



**Punkt 7.**

**Godkendelse af lokalplan 5-2-111 Behandlingscenter, Hammer Bakker, Storemosevej, Vodskov (2. forelæggelse)**

2017-033647

**By- og Landskabsudvalget indstiller**, at byrådet godkender

- Lokalplan 5-2-111 endeligt uden ændringer.

Per Clausen var fraværende.

*Beslutning:*

*Anbefales.*

*Mai-Britt Iversen var fraværende.*



## Sagsbeskrivelse

### Fakta om planen

Lokalplanen omfatter et areal på 26.500 m<sup>2</sup> og er en del af Institutionsområdet i Hammer Bakker. Der kan etableres et behandlingscenter i den østlige del af området. Behandlingscentret består af en hovedbygning indeholdende 20 boliger samt 5 fritliggende huse, som en selvstændig klynge. Byggeriet er i alt ca. 2.050 m<sup>2</sup>.

### Tidsplan

*Godkendelse af planforslag til offentlig høring*

By- og Landskabsudvalgets møde den 8. februar 2018 (punkt 11)

Magistratens møde den 12. februar 2018 (punkt 12)

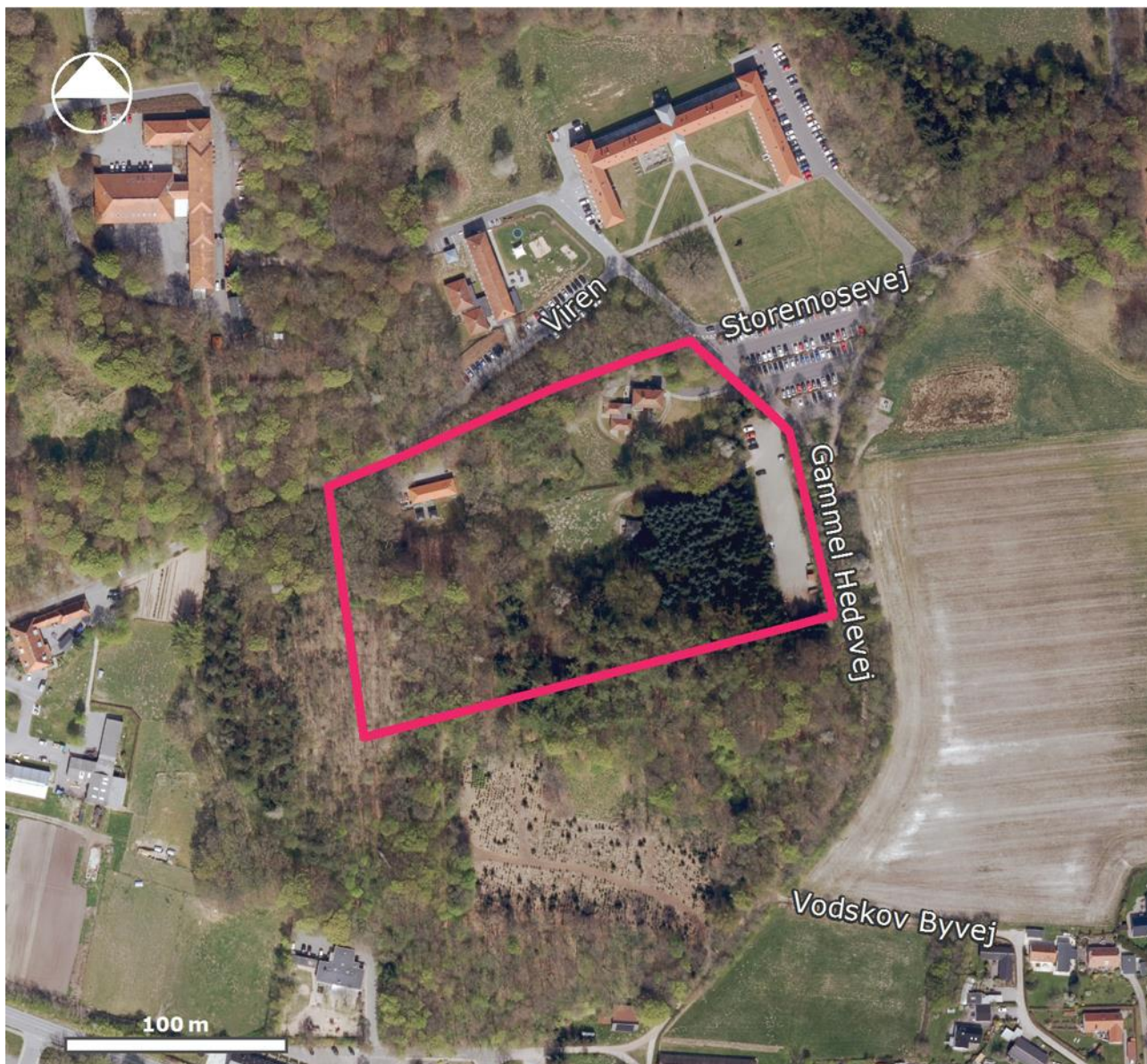
Byrådets møde den 26. februar 2018 (punkt 8).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 2. marts til og med 3. april 2018.

### Link til digitale planer

[Lokalplan 5-2-110](#)

### Oversigtskort



### Formål og baggrund

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre opførelsen af et nyt behandlingscenter i institutionsområdet Hammer Bakker.

### Lokalplanens indhold

Målgruppen for den nye institution er de borgere, som i dag har et botilbud efter Servicelovens §§ 107-108 på Behandlingscentret Hammer Bakker. Det er opdelt i en hovedbygning på Bodil Hjorts Vej 9 (18 pladser) og to andre afdelinger: Brinken, Storemosevej 22 (5 udslusningsboliger) og Den Rette Opgang, Gennem Bakkerne 10A (5 pladser) alle i Hammer Bakker. Derudover har behandlingscentret afdelingen Skovbrynet i Brønderslev (6 pladser).

Behandlingscentret består af en hovedbygning indeholdende 20 boliger fordelt på 4 boenheder omkring et samlende tag som rummer fællesfaciliteter, personale rum m.m. (hovedbygning) samt 5 fritliggende huse, som en selvstændig klynge. Byggeriet er i alt ca. 2.050 m<sup>2</sup>. Der er mulighed for at udvide med flere fritliggende boliger.

Den nye institutionsbebyggelse opføres i en lysning i skoven, der dog udvides ved fældning af træer. Bebyggelsen vil således få sit eget rum i landskabet, og har kun minimal visuel forbindelse til den



omkringliggende eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen opføres med ydervægge i tegl og træ og med grønne tage.

Bebyggelsen indpasses i landskabet, der er meget kuperet, ved at placere hovedbygningen og de fritliggende huse i terrænet i forskellige niveauer. Hovedbygningen placeres længst mod øst, hvor terrænet er mindst kuperet, og de fritliggende boliger placeres vest herfor.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Storemosevej i den østlige del af lokalplanområdet, hvorfra der etableres en brand- og servicevej ind i området mod vest.

Der etableres stiforbindelse mellem hovedbygningen og de fritliggende boliger. Stien udformes, så den også er tilgængelig for gangbesværede. Området er meget kuperet, og stien har derfor et langstrakt og kurvet forløb.

Der skal etableres et åbent skovbryn mod syd og vest for at skabe en naturlig overgang imellem bebyggelsen og den eksisterende skov.

Hovedparten af lokalplanområdet ligger inden for indvindingsopland og kildepladszone til Vodskov Vandværk, Gl. Vodskov kildeplads.

Grundvandet sikres i forbindelse med planlægningen, etableringen og drift af behandlingscentret. Blandt andet ved at overfladevand minimeres ved grønne tage, at der ikke anvendes zink, bly eller kobber til tagrender, at overfladevand ledes til regnbede med filtermuld, at der etableres skybrudssikring, så vand fra parkering og vej ikke strømmer mod boring i skybrudssituationer, at der stilles krav om dokumentation for, at multibanen ikke medfører forurening af grundvandet mv.

## **Fredskov**

Hele lokalplanområdet er omfattet af Skovlovens bestemmelser for fredskov. Miljøstyrelsen har den 19. december 2017 ophævet fredskovspligten på det areal, der er udlagt til byggefelt i lokalplanen, delområde A.

## **Ophævelse af Lokalplan 5-2-106 Institutionsområdet, Hammer Bakker, Vodskov**

I 2014 blev der udarbejdet en lokalplan for hele institutionsområdet Hammer Bakker, og der blev fastlagt en ny fredningsafgrænsning for Hammer Bakker. Med den nye fredning i Hammer Bakker er alle arealer (delområder), der i fremtiden kan anvendes til bebyggelser og anlæg *ikke* medtaget i fredningen. Delområderne er i stedet omfattet af Lokalplan 5-2-106 Institutionsområdet, Hammer Bakker, Vodskov.

Nærværende lokalplan omhandler delområde U i Lokalplan 5-2-106, der muliggør opførelse af en ny institution på baggrund af ny lokalplanlægning.

Lokalplan 5-2-106 ophæves for så vidt angår det areal, der er omfattet af nærværende lokalplan.

## **Miljøvurdering af planer**

Kommunen har ikke modtaget klager over afgørelsen om ikke at lave miljørapport.

## **Miljøvurdering af konkrete projekter (VVM)**

Kommunen har ikke modtaget klager over afgørelsen om ikke at lave miljøkonsekvensrapport.

## **Økonomi**

Behandlingscentret planlægges, opføres og drives af Ældre- og Handicapforvaltningen i Aalborg Kommune.

## **Indsigelser og bemærkninger**

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Lodsejersammenslutningen Hammer Bakker
2. Kirsten Elkjær Schrøder
3. Niels Andreasen, Den Røde Gårds Vej 2, 9310 Vodskov
4. Bodil Bolding og Finn Rasmussen, Vodskov Kirkevej 60, 9310 Vodskov
5. Vodskov Samråd



6. Finn og Katrine Nielsen, Søhusevej 46, 9380 Vestbjerg

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

**1. Indsigelse** fra Lodsejersammenslutningen Hammer Bakker vedrørende placeringen i Hammer Bakker.

Lodsejersammenslutningen mener ikke, at behandlingscentret skal placeres i Hammer Bakker og stiller spørgsmålstegn ved om der er en behandlingsmæssig grund til denne placering.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Den gruppe af borgere, der arbejdes med på behandlingscentret, profiterer af at være tæt på by (Vodskov), men også i en afstand, hvor ikke alle fristelser er lige uden for døren. Behandlingscentret har været placeret i Hammer Bakker siden 1996. I denne periode har erfaringerne vist, at denne gruppe af borgere har behov for, at der er "højt til loftet". De mange års placering i Hammer Bakker/Vodskov gør, at denne gruppe af borgere er accepteret af øvrige borgere og i særdeleshed af forretningerne i Vodskov, som bruges flittigt. Årsagen til, at behandlingscentret udvides er, at der forsat er stor efterspørgsel efter pladser til denne målgruppe.

**2. Indsigelse** fra Kirsten Elkjær Schrøder vedrørende de fraflyttede boliger, utryghed ved færden i området, støj og luftkvalitet fra trafik samt lokalplanprocessen.

Kirsten Elkjær Schrøder anfører, at anvendelsen af de fraflyttede boliger skal inddrages i vurderingen af projektets konsekvenser. Hun spørger til konsekvenserne for områdets rekreative anvendelse, da flere er utrygge på grund af beboerne i behandlingscentret. Hun anfører, at øget trafik bør vurderes ift. støj, luft og påvirkning af friluftslivet. Hun undrer sig endvidere over, at der er fældet træer og udsendt udbudsmateriale inden forelæggelse for byrådet.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Aflastningstilbuddet Nøddehuset samles i bygningen på Bodil Hjortsvej 9. Aflastningspladserne er for børn og unge inden for autismespektret og/eller ADHD i alderen 0-18 år. Der vil være plads til 17 børn og unge ad gangen. Aflastningstilbuddet har allerede 8 pladser på Røllikevej i Vodskov, og der er således tale om en nettoudvidelse på 9 pladser.

Når der er konflikter, er det i langt de fleste tilfælde inden for behandlingscentret, og dette medvirker således ikke til at skabe utryghed i Hammer Bakker som helhed. Der arbejdes meget individuelt i forhold til den enkelte borger. Når der arbejdes individuelt med den enkelte borger, så øges risiko for uro ikke ved at gruppen er sammensat af forskellige adfærdsmæssige udfordringer.

Ud fra oplysninger om det nuværende og fremtidige antal kørsler, ansatte og nye funktioner i området, kan det fremtidige behandlingscenter kun forventes at generere en begrænset mertrafik ind og ud af Hammer Bakker. Set i forhold til den nuværende trafikmængde i Hammer Bakker, samt Vodskov i helhed, forventes ændringerne ikke være mærkbare.

Muligheden for opførelsen af et nyt behandlingscenter på dette areal er fastlagt i den gamle Lokalplan 5-2-106 fra 2014. Nærværende lokalplan fastlægger, hvordan dette nye behandlingscenter skal placeres og udformes. Der er fældet træer for at give plads til at lave geotekniske undersøgelser og flytte pavillonen. Udbudsmaterialet er udsendt den 6. marts 2018, efter byrådets godkendelse af lokalplanforslaget den 26. februar 2018. Udbudsmaterialet tager forbehold for, at lokalplanen udarbejdes sideløbende.

**3. Indsigelse** fra Niels Andreasen vedrørende afstand til nabo, ulovlig færdsel på mindre vej, lokalplanprocessen samt skovbyggelinjen.

Niels Andreasen mener, at behandlingscentret burde placeres et andet sted i stedet for tæt på hans ejendom. Han spørger til hvad kommunen agter at gøre ift. den ulovlige færdsel på skovvej mellem Storemosevej og Vodskov Byvej/Den Røde Gårds Vej. Han mener, at høringen af lokalplanen er en skueproces, da der allerede er fældet træer, og projektet allerede er detaljeret beskrevet. Han finder det endvidere betænkeligt, at Aalborg Kommune giver sig selv dispensation fra skovbyggelinjen.



Svar: **Ikke imødekommet.**

Afstanden fra bygningerne på Niels Andreasens ejendom på Røde Gårds Vej 2 til lokalplanområdets afgrænsning mod syd er godt 175 meter.

Forvaltningen er ikke bekendt med ulovlig færdsel på den aktuelle skovstrækning, Gammel Hedevej, der har status af en privat fællesvej i landområde. For opfølgning på problemer med eventuelle ulovlige kørsler på den aktuelle strækning henvises til Nordjyllands Politi.

Muligheden for opførelsen af et nyt behandlingscenter på dette areal er fastlagt i den gamle Lokalplan 5-2-106 fra 2014. Nærværende lokalplan fastlægger, hvordan dette nye behandlingscenter skal placeres og udformes. Der er fældet træer for at give plads til at lave geotekniske undersøgelser.

Kommunen er myndighed ift. skovbyggelinjen, og har ikke mulighed for at overdrage kompetencen til andre myndigheder.

#### **4. Indsigelse** fra Bodil Bolding og Finn Rasmussen vedrørende trafik.

Bodil Bolding og Finn Rasmussen gør indsigelse mod, at der etableres yderligere funktioner i Hammer Bakker, der skaber trafik i Vodskov by, inden der er etableret en omfartsvej sydvest om byen. De er uenige i konklusionen om, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Ud fra oplysninger om det nuværende og fremtidige antal kørsler, ansatte og nye funktioner i området, kan det fremtidige behandlingscenter kun forventes at generere en begrænset mertrafik ind og ud af Hammer Bakker. Set i forhold til den nuværende trafikmængde i Hammer Bakker, samt Vodskov som helhed, forventes ændringerne ikke at være mærkbare. Det nye behandlingscenter kan derfor godt etableres uafhængig af planerne for etablering af en fremtidig omfartsvej sydvest om Vodskov, ligesom centeret heller ikke skaber grundlag for prioritering af tiltag på andre strækninger i og omkring Vodskov by.

På Vodskov Kirkevej blev der udført en ny trafiktælling i slutningen af 2017. Ved denne tælling blev der talt en trafik på 3.644 biler pr. døgn mod 3.638 biler i 2009. Trafikken ses altså ikke at være stigende på denne strækning.

I forhold til miljøscreeningen vurderes den at være dækkende med udgangspunkt i en forventning om, at det fremtidige behandlingscenter vil skabe en begrænset mertrafik ind og ud af Hammer Bakker.

#### **5. Indsigelse** fra Vodskov Samråd vedrørende trafik.

Vodskov Samråd er stærkt bekymrede for den ekstra trafik, som behandlingscentret giver anledning til i Vodskov by. Trafikken på Vodskov Kirkevej bør aflastes ved hjælp af en omfartsvej.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Se svar under indsigelse nr. 4.

#### **6. Indsigelse** fra Finn og Katrine Nielsen vedrørende byudvikling.

Finn og Katrine Nielsen mener ikke, at der bør laves flere bymæssige indhug som boliger og institutioner i Hammer Bakker.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Lokalplanen giver ikke mulighed for udvikling af nye boligområder. De omtalte boliger er en del af behandlingscenteret. Muligheden for opførelsen af et nyt behandlingscenter er fastlagt i den gamle Lokalplan 5-2-106. I 2014 blev denne lokalplan udarbejdet for hele institutionsområdet Hammer Bakker, og der blev fastlagt en ny fredningsafgrænsning for Hammer Bakker. Med den nye fredning i Hammer Bakker er alle arealer (delområder), der i fremtiden kan anvendes til bebyggelser og anlæg *ikke* medtaget i fredningen. Planlægningsmæssigt er der således ikke tale om at inddrage et nyt areal i Hammer Bakker til bebyggelse.





Bilag:

Forslag til lokalplan

LP 5-2-111 - Samlet pdf af indsigelser