



Punkt 7.

Godkendelse af kommuneplantillæg 3.022 med Miljørapport (MV), Byudviklingsplan for Skalborg (2. forelæggelse)

2015-017837

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender Kommuneplantillæg 3.022 endeligt med nedenstående ændringer.

Forslag til ændringer i kommuneplantillæg

For bedre at sikre intentionerne i byudviklingsplanen ændres:

Kommuneplanramme 3.6.D2 Ny Nibevej mm.

"Glimtvise kig til Skalborg kirke skal sikres fra omkringliggende vejnet" – slettes.

Illustrationsplanen justeres således, at de principielle sigtelinjer til Skalborg kirke markeres:

- fra nord ved krydset Ny Nibevej/Digtervej,
- fra sydvest fra Østerådalen samt
- fra vest Ny Nibevej (ankomst mod Aalborg).

Stiforbindelse på tværs af området fastholdes, men formuleringen lempes fra "en sti forbindelse langs områdets sydlige kant" til:

"Fra Hobrovej skal sikres en stiforbindelse gennem området til Digtervej, der kobler området sammen med bydelens øvrige stier og grønne forbindelser".

Byggemuligheder, specificeres:

"Varierende højder og tæthed, med klimaks op imod krydset Hobrovej-Indkildevej" specificeres med "op til 7 etager, maks. 30 m".

Arkitektur, suppleres med:

"Langs Digtervej og i den sydlige del af området skal højden og tætheden nedtrappes, således der dannes en overgang mellem kantbebyggelsen langs indfaldsvejene og Digterkvarterets vil-labebyggelser".

Dette for at synliggøre at kantbebyggelse og fikspunkt forholder sig til indfaldsvejene, mens området langs Digtervej i højere grad forholder sig til villabebyggelsernes skala og danner overgang mellem kantbebyggelsen og villakvarteret.

Rammeområdets afgrænsning

Rammeområdet afgrænsning mod syd langs Hobrovej justeres, og bebyggelsesprocenten hæves fra 60 til 70.

Justeringen tager højde for friholdelse af grusgraven som rekreativt areal og en fortætning i områdets nordøstlige hjørne, ved det arkitektoniske fikspunkt.

Kommuneplanramme 3.6.C3 Skalborg Bakke

Byggemuligheder

Etagenhøjder justeres fra "3-4" til "2-4", for at tydeliggøre hensigten om at indarbejde terrænspring omkring Hobrovej i bebyggelsen.

Kommuneplanramme 3.6.B1 Drastrup

Kommuneplanramme 3.6.C1 City Syd

Kommuneplanramme 3.6.H1 Krebsen m.m.,

Kommuneplanramme 3.6.H2 Vægten m.m.,

Kommuneplanramme 3.6.N1 Drastrup Skov



Kommuneplanramme 3.6.N2 Drastrup Enge

Anvendelse og Miljø

- Der tilføjes uddybende tekst om vandforsyningsinteresser, i de nævnte rammeområder, da disse områder er omfattet af indsatsplaner.

Ændringerne vurderes ikke at berøre andre end dem, der ved indsigelse har foranlediget ændringen, og vurderes derfor ikke at kræve fornyet høring i henhold til lov om planlægning.

Beslutning:

Anbefales



Sagsbeskrivelse

Startredegørelse

By- og Landskabsudvalget behandlede/godkendte startredegørelse på møde 6. februar 2014 (Punkt 7).

Fordebat

By- og Landskabsudvalget godkendte igangsætning af fordebat på møde 28. maj 2015 (punkt 7). Fordebatten var i perioden 9. juni – 10. august 2015.

By- og Landskabsudvalget behandlede opsamling på fordebatten på møde 4. maj 2016 (punkt 9).

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 23. juni 2016 (punkt 6)

Magistratens møde 15. august 2016 (punkt 12)

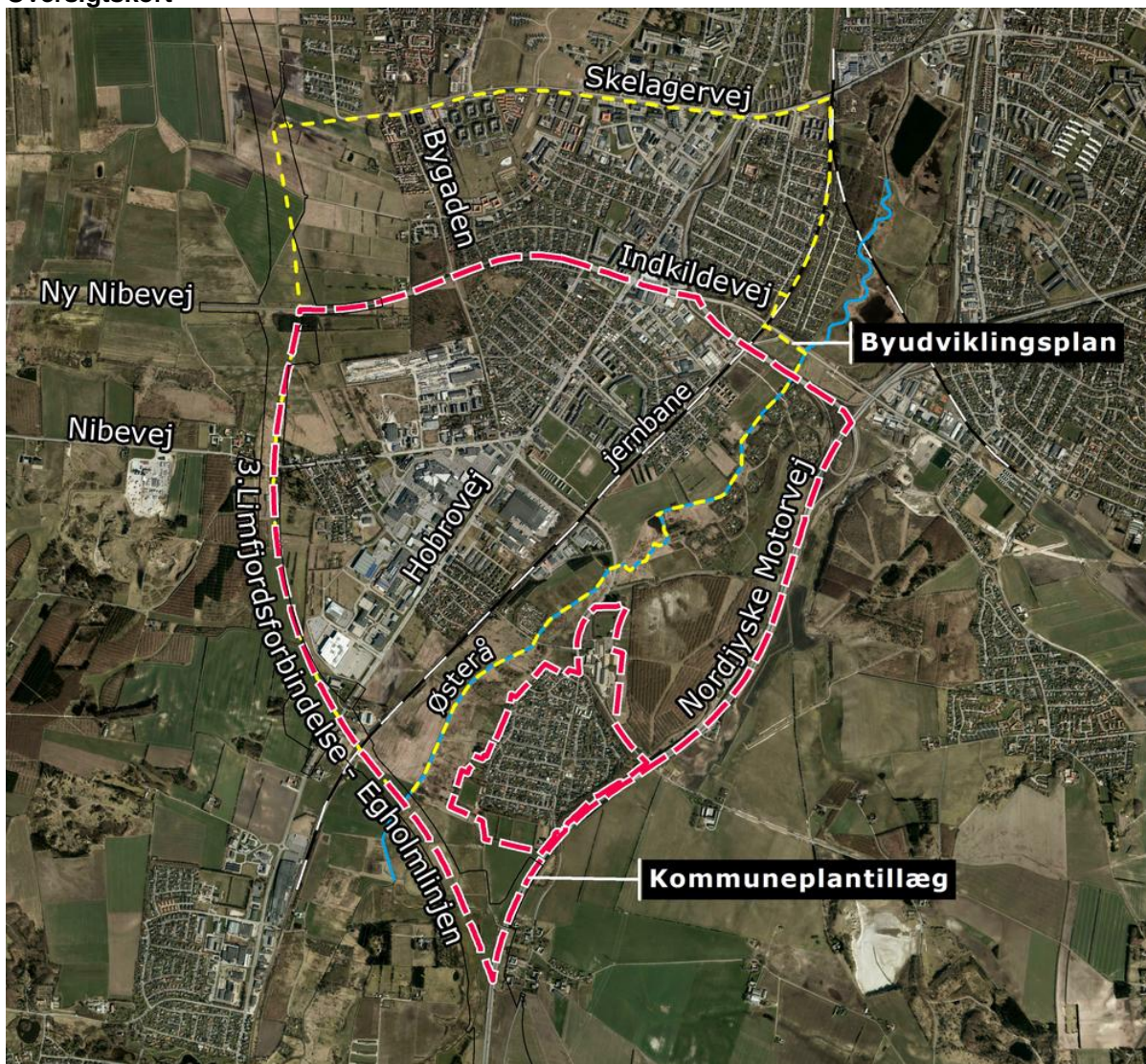
Byrådets møde 22 august 2016 (punkt 16).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 31. august til og med 26. oktober 2016.

Link til digitale planer

http://www.aalborgkommuneplan.dk/global-services/nyheder/nyhed_3-022-politisk.aspx

Oversigtskort





Formål og Baggrund

Byudviklingsplanen for Skalborg udarbejdes som revision af kommuneplanen for hele Skalborg (planområde 3.6) og fremlægges her i form af et tillæg til Aalborg Kommunes kommuneplan. Byudviklingsplanen indgår på et planniveau, der ligger imellem (og derved sammenbinder) den overordnede hovedstruktur "Fysisk Vision 2025" og de konkrete kommuneplanrammer for området.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget udgør en fælles vision og rammen for en helhedsorienteret udvikling af Skalborg som bydel.

Det er samtidigt en revision og opgradering af gældende rammer, der flere steder er utidssvarende og ikke angiver en retning for bydelens udvikling.

Derudover foreligger en bred vifte af projektønsker, der ikke uden et nyt helhedsorienteret plangrundlag kan kvalificeres og gennemføres.

Et servicetjek af eksisterende plangrundlag, har sammen med byudviklingsplanen udløst en række ændringer i Aalborg Kommunes kommuneplan, både på retningslinje og ramme niveau.

Visionen er at skabe rammerne for en levende bydel i trivsel ved at:

- styrke sammenhængskraften i bydelen, gennem et tæt samarbejde med Skalborg Samråd og dialog med borgere og aktører i området.
- styrke og sammenbinde vigtige knudepunkter og funktioner i bydelen, samt skabe et defineret center med forstærket bymæssighed, i kraft af mødesteder (offentlige byrum) og hverdagsfunktioner.
- øge synlighed og tilgængelighed til rekreative områder, herunder hærvejsruterne, der løber gennem de grønne kiler Østerådalen og Drastrupkilen.
- udvikle boligmassen, ved at omdanne rammerne for uudnyttede erhvervsudlæg. Dermed imødekommes efterspørgslen på nye boliggrammer, og der opstår mulighed for i højere grad at sammenbinde boligkvarterene, på tværs af områdets barrierer.
- styrke principper for sammenhænge og forbindelser i bydelen, med fokus på bløde trafikanter.

Miljøvurdering

Kommuneplantillæg 3.022 er omfattet af "Lov om miljøvurdering af planer og programmer". Da Byudviklingsplanen for Skalborg vil medføre store ændringer af plangrundlaget for bydelen, er der udarbejdet en miljørapport for planforslaget. Miljørapporten findes som en integreret del af Kommuneplantillæg 3.022. Miljøhensyn er løbende integreret i planerne som aktive til og fravalg, nærmere beskrevet i afsnittet om Miljørapportens fokusområder.

I forbindelse med Byrådets endelige vedtagelse af planen, skal der efter miljøvurderingslovens § 9 foreligge en sammenfattende redegørelse for;

- hvordan miljøhensyn er integreret i planen,
- hvordan miljørapporten og udtalelser fra offentlighedsfasen er taget i betragtning,
- hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, og
- hvorledes Aalborg Kommune vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen.

Der er i løbet af de 8 ugers offentlighedsfase ikke kommet bemærkninger til miljørapportens temaer:

- Byliv
- Trafik
- Klimatilpasning
- Grønne Kvaliteter



De valgte alternativer vurderes derfor fortsat at være de mest hensigtsmæssige. Derfor har det ikke ført til ændringer ifht. vurdering af miljøpåvirkninger, alternativer og overvågning, som beskrevet i Miljørapporten.

Økonomi

Gennemførelsen af kommuneplantillægget skønnes ikke at medføre direkte mérudgifter for Aalborg Kommune. Dog skal der på baggrund af kommuneplantillægget udarbejdes en handlingsplan, der kan fungere som afsæt for en økonomisk prioritering af Skalborg i de kommende år. Handlingsplanen vil sammenholde initiativer på tværs af afdelinger og forvaltninger og desuden vurdere udviklingen af:

- interne forbindelser og mindskelse af infrastrukturelle barrierer.
- bymiljøer og bløde trafikanter
- sti langs banen
- principper om grønne indfaldsveje.
- Samarbejder og synergier til styrkelse af hverdagslivet.

Byudviklingsplanen for Skalborg fremgår som følge heraf på Magistratens budgetforslag for 2017-2020 med henholdsvis 1 million i 2018 og 1 million i 2019.

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Fini Ryming, Kringelhøj 8B, 9200 Aalborg SV
2. Ove Salomonsen, Kettrup Alle 27, 9200 Aalborg SV
3. Kirsten Riis, 9200 Aalborg SV (*øst for banen*)
4. Anders Munch, 9200 Aalborg SV (*Digterkvarteret*)
5. Per Vorsøe, Stationsmestervej 51, 9200 Aalborg SV
6. Gitte Vorsøe, Stationsmestervej 51, 9200 Aalborg SV
7. Charlotte Jensen og Martin Akto Kanstrup, Stationsmestervej 15, 9200 Aalborg SV
8. Maureen Buus, Stationsmestervej 72, 9200 Aalborg SV (*Grønnegården*)
9. Tove Christensen, Kettrup Alle 33, 9200 Aalborg SV
10. Karen Birgitte Baun, Engholmvej 10, 9200 Aalborg SV
11. Sara M Nielsen, smn@ucn.dk, 9200 Aalborg SV
12. Leo Nielsen, Langholtvej 13 9200 Aalborg SV
13. Calum A/S, Vestre Havnepromenade 21, 9000 Aalborg
14. Energinet.dk, Tonne Kjærsvej 65, 7000 Fredericia
15. Drastrup beboerforening, v/Michael Pedersen, Drastrup Skovvej 27, 9200 Aalborg SV
16. Coop Danmark A/S, ejer Hobrovej 461, 9200 Aalborg SV
17. Flemming og Lene Elbæk, Vestavej 18, 9200 Aalborg SV
18. Helle Petersen og Kenneth Werner Petersen mfl., Thøger Larsens Vej 23, 9200 Aalborg SV
19. Advokatfirmaet Bent Stamer, Algade 31, 9000 Aalborg, ejer af Hobrovej 395
20. Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, Arsenalvej 55, 9800 Hjørring
21. Erhvervsstyrelsens Plantilsyn, Langelinie Allé 17, 2100 København Ø
22. Agri Nord, Hobrovej 437, 9200 Aalborg
23. Aalborg Vand A/S, Sønderbro 53, 9000 Aalborg
24. Mundtlige bemærkninger i forbindelse med projektanmodninger.

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor. Henvendelser 1-9 er indkommet på Aalborg Kommunes Stand på Skalborg Fstedag i August 2016, og omfatter mange af de drøftelser, der er blevet taget direkte med borgerne. Sideløbende med høringen er der ført dialog med ejendomsudviklere, der har konkrete projektønsker, som udmøntning af de ændrede kommuneplanrammer. Dette har udløst en række indsigelser og bemærkninger til planen for områderne: 3.6.B1 Drastrup, 3.6.B2 Hjørtevej, 3.6.B6 Dallvej, 3.6.C3 Lokalcenter Skalborg Bakke, 3.6.D1 Hobrovej, 3.6.D2 Ny Nibevej, 3.6.H4 Hobrovej øst. For områderne 3.6.D1 Hobrovej, og 3.6.B2 Hjørtevej er der ikke indkommet formelle indsigelser, men projektdrøftelserne er medtaget som mundtlige bemærkninger sidst i dokumentet.



1. Bemærkning fra Fini Ryming, Skalborg festdag, d. 27 August, vedr. Sofiendal Enge og hvorledes trafikken ved Kringelhøj løses (T-krydset fra Bygaden og ud i Skelagervej). Flere borgere henvendte sig med bekymring og spørgsmål om, hvorledes den fremtidige trafikafvikling af det nye område ved Sofiendal Enge tænkes løst.

Svar: Taget til efterretning

Spørgsmålet blev drøftet på standen. Borgerne blev henvist til at projektet er under udarbejdelse og behandles særskilt i lokalplanlægningen for området i hhv. lokalplan 3-5-104 for Sofiendal Enge samt 3-5-103 (under udarbejdelse). Overordnet kan siges at Sofiendalenge er inddelt i 2 områder, ét mod syd og ét mod nord. Hvert område indeholder ca 600 boliger. Det sydlige område trafikafvikles mod Letvadvej, mens det nordlige vil trafikafvikles ud til Skelagervejs forlængelse mod nord.

2a. Bemærkning fra Ove Salomonsen, Skalborg festdag, d. 27 August, vedr. hvorvidt "Godt Gemt" (området øst for jernbanen) i praksis er en del af Skalborg, når det indgår i valgkredsen for Gug. Flere borgere henvendte sig om samme problematik. Alle føler sig historisk og identitetsmæssigt knyttet til Skalborg, og udtrykker undren over at området er koblet fra, særligt i lyset af byudviklingsplanens vision om at samle bydelen.

Svar: Taget til efterretning

Forespørgslen vedr. justering af valgkredse er sendt videre til Borgmesterforvaltningen.

2b. Bemærkning fra Ove Salomonsen, Skalborg festdag, d. 27 August, vedr. Egnspanvej og trafikafvikling. Flere borgere henvendte sig om samme emne. De ønsker at vide mere om hvad projektet i praksis betyder for forbindelsen øst-vest fra Skalborg til Gug.

Svar Taget til efterretning.

Spørgsmålet blev drøftet med borgerne på standen. Der var flere henvendelser og kommentarer vedr. både Egnspanvej, med lukning af Indkildevej, og 3. Limfjordsforbindelsen. Begge projekter har haft særskilte høringer, men det er tydeligt at flere borgere ikke er opmærksomme på status og beslutninger vedr. disse store infrastrukturprojekter. Linjeføringen for 3. Limfjordsforbindelse, Egnspanvej og Indkildevej er illustreret i byudviklingsplanen til borgernes orientering, som præmis for byudviklingsplanen. I praksis er det ikke projekter Byudviklingsplanen har mulighed for at påvirke. Fremadrettet vil Indkildevej blive lukket for biltrafik henover motorvejen, men forbindelsen mellem Skalborg og Gug bevares, via Egnspanvej. I 2014 blev linjeføringen for 3. Limfjordsforbindelse fastlagt i Egholmlinjen. Samtidigt blev de øvrige reserverede linjeføringer ophævet. Selve projektet hører under Vejdirektoratet (Staten).

3a. Bemærkning fra Kirsten Riis, Skalborg festdag, d. 27 August, vedr. hvorvidt "Godt Gemt" (området øst for jernbanen) i praksis er en del af Skalborg, når det indgår i valgkredsen for Gug. (se også 2a)

Svar: Taget til efterretning

Forespørgslen vedr. justering af valgkredse er sendt videre til Borgmesterforvaltningen.

3b Bemærkning fra Kirsten Riis, Skalborg festdag, d. 27 August. Kirsten mener at Skalborg Station er fejlplaceret. Hun mener den bør placeres længere mod syd.

Svar: Taget til efterretning

Stationens placering har været overvejet i forbindelse med byudviklingsplanen. Det er vurderet at Hobrovej, med høj busfrekvens, på nuværende tidspunkt opfylder behovet for kollektiv trafikbetjening. I byudviklingsplanen peges på en alternativ placering, som del i en evt. udbygning af området syd for Dallvej. Denne placering af stationen i højere grad betjene City Syd. En alternativ placering kunne også være et pendlerstop ved 3. Limfjordsforbindelsen syd for City Syd. Aalborg Kommune bemærker, at en flytning af stationen desuden skal ses ifht. overdragelsen af togdriften til Nordjyske jernbaner. De nordjyske stationer og banegårde ejes fortsat af DSB, spor og perroner er ejet af Banedanmark. En anden placering vil derfor forudsætte at der kan laves en aftale mellem parterne. En flytning af stationen hører som følge heraf, i højere grad til en overordnet diskussion om fremtidsperspektiverne for den infrastrukturelle udvikling i hele Aalborg Syd, og er ikke afgrænset til byudviklingsplanen for Skalborg.



4. Bemærkning fra Anders Munch, Skalborg festdag, d. 27 August, vedr. støj, Ny Nibevej. Der var flere henvendelser og kommentarer fra borgere vedr. både trafikmængden på Ny Nibevej i spidsbelastningen samt trafikstøj. Anders mener at støjen kan dæmpes såfremt hastigheden sænkes tidligere ved ankomst fra vest eller at der påføres et støjdæmpende slidlag.

Svar: Taget til efterretning

Spørgsmålet blev drøftet på standen. Støjdæmpede slidlag er ikke et godt alternativ, men henvendelsen er videresendt til Trafik og Veje, vedr. placering af byskilt og sænket hastighed som mulige bud på løsninger.

5. Bemærkning fra Per Vorsøe, Skalborg festdag, d. 27 August, vedr. Klubhuset og fremtidsperspektiverne for huset. Spørgsmålet blev drøftet på standen. Per giver som flere borgere udtryk for efterspørgslen på et "Skalborgerhus" som foreningshus mødested med flere brugere, der kan sikre aktivitet og liv på tværs af dagen. Der er forståeligt nok bekymring om hvad der skal ske, når den midlertidige anvendelse af det gamle klubhus ophører til sommeren 2017.

Svar: Taget til efterretning

Temaet drøftes løbende med Sundheds- og Kulturforvaltningen (Fritid), der ejer det gamle klubhus. Fremtidsperspektivet vil blive belyst yderligere i det kommende arbejde med handlingsplanen.

6. Bemærkning fra Per Vorsøe, Skalborg festdag, d. 27 August, vedr. Hundeskov i bydelen. Per foreslår et areal tæt ved banen kan omdannes til hundeskov.

Svar: Taget til efterretning

Aalborg Kommune er ikke ejere af det omtalte areal, og har ikke planer om at etablere en hundeskov i forbindelse med Dyrskuearealet. Det er tidligere blevet fremlagt at borgerene er velkomne til selv at søge ejer om anvendelse af arealet. Spørgsmålet er også behandlet i opsamling på fordebatten, april 2016 s 22. <http://apps.aalborgkommune.dk/images/teknisk/PLANBYG/KOMPLAN/03/Skalborg%20status%20og%20for%20debat.pdf> Ifbm. en evt. etablering af hundeskov, kan der være støj/afstandskrav der skal undersøges.

7. Bemærkning fra Charlotte Jensen og Martin Akto Kanstrup, Skalborg festdag, d. 27 August, vedr. stier. Det foreslås at Aalborg Kommune forbedrer de eksisterende stier omkring Skalborg, f.eks. vha. mere stabil belægning og/eller skiltning. F.eks. fra Engdraget ud mod Draget.

Svar: Taget til efterretning

Forbedring af stinettet gennem bedre og mere sammenhængende ruter og forbindelser i Skalborg, forventes at blive belyst yderligere i det kommende arbejde med handlingsplanen.

8. Bemærkning fra Maureen Buus, Skalborg festdag, d. 27 August, vedr. forskellige input til udvikling af bydelen. Idéerne blev drøftet på standen.

- God ide med løbebane rundt om dyrskuearealet, evt et lille område til skateboard.
- God ide med sti langs banen, for cyklister og gående
- Hvad med en shuttlebus fra stationen til storcenteret på travle tidspunkter?
- Vigtigt at bevare dyrskuearealet som grønt friareal.

Svar: Taget til efterretning

Idéerne ligger i god tråd med principperne i byudviklingsplanen. De vil blive vægtet sammen med øvrige input (fra borgermøde og dialogprocesser) i det kommende arbejde med handlingsplanen og udvikling af aktivitetsknudepunktet ved Agri Nord Idrætscenter.

9a. Bemærkning fra Tove Christensen, Kettrup Alle, vedr. hvorvidt området øst for jernbanen i praksis er en del af Skalborg, når det indgår i valgkredsen for Gug. (se også 2a)

Svar: Taget til efterretning, se 2a

9b. Bemærkning fra Tove Christensen, Kettrup Alle, vedr. lukning af Indkildevej. Tove spørger til hvorledes forbindelsen fra Skalborg til Gug sikres. Se også 2b.

Svar: Taget til efterretning, se 2b



10. Bemærkning fra Karen Birgitte Baun, telefonisk notat vedr. trafik og bløde trafikanter Sofiendalsvej. Karen er bekymret over stigende trafik på Sofiendalsvej, det for mange børn også er skolevej. Hun opfordrer til, at der etableres cykelstier på dele af strækningen.

Svar: **Taget til efterretning**

Spørgsmålet blev drøftet over telefonen, og blev taget til notat. Efterfølgende er henvendelsen videregivet til Trafik og Veje, til fremtidig overvejelse.

11a. Bemærkning fra Sara M. Nielsen, vedr. trafik på Ny Nibevej i krydset ved Digtervej/Bonderupgaard. Sara udtrykker bekymring med hastighed og bilisternes opmærksomhed i krydset, der særligt morgen og eftermiddag bruges af mange skolebørn.

Svar: **taget til efterretning,**

Henvendelsen 11a og 11c er siden blevet sendt til Trafik og Veje, vedr. forholdene for bløde trafikanter. Temaet om bløde trafikanters krydsningsmulighed af de større veje, er desuden blevet drøftet med Samrådet som led i forbedringen. I den forbindelse har Trafik og Veje undersøgt signalreguleringen og grøntider for fodgængere. Samrådet har desuden foreslået bredere krydsningsheller samt revurdering af placering af trykknop for fodgængerfeltet ved Johan Skjoldborgs Vej.

11b. Bemærkning fra Sara M. Nielsen, vedr. udbygning af legepladser i området (Mulighedernes Park)

Svar: **Taget til efterretning**

Dette emne også behandlet i opsamling på forbedringen, april 2016 s 22

<http://apps.aalborgkommune.dk/images/teknisk/PLANBYG/KOMPLAN/03/Scalborg%20status%20og%20for%20debat.pdf> Aalborg Kommune har ingen planer om at etablere og drifte nye legepladser i området. I stedet henvises til eksisterende pladser samt muligheden for at opbygge foreningsbaserede legepladser, så som Skalborg Aktivitetsplads og "Pletten" i Drastrup.

11c. Bemærkning fra Sara M. Nielsen, vedr. vedligehold af trappesten. På opfordring har Sara også efterfølgende fremsendt fotos, til vurdering.

Svar: **Taget til efterretning,**

Henvendelsen 11a og 11c er siden blevet sendt til Trafik og Veje, vedr. forholdene for bløde trafikanter. Trappen er siden blevet besigtiget.

12a. Bemærkning fra Leo Nielsen, vedr. trafik på Skalborg Bakke. Leo henviser til projekterne Ny Dallvej og 3. Limfjordsforbindelse, som løsning på fremkommelighedsproblematikken.

Svar: **Taget til efterretning**

Trafikafviklingen skal ses i forhold til hele Aalborg Syd og de store infrastrukturprojekter. Disse er ikke behandlet i byudviklingsplanen. se svar for 2b

12b. Bemærkning fra Leo Nielsen, vedr. trafik i krydset Ny Nibevej og Lindenborgvej. Leo foreslår at trafikkanterne meget tidligere blev gjort opmærksom på de ændrede forhold, fra trafikvej (90 km/t) til Byvej (50km/t) evt med flere skilte og ujævne advarselsstriber.

Svar: **Taget til efterretning**

Bemærkningen er sendt videre til Trafik og Veje, se også svar 4 og 11a

12c. Bemærkning fra Leo Nielsen, vedr. flere legepladser i området (Mulighedernes Park)

Svar: **Taget til efterretning,** se svar 11b

13a. Indsigelse, fra Calum vedr. rammeområde 3.6.D2 Ny Nibevej, vedr. områdets afgrænsning. Calum ønsker at et tilkøbt areal sammen med grusgraven indgår i kommuneplanrammen for området.

Svar: **Delvist imødekommet.**



Rammeområdets afgrænsning mod syd langs Hobrovej justeres, til også at omfatte matrikel 13l. Argumentet er at randbebyggelsens skærmende virkning også vedkommer dette område. Grusgraven indlemmes ikke i rammeområde D2, i stedet omregnes etagekvadratmeter således at bebyggelsesprocenten for rammeområde D2 Ny Nibevej stiger fra 60-70. Dermed opnås større rummelighed, der sikrer det arkitektoniske fikspunkt. (se også 13b og 13c). Fra en helhedsbetragtning vurderes det ikke at ændre på de faktiske muligheder ifht. det konkrete projektønske, om at omdanne den gamle grusgrav til fælles rekreativt areal og evt. rækkehusbebyggelse i det indre gårdrum. Derimod sikres en friholdelse af grusgraven samt en fortætning i områdets nordøstlige hjørne.

13b. Indsigelse, fra Calum vedr. rammeområde 3.6.D2 Ny Nibevej, vedr. øget bebyggelsesprocent fra 60 til 75. Calum har som basis for dialog med Aalborg Kommune fremsendt 2 scenarier for udvikling af deres del af området. Som følge heraf er blandt andet bebyggelsesprocent og facadelinjer blevet drøftet. Her er blevet fastlagt at en forhøjet bebyggelsesprocent forudsætter at parkering integreres i kælder under bebyggelsen, for at sikre boligkvalitet og nære opholdsarealer. Calum har siden frafaldet ønsket om øget bebyggelsesprocent.

Svar: **Delvist imødekommet.**

Grusgraven indgår fortsat ikke i rammeområdet (se også 13a). På baggrund af dialogen om udnyttelsesgrad af grunden ifht. grusgraven, som i detailplanlægning udlægges som rekreativt areal, samt kriteriet om at parkering skal integreres i kælder under bebyggelsen ved en højere bebyggelsesprocent, vurderer Aalborg Kommune at bebyggelsesprocent for rammeområdet justeres fra 60 til 70, med størst tæthed op imod krydset Ny Nibevej/Hobrovej.

13c. Indsigelse, fra Calum vedr. rammeområde 3.6.D2 Ny Nibevej, vedr. specificering af bygningshøjde. Det ønskes at højden på byggeri på grunden tydeliggøres.

Svar: **Delvist imødekommet.**

Kommuneplantillægget henviser til hjørnet Hobrovej/Ny Nibevej, som arkitektonisk fikspunkt samt bebyggelse på eternitgrunden. Den kommende lokalplanproces vurderes at sikre naboer i høringen, dog specificeres bestemmelserne i kommuneplanen med "Op til 7 etager og 30 m på hjørnet ud imod Hobrovej". Under overskriften Arkitektur suppleres med "Langs Digtervej og i den sydlige del af området skal højden og tætheden nedtrappes, således der dannes en overgang mellem kantbebyggelsen langs indfaldsvejene og Digterkvarterets villabebyggelse". Dermed synliggøres, at kantbebyggelse og fikspunkt forholder sig til indfaldsvejene, mens området langs Digtervej i højere grad forholder sig til villabebyggelsens skala og danner overgang mellem kantbebyggelsen og villakvarteret"

13d. Indsigelse, fra Calum vedr. rammeområde 3.6.D2 Ny Nibevej vedr. glimtvis kig til kirken

Svar: **Imødekommet.**

I rammeteksten slettes "glimtvis kig til kirken skal sikres fra omkringliggende vejnet" som følge af fortløbende dialog med kirken og Calum. I samme forbindelse justeres illustrationsplanen således Kirkens synlighed markeres fra krydset Ny Nibevej/Digtervej mod nord, sydvest fra Østerådalen og vest fra Ny Nibevej (ankomst mod Aalborg).

13e. Indsigelse, fra Calum vedr. rammeområde 3.6.D2 Ny Nibevej, vedr. formulering "bevaring af træer" Calum ønsker at formuleringen fjernes.

Svar **Ikke imødekommet**

Byudviklingsplanen har særligt fokus på at styrke de overordnede veje som grønne indfaldsveje og de grønne kvaliteter i bydelen. Formuleringen "bevaring af træer" fastholdes, idét der er tale om en hensigt og ikke en fredning af specifikke udpegede træer i området. Derudover er "det grønne" under stort pres, særligt langs indfaldsvejene hvor vækstbetingelserne ofte er udfordret.

13f. Indsigelse, fra Calum vedr. rammeområde 3.6.D2 Ny Nibevej, vedr. stedfæstelsen af sti langs områdets sydlige kant.

Svar **Imødekommet.**



Sikring af stiforbindelse på tværs af området fastholdes, men formuleringen lempes fra "en sti forbindelse langs områdets sydlige kant" til "Fra Hobrovej skal sikres en sti på tværs af området til Digtervej, der sikrer området kobles sammen med bydelens stier og grønne sammenhænge".

14. Bemærkning fra Energinet.dk, vedr. placering af ledninger under jorden i området ved krydset Hobrovej/Stationsmestervej.

Svar: **Taget til efterretning**

Ledningerne er tinglyst og er desuden delvist placeret inden for vejbyggelinjen. Det vurderes derfor ikke at have betydning for Byudviklingsplanen.

15. Bemærkning fra Drastrup beboerforening vedr. sikring af adgang til Drastrupkilen og grønne områder.

Svar: **Taget til efterretning.**

Sikring af en forbindelsen på tværs af vejreservationen for en evt. 3. Limfjordsforbindelse er også nævnt i Kommuneplanramme 3.6N.1 Drastrup skov og 3.6.N2 Drastrup Enge.

16a. Indsigelse fra Coop Danmark vedr. anvendelsesbestemmelser for erhvervsområdet 3.6.H4. Coop foreslår anvendelsen "pladskrævende varegrupper" udgår til fordel for "udvalgsvarer", blandt andet under henvisning til den ventede planlovsændring.

Svar: **Ikke imødekommet**

Aalborg Kommune er opmærksom på en kommende "planlovsrevision", men fastholder tidsplanen for Kommuneplantillægget. Anvendelsesbestemmelserne fastholdes ud fra et byudviklingsperspektiv og tillæggets formål, med at modvirke områdets fragmenterede udvikling. Desuden vægtes de infrastrukturelle forhold højt, jfr. Kommuneplanens Retningslinje 7.1.4 Særligt pladskrævende varer; der definerer at: *"Butikker med pladskrævende varegrupper, skal placeres hvor der er god trafik tilgængelighed. De skal primært etableres inden for de til formålet afgrænsede områder langs indfaldsvejene i City Syd, ..."*

16b. Indsigelse fra Coop Danmark vedr. anvendelsesbestemmelser for boligområdet 3.6.B6 Dallvej. Coop ønsker en bredere anvendelse end "tæt-lave boliger", da det vurderes som ufleksibelt og kortsigtet.

Svar: **Ikke imødekommet**

Aalborg Kommune er opmærksom på en kommende "planlovsrevision". Boligtypen "tæt-lav" er fastlagt ud fra en helhedsvurdering af det samlede boligramme i kommuneplantillægget. Herunder er forhold, så som Skalborg som forstadsbydel, fremtidige boligbehov, de landskabelige forhold tæt på ådalen, og principper om omdannelse contra byudvikling vurderet.

16c. Indsigelse fra Coop Danmark vedr. misvisende kortbilag i forslaget. Coop har efterfølgende fået tilsendt et mere retvisende kort over de ændrede kommuneplanrammer.

Svar: **Taget til efterretning**, se også 21a

17. Bemærkning fra Flemming og Lene Elbæk, vedr. gennemkørsel i Stjernekarveret. Flemming foreslår en bussluse og initiativer ifht. overholdelse af hastighed på ruten Stationsmestervej/Pallasvej, der også bliver brugt af buslinje 16 og buslinje 25.

Svar: **Taget til efterretning**

Der arbejdes allerede på at etablere en bussluse på strækningen ifbm. elektrificeringen af jernbanen. Henvendelsen er desuden videregivet til Trafik og Veje.

18. Indsigelse fra Helle Petersen og Kenneth Werner Petersen, mfl. vedr. negative konsekvenser for naboejendommene til ny bebyggelse på Letvadvej 32A. De er bekymrede for nabogener ved en foreslået bebyggelse og har tidligere rettet henvendelse til Aalborg Kommunes byggesagsbehandling.

Svar: **Ikke imødekommet**

Den konkrete sag vurderes ikke at påvirke beslutningen om godkendelse af kommuneplantillægget 3.022.



Aalborg Kommune har d. 4. november givet en forhåndstilkendegivelse af bebyggelsesplan for Letvadvej 32A, Aalborg SV. Det er blevet vurderet at projektet ikke er lokalplanpligtigt. Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 3.6.B3, og området er blandt andet udlagt til åben/lav og tæt/lav bebyggelse. Sagen har været i partshøring. Aalborg Kommune har vurderet, at det ansøgte er i overensstemmelse med intentionerne i kommuneplanen, blandt andet i forhold til ønsket om fortætning og varieret boligudbud i de bebyggede områder. En endelig afgørelse vil først kunne træffes efter modtagelse af fyldestgørende ansøgning om byggetilladelse og vil være betinget af, at byggeriet overholder gældende lovgivning.

19. Indsigelse vedr. 3.6.C3 Lokalcenter Skalborg Bakke, fra Advokatfirmaet Bent Stamer vedr. forhøjelse af bebyggelsesprocent.

Svar: **Taget til efterretning.**

Plangrundlaget for dette område er utidssvarende og stemmer ikke overens med eksisterende forhold. Visionen er at fortætte og udvikle det nye centerområde med blandende anvendelser (både detailhandel, bolig og erhverv). Bent Stamer påpeger med sin indsigelse, at den eksisterende bebyggelse på østsiden af Hobrovej udgør over 70 % af grundens areal. Dette sandsynliggør, at området kan bære en højere bebyggelsesprocent og fortsat understøtte byudviklingsplanens intention om at skabe et nyt synligt knudepunkt i bydelen. For realiseringen af centerområdet skal udarbejdes en lokalplan. Aalborg Kommune vil i den forbindelse vurdere den faktiske bebyggelsesprocent med henblik på at fastlægge en fremtidig bebyggelsesprocent for rammeområdet som helhed og for de enkelte delområder. Bebyggelsesprocenten ændres derfor ikke i nærværende kommuneplantillæg, dog justeres etagehøjder fra "3-4" til "2-4", for at tydeliggøre hensigten om at indarbejde terrænspring omkring Hobrovej i bebyggelsen.

20. Bemærkning fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, vedr. anvendelser i rammeområde 3.6.B1 Drastrup. Der anmodes om at anvendelsen tillige omfatter "let erhverv" eftersom forsvaret er i færd med at afhænde en ejendom i områdets sydvestlige kant.

Svar: **Taget til efterretning.**

Forsvaret har solgt ejendommen, der ligger på kanten af Drastrup. Der har løbende været dialog om grundens anvendelsesmulighed og hvorvidt den i stedet bør slås sammen med 3.6.H1, umiddelbart syd ejendommen. En ændring af anvendelsen for grunden vil medføre en fornyet høring af forslaget til kommuneplantillægget. Med perspektiverne om en 3. Limfjordsforbindelse vest for Drastrup, kan det dog være en god løsning at ændre anvendelsesbestemmelserne. Dette vil i givet fald blive vægтет i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan for området og et evt. kommuneplantillæg. Samtidigt vil arealet blive overført til byzone. Eksisterende lovlig anvendelse af grunden påvirkes ikke af dette.

21a. Bemærkning fra Erhvervsstyrelsen vedr. misvisende kortbilag.

Svar: **Taget til efterretning.**

Aalborg Kommune har d. 28 oktober 2016 på et møde hos Erhvervsstyrelsen drøftet dette.

21b. Bemærkning fra Erhvervsstyrelsen vedr. formuleringen "kommuneplantillæg" ifht. Aalborg Kommunes Planstrategi 2016, der peger på tillægget har karakter af delvis kommuneplanrevision.

Svar: **Taget til efterretning.**

Aalborg Kommune har d. 28 oktober 2016 på et møde hos Erhvervsstyrelsen drøftet dette.

22. Indsigelse fra Agri Nord, vedr. rammebestemmelser for arealer ved Skalborg Dyrskueplads. Agri Nord mener ikke at det er tilfredsstillende at store del af deres arealer, i de foreslåede rammebestemmelser er udlagt til offentlige formål. I stedet foreslås at boligrammen 3.6.B6 Dallvej, udvides mod nord, ind over arealet.

Svar: **Ikke imødekommet**

Der foreligger ikke noget konkret ønske om udnyttelse af grunden og området er ikke omfattet af en lokalplan. Det har været en vægtning mellem erhvervsræssige interesser og grønne interesser, der har udmundet i den nye ramme for arealet, nærmere beskrevet i miljørapporten. Arealet er i den tidligere kommuneplan udlagt som erhverv, som naturlig forlængelse af de anvendelser, der tidligere har været på Dyrskuepladsen (stalde mv). Imens udpeger Grøn-blå Struktur hvorledes det byggede miljø udvikles under hensyn til topogra-



fi og landskab. En udvidelse af boligrammen 3.6.B6 anses ikke for ønskelig, både på grund af klimaudfordringer, Dyrskuepladsens rolle som friareal, arealudlæg til aktiviteter på arealet samt friholdelse af Dallvej for boliger, i tilfælde af en udbygning af infrastrukturen, samt miljøkonflikter med fritidsarealerne (støj) på den øvrige del af arealet. Aalborg Kommune bemærker at den hidtidige lovlig anvendelse kan fortsætte, det har den ændrede kommuneplanramme ingen indflydelse på. Kommuneplanrammerne er ikke bindende for den enkelte borger, men viser Aalborg Kommunes intentioner på længere sigte.

23a. Bemærkning fra Aalborg Vand A/S vedr. visning af rammeområde på kortlægning af vandforsyningsinteresser.

Svar: **Ikke imødekommet**

Kortet er GIS baseret og for fremadrettet at sikre anvendelse af aktuelle oplysninger i forbindelse med sagsbehandling, fravælges at indsætte statiske kort i kommuneplanrammen.

23b. Bemærkning fra Aalborg Vand A/S vedr. formuleringer og uddybning af vandforsyningsinteresser, indsatsplaner mv. i flere rammeområder.

Svar: **Imødekommet**

Der tilføjes uddybende tekst vedr. AFV Drastrup, grundvandsinteresser og indsatsplaner under Anvendelse og Miljø afsnit i: 3.6.B1 Drastrup, 3.6.C1 City Syd, 3.6.H1 Krebsen m.m., 3.6.H2 Vægten m.m., 3.6.N1 Drastrup Skov og 3.6.N2 Drastrup Enge, da disse områder ligeledes er omfattet af indsatsplan.

24. Mundtlige bemærkninger

Sideløbende med høringen er der ført dialog med ejendomsudviklere, der har konkrete projektønsker i områderne:

- 3.6.B2 Hjortevej, vedr. udvidelse af boligrammen
- 3.6.D1 Hobrovej, vedr. mulighed for grundens udnyttelse
- 3.6.D2 Ny Nibevej, vedr. grundlaget for efterfølgende lokalplanlægning af arealet
- 3.6.C3 Lokalcenter Skalborg Bakke, vedr. principper for en helhedsorienteret omdannelse af arealet øst for Hobrovej
- 3.6.H4 Hobrovej øst, som udmøntning af de foreslåede ændrede kommuneplanrammer.

3.6.D1 Hobrovej, og 3.6.B2 Hjortevej er ikke indkommet som formelle indsigelser til kommuneplanen men kommenteres her som mundtlige bemærkninger, idét de har relation til Byudviklingsplanen. Bemærkningerne er medtaget, fordi de er med til at tegne et billede af udvikleres og grundejeres holdning til de nye kommuneplanrammer. Særligt støj er begge steder en problematik, der skal behandles i den mere detaljerede planlægning ligesom etageantal, bygningshøjder og facadevirkning.

3.6.B2 Hjortevej, vedr. boligudvikling nord for Hjortevej kvarteret. Aalborg Kommune er blevet spurgt om muligheden for at slække på støjkrav fra naboerhverv, idét der er en konflikt, som følge af den mindskede afstand mellem bolig- og erhvervsramme. Dialog om det konkrete projekt pågår, men har ikke betydning for kommuneplanrammens ordlyd. Det pålægges ny boligbebyggelse at løse konflikten, idet Aalborg Kommune ikke vil benytte sig af bestemmelserne om "gradvis byomdannelse", der giver mulighed for lempelse af støjkrav over en fastlagt årrække.

3.6.D1 Hobrovej, vedr. projektforslag på hjørnet af Hobrovej og Nibevej. Det fremsendte materiale peger på en ny udvikling af grunden, hvilket er højt prioriteret, grundet den synlige beliggenhed. Grundens anvendelse har været diskuteret politisk i løbet af fordebatten, hvilket er udmundet i en blandet bolig og erhvervsramme. Aalborg Kommune indgår fortsat i en tæt dialog om grundens muligheder. Der er god proces vedr. anvendelser, fortætningsprincipper og adgangsforhold. Der er dog i det aktuelle materiale fortsat en række uafklarede forhold vedr. blandt andet bebyggelsesprocent, byggelinjer, boligkvalitet og krav om lighedsprincipper i relation til øvrige aktører i området. På den baggrund ændres der ikke på kommuneplanens rammebestemmelser.



Bilag:

Kommuneplantillæg 3.022 med Miljørapport (MV), Byudviklingsplan for Skalborg (2. forelæggelse)

Indsigelser i samlet PDF