



Punkt 6.

Godkendelse af opsamling på fordebat, Byudviklingsplan Frejlev

2016-051729

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at der udarbejdes et forslag til byudviklingsplan for Frejlev i form af et kommuneplantillæg med miljørapport på baggrund af principperne beskrevet i sagsfremstillingen nedenfor.

Beslutning:

Godkendt.



Oversigtskort



Sagsbeskrivelse

By- og Landskabsudvalget godkendte på mødet den 9. marts 2017 punkt 6 igangsætning af fordebat for Byudviklingsplan for Frejlev. Fordebatten blev afholdt i perioden 16. marts 2017 – 20. april 2017.

I fordebatten blev der afholdt borgermøde på Frejlev Skole den 5. april 2017 med stort fremmøde. På borgermødet blev der afholdt workshops over 4 emner:

- Mødesteder og byliv
- Byudvikling og boliger
- Natur- og landskabskvaliteter
- Mobilitet og forbindelser

På de 4 workshops modtog kommunen mange input. Mange var optaget af sikker skolevej, at bevare udsigten til landskabet, at bevare de grønne områder i og omkring byen samt omdannelse af erhvervsområdet til boliger og centerfunktioner.

Idéerne bruges som inspiration i det videre planlægningsarbejde. Se bilaget ”Opsamling på workshops til borgermøde 5 april”, hvor alle inputs er skrevet ind i forhold til de 4 emner.

I offentlighedsfasen har kommunen modtaget 23 skriftlige henvendelser. Henvendelserne er kategoriseret i de 4 emner, som der blev afholdt workshops i på borgermødet, i notatet ”Opsamling på bemærkninger til fordebat”. Notatet er vedlagt som bilag.

Alle henvendelserne er nummeret og vedlagt som bilag og kan læses i deres fulde længde i bilaget ”Samlede bemærkninger fra fordebat”. I opsamlingsnotatet refereres til dette nummer, så det fremgår, hvem der er kommet med den enkelte bemærkning.

I det videre arbejde med byudviklingsplanen for Frejlev skal der udarbejdes en opdateret vurdering af behovet for nye boliger for de næste 12 år. På baggrund af byggeriet i løbet af de seneste 12 år og målene i Planstrategi 2016 forventes behovet at være ca. 200 boliger.

Mødesteder og byliv

Legeplads / urbant mødested



Der er fremsat ønsker om legeplads eller urbant mødested midt i byen. Der findes ikke oplagte mødesteder centralt i Frejlev. Ønskerne indgår som potentiel ide til et byudviklingsprojekt.

Forsamlingshus

Mange borgere har fremsat ønske om et forsamlingshus eller fælleshus. Der mangler lokaler i byen, som kan lejes til private arrangementer. Et forsamlingshus i Frejlev vil skulle etableres på baggrund af borgernes eget initiativ.

Forvaltningen anbefaler, at etablering af et forsamlingshus ikke indgår som en del af byudviklingsplanen.

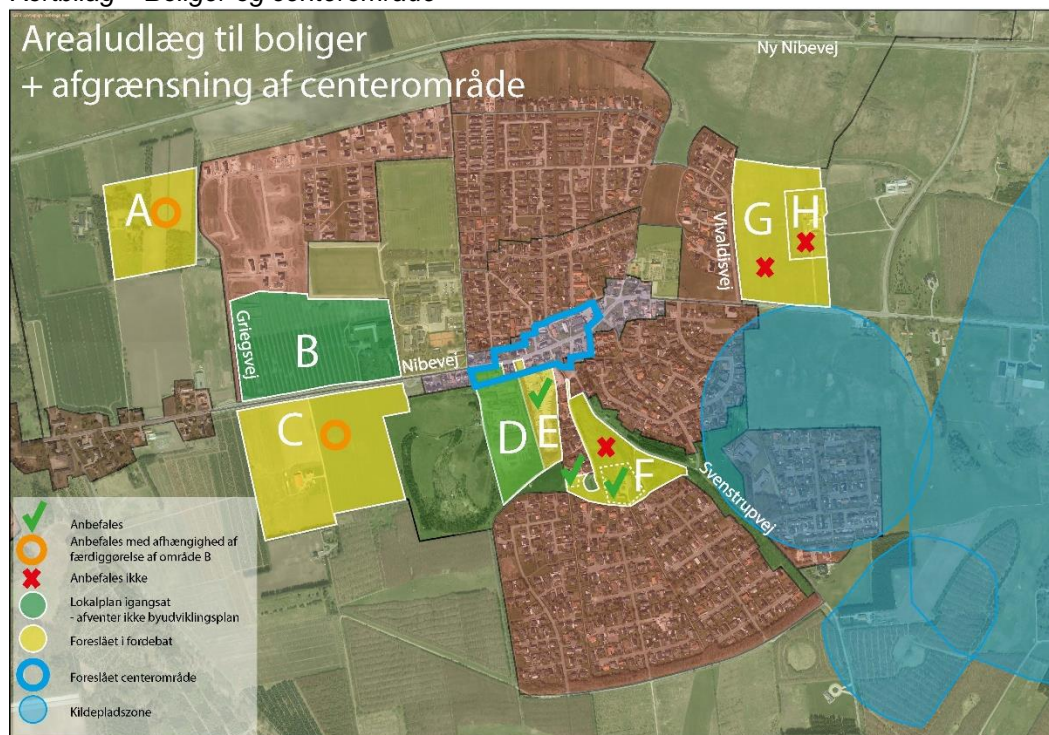
Forbedring af Frejlev Hallen

Der er allerede dialog mellem St. Restrup Idrætsforening og Aalborg Kommune om faciliteterne i Frejlev Hallen. Ud over renovering af omklædningsrum, så er der tanker om en sammenbygning af hal 1 og hal 2 samt bedre cafeteriaforhold.

Forvaltningen anbefaler, at forbedring af Frejlev Hallen ikke indgår som emne i byudviklingsplanen, da de ønskede forbedringer kan realiseres med eksisterende planlægning.

Byudvikling og boliger

Kortbilag – Boliger og centerområde



Ønske om at der ikke etableres etagebyggeri i 3-4 etager i Frejlev

Det er et af de politiske mål for Frejlev, at der etableres nye bæredygtige fortættede boformer. Frejlevs eksisterende bygningsmasse er primært i 1-2 etager.

Forvaltningens anbefaling er, at der ikke fastsættes et generelt max. etageantal i Frejlev, men at det fastsættes i de konkrete kommuneplanrammer på baggrund af en samlet vurdering. I en kommende offentlig høring af planforslaget for byudviklingsplanen for Frejlev kan man forholde sig til de enkelte rammer og senere i det videre lokalplanarbejde.

Byudvikling vest for Griegsvej (Område A)

Området ligger uden for byzone og er privatejet.



Når eksisterende og planlagte udstykningerne ved Griegsvej er fuldt udbygget vil arealet ligge i umiddelbar forlængelse af Frejlev og med gode adgangsforhold via Griegsvej.

Arealet er ikke omfattet af særlige drikkevandsinteresser.

Der er tilstrækkelig stor afstand til bebyggelsen langs Nibevej, som er en del af landsbyen St. Restrup til, at det ikke vil opleves, som at byerne vokser sammen.

Forvaltningen anbefaler, at det undersøges i det videre arbejde om arealet skal medtages i byudviklingsplanen, på betingelse af, at rummelighed skal være udnyttet i eksisterende udstykninger og allerede igangsat lokalplan ved Griegsvej (område B), inden planlægning for boliger igangsættes.

Byudvikling på Griegsvej nord for Nibevej (Område B)
Området ligger uden for byzone og er privatejet.

Der er allerede igangsat lokalplan og kommuneplantillæg for området, som udlægges til boliger i form af åben-lav, tæt-lav og etageboliger.

Forvaltningen anbefaler, at området fortsat planlægges uafhængigt af byudviklingsplanen.

Byudvikling syd for Griegsvej (Område C)
Området ligger uden for byzone og er privatejet.

Området syd for Nibevej og vest for byen er udpeget til skovrejsning og ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Arealet ligger dog ikke i umiddelbar nærhed til eksisterende kildepladszoner.

Placeringen vest for byen vil ligge tæt på skolen og hallen.

Når den kommende lokalplan for den sydlige del af Griegsvej (område B) er realiseret, så vil området ligge i umiddelbar tilknytning til Frejlev, tæt på skov og rekreative arealer.

Forvaltningen anbefaler, at det undersøges i det videre arbejde om arealet skal medtages i byudviklingsplanen, på betingelse af, at rummelighed skal være udnyttet i eksisterende udstykninger og allerede igangsat lokalplan ved Griegsvej (område B), inden planlægning for boliger igangsættes.

Område ved S. D. Kjærsgaard og Saga Wood (Område D)
Området ligger inden for byzone og er privatejet.

Der er allerede igangsat lokalplan og kommuneplantillæg for omdannelse af erhvervsområdet i den tidligere grusgrav til boliger i form af etageboliger.

Der er fremsat ønske om, at der i lokalplanen indarbejdes en stiforbindelse fra boligområderne mod syd op til Frejlev Skole. Det vil skabe en mere direkte forbindelse og skabe bedre mulighed for at børn selv kan gå eller cykle i skole. Det vil også skabe bedre adgang fra den nordlige del af byen til de rekreative områder i den sydlige del af byen.

Forvaltningen anbefaler, at der i den videre planlægning af område D indgår krav om, at området sammenkobles til tilstødende boligområde og skole med stiforbindelser.

Område ved S. D. Kjærsgaard og Saga Wood (Område D)
Området ligger inden for byzone og er privatejet.

Der er fremsat forslag om, at området indgår i nyt centerområde. Området ligger centralt ud til Nibevej mellem skole og nuværende indkøbsmuligheder.

Forvaltningen anbefaler, at den nordlige del af arealet, som ligger i forbindelse med Nibevej, udlægges til centerområde i byudviklingsplanen.



FC beton (Område E)

Området ligger inden for byzone og er privatejet.

Området ligger meget centralt i Frejlev mellem Nibevej og Svenstrupvej. Den nuværende aktivitet på området med cementstøberi bør på sigt flyttes ud af bymidten, da det ikke er en egnet placering til den type produktionsvirksomhed.

Området ligger tæt på indkøbsmuligheder, skole og offentlig transport, hvilket gør det særlig egnet til boliger.

Forvaltningen anbefaler, at området indgår i byudviklingsplanen, som fremtidig blandet bolig- og erhvervsområde og at den nordligste del af området udlægges til centerområde.

Byudvikling ved Svenstrupvej (Område F)

Området ligger uden for byzone og er privatejet.

Grundejer har anmodet om, at området medtages i byudviklingsplanen og udlægges til boliger.

En del af området er bevokset og skaber den karakteristiske grønne ankomst til Frejlev fra syd. Området er omfattet af en kommuneplanramme til rekreative formål, der rammelægger den tværgående kile, som er meget karakteristisk for Frejlev og en væsentlig kvalitet for de omkringliggende boliger.

Området ligger i landzone, men er omkranset af byzone.

Der ligger en eksisterende landbrugsejendom med hestehold på området.

Området er en del af den grønne kile, som ligger øst-vest igennem Frejlev syd for Nibevej. Området er privat ejet og indhegnet.

Forvaltningen anbefaler, at området medtages i byudviklingsplanen og der skabes mulighed for åben-lav / tæt-lav boliger på en mindre del af arealet, hvor der allerede er bebygget med landbrugsejendom. Skrænter på arealet friholdes og udstykkes ikke, for at sikre de grønne kvaliteter. Arealer, der ikke udstykkes, anbefales åbnet for offentlig adgang.

Byudvikling øst for Frejlev (Område G og H)

Begge områder ligger uden for byzone. Område G er ejet af Aalborg Kommune. Område H er privatejet.

Område G indgik i debatoplægget til fordebatten for byudviklingsplanen.

Grundejer af område H har anmodet om, at området medtages, hvis område G udlægges til boliger i byudviklingsplanen.

Begge matriklers placering ligger uden stærk tilknytning til resten af byen. Arealet ligger umiddelbart nord for Frejlev Vandværks kildepladszone.

Forvaltningen anbefaler, at områderne G og H ikke indgår i byudviklingsplanen af hensyn til den fremtidige bystruktur og beskyttelse af eksisterende kildepladszone. Der findes bedre alternative arealer, der understøtter bystrukturen og bidrager til sammenhæng med øvrige områder, stier, mm.

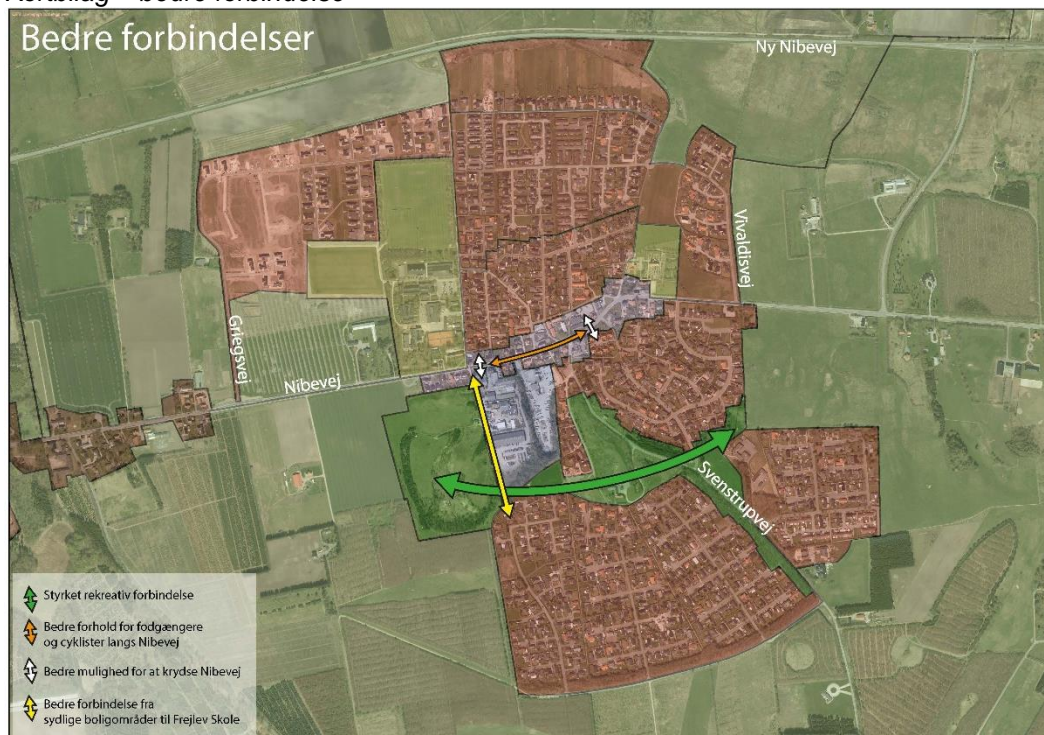
Centerområde

I fordebatten har flere foreslået at et fremtidigt centerområde inddrager arealer syd for Nibevej helt hen til den vestlige kant af område D. Området omkring det eksisterende supermarked bør også indgå i et centerområde. Forslag til centerområde er vist på kortbilag. Der er ikke udpeget et centerområde i den nuværende planlægning.

Forvaltningen anbefaler, at der i byudviklingsplanen udpeges et centerområde med afgrænsning vist på kortbilag.

Natur- og landskabskvaliteter

Kortbilag – bedre forbindelse



Begræns skovrejsning og bevar udsigten til landskabet

Der er fremsat ønske om at nogle af de eksisterende udpegninger til skovrejsning fjernes, da skovrejsning vil begrænse udsigten til Limfjorden fra de sydlige dele af Frejlev. Udpegningerne til skovrejsning er en del af Drastrupkilen, som er et område der er etableret i samarbejde med Skov og Naturstyrelsen for at sikre den fremtidige drikkevandsforsyning til Aalborg.

Forvaltningen anbefaler, at de nuværende udpegninger til skovrejsning omkring Frejlev, som ikke er udnyttet, genvurderes i forbindelse med byudviklingsplanen i forhold til landskabet, udsigt til Limfjorden, beskyttet natur og drikkevandsinteresser.

Den gamle grusgrav (areal mellem område C og D)

Der er fremsat mange ønsker om udnytte de rekreative kvaliteter i området. Arealet er privatejet. Området er allerede er udlagt til og fungerer som rekreativt område. De fremsatte ønsker til aktiviteter i området kan realiseres med den eksisterende planlægning. Der kan uafhængig af byudviklingsplanen indgås frivillige aftaler om benyttelsen af området.

Forvaltningen anbefaler, at den eksisterende udpegning til rekreative formål fastholdes.

Styrket grøn rekreativ forbindelse syd for Nibevej

Der løber et grønt bånd gennem Frejlev fra øst mod vest syd for Nibevej og de gamle grusgrave. Hvis der skabes bedre stiforbindelser, vil det være muligt at forbinde naturarealerne øst og vest for byen. Det vil skabe bedre muligheder for at gå turer i grønne områder uden at skulle helt ud i den sydligste ende af byen.

Forvaltningen anbefaler, at der i byudviklingsplanen og eventuelt byudviklingsprojekt arbejdes med at styrke forbindelsen mellem eksisterende grønne områder i byen.



Mobilitet og forbindelser

Nibevej

Der er fremsat ønsker om fortov, cykelsti og bedre muligheder for krydsning langs med Nibevej på strækningen gennem Frejlev.

Forvaltningen anbefaler, at der i forbindelse med udarbejdelse af byudviklingsplanen og eventuelle byudviklingsprojekter undersøges mulighederne for at forbedre forholdene for fodgængere og cyklister langs Nibevej.

Vejreservation øst om Frejlev fra Svenstrupvej

Der er både ønsker for og imod den eksisterende vejreservation øst om byen fra Svenstrupvej til Nibevej. Uafhængigt af byudviklingsplanen er der igangsat et arbejde for at justere placeringen af vejreservationen, fordi den nuværende placering ligger inden for kildepladszonen til Frejlev Vandværk, Kildeplads syd.

Der er ingen konkrete planer om at udnytte vejreservationen.

Forvaltningen anbefaler, at vejreservationen bevares, men justeres, så konflikt med drikkevandsinteresser undgås.

Sikker skolevej

I løbet af fordebatten er der indkommet mange ønsker om at skabe en mere sikker skolevej for børnene i Frejlev. Det handler om mængden af trafik på Frejlev Skolevej, dårlige oversigtsforhold ved Nibevej, dårlige muligheder for at gå og cykle langs Nibevej og Svenstrupvej samt dårlige muligheder for at krydse Nibevej.

Forvaltningen anbefaler, at der i forbindelse med byudviklingsplanen og eventuelle byudviklingsprojekter arbejdes videre med, hvordan der kan skabes bedre skolevej i Frejlev.

Byudviklingsprojekter

I fordebatten er der indkommet flere ideer til byudviklingsprojekter i Frejlev. Bedre stiforbindelser er blevet nævnt mange gange i løbet af fordebatten. Der er også blevet foreslået legeplads, naturlegeplads, shelters, bedre stiforbindelser, MTB-rute, kælkebakker, bålplads, skaterbane og urbant mødested.

Forvaltningen anbefaler, at der anvendes midler fra Udviklingspuljen til en forstærket indsats primært i oplandsbyer til udarbejdelse og realisering af et eller flere byudviklingsprojekter i Frejlev. Forvaltningen vil blandt andet i samarbejde med Samrådet i Frejlev udarbejde et projekt, der kombinerer flere af ovennævnte idéer med henblik på at skabe et projekt med synergi i forhold til flere elementer i byen. Projektudviklingen vil finde sted i løbet af 2018, hvorefter etableringen vil ske i 2019.



Bilag:

Samlede bemærkninger fra fordebat

Opsamling på workshops fra borgermøde den 5. april 2017

Opsamling på bemærkninger fra fordebatten for byudviklingsplanen for Frejlev

Kortbilag - Boliger og centerområde - Byudviklingsplan Frejlev

Kortbilag - Eksisterende kommuneplanrammer - Byudviklingsplan Frejlev

Kortbilag - Bedre forbindelser - Byudviklingsplan Frejlev