



**Punkt 7.**

**Godkendelse af Kommuneplantillæg 6.023, Byudviklingsplan for Svenstrup med miljørapport (1. forelæggelse)**

2016-052148

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

- forslag til Kommuneplantillæg 6.023.
- miljørapporten for Kommuneplantillæg 6.023.
- at forslaget sendes i offentlig høring i 8 uger.

**Magistraten anbefaler** indstillingen.

*Beslutning:*

*Godkendt.*



## Sagsbeskrivelse

### Fakta om planen

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

### Tidsplan

#### *Fordebat*

Borgermøde den 16. maj 2018 i forbindelse med borgmesterens besøg i byen. På mødet blev der afholdt workshops om byens udvikling.

Igangsætning af fordebat godkendt af By- og Landskabsudvalget i møde den 24. januar 2018 (punkt 8).

Fordebatten var i perioden 25. januar til 1. marts 2019.

Opsamling på fordebat godkendt af By- og Landskabsudvalget i møde den 15. august 2019 (punkt 9).

#### *Borgermøde*

Grundet corona-pandemien kan der ikke afholdes et traditionelt borgermøde i offentlighedsfasen. Der arbejdes med en digital version.

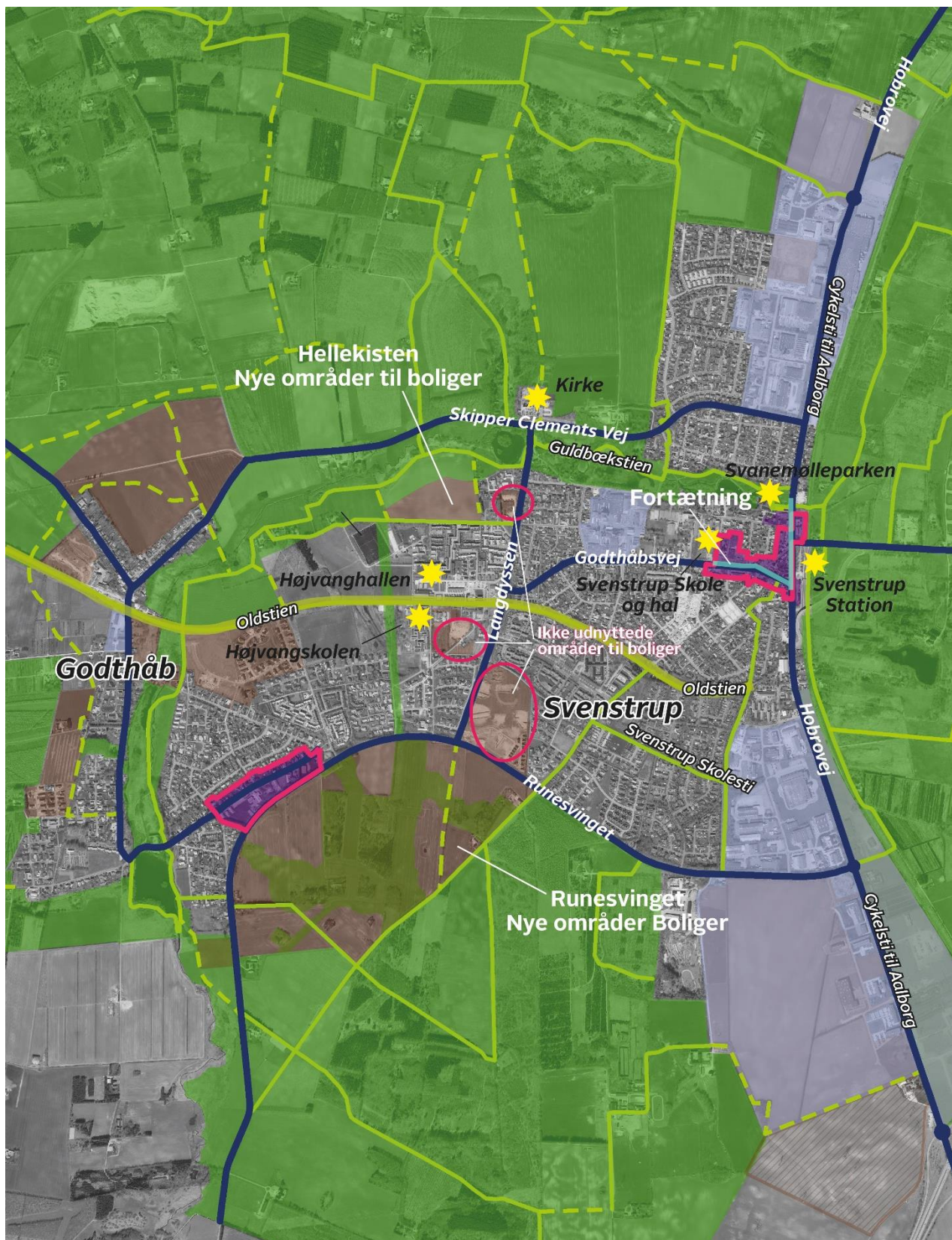
#### *Forventet endelig godkendelse*

Ultimo 2020.

### Link til digitale planer

[Kommuneplantillæg 6.023](#)

## Oversigtskort



### Formål og baggrund

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en byudviklingsplan for Svenstrup, der sikrer, at byrådets mål og strategier fra Fysisk Vision 2025 omsættes til konkret planlægning i Svenstrup. Byen er i Fysisk Vision



2025 udpeget som oplandsby med særligt vækstpotentiale. Byudviklingsplanen skal definere klar identitet, struktur og sammenhængskraft for Svenstrup og sikre synergi og helhed i fremtidige initiativer i området.

Svenstrup har ca. 5.200 indbyggere og er beliggende i kort afstand til Aalborg. Svenstrup er et af kommunens største bysamfund ud over Aalborg. Nærheden til Aalborg, gode transportmuligheder og et velfungerende lokalsamfund beliggende i et område med skønne natur- og landskabskvaliteter gør, at Svenstrup er en meget attraktivt bosætningsby.

Arbejdet med byudviklingsplanen har resulteret i et forslag med følgende indhold:

- Byudviklingsplanen skaber rummelighed til ca. 400 nye boliger i den kommende 12-års periode. Rummeligheden udvides hermed fra ca. 325 boliger.
- De nye boligområder i Svenstrup findes ved Hellekisten og Runesvinget. Alle arealer støder op til eksisterende by og giver mulighed for at skabe attraktive boligområder med udsigter og god adgang til byen og til omkringliggende natur og landskaber.
- Nye boligområder er indpasset i forhold til landskabs- og naturinteresser.
- Centerområdet fastholdes centralt i byen. Det er udvidet langs Hobrovej med tankstationen og togstationen, så der kan placeres butikker.
- Der gives mulighed for fortætning i den centrale del af byen ved øgning af etageantal med én etage langs Godthåbsvej og Hobrovej. Der kan således bygges i 2 etager plus udnyttet tagetage langs Godthåbsvej og i 3 etager langs Hobrovej.
- Der kan opføres et multihus i op til 3 etager ved Svenstrup skole eller Højvangsskolen.
- Svenstrups rolle, som en by med erhvervsområder af regional betydning, fastholdes, og de udlagte erhvervsarealer opretholdes.
- Drikkevandsinteresserne i Svenstrup respekteres. Arealer syd for Runesvinget og øst for Gammel Viborgvej prioriteres til drikkevandsforsyning og tilbageføres til landzone.
- Skovrejsningsområde, der omkranser byen, fastholdes.
- Langdyssen udpeges som en strækning, hvor der skal arbejdes for bedre muligheder for de bløde trafikanter.
- Rekreative stiforbindelser er udvidet med nye planlagte forbindelser.
- Revision og redaktionelle rettelser af alle kommuneplanrammer for Godthåb.
- Konsekvensrettelser af tilhørende retningslinjer.

Kommuneplantillæg 6.023 består af:

- Nyhedsbrev og vejledning for kommuneplantillæg
- Byudviklingsplan for Svenstrup
- 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 udarbejdes der konkrete projekter i Svenstrup. Projekterne er en følge af, at byrådet har afsat 28. mio. kr. over 4 år til konkrete projekter i de 11 oplandsbyer med særligt vækstpotentiale.

Konkret arbejdes der i Svenstrup med program for områdefornyelse af Svenstrup Bymidte.

Områdefornyelsen giver mulighed for forskønnelse af Hobrovej, attraktive pladser og gaderum samt tydelig forbindelse til Guldbækken og Østerådalen.

Områdefornyelsens forslag til indsatser er udviklet i samarbejde med Samrådet og tager udgangspunkt i borgernes input til byudviklingsplanen, sammen med input som borgerne leverede på borgerworkshop om Områdefornyelse og bymidtens fremtidige udvikling den 11. februar 2020.



### Overførsel af areal fra byzone til landzone

Kommuneplantillægget omfatter tilbageførsel af byzonearealer beliggende syd for Runesvinget og øst for Gammel Viborgvej til landzone:

- Del af matr.nr. 27a Sdr. Svenstrup By, Svenstrup, privatejet, ca. 2,9 ha
- Matr.nr. 26m Sdr. Svenstrup By, Svenstrup, ejet af Aalborg Kommune, ca. 7 ha. Arealet er fredskovspligtigt.
- Matr.nr. 7dm Sdr. Svenstrup By, Svenstrup, ejet af Aalborg Kommune, ca. 3,9 ha. Arealet er fredskovspligtigt.
- Del af matr.nr. 14eq Sdr. Svenstrup By, Svenstrup, privatejet, ca. 800 m<sup>2</sup>.
- Del af matr.nr. 7bø Sdr. Svenstrup By, Svenstrup, ejet af Aalborg Vand A/S, ca. 700 m<sup>2</sup>.

Arealerne er ikke omfattet af eksisterende kommuneplanrammer. Der er væsentlige grundvandsinteresser, idet arealerne er placeret helt op af Aalborg Forsyningskildeplads ved Flødal, der er højt prioriteret. Arealerne er sårbare overfor pesticider, og der forventes behov for at øge vandindvindingen. Arealerne skal således ikke anvendes til byudvikling.

Berørte grundejere skal høres i min. 8 uger inden endelig beslutning om tilbageførsel.

### Miljøvurdering af planer

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

Det er vurderet, at forslag til kommuneplantillæg 6.023 er omfattet af loven, da byudviklingsplanen for Godthåb ikke kun omfatter et mindre område på lokalt plan eller mindre ændringer af eksisterende planer. I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillægget er berørte myndigheder hørt.

I miljørapporten beskrives, hvordan planens realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan planens miljøpåvirkninger skal overvåges. Miljørapporten kan ses sammen med redegørelsen for kommuneplantillægget.

### 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.



Bilag:

Forslag til Kommuneplantillæg 6.023 med miljørapport, Byudviklingsplan for Svenstrup  
Byudviklingsplan for Svenstrup, layoutet udgave