



Punkt 11.

Godkendelse af Lokalplan 5-2-113 Erhverv, Følfodvej, Vodskov (2. forelæggelse)

2018-093320

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender Lokalplan 5-2-113 endeligt uden ændringer.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planen

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 6,35 ha til erhverv indenfor kommuneplanramme 5.2.H1 Følfodvej. Planen bygger på den eksisterende infrastruktur med en forlængelse af den eksisterende Følfodvej.

Tidsplan

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde den 23. januar 2020 (punkt 2).

Magistratens møde den 3. februar 2020 (punkt 11).

Byrådets møde den 10. februar 2020 (punkt 7).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 14. februar – 13. marts 2020.

Link til digitale planer

[Lokalplan 5-2-113](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for lokalt forankrede erhverv i forlængelse af det eksisterende erhvervsområde ved Følfodvej i Vodskov. Lokalplanens område inddeles i to delområder, hvor der vil være mulighed for at etablere lettere erhverv i områdets nordlige del og lidt tungere erhverv i den sydlige del.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for lettere erhverv i miljøklasse 1-3 i den nordlige del (område A) af hensyn til boliger, og i den sydlige del kan der etableres tungere erhverv i miljøklasse 2-4 (område B) mod Frederikshavnmotorvejen.



Der kan opføres bebyggelse i området svarende til en bebyggelsesprocent på 50 for den enkelte ejendom. I den nordlige del (område A) kan der opføres bebyggelse i op til 8,5 meter, og i den sydlige del (område B) kan der opføres bebyggelse i op til 11,5 meter.

Lokalplanen skal sikre, at der udlægges et areal til et beplantningsbælte mod nord mod eksisterende boliger, der giver en min. afstand på 15 meter til de nærmeste boliger og mindst 20 meter til Smørblomstvej (inkl. eksisterende beplantning). Mod øst og vest udlægges et areal på 2,5 meter til beplantningsbælte. Mod syd udlægges et areal til naturzone, som er 15 meter bredt. Naturzonen skal sikre en afskærmning af erhvervsområdet og give et naturpræget udtryk mellem byen og Frederikshavnmotorvejen. Der kan etableres regnvandsbassiner inden for naturzonen.

Vejadgangen sker ved en forlængelse af den offentlige vej, Følfodvej, som er adgangsvejen til det eksisterende erhvervsområde. Vejen udlægges som adgangsvej til en videreførsel af erhvervsområdet mod øst.

Miljøvurdering af planer

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til miljøscreeningen eller klager over afgørelsen om ikke at lave miljørapport. Der er indgivet en klage til Planklagenævnet, over at 4 ugers høring er for lidt.

Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen betyder, at kommunen kan forvente at få indtægt ved salg af arealer og udgifter til eventuel ekspropriation og anlæggelse af vej.

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Thyra Rasmussen, Smedepladsen 29, 9310 Vodskov
2. Hanne Faulkner, Smørblomstvej 16, 9310 Vodskov
3. Herluf Ellersgaard Nielsen, Vodskovvej 72, 9310 Vodskov.

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Indsigelse fra Thyra Rasmussen vedr. det skræmmende i, at der kommer erhverv tæt på boliger. Herunder bemærkninger om de gener der er fra nedbrydningsaffald fra Uniscrap på Engholmene Nørresundby. Hvis der skal være erhverv i området, bør de sænkes til miljøklasse 1-2 for hele arealet, og højden på byggeriet skal begrænses kraftigt.

Svar: **Ikke imødekommet.** Der henvises til nedenstående svar under 2. indsigelse.

2. Indsigelse fra Hanne Faulkner vedr. de miljømæssige forhold, udsigtsforringelse, ejendomsværdi og de rekreative forhold. Erhvervsområdet ligger ca. 15 m fra ejendommen. Byggeri vil påvirke udsyn og herlighedsværdien. Der stilles spørgsmål ved, om det er i orden at inddrage arealer, hvor der er rådyr. Udsigtsforringelsen vil have en negativ indflydelse på ejendomsværdien og salgbarhed. Er bekymret for, at byggeri på 8,5 m (område A) og 11,5 meter (område B) vil blive højere, hvis der skal laves niveauændringer. Støj og forurening fra køretøjer og erhverv, herunder erhverv i miljøklasse 2-4 i delområde B, er også bekymrende. Bekymringen deles af mange, da udsigten, natur og dyreliv nydes. Det ønskes, at område A udlægges til et grønt og rekreativt område, så det stille og landlege miljø kan bevares til glæde for alle.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Det pågældende erhvervsområde har igennem en længere årrække været udlagt til erhverv i kommuneplanen for Aalborg. Kommuneplanrammen er dog ikke blevet realiseret gennem en lokalplan før nu. I 2017-2018 var der en længere offentlig proces for udarbejdelse af en byudviklingsplan for Vodskov. I den forbindelse blev alle borgere hørt, og der var flere borgermøder i Vodskov. Kommunen modtog i den forbindelse ingen bemærkninger mod udstrækningen af det eksisterende erhvervsområde. Derimod var der ønsker om flere arealer til erhverv i Vodskov. Kommunen finder derfor ikke, at erhvervsområdet (delområde A) skal ændres, så det får status af at være et grønt rekreativt område.



Af kommuneplanen fremgår, at erhvervsområdet skal inddeles i to - et A og et B-område med forskellige typer af erhverv. De miljømæssige lettere erhverv mod nord (miljøklasse 1-3) og de miljømæssigt lidt tungere virksomheder (miljøklasse 2-4) mod Frederikshavnmotorvejen - længst væk fra følsomme områder.

Miljøklasserne bruges som vejledende grundlag for hvilke virksomheder, der kan etableres i områderne. Der vil altid skulle foretages en konkret vurdering af den enkelte virksomheds miljøbelastning på kort og på lang sigt. Det sætter derfor nogle naturlige begrænsninger for hvilke virksomheder, der kan etableres i området. Der vil således ikke kunne etableres virksomheder i f.eks. miljøklasse 5 og derover eller virksomheder med aktiviteter sammenlignelige med virksomheder på Engholmen i Nørresundby.

I forhold til højden på byggeriet, så var disse fastlagt i kommuneplanen. Byggeri på 8,5 meter er almindelig højde for byggeri herunder også i boligområder. I område B (forbeholdt miljøklasse 2-4) er der mulighed for byggeri i op til 11,5 meter, hvilket stemmer overens med, at der her kan etableres lidt tungere erhverv, og at terrænet falder fra ca. kote 8 til ca. kote 5.

Formålet med lokalplanen er bl.a. at sikre, at området kan anvendes til erhvervsformål, og at området disponeres med hensyn til omkringliggende boliger. I den forbindelse er der lagt vægt på etablering af forholdsvis brede beplantningsbælter mod boligerne mod nord og en naturzone, som skal henligge i græs og urter med grupper af træer og buske mod Frederikshavnmotorvejen. De grønne bælter har til formål at styrke områdets grønne struktur og fremme biodiversiteten, og samtidig virke som afskærmning og danne en grøn og naturpræget overgang til det åbne land og omkringliggende boliger.

3. Indsigelse fra Herluf Ellersgaard Nielsen som ejer matr.nr. 9aq Vodskov By, Hammer inden for lokalplanafgrænsningen. Arealet ønskes først inddraget i byzone, når det findes hensigtsmæssigt og økonomisk forsvarligt. Hvis ikke anmodningen imødekommes, protesteres der over den korte høringsfrist på 4 uger herunder i uge 7 og 8. De miljømæssige undersøgelser anses ikke at være tilstrækkelige. Dyrelivet i og omkring eksisterende vandløb må antages at være omfattet af fredningsbestemmelser. Det er indtrykket, at der ikke er foretaget tilstrækkelige undersøgelser ift. naturbeskyttelseslovens §§ 29 og 30. Det er indtrykket, at kommunen ikke har været opmærksom på det vandløb (kloakgrøft) med kloakvand fra Vodskov by. Der er pt. ikke indgivet klage til styrelserne, men det indgår i overvejelserne. De foreslåede beplantningsbælter bør ændres; 2,5 m mod nuværende bebyggelse tjener ikke noget formål, og 15 meter mod motorvejen er for bredt, da virksomheder ønsker facader med fri udsigt.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Offentlighedsfasen startede fredag den 14. februar (uge 7) og sluttede fredag den 13. marts 2020 (uge 11). Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der er derfor i henhold til planlovens § 24 mulighed for at fastsætte en frist på 4 uger til at komme med indsigelser til lokalplaner. I forhold til klage over lokalplanen kan man, jf. planlovens § 59, klage over retlige forhold i forbindelse med planens endelige vedtagelse. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport. Der er foretaget en miljøscreening, som var offentliggjort sammen med lokalplanforslaget, og resultatet var, at der ikke skulle udarbejdes en miljørapport, da planen ikke vurderes at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Klagefristen på denne afgørelse til planklagenævnet var 4 uger fra lokalplanens offentliggørelse.

Med hensyn til bemærkningen om, at der løber spildevand i grøften i den sydlige del (som ligger i naturzonen) af matr.nr. 9aq Vodskov By, Hammer, kan det oplyses, at der ikke er etableret overløbsbygværker fra det offentlige spildevandssystem, der aflaster til grøften ud for matriklen, og der afledes ikke spildevand fra et byområde direkte til et vandløb. Det nye lokalplanområde vil blive separatkloakeret, og overfladevand vil blive afledt til et regnvandsbassin inden for området, hvor det forsinkes og renses inden udledning til grøften.

Ideen med den 15 meter brede naturzone mod syd er, at det skal være et åbent område med spredte træer og lysåben natur, herunder etablering af regnvandsbassiner. Det betyder, at der ikke bliver tale om en tæt beplantning, som der ikke kan ses igennem. Det er således vurderingen, at det rent visuelt vil være muligt at se erhvervsområdet fra motorvejen, men med naturzonen som en blød overgang til det åbne land.



Det er kommunens vurdering, at en naturzone mod syd vil være bedre for dyrelivet generelt, end det er tilfældet i dag, hvor det er landbrugsjord, der grænser op til grøften mod syd. Kommunen vil sikre, at der er frie beplantningsbælter omkring grøften. Derved sikres, at træer med tiden ikke overskygger grøften, hvilket kan være til skade for noget dyreliv. Det er samtidig vurderingen, at det er usandsynligt, at den spidssnude frø yngler i grøfterne i området. Arealudlægget til naturzone vurderes at ville forbedre levevilkårene for eventuelle forekomster af padder i området. Derudover vil det være oplagt, hvis muligt, at etablere våde regnvandsbassiner på en måde, så de samtidig fremmer biodiversiteten i området.

I forhold til beplantningsbæltet på 2,5 meter mod det eksisterende erhvervsområde mod vest, er det vurderingen, at det er tilstrækkeligt for at opnå en grøn afskærmning. Nogle steder vil det fremstå bredere på grund af den eksisterende beplantning på modsatte side. Mod øst vil det på sigt komme til at fremstå som et 5 meter bredt beplantningsbælte med 2,5 meter på hver side af skellet på matr.nr. 13c Vodskov By, Hammer.



Bilag:

Forslag til Lokalplan 5-2-113 Erhverv, Følfodvej, Vodskov

Pdf af indsigelser til Lokalplan 5-2-113 Erhverv, Følfodvej, Vodskov