På Tranevej håber vi på kommunens forståelse for at bevare området ved Tranevej som det er, og så lade kommende udvidelser ske på det område, kommunen allerede har udpeget.

Svar: **Ikke imødekommet.**



Se besvarelse på henvendelse 4.



Bilag:

Fordebat Grindsted - samlede indsigelser