



Punkt 9.

Godkendelse af opsamling på fordebat. Nyt boligområde i St. Restrup

2018-034144

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for et nyt boligområde ved Restrup Kærvej i St. Restrup.

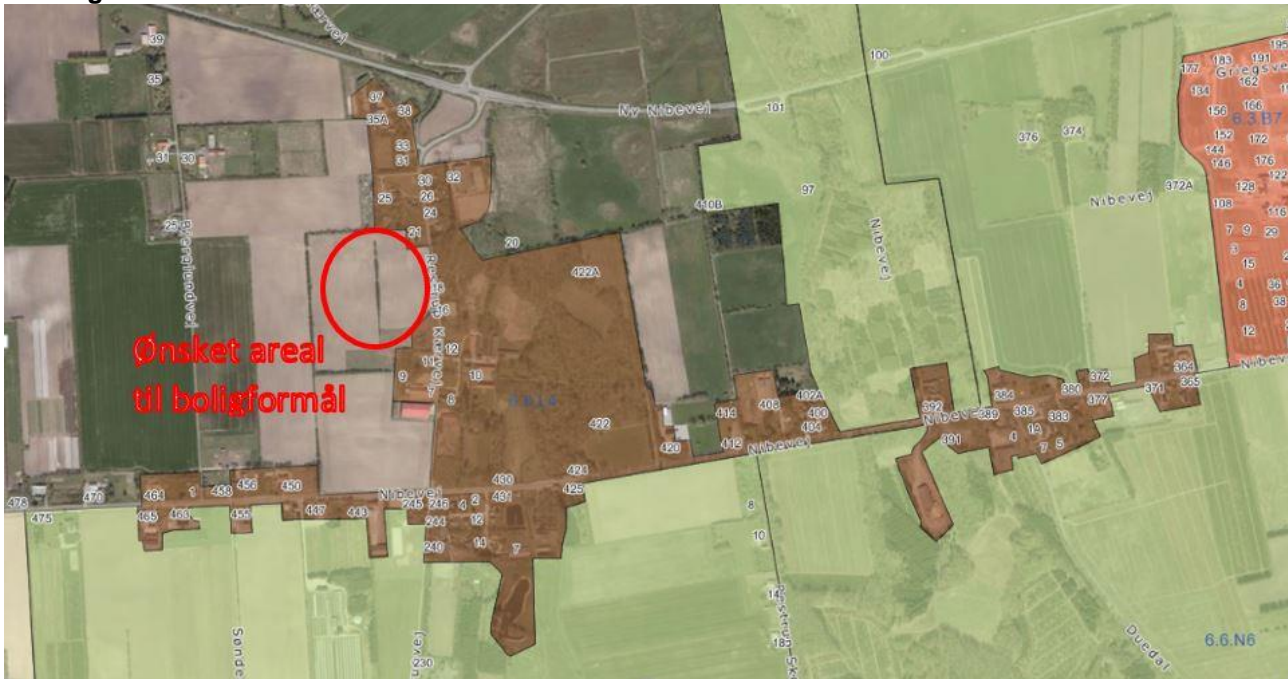
Beslutning:

Godkendt.

Per Clausen var fraværende.



Oversigtskort



Sagsbeskrivelse

By- og Landskabsudvalget godkendte på mødet den 24. maj 2018 punkt 10 igangsætning af fordebat for nyt boligområde i St. Restrup. Fordebatten blev afholdt i perioden 30. maj – 27. juni 2018. Kommunen har modtaget 8 skriftlige henvendelser.

1. Gorm Lokdam, Restrup Kærvej 10, St. Restrup, 9240 Nibe
2. Ann og Holger Thomsen, Nibevej 431, St. Restrup, 9240 Nibe
3. Viggo og Birgit Salling, Restrup Kærvej 11, St. Restrup, 9240 Nibe
4. Hanne Kalaff, Restrup Kærvej 24, St. Restrup, 9240 Nibe
5. Ole og Vita Kvist, Restrup Kærvej 28, St. Restrup, 9240 Nibe
6. Jesper Brøndum-Nielsen, Bjerglundvej 25, 9240 Nibe
7. Erik Worm, Nibevej 402 A, St. Restrup, 9240 Nibe
8. Gorm Lokdam, Restrup Kærvej 10, St. Restrup, 9240 Nibe

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1a. Bemærkning fra Gorm Lokdam *vedrørende udbygning med boliger og de trafikale forhold*

Restrup Kærvej er allerede overbelastet trafikalt. Der er stor trafik til motortrafikvejen og mange tunge køretøjer. Vejen er smal og går tværs gennem herregårdens gårdsplads, hvilket medfører dårlige oversigtsforhold. De bløde og de ridende trafikanter har på grund af vejens bredde ingen mulighed for at vige, når to køretøjer skal passere hinanden. En yderligere udkørsel fra et nyt boligområde er ikke hensigtsmæssig og vil forøge trafikken på den i forvejen overbelastede vej.

Svar: **Taget til efterretning.**

I forbindelse med den videre planlægning er trafikafviklingen for bløde og hårde trafikanter et af de forhold, der skal undersøges nærmere. Det skal vurderes, om der kan gøres noget konkret ved trafiksikkerheden, når der nu kommer en ændret anvendelse og funktion af området langs Restrup Kærvej.

1b. Bemærkning fra Gorm Lokdam *vedrørende fredsskov, kulturhistorisk landskab, arrondering mv.*



Det foreslåede område ligger op til historisk skovbryn på østsiden af Restrup Kærvej. Området er fredskov og området ligger inden for skovlovens 300 meter beskyttelseszone, hvor bebyggelse kun kan finde sted efter dispensation og afvejning af de landskabelige forhold. Placeringen vil betyde tab af områdets landskabelige værdier.

Placeringen vil betyde, at kun 30% af arealet ligger op til den eksisterende landsbygrænse. Landsbyens grænser er i forvejen mere spredte end hvad der er hensigtsmæssigt. Desuden er det foreslåede område en lavning med tæt lerlag, der vil medføre en udfordring med afledning af overfladevand.

Svar: **Taget til efterretning.**

Ifølge kommunens registreringer er skovarealet på østsiden af vejen fredsskov, men det er ikke pålagt nogen skovbyggelinje på vestsiden af Restrup Kærvej. Dette vil blive afklaret i den videre planlægning. Uanset skovbyggelinje skal hele disponeringen af området forholde sig til de eksisterende forhold. Her er kulturmiljøet omkring herregården en væsentlig parameter. En anden del af disponeringen af området er at forholde sig til håndteringen af overfladevand. Der skal laves en samlet løsning for området, hvilket blandt andet indebærer at der reserveres arealer til opsamling af overfladevand.

1c. Bemærkning fra Gorm Lokdam vedrørende alternativt forslag til placering af nyt *boligområde*

Er enige i behovet for at der udlægges et nyt område til bebyggelse. Mener udbygningen bør ske i sammenhæng med den nuværende udstrækning af landsbyen, der ligger på og omkring hovedgården. Hovedgården bør fortsat forblive centrum for bebyggelsen.

Behovet for boliger vil bedre kunne opfyldes på arealet på hjørnet af Nibevej og Restrup Kærvej. Her er der ingen konflikt med skovloven, der er cykelstier og kollektiv trafik langs Nibevej, der er beboernes nærrute til skole, indkøb mv. En udbygning her vil ikke forringe de trafikale forhold. Med denne placering vil 80% af arealet ligge op til den eksisterende landsbygrænse, hvilket vi skabe bedre sammenhæng i byen. Overfladevand vil kunne ledes til ejendommen øst for Restrup Kærvej, der har samme ejer. En bebyggelse med nye boliger på herregårdens grund vil kunne bidrage til at opretholde herregården som landsbyens centrum og sikring af det kulturhistoriske miljø. Desuden vil bebyggelsen kunne drage fordel af ejendommens eksisterende forsyninger, vand, biofyrr mv.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Udgangspunktet for igangsætning af fordebatten var initiativgruppens forarbejde i forhold til den konkrete placering af Restrup Fæled. Et af de væsentlige argumenter med denne placering er muligheden for at skabe samspil med forsamlingshuset og de ting, der sker her. Der lægges derfor op til at fortsætte med den konkrete placering. I den videre planlægning vil der være en række forskellige problemstillinger der skal belyses nærmere, før det kan omsættes i et egentligt planforslag. Det omhandler blandt andet de trafikale forhold og trafikikkerheden på Restrup Kærvej. Selve områdets placering vurderes at kunne understøtte herregården som et centralt element i St. Restrup.

2. Bemærkning fra Ann og Holger Thomsen *vedrørende udbygning, fjernvarme, trafikikkerhed og kollektiv trafik*

En fantastisk idé og god mulighed for at kunne blive boende i nærområdet – også som ældre. Kunne godt tænke sig at der i forbindelse med byggeriet blev ført fjernvarme til St. Restrup. Føler sig lidt "glemt", da de er presset til at bruge dyrere og måske mindre miljøvenlige varmekilder. Den tunge trafik og trafikikkerheden på Restrup Kærvej skal tages med i betragtningerne, hvilket også gælder mulighederne for offentlig trafik.

Svar: **Taget til efterretning.**

Interessen for at få fjernvarme ført til St. Restrup bringes videre i forbindelse med den videre planlægning, hvilket også gælder den kollektive trafik. Det skal underlægges en større vurdering, inden der kan tages stilling til mulighederne her. I forhold til trafikikkerheden på Restrup Kærvej, er det et væsentligt emne der tages op i den videre planlægning.



3. Bemærkning fra Viggo og Birgit Salling *vedrørende tilpasning og udstykning af grund*

Har indgået aftale med initiativgruppen om salg af jord til projektet. Synes det er et spændende projekt, med nogle gode tanker bag. Håber at bebyggelsen kommer til at passe til området, Herregården og Friskolen. Ønsker at der som en del af planlægningen kan blive mulighed for at udstykke en parcelhusgrund i tilknytning til deres eksisterende ejendom.

Svar: **Taget til efterretning.**

Den konkrete planlægning for området skal sikre, at bebyggelsen og området som helhed kommer til at danne en sammenhæng med omgivelserne og det eksisterende miljø. Udstykning af en grund i tilknytning til den eksisterende ejendom vil blive afklaret i den videre planlægning. Det vil være en forudsætning, at det rent trafikalt kan lade sig gøre at få en fornuftig vejadgang, ligesom det skal indgå i en naturlig sammenhæng på vestsiden af Restrup Kærvej.

4. Bemærkning fra Hanne Kalaff *vedrørende udvikling, trafiksikkerhed og kollektiv trafik*

Godt initiativ så det fortsat er attraktivt at bosætte sig i St. Restrup. Generelt vigtigt at byen bevarer landsbystilen, den eksisterende natur samt mulighed for dyrehold på ejendommene. Landsbystilen bør fastholdes på Restrup Fælled, så det ikke kommer til at ligne et nyt villakvarter.

Trafikforholdene på Restrup Kærvej bør der tages hånd om. Den eksisterende fartgrænse på 60 km/t er ikke tilstrækkeligt til at sikre de bløde trafikanter. Vejen er smal, der er tung trafik, skolebørn, cyklister og ryttere til rideskolen. Det giver ofte ubehagelige situationer. Det kunne være godt, hvis der kunne arbejdes med chikaner og en gangsti, så man kunne bevæge sig mere sikkert rundt.

Ønsker den kollektive trafik forbedret. Den er forringet meget, og nu kører metrobussen kun til Frejlev.

Svar: **Taget til efterretning.**

Den konkrete planlægning for området skal sikre, at bebyggelsen og området som helhed kommer til at danne en sammenhæng med omgivelserne og det eksisterende miljø. I forhold til trafiksikkerheden på Restrup Kærvej, er det et væsentligt emne, der tages op i den videre planlægning. Problemstillingen vedrørende den kollektive trafik bringes videre, så der kan tages stilling til eventuelle muligheder for forbedringer her.

5. Bemærkning fra Ole og Vita Kvist *vedrørende trafik, adgang til Ny Nibevej og kollektiv trafik*

Hilser byggeri af leje- og andelsboliger i et landligt miljø med fleksible rekreative faciliteter velkomment. Det er dog af stor betydning, at landsbysamfundet forbliver en selvstændig landsby og ikke ender som en forstad til Aalborg.

En udfordring vil dog være Restrup Kærvej, der allerede i dag er voldsomt belastet af tung trafik. Det er vejen ikke bygget til. Det medfører støjgener for beboerne langs vejen, og cyklister, fodgængere og ryttere færdes med livet på spil. En ny udstykning vil forstærke problemet og øge behovet for at få trafikken ledt andre veje samt etableret cykel- og gangstier. Derfor foreslås en ny vestlig afkørsel til Ny Nibevej ved Frejlev samt gennemkørselsforbud for lastbiler på Restrup Kærvej.

Busforbindelserne gennem St. Restrup byder ikke på en seriøs mulighed for transport. Der er for få afgang, hvilket betyder at folk i stedet anskaffer bil nr. 2. Skal kollektiv transport være et realistisk alternativ, bør der højst være ½ time mellem afgangene. Derfor foreslås, at de busser der i dag vender i Frejlev kunne fortsætte til Sønderholm (eller Nibe som i "gamle dage").

Svar: **Taget til efterretning.**



Se besvarelse til bemærkning 4. Forslaget om en ny vestlig afkørsel til Ny Nibevej vurderes vanskeligt at kunne komme i spil. Dels er det en motortrafikvej, hvor antallet af overkørsler begrænses så vidt muligt, og dels vil det være en dyr løsning. Endelig er det heller ikke en løsning, der er afsat midler til på budgettet. I stedet vil fokus være på selve Restrup Kærvej.

6. Bemærkning fra Jesper Brøndum-Nielsen *vedrørende trafik, transport, varme, udformning af boliger samt stiforbindelser*

Som udgangspunkt positivt indstillet over for projektet, men der er også udfordringer, der skal vurderes på.

Der bør laves ordentlige tilkørselsmuligheder for det nye område, hvor Restrup Kærvej kunne blive lavet med ordentligt asfalt, vejsider og dobbeltrettet cykelsti. Det vil skabe bedre forhold for alle. Alternativt kunne der tænkes i en ekstra tilkørsel til Ny Nibevej, f.eks. nordvest for Frejlev. Det vil aflast St. Restrup og Fælleden for den tunge trafik, og give bedre mulighed for at etablere sammenhæng med forsamlingshuset. Dertil kunne man overveje at nedsætte fartgrænserne på alle sidevejene i byen til 40 km/t.

Med flere mennesker vil behovet for kollektiv trafik øges. Som det er nu, er man enten meget tidligt i Aalborg eller også kommer man for sent. Det er et område, der i hvert fald ikke må blive mindre af.

Hvis der anlægges et nyt anlæg til opvarmning, kunne man med fordel tænke "stort" og lave en løsning, der favner alle i St. Restrup. F.eks. solfangeranlæg eller jordvarme. Så kunne de eksisterende boliger, der ønsker det, blive koblet på. Alternativt vil det være oplagt at få fjernvarmen "et lille nøk længere ud" fra Frejlev.

Det vil være oplagt at bruge et landligt udtryk på de boliger, der skal bygges. Det vil være synd for området, hvis der etableres boliger med alt for reflekterende og synlige flader, hvilket der er risiko for, hvis der accepteres bebyggelse i mere end ét plan. De eksisterende læbælter i området bør bevares for at bevare den landlige idyl og det naturlige "look".

Der er i dag et super stisystem i og omkring St. Restrup. Det ville være fantastisk at inddrage Fælleden i stisystemet, med overvejelser om at stierne kunne være mere løbe- og cykelegnede.

Svar: Taget til efterretning.

Se besvarelse til bemærkning 4 og 5. I forhold til bebyggelsen og krav hertil, vil der i det videre planarbejde blive arbejdet med det, så der sikres en naturlig sammenhæng til det eksisterende. Det samme gælder arbejdet med det grønne – herunder de eksisterende grønne strukturer. Tanken er jo at Fælleden skal være et aktiv for hele St. Restrup. Derfor vil det være oplagt at tænke det ind i en større sammenhæng i forhold til stiforbindelser.

7. Bemærkning fra Erik Worm *vedrørende bebyggelse og forskel på Frejlev og St. Restrup*

Det er en fin idé, og det er vigtigt, at de nærmeste naboer syntes om det. Det må ikke komme til at ligne bebyggelsen vest for Frejlev, da det ikke passer ind i St. Restrup. Det vil være optimalt, hvis man kun kan se nogle få huse fra Restrup Kærvej, så det bevarer præg af spredte boliger på landet. Det skal ikke danne præcedens, så det med tiden bliver muligt at udvide Frejlev yderligere mod vest, så vi pludselig er én by. Det kunne også være godt at få gjort noget ved Restrup Kærvej.

Svar: Taget til efterretning.

Planlægningen for det nye område skal blandt andet forholde sig til indretningen af området. Her er det vigtigt at forholde sig til stedet, så der skabes en sammenhæng til omgivelserne og det eksisterende St. Restrup. Som en del af det skal man også forholde sig til Restrup Kærvej og adgangsforholdene til og fra det nye område. I forhold til Frejlev og St. Restrup er det to forskellige typer byer, der dog har en tilknytning på grund af service og faciliteter i Frejlev.

8. Bemærkning fra Gorm Lokdam *vedrørende anvendelsen af fælleden samt de trafikale forhold*



Ud over at det er problematisk at blande boliger med husdyr og stalde, er det et problem at placere boliger som foreslået, da området grænser direkte op til Lindegårdens Autoværksted, Restrup Kærvej 25. De funktioner bør adskilles, da det dels kan genere kommende beboere og dels kan medføre en konflikt, hvor værkstedet pålægges udgifter eller krav.

Der er bekymring over at den allerede overbelastede Restrup Kærvej skal tilføres mere trafik. Det giver farlige situationer, blandt andet i forhold til de to ridecentre.

Det vil være hensigtsmæssigt at dele indretningen, så der er en fælled med stalde og husdyr langs Restrup Kærvej, og et boligområde med udkørsel til Nibevej, som angivet i bemærkning 1c.

Svar: **Taget til efterretning.**

Idéen bag projektet har været en samlet løsning, hvor boligerne ligger i tilknytning til de fællesfaciliteter, som Fælleden vil byde på. Det forventes derfor, at det er en samlet løsning, der arbejdes hen imod. Der er en lang række forhold, der skal tages hensyn til i forbindelse med den kommende planlægning for området. Herunder de forskellige funktioners placering i forhold til de aktiviteter, der foregår i omgivelserne – f.eks. autoværksted.



Bilag:

KP 6.028 - Samlet pdf af bemærkninger - Opsamling af fordebat