



Behandling af indsigelser og bemærkninger til forslag til byudviklingsplan for Vestbjerg

I forbindelse med offentlig høring af forslag til byudviklingsplan for Vestbjerg i perioden 18. december 2017 til 16. februar 2018 har kommunen modtaget følgende henvendelser:

1. Solveig og Vagn Dalgaard, Mejlstedvej 47, 9380 Vestbjerg
2. Annelisse Jensen, Bakkelyvej 30, 9380 Vestbjerg
3. A/B Vestbjerggård, Vestbjerggårdsvej 24-42, 9380 Vestbjerg
4. Jesper Villsen, Tines Vej 5A, 9380 Vestbjerg
5. Mads Møller Thomsen, Byrholtvej 28, 9381 Sulsted
6. Kaj Thybo, Vang Mark 81, 9380 Vestbjerg
7. Tove Poulsen, Slugten 10, 9380 Vestbjerg
8. Lona Kristensen og Kristian Mølbjerg, Læhegnet 69, 9380 Vestbjerg
9. Jørn og Kirsten Carstensen, Tines Vej 14, 9380 Vestbjerg
10. Freddy Jensen, Tingvej 19, 9380 Vestbjerg
11. Banedanmark, Amerika Plads 15, 2100 København Ø
12. Helle og Jesper Villsen, Tines Vej 5a, 9380 Vestbjerg (inkl. underskriftsindsamling)
13. Mette og Christian Nielsen, Mølbjergvej 20, 9380 Vestbjerg
14. Michael Holm, Vestbjerggårdsvej 12, 9380 Vestbjerg
15. Thorkild Ellekrog Christensen, Tines Vej 54, 9380 Vestbjerg (på vegne af Kongelysvej 9, Hanebjælken 66, Søhusevej 4, Mølbjergvej 20, Månelysvej 11, Vestbjerg Skovvej 19 og Tagskægget 7)
16. John Bo Nielsen, Projektgruppen A/S, Hobrovej 33, 9000 Aalborg (inkl. underskriftsindsamling)
17. Lodsejersammenslutningen Hammer Bakker v. Tage Kragbak, Gabels Torv 5, 9000 Aalborg

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Indsigelse fra Solveig og Vagn Dalgaard vedrørende den overordnede grønne struktur syd for Mejlstedvej. Indsiger ejer Mejlstedvej 47, og er bekymret for at ejendommen ikke vil kunne bebygges i fremtiden.

Svar: **Delvis imødekommet.**

Den grønne struktur i byudviklingsplanen skal ses som et overordnet princip. I forbindelse med fremtidig lokalplanlægning skal dette princip konkretiseres. Derfor kan det forhold, at den grønne struktur ligger henover Mejlstedvej 47 ikke tages som et udtryk for, at der ikke kan ske fremtidig bebyggelse. Kommuneplanrammen for 5.6.B5 indeholder en principskitse for fremtidig bebyggelse. Denne skitse skal desuden konkretiseres i forbindelse med lokalplanlægning.

2. Bemærkning fra Annelisse Jensen vedrørende, om Aalborg Kommune har tænkt sig at planlægge for nye seniorbofællesskaber. Desuden er der ønske om et fælleshus i Vestbjerg, som byens borgere kan bruge i forbindelse med private arrangementer. Der spørges, om der er planer om et plejehjem i Vestbjerg

Svar: **Taget til efterretning.**

I forbindelse med byudviklingsplanen er udlagt nye områder til boligformål. Disse områder kan også anvendes til boliger, som er egnede til ældre. Ældre- og Handicapforvaltningen opfører ikke længere ældreboliger. Det forventes, at de kommende generationer af seniorer vil stille nye krav til en fremtidig bolig. Det kunne være en mellemstor bolig (større end kendte ældreboliger i dag og mindre end parcelhuset), og en bolig der gerne ligger tæt på andre boliger med samme formål, hvor der er mulighed for at skabe netværk og have fællesfaciliteter sammen med andre. Og så må boligen gerne være lokaliseret centralt i forhold til offentlig og privat service – ikke mindst med nem adgang til dagligvarehandel. Denne type boliger vil typisk blive opført i privat regi eller eventuelt af et boligselskab.

Byrådet har besluttet at afsætte 4 mio. kr. hvert år i perioden 2018-21 til grundkapitalindsat særligt til almennyttige seniorboliger. Derudover har byrådet besluttet at afsætte 4 mio. kr. hvert år i perioden 2018-21 til grundkapitalindsat til opførelse af almennyttige familieboliger i oplandsbyerne.

Det afsatte beløb svarer til opførelsen af omkring 20-25 boliger for hhv. seniorboliger og familieboliger. Antallet afhænger af boligernes størrelse. Beslutning og prioritering af tildeling sker i By- og Landskabsudvalget på baggrund af boligselskabernes ansøgninger om kvote. By- og Landskabsforvaltningen vil derfor opfordre til, at der rettes henvendelse til et boligselskab med hensyn til deres interesse i at opføre seniorboliger i Vestbjerg.

Med hensyn til mulighed for fælleshus i nye bebyggelser, som kan anvendes til private arrangementer, så vil dette også være noget, som kan fremlægges som et ønske til et boligselskab eller en privat investor. Derudover bliver der arbejdet for, at området ved hallen kan udvikle sig til et mere aktivt mødested for byens borgere og muligvis også kan fungere som et slags fælleshus for byen.

Ældre- og Handicapforvaltningen har oplyst, at der ikke pt. er planer om at opføre et plejehjem i Vestbjerg. På tværs af forvaltningerne i Aalborg Kommune arbejdes løbende med at koordinere, om der er behov for at udlægge arealer til offentlige formål i forbindelse med større boligudbygninger. Herudover er det en konkret politisk vurdering ved den årlige budgetlægning, hvilken kvote der stilles til rådighed, og hvor det skal bygges.

3. Bemærkning fra A/B Vestbjerggård vedrørende bekymring for skyggevirkning og indbliksgener fra ny bebyggelse syd for Mejlstedvej. Derudover roses byudviklingsplanen.

Svar: **Taget til efterretning.**

I forbindelse med lokalplanlægning syd for Mejlstedvej vil der være opmærksomhed på at undgå eventuelle skygge- og/eller indkigsgener fra den nye bebyggelse og ind på eksisterende naboer. By- og Landskabsforvaltningen er opmærksomme på, at der er højdeskel mellem kommunens areal og A/B Vestbjerggård. Forslag til lokalplan for området vil komme i offentlig høring, hvor der vil være mulighed for indsende bemærkninger til planforslaget. Planforslaget sendes til naboer i forbindelse med høringen.

4. Bemærkning fra Jesper Villsen vedrørende trafiksikkerhed på Tingvej. Udvidelse af Vestbjerg syd for Tingvej vil medføre flere børnefamilier, hvor skolebørn skal passere Tingvej for komme til Vestbjerg Skole. Der er ønske om en sikker passage på Tingvej for de bløde trafikanter. Hastigheden på Tingvej er reduceret til 60 km/t, hvilket har gjort det nemmere for de bløde trafikanter at komme over Tingvej, men hastighedsnedsættelsen har ikke afhjulpet trafikmængden.

Svar: **Taget til efterretning.**

Der er i dag vejbump på Tingvej for at nedsætte billisternes hastighed. Der er ikke pt. afsat midler til yderligere trafiksikkerhedsprojekt for Tingvej. By- og Landskabsforvaltningen vil invitere initiativtager til underskriftsindsamling til et møde for at afdække de muligheder, der findes.

Se desuden kommentarer til bemærkning 9a.

5 a. Indsigelse fra Mads Thomsen vedrørende ønske om at udvide rammeområde 5.6.B7 til at omfatte Vang Mark 60. Indsiger ønsker også mulighed for at kunne etablere ny boligbebyggelse med dyrehold.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Det er i byudviklingsplanen lagt op til, at ny bebyggelse i området skal placeres i samme struktur som den eksisterende bebyggelse langs den nord/syd-gående del af vejen Vang Mark. Udvidelse af rammeområdet vil afvige fra denne struktur. Desuden ligger Vang Mark 60 tæt på eksisterende udlagt erhvervsområde, hvilket kan skabe potentielle miljøkonflikter.

5 b. Indsigelse fra Mads Thomsen vedrørende ønske om at indskrænke rammeområde 5.6.R1 samt forhold vedrørende planlagt rekreativ stiforbindelse.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Rammeområdet er ikke ændret i forbindelse med byudviklingsplanen, men har henover Vang Mark 60 den samme udstrækning som tidligere. Med rammeområde 5.6.R1 ønskes at skabe en grøn kile mod nord kombineret med en planlagt rekreativ stiforbindelse. Den grønne kile skal forbinde skoven mod syd med den beskyttede natur mod nord. Den grønne kile vest for erhvervsområdet fremgår desuden af lokalplan 14-011.

Hvor den rekreative sti præcis skal placeres er ikke afgjort. I byudviklingsplanen er stien vist som et princip. Det er By- og Landskabsforvaltningen, der anlægger rekreative stier.

5 c. Indsigelse fra Mads Thomsen vedrørende udstrækning af rammeområde 5.6.H1, så det delvis er udlagt på Vang Mark 60. Der er således ønske om udvidelse af rammeområde 5.6.H1 mod vest.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Af lokalplan 14-011 fremgår, at der skal anlægges et 10 meter bredt beplantningsbælte vest for rammeområde 5.6.H1. Derfor giver det mening at fastholde den nuværende rammeafgrænsning mellem 5.6.H1 og 5.6.R1, således, at beplantningsbæltet er placeret i rammeområde 5.6.R1.

6. Indsigelse fra Kaj Thybo vedrørende udstrækning af rammeområde 5.6.B7. Indsiger ønsker mulighed for ny boligbebyggelse med dyrehold på den vestlige del af indsigers ejendom. Indsiger spørger til mulighed for at ændre status på indsigers jord, så den kan udstykkes i mindre parceller. Indsiger spørger desuden til forhold omkring beskatning.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Rammeområde 5.6.B7 er ikke et byggefelt som sådan, men inden for rammeområdet vil der være mulighed for at søge om landzonetilladelse til at udstykke og bebygge. Det er hensigten, at rammeområde 5.6.B7 fortsat skal være beliggende i landzone, men tilbyde en mulighed for etablering af boliger, hvor der samtidig kan være mindre husdyrhold.

Området skal udvikles med samme bebyggelsesstruktur som de eksisterende bebyggelser. Dvs. at bebyggelse skal placeres op til vejen Vang Mark. Der vil være mulighed for at placere ny bebyggelse, så der fortsat er vejadgang til indsigers jord mod vest. Rammeområdet regulerer ikke, hvordan bygninger præcis skal placeres og som grundejer vil der være mulighed for at bestemme, hvordan området skal udstykkes. Økonomiske hensyn er ikke lovlig grund til at ændre på byudviklingsplanen. Med hensyn til spørgsmål vedrørende den fremtidige ejendomsværdiskat vil det være en god idé at rette henvendelse til SKAT.

7. Bemærkning fra Tove Poulsen vedrørende ønske om ny stiforbindelse mellem Mølbjergvej/Slugten til Egelundsvej. Der har tidligere været en stiforbindelse. Efter den er forsvundet er forbindelsen mellem den østlige og vestlige del af Vestbjerg blevet besværliggjort.

Svar: **Taget til efterretning.**

By- og Landskabsforvaltningen er opmærksomme på ønsket om en ny stiforbindelse mellem Mølbjergvej/Slugten og Egelundsvej. Derfor er der i byudviklingsplanen peget på en potentiel ny stiforbindelse, som kan forbedre sammenhængen mellem den østlige og vestlige del af byen, men der er pt. ikke afsat midler til en ny stiforbindelse.

8. Bemærkning fra Lona Kristensen og Kristian Mølbjerg vedrørende ønske om ny bebyggelse til seniorer, hvor der også er mulighed for fælleshus. Indsiger ser gerne, at området syd for Mejlstedvej skal anvendes til bebyggelse for seniorer.

Svar: **Taget til efterretning.**

I forbindelse med kommende lokalplanlægning for området syd for Mejlstedvej er der mulighed for at regulere eksempelvis placering af byggeri og grønne områder samt bebyggelsens udseende, men der er ikke mulighed for at optage bestemmelser om, hvilke beboere der må bo i bebyggelsen.

Se desuden kommentarer til bemærkning 2.

9 a. Bemærkning fra Jørn og Kirsten Carstensen vedrørende ønske om placering af helleanlæg på Tingvej i stedet for på Mejlstedvej.

Svar: **Taget til efterretning.**

Bemærkningen vedrører det konkrete projekt til forbedring af byen. Det bliver foreslået, at flytte helleanlæg fra Mejlstedvej til Tingvej. Det kan oplyses, at helleanlæggene på Mejlstedvej placeres på forkant for at sikre en god sammenhæng i byen på tværs af Mejlstedvej. Byens centerområde er i byudviklingsplanen placeret både nord og syd for Mejlstedvej.

Med hensyn til at placere et helleanlæg på Tingvej, så har By- og Landskabsforvaltningen kunnet konstatere, at vejudlægget på Tingvej ikke er bredt nok til placering af et helleanlæg med mindre der inddrages areal fra eksisterende private grunde. Dette vil give en væsentlig højere anlægsudgift. Der er ikke pt. afsat midler til trafiksikkerhedsprojekt for Tingvej.

Se desuden kommentarer til bemærkning 4.

9 b. Bemærkning fra Jørn og Kirsten Carstensen vedrørende Hammer Bakker. Indsiger ønsker at bevare Hammer Bakker.

Svar: **Taget til efterretning.**

Byudviklingsplanen udlægger ikke nye byudviklingsområder i eller helt op til Hammer Bakker.

9 c. Bemærkning fra Jørn og Kirsten Carstensen vedrørende drift af nyt grønt byrum.

Svar: **Taget til efterretning.**

Projektet for det grønne byrum i den centrale del af Vestbjerg er udarbejdet på tværs af de forskellige forvaltningsgrene i By- og Landskabsforvaltningen, og dermed er sikret, at området vil blive så lidt vedligeholdelseskrævende som muligt.

10 a. Indsigelse fra Freddy Jensen vedrørende sikkerhedszone ved brændstofdepot nord for Tingvej. Indsiger stiller spørgsmål om det nye rammeområde syd for Tingvej kan bebygges grundet hensyn til sikkerhed i forhold til det militære brændstofdepot.

Svar: **Delvis imødekommet.**

Brændstofdepotet nord for Tingvej er et militært anlæg, som er undtaget fra risikobekendtgørelsen. Dermed kan anlægget ikke betegnes som en risikovirksomhed med en sikkerhedszone. Brændstofdepotet har i en periode været i dvaldrift. Driften er delvis genoptaget ultimo 2017. I planområdet nærmest depotet er der tinglyst zoner, hvor der ikke må opføres bebyggelse. I forbindelse med kommende lokalplanlægning vil det i samarbejde med Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse blive vurderet, om der skal stilles yderligere sikkerhedskrav i lokalplanen.

Det fremgår af kommuneplanramme 5.6.B6, at Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse skal inddrages i forbindelse med lokalplanlægning for rammeområdet i og med det er dem, der kender til driften af anlægget.

10 b. Bemærkning fra Freddy Jensen vedrørende stiforbindelse mellem Slugten og Egelundsvej. Indsiger foreslår en konkret placering af en ny stiforbindelse. Grundejere har ikke været inddraget i forslaget.

Svar: **Taget til efterretning.**

Se kommentarer til bemærkning 7.

11. Bemærkning fra Banedanmark vedrørende byggeri mm i nærheden af jernbanen. Banedanmark ønsker at blive hørt i forbindelse med kommende byggetilladelser i nærheden af jernbanen.

Svar: **Taget til efterretning.**

Der er ikke udlagt yderligere arealer i byudviklingsplanen i nærheden af jernbanen.

12. Bemærkning fra Helle og Jesper Villsen vedrørende trafiksikkerhed på Tingvej samt vedrørende ønske om placering af helleanlæg på Tingvej i stedet for på Mejlstedvej. Bemærkningen indeholder en underskriftsindsamling fra beboere på Tines Vej.

Svar: **Taget til efterretning.**

Se kommentarer til bemærkning 4 og 9a.

13 a. Bemærkning fra Mette og Christian Mose Nielsen vedrørende præcedensproblematik i forbindelse med bebyggelse op til Hammer Bakker. Indsiger ønsker at bevare Hammer Bakker og de tilstødende naturområder. Indsiger roser byudviklingsplanen for at anerkende naturens vigtige rolle.

Svar: **Taget til efterretning.**

13 b. Indsigelse fra Mette og Christian Mose Nielsen vedrørende forslag om nyt boligområde nord for Bakmøllevej.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Forslaget om boligbebyggelse nord for Bakmøllevej og syd for erhvervsområdet er blevet vurderet i forbindelse med byudviklingsplanen. Det er vurderet, at det kan skabe miljøkonflikter i forhold til eksisterende erhverv, hvis der placeres boliger på dette sted. Desuden er området delvis omfattet af indvindingsområde til drikkevand samt fredskov (mod vest). Desuden vil omfattende bebyggelse nord for en trafikeret vej skabe behov for en trafiksikker overgang, hvilket ikke findes i øjeblikket.

14. Bemærkning fra Michael Holm vedrørende ny bebyggelse syd for Mejlstedvej. Indsiger er bekymret for gener fra skyggevirksomhed, da eksisterende boligbebyggelse ligger lavere. Indsiger ønsker at fastholde beachvolley-banen eller alternativt at bygge med lav bygningshøjde.

Svar: **Taget til efterretning.**

Se kommentarer til bemærkning 3.

15. Bemærkning fra Thorkild Ellekrog Christensen vedrørende Tandalen. Desuden er der bemærkninger til projektudviklers forslag om delvis bebyggelse i Tandalen.

Svar: **Taget til efterretning.**

Der er med byudviklingsplanen ikke lagt op til byggeri i Tandalen. Det er vurderet, at de områder der nu er udlagt til boligbebyggelse dækker den rummelighed til boligbebyggelse, der er behov for i Vestbjerg.

16. Indsigelse fra John Bo Nielsen, Projekt Gruppen A/S vedrørende forslag om at inddrage en mindre del af Tandalen til boligbebyggelse og udlægge et større areal til rekreative formål. Indsigelsen indeholder en underskriftsindsamling, som er udført via internettet.

Svar: **Ikke imødekommet.**

I forslaget til byudviklingsplanen er Tandalen ikke taget med som hverken hel eller delvis udlagt til boligbebyggelse. Det er vurderet, at de områder der nu er udlagt til boligbebyggelse dækker den

rummelighed til boligbebyggelse, der er behov for i Vestbjerg. Ud fra en samlet vurdering er udpeget de områder, der vurderes at have mindst påvirkning på miljø og natur.

17. Bemærkning fra Lodsejersammenslutningen Hammer Bakker vedrørende Tandalen. Lodsejersammenslutningen tilslutter sig byudviklingsplanen. Lodsejersammenslutningen ønsker ikke bebyggelse i Tandalen. Indsiger kommenterer desuden underskriftsindsamlingen til fordel for bebyggelse i Tandalen.

Svar: **Taget til efterretning.**

Se kommentarer til bemærkning 15 og 16.