



**Punkt 2.**

**Godkendelse af kommuneplantillæg nr. 6.024 Byudviklingsplan for Godthåb med miljørapport (2. forelæggelse)**

2016-052150

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

- Kommuneplantillæg 6.024 med nedenstående ændring, og
- at matr.nr. 6ap Nr. Svenstrup By, Svenstrup, del af matr.nr. 70b Volstrup By, Ø. Hornum, matr.nr. 77b Volstrup By, Ø. Hornum og matr.nr. 78 B Volstrup By, Ø. Hornum tilbageføres fra byzone til landzone

**Forslag til ændring i kommuneplantillæg**

I retningslinje 11.2.6 Rekreative stier forlænges den fremtidige rekreative sti fra Solskrænten og ned til trampestien langs Guldbækken i den nordlige del af Godthåb videre til Oldstien.

Det vurderes, at ændringerne ikke på væsentlig måde berører andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelsen har givet anledning til ændringerne. Der er derfor ikke behov for fornyet høring i henhold til Lov om planlægning.

*Beslutning:*

*Anbefales.*



### Sagsbeskrivelse

#### Fakta om planen

Byudviklingsplanen for Godthåb fastlægger retninger og mål for Godthåbs fremtidige udvikling. Byudviklingsplanen indeholder en revision af kommuneplanrammer og retningslinjer i overensstemmelse med målene for byen.

#### Tidsplan

##### *Fordebat*

Igangsætning godkendt af By- og Landskabsudvalget på møde den 26. januar 2017 (punkt 18).

Fordebatten var i perioden 1. februar til 1. marts 2017.

Opsamling på fordebat godkendt i By- og Landskabsudvalget på møde den 7. september 2017 (punkt 5).

##### *Godkendelse af planforslag til offentlig høring*

By- og Landskabsudvalgets møde den 16. august 2018 (punkt 7).

Magistratens møde den 20. august 2018 (punkt 4).

Byrådets møde den 27. august 2018 (punkt 2).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 5. september til og med 31. oktober 2018.

##### *Borgermøde*

Der har været afholdt borgermøde om planen den 12. september 2018 i Godthåb Forsamlingshus.

#### Link til digitale planer

[Kommuneplantillæg 6.024](#)

#### Oversigtskort





- Ved Oldstien: Området rummer pt. Den gamle Brugs, der er omdannet til boliger samt en murer- og entreprenørvirksomhed med mindre erhvervsbygninger og oplag. Der kan etableres et nyt boligområde på arealet i harmoni med beliggenheden ved Hammerværket og Guldbækken.
- Nye boligområder er indpasset i forhold til landskabs- og naturinteresser.
- Centerområdet langs Ridemandsmøllevej udvides, og der er udpeget en bymidte for Godthåb, hvor der kan placeres butikker.
- Det udlagte erhvervsareal i Godthåb reduceres ved omdannelse til boligområder og udvidelse af centerområdet.
- Drikkevandsinteresserne i Godthåb respekteres. Boligområdet ved Skipper Clements Vej er reduceret med den del, der ligger inden for indvindingsoplandet til Svenstrup Vandværk, Atletikvej.
- Skovrejsningsområde er udvidet med den del af boligområdet ved Skipper Clements Vej, der er reduceret grundet beliggenheden i indvindingsopland.
- Cykelsti er fastlagt i boligområde ved Lille Volstrupvej.
- Rekreative stiforbindelser er udvidet med planlagte forbindelser vest og nord for byen.
- Revision og redaktionelle rettelser af alle kommuneplanrammer for Godthåb.
- Konsekvensrettelser af tilhørende retningslinjer.

Kommuneplantillæg 6.024 består af:

- Nyhedsbrev og vejledning for kommuneplantillæg
- Byudviklingsplan for Godthåb (strategidelen som desuden er vedlagt som bilag i en grafisk opsat udgave.)
- Redegørelse
  - Baggrund og formål
  - Forudsætninger for planen
  - Beskrivelse af ændringer i forhold til gældende planlægning
  - Miljørapport
- Reviderede retningslinjer
- Nye og reviderede kommuneplanrammer.

Den egentlige byudviklingsplan er udgivet i en grafisk opsat udgave, der er vedhæftet som bilag.

Byudviklingsplanen vil blive fulgt op af lokalplaner for nye boligområder.

Som opfølgning på byudviklingsplanen vil der endvidere blive udarbejdet konkrete projekter i Godthåb i samarbejde med Godthåb Samråd. Projekterne er en følge af, at byrådet har afsat 28 mio. kr. over 4 år til konkrete projekter i de 11 oplandsbyer.

### **Overførsel af areal fra byzone til landzone**

Kommuneplantillægget omfatter endvidere tilbageførsel af følgende byzonearealer til landzone, da arealerne ikke skal anvendes til byudvikling:

Matr.nr. 6ap Nr. Svenstrup By, Svenstrup, ca. 3,7 ha. Ejet af Naturstyrelsen.  
Arealet er ikke omfattet af eksisterende kommuneplanrammer, og er fredskovspligtigt.

Del af matr.nr. 70b Volstrup By, Ø. Hornum, ca. 8,3 ha. Ejet af Aalborg Kommune.

Matr.nr. 77b Volstrup By, Ø. Hornum, ca. 3,0 ha. Ejet af Aalborg Kommune.

Matr.nr. 78b Volstrup By, Ø. Hornum, ca. 3,7 ha. Privatejet.

Arealet tages ud af boligrammen 6.2.B11, udlægges til skovrejsningsområde og ligger i indvindingsopland til Svenstrup Vandværk, Atletikvej.

Berørte grundejere er hørt i min. 8 uger inden endelig beslutning om tilbageførsel. Ejeren af matr.nr. 78b Volstrup By, Ø. Hornum har fremsendt indsigelse imod, at arealet tilbageføres til landzone. Indsigelsen er behandlet sammen med de øvrige indsigelser og bemærkninger nedenfor.

### **Miljøvurdering af planer**



Miljørapporten har været i offentlig høring sammen med planen. I forbindelse med den endelige godkendelse af planen er der lavet en sammenfattende redegørelse, jf. "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)."

### **Sammenfattende redegørelse**

#### *Integrering af miljøhensyn i planen:*

Planen er udarbejdet på et overordnet niveau, og derfor er miljøhensyn også vurderet på et overordnet niveau og er ud fra en helhedsbetragtning for hele byen. I forbindelse med byudviklingsplanen er det tilstræbt at skabe mulighed for at udvikle byen på en bæredygtig måde set i forhold til en lang række faktorer som placering af nye arealudlæg, udnyttelse af eksisterende byområder til andre formål, trafikbetjening, landskab, naturinteresser osv.

#### *Behandling af udtalelser indkommet i offentlighedsfasen:*

I forbindelse med offentlighedsfasen er indkommet 8 bemærkninger/indsigelser af forskellig karakter.

Der er forslag om en sti til cyklister og fodgængere i den nordlige del af Godthåb langs Solskrænten og med forbindelse til Oldstien tværs gennem Guldbækdalen.

Etablering af en cykel- og gangsti langs Solskrænten medtages ikke i byudviklingsplanen, da det er muligt at færdes på villavejene Påskevej og Pinsevej på store dele af strækningen. Forslaget om at forlænge den fremtidige rekreative sti fra Solskrænten, ned til trampestien langs Guldbækken og videre til Oldstien indarbejdes i byudviklingsplanen, da det skaber bedre sammenhæng til udnyttelsen af Oldstien og hermed til skole og idræt.

To udtrykker bekymring for trafiksikkerheden på Tostrupvej og ved indkørslen til byen på Volstrupvej. Trafiksikkerheden vurderes løbende i kommunen og trafiksikkerhedsmidlerne prioriteres løbende på baggrund af uheds- og hastighedsbilledet i hele kommunen. De steder, hvor der kan opnås den største uhedsreduktion, prioriteres først. Der er heldigvis ikke registreret nogle uheld over de seneste 15 år. Bemærkningen har ikke givet anledning til ændringer i byudviklingsplanen.

Danmarks Naturfredningsforening, Aalborg bemærker, at udsynet til og bevaring af skovbrynet er vigtigt. Byudviklingsplanen sikrer, at ny bebyggelse skal tilpasses skovlandskabet, så der med bebyggelsen og dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning. Bemærkningen har ikke givet anledning til ændringer i byudviklingsplanen.

#### *Valg af plan ud fra de behandlede alternativer:*

0-alternativet er ikke valgt, da Aalborg Kommune har stor interesse i at udnytte potentialer for byvækst. I forbindelse med miljørapporten er forskellige alternative byudviklingsretninger for Godthåb vurderet. Den valgte løsning med videreførelse af eksisterende arealudlæg til byudvikling, samt omdannelse af tidligere erhvervsområder til boligområder, vurderes at være den løsning, der har mindst indvirkning på miljøet.

#### *Overvågning af væsentlige miljøpåvirkninger af planen:*

Byudviklingsplanen er udarbejdet på et overordnet niveau, og derfor er der ikke planer om at iværksætte konkrete overvågningsprogrammer. Realiseringen af byudviklingsplanen kræver opfølgende detailplanlægning. Derfor vil opfølgning og eventuel lovovervågning ske i forbindelse med udarbejdelse og administration af lokalplaner, ved administration af sektorlovgivning og ved VVM-screening eller miljøkonsekvensrapport for større bygge- og anlægsprojekter.

### **Økonomi**

Gennemførelsen af kommuneplantillægget kan medføre udgifter for kommunen i forbindelse med tilbageførsel af arealer til landzone. Ejer kan fremsætte krav om erstatning for faktisk afholdte udgifter med henblik på ejendommens udnyttelse i byzone. Det er alene positive udgifter som eksempelvis rådgiverhonorarer og skat, der kan erstattes, hvorimod eventuel mistet spekulationsgevinst ikke erstattes.

### **Indsigelser og bemærkninger**

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Jørgen Stefansen
2. Marianne Lindhard



3. Anni Tindahl Østergaard
4. Danmarks Naturfredningsforening, Aalborg, v/ Steen Birkedal Nielsen
5. Anders Hessner, Gangsted Advokatfirmaet på vegne af ejerne af matr.nr. 78b Volstrup By, Ø. Hornum
6. Ann Hass Andersen, Idavang 34, 9230 Svenstrup
7. Peter Hedegaard Hansen, Lunden 36, Godthåb, 9230 Svenstrup
8. Peter Foged

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

**1. Bemærkning** fra Jørgen Stefansen vedrørende landbrugsarealet nord for Oldstien. Foreslår dels at arealet anvendes til leg, sport og naturoplevelser og dels til græsning.

Svar: **Taget til efterretning.**

Arealet ligger i rammeområde 6.1.N1 Guldbækken og er udlagt til naturbeskyttelse, landbrug og rekreative formål. Den foreslåede anvendelse er således mulig på baggrund af gældende planlægning. Byudviklingsplanen forhindrer ikke, at arealet dyrkes.

**2. Bemærkning** fra Marianne Lindhardt vedrørende sti til cyklister og fodgængere i den nordlige del af Godthåb langs Solskrænten og med forbindelse til Oldstien tværs gennem Guldbækdalen.

Svar: **Delvist imødekommet.**

Etablering af en cykel- og gangsti langs Solskrænten medtages ikke i byudviklingsplanen. Det er på hovedparten af strækningen muligt at færdes på villavejene Påskevej og Pinsevej. Herudover er der ca. ca. 100 meter langs Solskrænten uden fortover.

I planforslaget er der foreslået en fremtidig rekreativ sti fra Solskrænten og ned til trampestien langs Guldbækken. Forslaget om at forlænge den til Oldstien indarbejdes i byudviklingsplanen, da det skaber bedre sammenhæng til udnyttelsen af Oldstien og hermed til skole og idræt.

**3 a. Bemærkning** fra Anni Tindahl Østergaard, der er glad for planen om skovrejsning og for at der ikke planlægges for omfartsvej vest om Godthåb. Foreslår etablering af nye chikaner på Tostrupvej ved Lille Volstrupvej og ved byskiltet på Volstrupvej, for at sikre at bilisterne overholder fartgrænsen.

Svar: **Ikke imødekommet.**

I 2017 blev der foretaget en trafiktælling og hastighedsmåling på Tostrupvej mellem Lille Volstrupvej og Pumpestræde. Tælling viste at der på et gennemsnitsdøgn kører ca. 1050 køretøjer. På denne strækning er den tilladte hastighed 50 km/t. Gennemsnitshastigheden blev målt til 43,8 km/t og 85% af køretøjerne kørte under 52,7 km/t. Dette er ikke særlig høj hastighed sammenlignet med tilsvarende steder. Der findes ingen trafiktælling eller hastighedsmåling for Volstrupvej. Til gengæld er der heldigvis ikke registreret nogle uheld over de seneste 15 år.

Trafiksikkerhedsmidlerne prioriteres løbende på baggrund af uheds- og hastighedsbilledet i hele kommunen. De steder, hvor der kan opnås den største uhedsreduktion, prioriteres først.

Strækningen på Tostrupvej fra Ridemandsmøllevej til Solskrænten forventes asfalteret i 2019. I den forbindelse renoveres eksisterende bump.

**3 b. Bemærkning** fra Anni Tindahl Østergaard vedrørende parkeringspladser, der skal indtænkes, når der gives mulighed for nye butikker.

Svar: **Taget til efterretning.**

I forbindelse med etablering af butikker skal kommunens parkeringsnorm overholdes.

**3 c. Bemærkning** fra Anni Tindahl Østergaard vedrørende placering af butik i erhvervsområde ved busholdepladsen.

Svar: **Ikke imødekommet.**



I byudviklingsplanen for Godthåb fastlægges det, at butikker skal etableres i centerområdet langs Ridemandsmøllevej. Denne placering i øst for Ridemandsmølle er hensigtsmæssig både i forhold til trafikstrukturen i byen og i forhold til, hvor hovedvægten af byens boliger er beliggende.

**3 d. Bemærkning** fra Anni Tindahl Østergaard vedrørende en ny skole i Godthåb. Der bør udlægges areal til en ny skole i Godthåb, da der er for mange børn på begge skoler i Svenstrup, og den private Lyngbjerggårdsskole i Godthåb ikke har plads til alle byens børn.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Godthåb hører til Højvangskolens distrikt. Der er ingen konkrete planer om udvidelse, eller om etablering af nye skoler i distriktet. Der er maksimalt to spor på alle årgange, så langt frem prognoserne viser, og det har skolen plads til. Der er opmærksomhed på boligudviklingen og evt. konsekvenser for elevtallet. Der er udlagt arealer ved skolen til en evt. udvidelse i tilfælde af pladmangel.

**4. Indsigelse** fra Danmarks Naturfredningsforening i Aalborg, der mener, at der ikke bør byudvikles inden for skovbyggelinjen. DN henviser specifikt til arealerne på begge sider af Lille Vostrupvej.

Svar: **Ikke imødekommet.**

I byudviklingsplanen udlægges ikke nye arealer inden for skovbyggelinjen. Arealerne på begge sider af lille Volstrupvej er eksisterende byzonearealer, der ligger inden for skovbyggelinjen ved den nye Billeskov vest for Godthåb. Arealerne fastholdes til byudvikling, da skoven hermed kommer til at omslutte byen. I kommuneplanrammerne sikres det, at ny bebyggelse skal tilpasses skovlandskabet, så der med bebyggelsen og dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

**5. Indsigelse** fra Anders Hessner, Gangsted Advokatfirmaet på vegne af ejerne af matr.nr. 78b Volstrup By, Ø. Hornum, der ikke ønsker arealet tilbageført til landzone. Mener, at udpegning til skovrejsning medfører at arealet ikke kan anvendes til landbrug. Mener endvidere at arealet i realiteten udlægges til offentlige formål, da der udlægges en rekreativ sti gennem området. Henviser til en sag fra 2004, hvor Aalborg Kommune undlod at tilbageføre arealet til landzone.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Udlæg af areal til skovrejsningsområde i kommuneplanen udelukker ikke landbrugsmæssig drift af arealer. Det fremgår eksplicit af retningslinjen om udpegning af skovrejsningsområder, at udpegningen ikke hindrer fortsat landbrugsdrift.

Ændringen til nyt skovrejsningsområde med en gennemgående rekreativ sti kan ikke sidestilles med, at arealet udlægges til offentlige formål, jf. planlovens § 48. Planlovens § 48 gælder for arealer, der i lokalplan eller byplanvedtægt er udlagt til offentlige formål. Arealet kan netop udnyttes til landbrugsdrift, hverken skovrejsning eller rekreativ sti forhindrer dette.

Ved boligudbygning mod vest skal bebyggelsen danne en elegant kant for byen mod skoven mod vest, Billeskoven. Den samlede bebyggelse skal i skala, formsprog og materialevalg tilpasses det omgivende skovlandskab, så der med bebyggelsen og dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning. Desuden skal bebyggelsen underordne sig de terrænmæssige forhold på stedet. Haver og friarealer skal flettes sammen med skoven ved at have skovkarakter. Friarealer skal placeres tættest på skoven.

I forhold til sagen fra 2004, hvor kommunen undlod at tilbageføre arealet til landzone, er der i dag en skærpet interesse for at sikre grundvandet, hvilket begrundes, at arealet igen ønskes tilbageført.

**6. Indsigelse** fra Ann Hass Andersen, Idavang 34, 9230 Svenstrup vedrørende trafikbelastning af Danagården og ønske om alternativ vejadgang ved Erikasvej til den ny del af Danagården og Fenris Allé.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Den foreslåede vejadgang er Oldstiens opkobling til Zincksvej. Oldstien er en del af det overordnede stinet i Godthåb, der ikke anvendes til biltrafik.

**7. Bemærkninger** fra Peter Hedegaard Hansen, Lunden 36, Godthåb, 9230 Svenstrup vedrørende Tostrupvej. Der bliver kørt for stærkt, særligt mellem busholdepladsen og ned til vejbump ved Kildevej. Den



øgede trafikmængde udgør en sikkerhedsrisiko for gående og cyklister og medfører støj. En løsning kan være flere vejbump og en sti i den ene side af vejen. Vejens beskaffenhed er i slem forfatning og kan ikke bære øget trafik.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Se svar under 3a.

**8. Indsigelse** fra Peter Foged vedrørende linjeføring af rekreativ vest for Godthåb ved Lille Volstrupvej. Ønsker stien flyttet mod vest, da det er mere hensigtsmæssigt ift. placering af adgangsveje til de nye boligområder og ift. til evt. senere at udvikle flere nye boligområder mod nordvest.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Den rekreative sti i byudviklingsplanen er udtryk for et princip om, at der skal skabes nord-syd gående forbindelse umiddelbart vest for byen. I forbindelse med lokalplanlægning vil stien blive fastlagt konkret blandt andet under hensyntagen til, hvor de nye adgangsveje placeres og trafiksikkerhed.





Bilag:

Samlet pdf. af bemærkninger til Byudviklingsplan Godthåb

Byudviklingsplan for Godthåb (grafisk opsat)

Kommuneplantillæg 6.024