



Tillæg 5.021 - Byudviklingsplan for Vestbjerg med miljørapport

Aalborg Byråd godkendte 11. december 2017 forslag til kommuneplantillæg 5.021 for Vestbjerg by.

I perioden

18. december 2017 til 16. februar 2018

er planforslaget i offentlig høring.

Der afholdes borgermøde på Vestbjerg Skole

den 22. januar 2018



Planen består af:

- [Byudviklingsplan for Vestbjerg](#)
- [Redegørelse og miljørapport for tillæg 5.021 for Vestbjerg](#)
- [Retningslinje 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål](#)
- [Retningslinje 7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre](#)
- [Retningslinje 11.1.2 Grøn-blå struktur](#)
- [Retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder](#)
- [Retningslinje 11.2.4 Skovrejsningsområder](#)
- [Retningslinje 11.2.6 Rekreative stier](#)
- [Retningslinje 13.2 Cykelstier](#)
- [Kommuneplanramme 5.6.B1 Stråtaget m.fl.](#)
- [Kommuneplanramme 5.6.B2 Hanebjælken m.fl.](#)
- [Kommuneplanramme 5.6.B3 Blomsterbakken m.fl.](#)
- [Kommuneplanramme 5.6.B4 Tingvej m.fl.](#)
- [Kommuneplanramme 5.6.B5 Syd for Mejlstedvej](#)
- [Kommuneplanramme 5.6.B6 Syd for Tingvej](#)
- [Kommuneplanramme 5.6.B7 Vang Mark](#)
- [Kommuneplanramme 5.6.C1 Bykernen](#)
- [Kommuneplanramme 5.6.D1 Hjørring Landevej m.fl.](#)
- [Kommuneplanramme 5.6.H1 Vang Mark](#)
- [Kommuneplanramme 5.6.O1 Vestbjerg Skole og Hal mm.](#)
- [Kommuneplanramme 5.6.O2 Vindfløjen](#)
- [Kommuneplanramme 5.6.R1 Vang Mark](#)
- [Kommuneplanramme 5.6.R2 Kløvhøj](#)
- [Kommuneplanramme 5.6.R3 Fritidsområde syd for Bakmøllevej](#)
- [Kommuneplanramme 5.6.R4 Syd for Mejlstedvej](#)
- [Kommuneplanramme 5.6.T1 Station m.fl.](#)
- [Kommuneplanramme 5.6.D2 Butikker og service ved Bakmøllevej](#)
(slettes)



Planen er først og fremmest tænkt som en digital plan. Det er dog op

til dig selv, hvorvidt du ønsker at læse planen på skærmen, eller du vil udskrive den. Ønsker du en pdf-fil af det samlede tillæg, så tryk [her](#).

Har du spørgsmål om planens indhold eller brug, er du velkommen til at kontakte [Tina Adamsen](#), tlf. 9931 2233.

Fordebat

I perioden 2. november til 30. november 2016 har der været afholdt fordebat om byudviklingsplanen for Vestbjerg. I forbindelse med fordebatten er indkommet 138 bemærkninger til planen. De er samlet [her](#). Henvendelserne er behandlet af By- og Landskabsudvalget 20. april 2017. Bemærkningerne er indgået i dette kommuneplantillæg, for så vidt de angår dette planlægningsarbejde. Øvrige bemærkninger er videresendt til rette myndighed i Aalborg Kommune.



I fordebatfasen har der været afholdt et borgermøde på Vestbjerg Skole 16. november 2016. Kommentarer fra borgermødet er samlet [her](#).

Miljøvurdering

Det er vurderet, at kommuneplantillægget ikke kun omfatter et mindre område på lokalt plan og/eller mindre ændringer af eksisterende planer. Derfor er det besluttet, at udarbejde en miljørapport for kommuneplantillægget.

Bemærkninger til forslaget

Hvis du har indsigelser eller bemærkninger til forslaget skal de senest **16. februar 2018** fremsendes til:

By- og Landskabsforvaltningen
Plan & Udvikling
Stigsborg Brygge 5
Postboks 219
9400 Nørresundby
plan.udvikling@aalborg.dk

11-12-2017



Vejledning tillæg

Hvad er en kommuneplan?

Kommuneplanen udtrykker byrådets overordnede politikker og mål for Aalborg Kommunes fremtidige udvikling. Planen berører på mange måder borgernes dagligdag og fastlægger rammer for handlemulighederne og levevilkår i lokalområderne. Derfor er planen også udarbejdet i et samarbejde mellem politikere, borgere og en række organisationer og foreninger.

Kommuneplanen består af en **hovedstruktur**, **retningslinjer** og **kommuneplanrammer**.

Hovedstrukturen er den sammenfattende del af kommuneplanen. Den omfatter hele kommunen og fastlægger de overordnede mål for udviklingen inden for de enkelte sektorer og områder i Aalborg Kommune. Hovedstrukturen er byrådets overordnede udviklingsværktøj, og den er retningsgivende for økonomisk prioritering mellem forskellige kommunale opgaver.

Retningslinjer er byrådets langsigtede politik for det fremtidige bymønster og den enkelte bys rolle. Den kommer konkret til udtryk i den geografiske fordeling af boliger, erhverv, trafikbetjening og serviceydelser i de enkelte bysamfund og i byernes indbyrdes samspil. Hertil kommer retningslinjer for benyttelse og beskyttelse af det åbne land.

Kommuneplanrammerne angiver, hvordan de enkelte arealer i Aalborg Kommune kan anvendes. Rammebestemmelserne må ikke være i strid med hovedstrukturen og retningslinjer.

Både hovedstrukturen, retningslinjerne og kommuneplanrammerne er bindende for lokalplanlægningen. Der kan, med andre ord, ikke vedtages lokalplaner, som er i strid med kommuneplanen. Til gengæld kan byrådet beslutte at ændre kommuneplanen ved at udarbejde et kommuneplantillæg.

Hvornår laves der kommuneplantillæg?

De fleste kommuneplantillæg omfatter mindre ændringer i de gældende rammebestemmelser. Ofte sker det på baggrund af et konkret bygge- eller anlægsprojekt, der ønskes gennemført. Et sådant projekt vil normalt også betyde, at der skal udarbejdes lokalplan, hvor der mere detaljeret fastlægges krav til, hvordan nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes. Indsigelsesfristen for et forslag til kommuneplantillæg er mindst 8 uger. Der er samme indsigelsesfrist for et lokalplanforslag, hvilket betyder, at de to planer kan følges ad gennem offentlighedsproceduren.

Hvis der er tale om omfattende ændringer, som bryder med kommuneplanens hovedstruktur, eller hvis der er tale om en hovedrevision af kommuneplanen, skal der gennemføres en større offentlighedsprocedure. Kommunen skal forud for planlægningsarbejdet afholde en fordebat for at indkalde ideer, forslag mv. fra offentligheden. Yderligere skal kommunen forestå en oplysningsvirksomhed med henblik på at fremkalde en offentlig debat om planrevisionens målsætning og nærmere indhold. Herefter kan kommunen udarbejde et forslag til kommuneplantillæg. Fristen for at fremsætte indsigelser mod forslaget er også her på mindst 8 uger.

Forslaget til kommuneplantillæg

Når byrådet har godkendt et forslag til kommuneplantillæg offentliggøres det, som beskrevet ovenfor, i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages tillægget endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt forslag til kommuneplantillæg.

Så længe kommuneplantillægget foreligger som forslag, har det ingen direkte retsvirkninger over for de ejendomme, der er omfattet af tillægget.

Om miljøvurdering (MV)

Planforslag, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, skal ledsages af en miljøvurdering af planen i form af en miljørapport (MV). Det fremgår af Miljøvurderingsloven.

Hvis kommunen har truffet afgørelse om, at der ikke er foretaget en miljøvurdering, idet planforslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet kan afgørelsen, for så vidt angår retlige forhold, påklages til Planklagenævnet **senest 4 uger efter planforslagets offentliggørelse.**

Klagen sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Klageportalen findes via www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Personer, der er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal sende en begrundet anmodning til Aalborg Kommune, Plan & Udvikling. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Om vurdering af virkning på miljøet (VVM)

Forud for etablering af visse enkeltanlæg, som kan påvirke miljøet i væsentlig grad, skal der vedtages et kommuneplantillæg med en VVM-redegørelse, dvs. en Vurdering af anlæggets Virkning på Miljøet (VVM). Dette fremgår af planlovens § 11 g og VVM-bekendtgørelsen.

Det endelige kommuneplantillæg

Når byrådet har godkendt kommuneplantillægget endeligt og bekendtgjort det, er det en del af kommuneplanen. Herefter gælder følgende retsvirkninger:

Inden for byzoner kan kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan.

Inden for byzoner og sommerhusområder kan byrådet modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i rammerne. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Klagevejledning

Afgørelsen om den endelige vedtagelse kan efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4 for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Klagen sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Du kan finde Klageportalen via www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Personer, der er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal sende en begrundet anmodning Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby eller pr. mail plan.udvikling@aalborg.dk. Kommunen videresender herefter

anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være modtaget senest 4 uger efter offentliggørelsen af planen. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen.

Byudviklingsplan for Vestbjerg



Visionen for Vestbjerg er, at byen skal være et godt sted at leve, arbejde og besøge. Vestbjerg har et særligt potentiale som bosætningsby på grund af byens attraktive placering ved Hammer Bakker, muligheden for en tryk opvækst for børn i en velfungerende by og de gode muligheder for at nå et stort udbud af arbejdspladser indenfor kort køreafstand. Byen rummer alle de mest nødvendige servicetilbud indenfor handel, fritid, kultur, skole, børnepasning og ældrepleje.

Byudviklingsplanen skaber rummelighed til ca. 500 nye borgere. Dette giver mulighed for øget handel samt offentlig og privat service. Byudviklingsplanen skaber en overordnet struktur for udvikling og omdannelse af centralt beliggende arealer og udlægger arealer til byudvikling i den sydøstlige og nordlige del af byen. Områderne bindes sammen af grønne områder, rekreative stiforbindelser og veje.

+ Identitet og sammenhæng

Vestbjergs identitet og sammenhængskraft skal styrkes ved at omdanne områder af midtbyen, give mulighed for udvikling af "Idræt på toppen" ved skolen/hallen samt udbygge byen med boliger i respekt for det konkrete sted.

De særlige kvaliteter ved Vestbjerg skal bevares og udvikles



Højdemodellen viser tydeligt, at Vestbjerg er bygget op ad en syd/vest-vendt bakke og er beliggende op til Hammer Bakker, hvilket giver særlige kvaliteter til byen. Med orange er vist potentielle centrale byomdannelsesområder. Med lilla er vist det centrale handelsområde i byen. Med gult er vist området til "Idræt på toppen".

- Udsigtskig til det åbne land mod syd fra de nord/syd-gående veje og stier skal sikres.
- Midtbyen skal kobles bedre sammen på tværs af Mejlstedvej.
- Bevarelse af eksisterende beplantning skal være med til at give nye boligområder identitet.



Vestbjerg Skovvej er en vigtig indgang til Hammer Bakker for mange borgere i Vestbjerg.

Vestbjerg ligger i pendlerafstand til Aalborg med kun ca. 10 km til Limfjordsbroen. Den lette adgang til storbyens mange arbejdspladser er en stor styrke for en by som Vestbjerg.

En af byens styrker er beliggenheden ved det store naturområde Hammer Bakker. Der er ingen tvivl om, at mange har bosat sig i byen for netop at være tæt på bakkerne med de muligheder det giver for rekreation og et aktivt fritidsliv.

Byen var oprindeligt 2 mindre landsbyer - Vestbjerg ved landevejen og Mejlsted langs Mejlstedvej. I løbet af 60'erne, 70'erne og 80'erne sker der en stor udbygning af byen med primært parcelhuse. Det betyder, at byen bevæger sig op ad bakken mod nordøst og breder sig mod øst og vest.

Udviklingen af byen skal ske med respekt for de særlige kvaliteter, der allerede findes i byen og samtidig gerne understrege den særlige identitet, der er i området – fx ved at bevare den eksisterende gårdstruktur langs Mejlstedvej og samtidig sikre udsigtskig.

Landevejen deler Vestbjerg i to meget forskellige bydele. I den østlige er boligkvartererne passet ind i den gamle vejstruktur med direkte adgang til de store skov- og naturområder i Hammer Bakker. I den vestlige bydel er der derimod tale om en meget stringent struktur med adgangsveje på tværs af højdekurverne, hvorved der er skabt lange kig mod syd over de lave engarealer og Nørresundby.

Bebyggelsens karakter



Illustration udarbejdet af BK Nord Arkitekter & Ingeniører.

- Ny bebyggelse skal have en tidssvarende arkitekturmæssig kvalitet og tilpasses det konkrete sted.
- Eksisterende gårde langs Mejlstedvej transformeres til nye funktioner, eller erstattes af nye bygninger med tilsvarende volumen og formsprog.
- Gårdstrukturen langs sydsiden af Mejlstedvej skal bevares som et identitetsskabende element i byen.

Tilsammen udgør gårdbebyggelsen langs Mejlstedvej et meget oprindeligt bymiljø, så derfor vil ny bebyggelse skulle tilpasses til dette miljø. Bebyggelsens form og dimensioner skal være inspireret af traditionelt gårdbyggeri, hvilket blandt andet betyder høj tagrejsning frem for lave typehuse med fuldvalmede tage. Den fremtidige lokalplanlægning vil mere detaljeret indholde bestemmelser for området.

+ Det gode hverdagsliv

Vestbjerg rummer en del af de byfunktioner, der er med til at skabe et godt hverdagsliv for byens og oplandets borgere. Der er et aktivt fritidsliv, som der er grund til at værne om. Et godt hverdagsliv kræver medborgerskab og lokale løsninger. Det gode hverdagsliv skabes ikke kun for borgerne, men i særdeleshed også af borgerne.

Styrke og udvikle Vestbjergs funktioner



Vestbjergs mødesteder koncentrerer primært i centerområdet ved Mejlstedvej og ved skolen/hallen - "Idræt på toppen". De grønne områder i byen udgør også vigtige mødesteder. Disse behandles under afsnittet "Grønne og rekreative kvaliteter".

- "Idræt på toppen", som er idræt-, fritids- og skoleområdet i den nordlige del af byen, skal styrkes og videreudvikles med flere aktiviteter, for i højere grad at skabe synergieffekt.
- Boldbaner mv. syd for Mejlstedvej flyttes til "Idræt på toppen".
- Området syd for Mejlstedvej, hvor boldbaner nu er placeret, kan på sigt omdannes til et rekreativt grønt byrum med mulighed for håndtering af regnvand.
- Muligheder for at være fysisk aktiv i byens rum og rekreative områder skal løbende forbedres.
- Pladسدannelser og sammenhængen mellem dem skal tilføres byrums kvalitet og – funktion, herunder den grønne pladسدannelse ved Jørgen Steins Vej, så de i højere grad kan fungere som mødesteder for byens borgere.
- Dagligvare- og udvalgsvarerhandlen skal udvikles indenfor centerområdet.
- Multifunktionelle byrum skal medvirke til at skabe nye mødesteder.

Gode mødesteder i byen er med til sikre byens sammenhængskraft. Vestbjergs borgere har et stort engagement i at skabe gode idræts- og fritidsmuligheder for byen. Det er målet at udvikle området ved skolen/hallen til et attraktivt samlingssted i byen.

Området ved skolen/hallen - kaldet "Idræt på toppen" - kan suppleres med andre fritidsaktiviteter, så det fortsat kan fungere som et levende område i byen.



Foreløbigt udkast til hvordan byens centrale grønne byrum kan forbedres. Udførelse forventes i 2018.

Vestbjergs fysiske rum danner rammen for det levede liv, og har indflydelse på byens sociale sammenhænge. Vestbjerg er kendetegnet ved, at det ofte er ved byens dagligvarehandel og ved skolen/hallen, at mennesker mødes. Der er derfor fokus på, at især disse to områder i byen skal forbedres.

Det grønne område ved byens dagligvarehandel er et helt centralt område i Vestbjerg, og en højnelse af byrumskvaliteten på dette sted vil være til gavn for hele byen. Byrummet binder byen sammen via Gyldenrisstien mod nord og mod syd en ny sti til Mejlstedvej og videre til det kommende rekreative område syd for Mejlstedvej. Der er planer om en renovering af det grønne område ved byens dagligvarehandel.

Der skal være et fokus på at skabe multifunktionelle byrum, så der bliver muligheder for, at mennesker kan mødes på tværs af alder og arbejdsrelationer.

En byudvikling, hvor de udpegede byomdannelsesområder byudvikles til boligformål blandet med andre funktioner, vil være med til at skabe basis for, at midtbyen kommer til at bestå af levende byrum med mulighed for forskellige mødesteder i byen.

Det er vigtigt at understøtte den koncentration af butikker, der allerede findes i byen for at opretholde og udvikle et attraktivt by- og handelsmiljø, hvor dagligvarehandel, i tæt sammenhæng med eventuel ny udvalgsvarerhandel, giver en god synergieffekt. De butikker, der placeres i byen, skal være beliggende indenfor centerområdet, eller i området til pladskrævende varegrupper, som er beliggende i erhvervsområdet Vangs Mark.

Gode forbindelser mellem nærtliggende byers idræts- og fritidsfaciliteter og andre servicefunktioner vil danne basis for synergi-effekt mellem byerne.

+ Udvikling og omdannelse

Byudviklingen skal foregå både i tilknytning til bymidten, mod sydøst og som huludfyldning mod nord. Dette skal ske under hensyntagen til landskab, rekreative områder, forbindelser, klimatilpasning og kulturmiljø.

Eksisterende erhvervsområde kan udbygges.

Udbygningsprincipper



Udbygningsprincip for Vestbjerg.

- Cirka halvdelen af de nye boliger skal placeres i/ved bymidten og skal primært findes ved omdannelse af eksisterende byområde.
- Den anden halvdel skal findes ved udlæg af boliger mod sydøst.
- Byen skal kunne rumme blandede boligtyper, ejerforhold og funktioner.
- Der skal eksperimenteres med boligbebyggelse i baglandet som er mindre arealkrævende end parcelhuse – evt. med flere fællesfaciliteter.
- Blande boligtyper for at opnå en blandet befolkningssammensætning.
- Der skal være det rette boligudbud til byens fremtidige befolkningssammensætning.
- Nye boligområder skal indeholde attraktive fælles opholdsarealer, som kvantitativt lever op til kommuneplanens retningslinjer.

Gode boliger spiller en vigtig rolle for det levede liv, og energirigtige boliger er en central del af et bæredygtigt samfund.

Der er bygget ca. 200 nye boliger i Vestbjerg de seneste 12 år og et lignende antal boliger forventes de kommende 12 år.

Mange af omdannelsesområderne til boliger er attraktive som fremtidige boligområder for seniorer, da områderne er centralt placeret og tæt på byens handelsliv samt kollektiv trafik. Samtidig skal der dog være opmærksomhed på ikke at skabe en opdelt by, hvor seniorer kun bor i bymidten. Boligtyperne må gerne blandes for at skabe en bedre fordeling af befolkningsgrupperne.

Ved at øge boligudbuddet i midtbyen dannes basis for et generationsskifte i de parcelhusområder, der idag beboes af 60+ generationen, og som måske har lyst til en nemmere og mindre bolig. Men også børnefamilier og enlige, der sætter pris på et byliv i mindre skala, kan finde det attraktivt at bosætte sig i midtbyen. Borgere med forskellige sociale, kulturelle og økonomiske baggrunde, der lever side om side, gør byen mere mangfoldig og socialt bæredygtig.

Befolkningstallet i Vestbjerg forventes at stige med ca. 30-40 personer pr. år, hvilket betyder, at der skal være mulighed for en fortsat udbygning af byen. Men boligbehovet har ændret sig, så flere efterspørger mindre boliger.

Byudviklingen i bymidten



Gradvis byomdannelse syd for Mejlstedvej med bevarelse af udsigtskig. Røde felter viser områder med mulighed for bebyggelse.

- Der kan ske en løbende udvikling af området syd for Mejlstedvej i overensstemmelse med den på kortet viste struktur.
- Bebyggelse skal placeres ovenfor skrænten. Bebyggelse kan placeres i kote 9-10 m og opefter.
- Byomdannelse i den centrale del af byen skal være med til at styrke bymidtens kvalitet, identitet og bymiljøet.

De senere år er området ved Højgaarden blevet udbygget, og alle boliger er solgt. Målgruppen for disse boliger var både familier og seniorer. En fortsat bebyggelse i området ved byens bymidte kan være med til at styrke bymidten, så der kan blive basis for mere handelsliv - bl.a. en ny dagligvarehandel. De potentielle områder til bebyggelse fremgår af kortet.

De eksisterende gårde, som ikke egner sig til at rumme nye boliger, og som ikke længere bruges til landbrug, må nødvendigvis erstattes med nybyg. Det er vigtigt, at de bygninger der må nedrives, erstattes af ny bebyggelse, udformet med referencer til tidligere tiders gårdbyggeri i både form og proportioner (se illustration under "Identitet og sammenhæng").

På kortet ovenfor er vist de væsentlige udsigtskig, som skal bevares, hvilket betyder, at området skal friholdes for byggeri og udsigtshindrende beplantning. Størstedelen af udsigtskilerne kobler sig på det eksisterende stinet, og det vil derfor være oplagt at placere stiforbindelser til den kommende rekreative sti syd om byen.

Udover området syd for Mejlstedvej kan der også være mulighed for at omdanne arealer ved Marie Grubbes Vej.



Illustration af hvordan bebyggelsesstrukturen kan være ud mod Mejlstedvej.

Her ses eksempler på, hvordan en byudvikling i området syd for Mejlstedvej kan se ud.

Visionen er at få skabt en ny byfront mod syd og sydvest, hvor det grønne strøg syd og sydvest for bebyggelsen trækkes op mellem husene og er med til bevare udsigtskiler mellem byen og engarealerne.

Der skal være forbindelse mellem byen og engarealerne i form af stiforbindelser.

Illustrationer er udarbejdet af BK Nord Arkitekter & Ingeniører.



Illustration af bebyggelse set fra den grønne kile mod syd.



Illustration af hvordan ny gårdbebyggelse til boliger kan udformes.

Inden området syd for Mejlstedvej kan bebygges, skal der udarbejdes en eller flere lokalplaner, som mere detaljeret regulerer, hvordan området kan udbygges.

Byudviklingen mod sydøst



Området syd for Tingvej, hvor der kan ske byudvikling - i form af en blanding af forskellige typer boligbebyggelser.

- Der kan placeres ny bebyggelse i området syd for Tingvej.
- De nye boligområder skal indrettes, så de får hver deres egen identitet ved at fremhæve landskabstræk, bibeholde grønne læbælter eller indrette rekreative våde bassiner.

Byudviklingsplanen markerer også den mere langsigtede udviklingsretning for boliger, som vil være mod sydøst - syd for Tingvej. Dette er valgt, fordi der i dette område er færrest planmæssige bindinger, men også fordi området ligger tæt på Hammer Bakker.

Der er behov for at udlægge arealer til ca. 100 nye boliger andre steder end i bymidten. Udviklingen af de udpegede områder til boligbebyggelse skal ved detailplanlægningen tage hensyn til landskabets form, muligheder for attraktive rekreative områder, sammenhængende stiforbindelser og hensyn til klima.



Illustration af mulig fremtidig bebyggelsesform fra City in between.

Der bør eksperimenteres med boformer, der er mindre arealkrævende end parcelhusbebyggelse, men som samtidig kan opfylde mange af de fordele, der efterspørges ved parcelhusbyggeri. Eventuelt kombineret med flere fælles faciliteter, som kan være med til at øge fællesskabsfølelsen i området.

Byudvikling i form af huludfyldning mod nord



Området nord for Bakmøllevej (Vang Mark), hvor der kan ske byudvikling - i form af huludfyldning. Området forbliver i landzone og kan anvendes til fritidslandbrug.

- Områdets eksisterende struktur skal bibeholdes og området bibeholdes i landzone.
- Der kan placeres enkelte nye boligbebyggelser i området (i områder markeret med rødt på kortet). Bebyggelsen skal placeres som huludfyldning.
- I tilknytning til boligbebyggelse kan placeres udhuse til brug for dyrehold og lignende.
- Eksisterende grønne bevaringsværdige læbælter skal bevares.

Erhvervsudvikling



Erhvervsområdet ved Vang Mark.

- Erhvervsområdet ved Vang Mark kan videreudvikles og udbygges under hensyntagen til miljøkrav, terræn og klimaforhold.
- Ikke generende erhverv kan indpasses i områder udpeget til blandet bolig og erhverv samt centerformål.

Det ledige areal ved Vang Mark kan udnyttes som erhvervsområde. Området er infrastrukturmæssigt velbeliggende med let adgang til både landevej og motorvej.

Samtidig er der også mulighed for at integrere mindre erhvervsvirksomheder i og ved bymidten i området udlagt til blandet bolig og erhverv (rammeområde 5.6.D1 og 5.6.C1) fx i form af private servicevirksomheder, kontor og handel. Placeringen af denne type virksomheder i bymidten er med til at skabe byliv. Mange virksomheder ønsker at være en del af byens liv, og miljømæssigt kan en lang række virksomheder i dag fint indpasses i bymiljøet. Det kan endda være med til at give nyt liv til byen og optimere udnyttelsen af eksisterende infrastruktur, forsyningsanlæg og servicetilbud.

+ Grønne og rekreative kvaliteter

Vestbjerg skal indbyde til friluftsliv og dette gøres blandt andet ved at skabe en god sammenhæng mellem de rekreative områder og aktive byrum i forbindelse med byudvikling samt en god tilgængelighed til disse områder. Kvaliteten af grønne områder kan forhøjes ved at tilføre regnvandsbassiner som et rekreativt element.

Grøn struktur i og omkring Vestbjerg



Kortet viser den grønne struktur for Vestbjerg. Med hvid signatur er vist områder, der har status som beskyttet natur. Desuden er vist bevaringsværdige udsigtskig (pile).

- Der ønskes en sammenhængende grøn struktur i og rundt om byen samt til Hammer Bakker.
- Den grønne struktur skal bestå af større og mindre grønne områder, skovarealer, vandløbsarealer og beskyttet natur, som forbindes af grønne kiler og stiforbindelser.
- Der skal være bynære rekreative områder, som appellerer til gå-, løbe-, cykel- og rideture.
- Der skal sikres en god tilgængelighed til de rekreative områder fra byens bosætningsområder.
- Udsigtskig skal bevares.
- Den biologiske mangfoldighed i de grønne områder skal styrkes.

Vestbjerg ligger tæt på Hammer Bakker, og derfor er der gode muligheder for ture i naturen for byens borgere. Det har vist sig, at ture i skoven er den friluftsansaktivitet, som flest borgere udøver. Samtidig bidrager skove til biodiversitet, medvirker til reduktion af CO₂-indhold i luften og udleder ikke kvælstof til atmosfæren. For at skabe en grøn forbindelse mod nord er der udlagt et område til skovrejsning.

Der er samtidig udlagt en grøn kile langs sydsiden af byen, som vil gøre det muligt at bevæge sig rundt i byen i grønne omgivelser. En del af denne grønne kile indeholder de nuværende boldbaner. Dette område vil på sigt overgå til et rekreativt grønt areal med mulighed for håndtering af regnvand.

I den nordlige del af byen ved skolen og hallen kan der placeres forskellige udendørs fritidsaktiviteter som eksempelvis boldbaner, udendørs fitnessredskaber, basket- og volleybaner samt legeområder. Altsammen aktiviteter som skal være med til at gøre "Idræt på toppen" til et område for alle i byen. Dele af området skal også henligge som skov, læbælter og beskyttet natur. Der kan også plantes flere træer i området for at tilføre området mere biodiversitet og give læ til aktiviteter. "Idræt på toppen" bliver et bynært rekreativt område i Vestbjerg. Området er beliggende i indvindingsopland til drikkevand og derfor er det vigtigt, at området ikke kommer til at bestå af grundvandstruende aktiviteter.

Øvrige grønne områder skal friholdes for bebyggelse og fungere som nærrereative områder og/eller som områder, der kan anvendes som mødesteder i forbindelse med fritidsaktiviteter.

Målet er at skabe sammenhængende korridorer for flora og fauna, samt give befolkningen mulighed for at bevæge sig mellem de grønne områder i et sammenhængende stinet.

Den vilde naturs mangfoldighed er trængt. En lang række vilde planter og dyr, der tidligere var almindelige, er i dag i stærk tilbagegang. Derfor vil det give mening målrettet og kreativt at give mere plads til det vilde dyre- og planteliv - også i Vestbjerg.



Tilbagegangen i den biologiske mangfoldighed kan mindskes ved at bevare nogle af de eksisterende store træer.

Landskabet



Landskabstyper i Vestbjerg

- Landskabets unikke karakter skal bevares og understreges yderligere i forbindelse med udlæg af grønne områder og byudvikling.
- Landskabets konjunkturer skal være med til skabe identificerbare boligområder, således at hvert boligområde får en unik karakter.

Landskabet omkring Vestbjerg rummer mange særlige landskabelige kvaliteter, der kan give borgerne i Vestbjerg et fundament for et alsidigt aktivt fritidsliv og dermed et sundere liv. Grønne områder bidrager til at genopbygge borgernes mentale velbefindende/styrke, udgør områder hvor der kan udøves fysisk aktivitet, reducerer dødelighed og mindsker stress.

En kombination af områdernes størrelse og kvalitet, afstanden til områderne, borgernes mobilitet og områdets tilgængelighed er afgørende for, om borgerne bruger dem. Jo større afstand des mindre benyttes områderne. Samtidig vil borgerne gerne vil gå længere for at komme til et stort rekreativt område af høj kvalitet. Hammer Bakker er et så stort og unikt landskab i Aalborg Kommune, at det også tiltrækker besøgende fra andre byer.

Landskabet ved Vestbjerg er præget af, at byen er vokset op ad den sydvendte bakke vest for landevejen. Øst for landevejen sætter Hammer Bakker sit store præg på landskabet. Der er derfor mange landskabelige kvaliteter ved byen, hvilket giver gode muligheder for at skabe en byudvikling, der ved at blive tilpasset landskabet får sin egen identitet.

Bakker, dalstrøg, engarealer og istidsskrænter er landskaber, som ligger i umiddelbar forbindelse med byen. Udvikling i disse landskaber skal ske under hensyntagen til landskabets struktur.

Klimaforandringer giver nye rekreative muligheder

Det forventes, at klimaet ændres, hvilket vil betyde havvandsstigning, forhøjelse af grundvandsspejl, mere vand i vandløb og øget nedbør. Der er derfor behov for, i højere grad end tidligere, at håndtere regnvand lokalt.

Håndtering af regnvand handler primært om forsinkelse og nedsivning af regnvand. Det er ønsket, at forsinkelses- og nedsivningsbassiner samtidig kan indgå som et rekreativt element i byområdet og dermed være med til at tilføre området en højere grad af kvalitet.

Nye sammenhængende rekreative områder bør udlægges i forbindelse med de nye byudviklingsområder, og i disse områder skal der ske håndtering af regnvand. I de nye boligområder bør der arbejdes med en samlet plan for regnvandshåndtering, der kan bidrage til at styrke områdets identitet og rekreative brug.

Forbindelser mellem bolig, fritidstilbud, rekreative arealer, uddannelsestilbud, indkøbsmuligheder og arbejdspladser skal placeres smart så gang og cykel foretrækkes på de korte distancer. Der skal være nem tilgang til offentlig transport.

Eksisterende og kommende forbindelser



Overordnede eksisterende og kommende veje og stier. Med hvidt er vist de lidt mere interne eksisterende og kommende stiforbindelse.

- Der skal være god trafikal adgang til midtbyens butiksområder for såvel bus-, cykel og biltrafik samt gående.
- Den kollektive trafik skal placeres, så flest i byen har så kort afstand til bussen som muligt under hensyntagen til byens infrastruktur.
- Det skal være nemt at cykle eller gå til bussen og handelsområder.
- Der skal ved bymidten etableres bedre mulighed for krydsning af Mejlstedvej for de bløde trafikanter.
- I forbindelse med byomdannelse på sydsiden af Mejlstedvej, skal der etableres en ny overordnet rekreativ stiforbindelse syd om byen.
- Det sammenhængende stinet mellem boligområder, midtbyen, skole-, fritidsområder og rekreative arealer skal sikres og udvikles.

Vestbjerg har den gode egenskab, at den ikke er større end, at alle steder i byen ligger indenfor en overskuelig afstand, hvilket giver gode forudsætninger for at øge brug af cykel eller gang til dagligdags ærinder.

Fra Vestbjerg skal der fortsat være gode muligheder for at komme hurtigt til Aalborg med offentlig transport, på cykel eller i bil.

Udbygningen af byen med boliger vil stille krav om flere vej- og stiforbindelser. De rekreative stiforbindelser skal være med til at binde byen sammen med de rekreative områder og det åbne land.

Hjørring Landevej, Tingvej, Mejlstedvej og Bakmøllevej udgør de overordnede trafikveje i byen. De bliver suppleret af en række fordelingsveje og interne boligveje. De nævnte veje vil fortsat være ordnede veje. Over tid kan det blive nødvendigt f.eks. at sænke hastigheden eller etablere foranstaltninger for de bløde

trafikanter på dele af de overordnede veje for at reducere trafikstøj og optimere trafiksikkerheden.

Vestbjerg har i hovedtræk et område til butiksformål samt et område til skole, hal og fritidsaktiviteter - "Idræt på toppen". For at byen skal fungere er det vigtigt, at den trafikale adgang til disse områder er forholdsvis uproblematisk, både hvad angår bus-, cykel- og biltrafik samt for gående.

En god offentlig transport til og fra Vestbjerg skal fastholdes. Den største del af pendlingen går fra Vestbjerg til Aalborg-området. Der er en del studerende, der pendler til Aalborg og ikke mindst mange borgere, der pendler til arbejdspladser i Aalborg-området.

I forbindelse med byomdannelse syd for Mejlstedvej skal det sikres, at der etableres en rekreativ stiforbindelse syd om byen, og samtidig kan det også blive nødvendigt at etablere flere helleanlæg for at sikre en mere trafiksikker krydsning af Mejlstedvej for de bløde trafikanter.

Ligeledes skal det i forbindelse med lokalplanlægning for området syd for for Tingvej undersøges, om eller hvordan der kan ske forbedringer af trafiksikkerheden på Tingvej.

Flere borgere efterspørger en manglende stiforbindelse mellem Slugten og Egelundsvej, som kan sikre, at skolebørn og andre fra den sydøstlige del af byen, kan bevæge sig mere frit og trafiksikkert til området ved skolen og "Idræt på toppen".

Derudover er der et godt og sammenhængende stinet i byen mellem boligområderne, bymidten, rekreative arealer, skole- og fritidsaktiviteter. Området ved skolen og hallen er højt beliggende i byen, men afstandene i byen er ikke lange.

I takt med, at byen udbygges med boligområder, skal det sikres, at der skabes en kobling til det overordnede stinet i byen. Der er udlagt en ny rekreativ stiforbindelse syd om Vestbjerg, som skal kobles op på det kommende boligområde syd for Tingvej og videre op til Hammer Bakker.



Tingvej er i dag uden cykelsti. Der er ønske om på sigt at kunne forbinde Vestbjerg og Vodskov med en cykelsti.



Mejlstedvej set fra vest mod øst. Ved området, hvor butiksområdet ligger, vil der blive etableret helleanlæg for at forbinde nord og syd bedre for de bløde trafikanter.

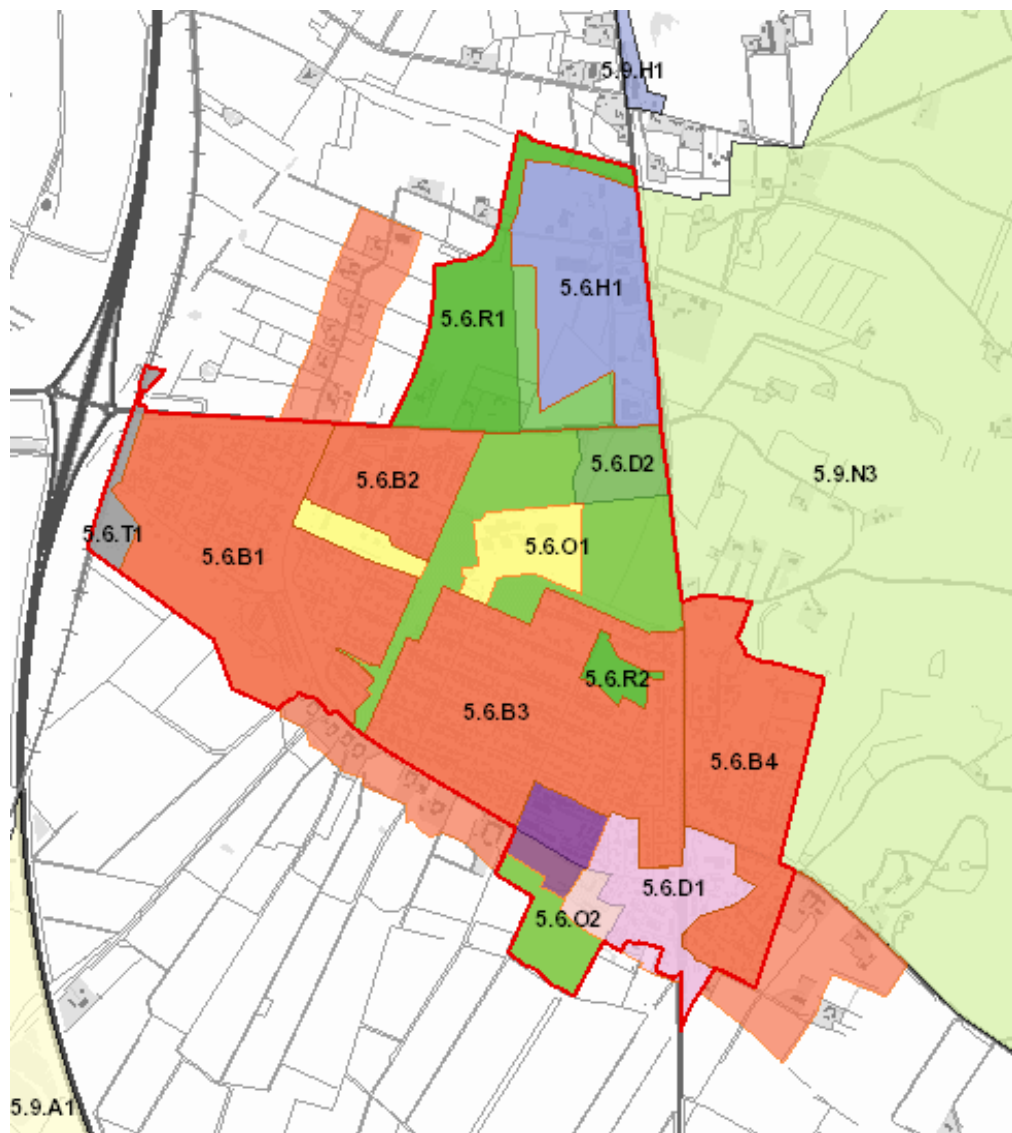


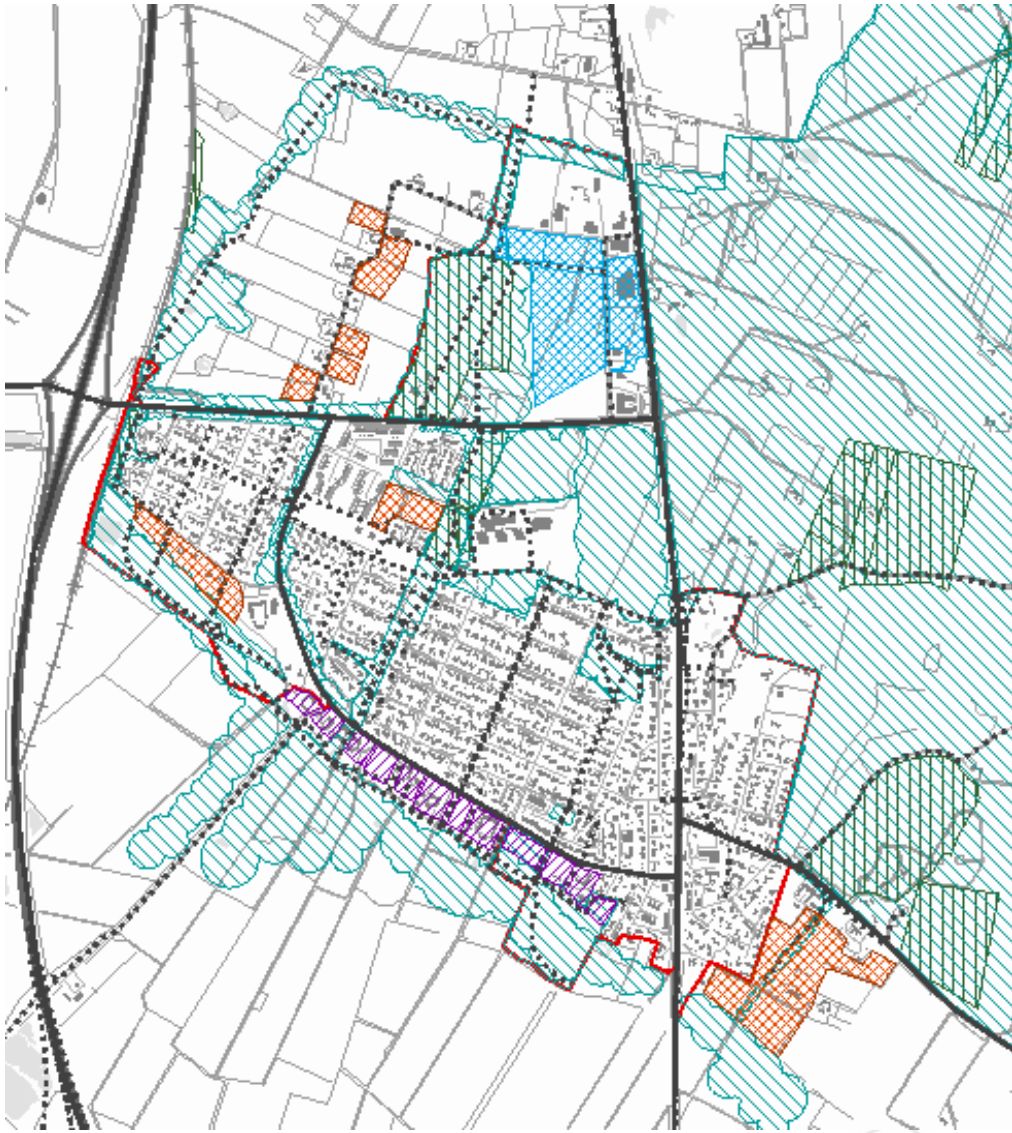
Langs landevejen er der cykelsti samt mulighed for niveaufri krydsning to steder.

Langs landevejen er



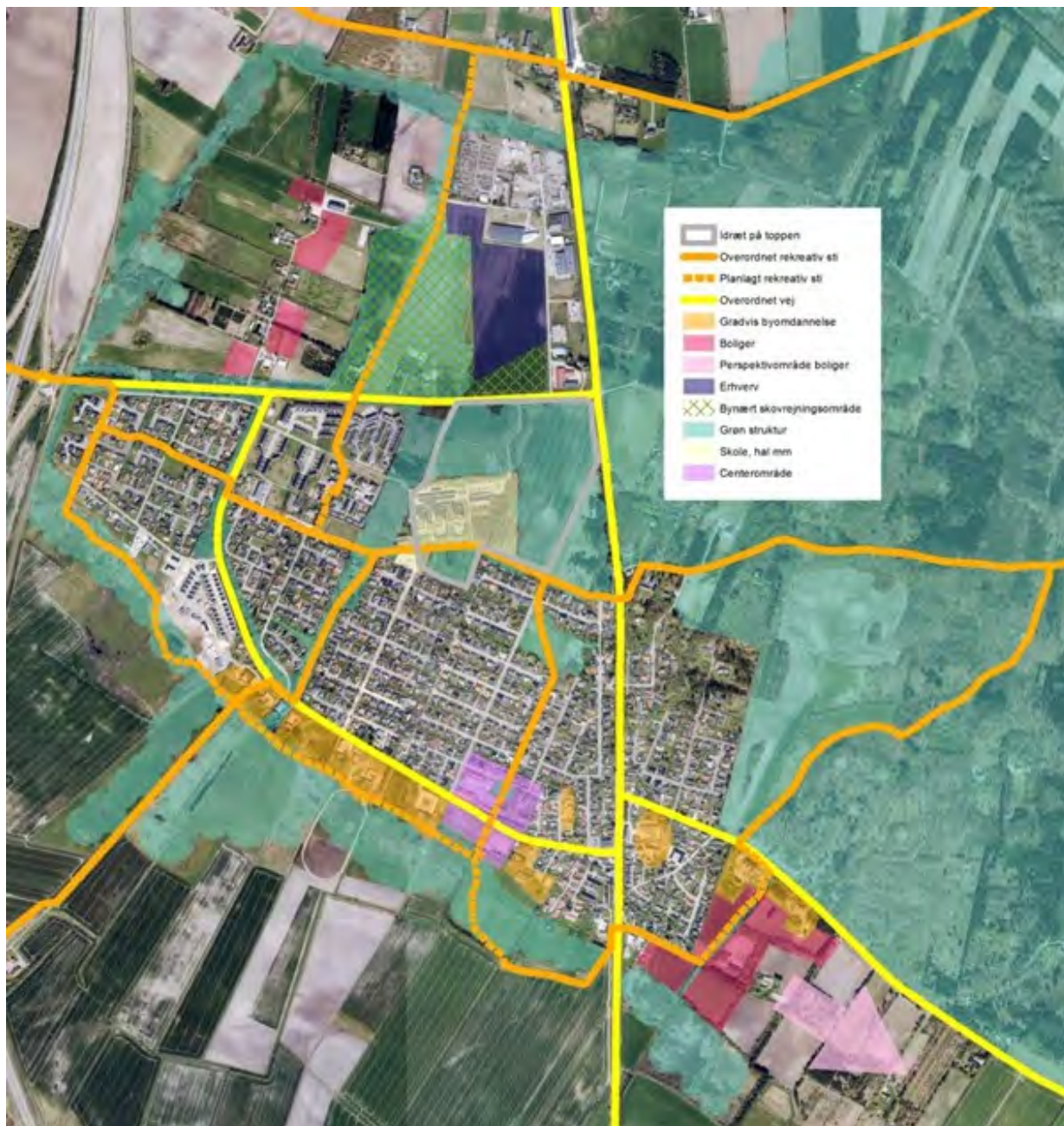
Bakmøllevej ud for erhvervsområdet og indkørslen til skolen - set fra øst mod vest.





11-12-2017

Redegørelse for tillæg 5.021, Byudviklingsplan for Vestbjerg med miljørapport



Vestbjerg er med sin beliggenhed, tæt på store rekreative områder ved Hammer Bakker, et attraktivt sted at flytte til. Byen ligger desuden i overskuelig afstand til mange arbejdspladser i både Aalborg og i de større byer mod nord.

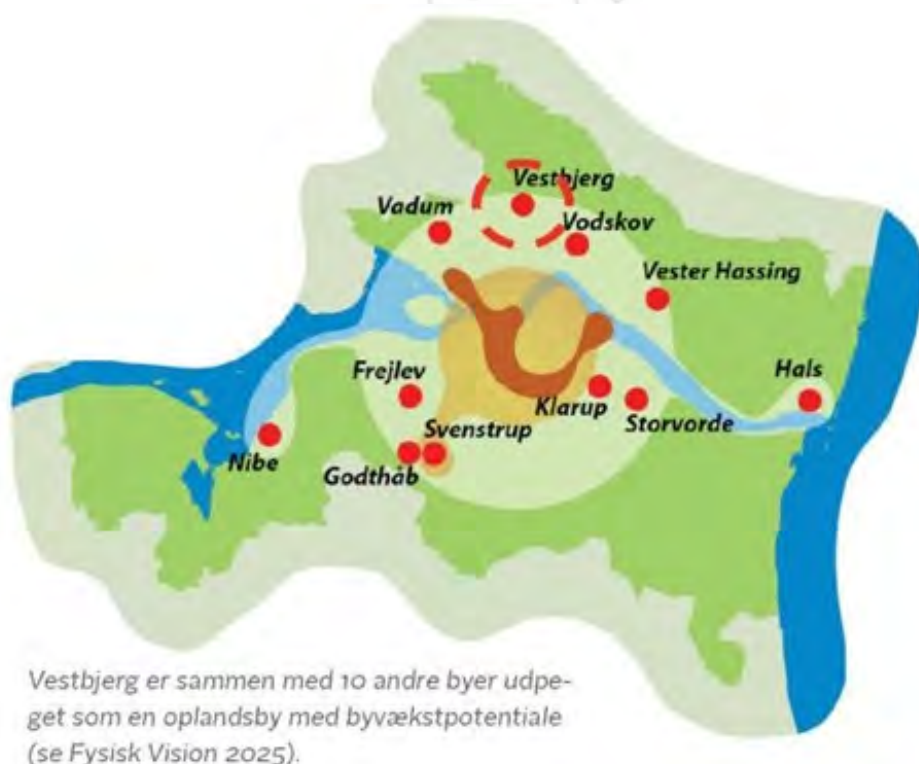
+ Baggrund og formål

Byudviklingsplanen skal definere en klar identitet, struktur og sammenhængskraft for Vestbjerg og sikre synergi og helhed i fremtidige initiativer i området.

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en ny byudviklingsplan for Vestbjerg. I kommuneplanens hovedstruktur "Fysisk Vision 2025" for Aalborg Kommune er Vestbjerg udpeget som en oplandsby til Aalborg med vækstpotentiale. Vestbjerg har, i kraft af nærheden til Aalborg, god infrastruktur, varieret serviceudbud samt tilstrækkeligt befolkningsgrundlag et særligt potentiale for byvækst, der skal udnyttes og understøtte Aalborg som Norddanmarks Vækstdynamo.

Den nye byudviklingsplan skal sikre, at byrådets mål og strategier fra Fysisk Vision 2025 omsættes til konkret planlægning i Vestbjerg.

Baggrunden for, at arbejdet med byudviklingsplanen i Vestbjerg igangsættes på nuværende tidspunkt er forventningen om behov for øget bosætning i oplandsbyerne til Aalborg.



Den lokale debat

By- og Landskabsudvalget godkendte på mødet 24. oktober 2016 under punkt 4 igangsætning af en fordebat for en byudviklingsplan for Vestbjerg i form af et kommuneplantillæg med miljørapport. Fordebatmaterialet blev udsendt via e-boks til byens borgere og var i høring i perioden 2. november til 30. november 2016.

På borgermødet 16. november blev afholdt 4 workshops over følgende emner:

- Byudviklingsretninger
- Mødesteder og byfunktioner
- Grønne/rekreative kvaliteter
- Mobilitet og forbindelser

Kommunen modtog mange inputs - især i forhold til byudviklingsretninger for byen, men også andre forslag til byudviklingsplanen samt forslag til konkrete forbedringsprojekter. Idéerne er brugt som inspiration i forbindelse med planlægningsarbejdet. En oversigt over inputs fra workshops findes på www.aalborg.dk/vestbjerg.

Derudover har forvaltningen været på besøg på Vestbjerg Skole for at drøfte med 8. og 9. klasserne, hvilke synspunkter de unge har til byens fremtidige udvikling. Disse synspunkter fremgår også på www.aalborg.dk/vestbjerg og er brugt som inspiration.



november 2016 på Vestbjerg Skole med op mod 450 deltagere.

I løbet af fordebatten var der borgermøde 16.



Involvering af 8. og 9. klasse i forbindelse med fordebatten.

I forbindelse med fordebatten indkom mange kommentarer - ialt 138 henvendelser. Samtlige bemærkninger er gennemgået og opsamling på fordebatten har været behandlet på By- og Landskabsudvalgets møde 20. april 2017. De 138 henvendelser er kategoriseret i 4 grupper i notatet "Opsamling på bemærkninger fra fordebatten - Byudviklingsplan for Vestbjerg". Notatet findes på www.aalborg.dk/vestbjerg sammen med en samlet pdf med alle henvendelser.



Kortet viser de områder, der er indkommet forslag om at byudvikle samt By- og Landskabsforvaltningens anbefaling. Udvalget godkendte forvaltningens indstilling i april 2017.

Byudviklingsprojekt

Aalborg Byråd har afsat 28. mio. kr. fordelt over 4 år (2017-2020) til konkrete projekter i de 11 oplandsbyer.

Midlerne skal overordnet benyttes til projekter, der kan understøtte den udvikling, som der lægges op til i Byudviklingsplanerne for hver enkelt by, samt hvad borgerne mener, der kan forbedre byen. Det kan f.eks. være forbedring af centrale mødesteder og byrum. I den forbindelse har Vestbjerg Samråd spillet en central rolle i at være med til at udvikle et projekt, der kan være med til at løfte byen.

I Vestbjerg er det tanken at forbedre et centralt område af byen, samt binde byen bedre sammen på tværs af Mejlstedvej for at understøtte den fremadrettede kobling mod syd. Dette forbedringsprojekt forventes projekteret i 2017/18 og anlagt i 2018.

+ Forudsætninger

Den fremtidige planlægning i Vestbjerg er udfordret af mange væsentlige planlægningsmæssige interesser samt en række demografiske tendenser.

Der redegøres for det fremtidige behov for udlæg til bolig- og erhvervsformål

Generelt om Vestbjerg

Vestbjerg ligger i kort pendlerafstand til Aalborg med kun ca. 10 km til Limfjordsbroen. Den lette adgang til storbyens mange arbejdspladser er en af grundene til, at byen er populær som bosætningsby.

Byen var oprindeligt 2 mindre landsbyer - Vestbjerg ved landevejen og Melsted langs Mejlstedvej. I løbet af 60'erne, 70'erne og 80'erne sker en stor udbygning af byen med primært parcelhuse. Det betyder, at byen bevæger sig op ad bakken mod nord og breder sig mod øst og vest (som det ses på nedenstående kort til højre).

En af byens styrker er beliggenheden ved det store naturområde Hammer Bakker med de muligheder det giver for rekreation og et aktivt fritidsliv.

Planmæssige bindinger

Kommuneplanrammer i dag



De eksisterende kommuneplanrammer for Vestbjerg inden revisionen.

De orange områder er udlagt til boligformål. Der er ikke rummelighed til flere boliger i de udlagte områder.

Drikkevandsinteresser



Vestbjerg Vandværk henter drikkevandet fra en kildeplads midt i byen, men vandet kommer fra et stort indvindingsopland, som strækker sig ind i Hammer Bakker. Det vand, der siver ned inden for indvindingsoplandet, vil på et eller andet tidspunkt nå kildepladsen og blive pumpet op til drikkevand af vandværket.

For at sikre rent drikkevand er det derfor vigtigt, at husstande og virksomheder undgår potentiel forureningstruende aktivitet.

Det vil ikke være hensigtsmæssigt at udlægge nye områder i kommuneplanen til boliger eller erhverv inden for indvindingsoplandet eller i kildepladszonen.

Kulturarv/fredninger

Afstand til grundvandet



På trods af at Vestbjerg er en forholdsvis ny by, kan der godt være kulturarvsinteresser.

Udpegning af bevaringsværdige bygninger og bymiljøer er en kommunal opgave. Der er ikke udpeget bevaringsværdige kulturmiljøer i Vestbjerg, men derimod en række bygninger med forskellig bevaringsværdi. En metode til registrering af bygningers eller kulturmiljøers bevaringsværdi er SAVE. Bygninger er vurderet ud fra arkitektur, kulturhistorisk værdi, miljømæssig værdi, originalitet og tilstand. De fem parametre sammenfattes til én bevaringsværdi fra 1-9, hvor 1 er den højeste værdi. Bevaringsværdien for de registrerede bygninger i Vestbjerg ligger fra 4-9.

I det højt liggende rekreative område ved Blomsterbakken er der 2 gravhøje - Kløvhøj. Herfra er der en god udsigt over byen og engene mod syd.

Området vest for skolen og området nord for Bakmøllevej er udpeget som fredsskov.

Oversvømmelsesrisiko



Kortet viser afstand fra terræn til grundvandsspejlet. I de grønne områder er der 0-1 m fra terræn til grundvandsspejlet.

Ændringer i det terrænnære grundvand kan bl.a. skabe vandlidende områder, hvilket har indflydelse på mulighederne for den nuværende eller fremtidige anvendelse af arealerne og afledning af regn og spildevand, ligesom det vil have en vis indflydelse på den overfladiske regnvandsafstrømning og vandføring i vandløbene.

Da grundvandsspejlet stiger, kan det være en god idé at undgå udlæg af områder til ny bebyggelse i de områder, hvor der er kort afstand til grundvandet i dag. Typisk de lavtliggende områder.

Grønne/rekreative kvaliteter



Kortet

viser højdemodel for området ved Vestbjerg samt udpegede områder med risiko for oversvømmelse.

Klimaet ændrer sig – og en væsentlig konsekvens er et vådere miljø. Det vil sige et stigende grundvandsspejl, øget nedbør, mere vand i vandløbene og stigende havvandsstand. Ændringerne vil ske over en meget lang tidshorisont. Indretning af vores byer og landskaber vil dog allerede nu med fordel kunne tage udgangspunkt i vores forventninger til fremtidens klima, herunder stigende grundvandsstand og vandstanden i havet.

I områder med en årlig oversvømmelsesrisiko på 5 % eller derover, som vist på kortet med blå felter, er det vigtigt enten at undgå fremtidig bebyggelse eller i forbindelse med planlægning at indrette området, så oversvømmelse kan undgås - eventuelt ved at indrette områder til afledning af regnvand, f.eks. i form af en regnvandssø i et rekreativt område.

Borgerne

Borgernes sammensætning, og udviklingen i antal borgere, kan have indflydelse på, hvilken type byudvikling der skal planlægges for i en by som Vestbjerg.



Vestbjerg har en meget karakteristisk placering i landskabet på den sydvestlige kant af bakkeøen ved Hammer Bakker (ses tydeligt på kortet over højdemodel for byen - til venstre).

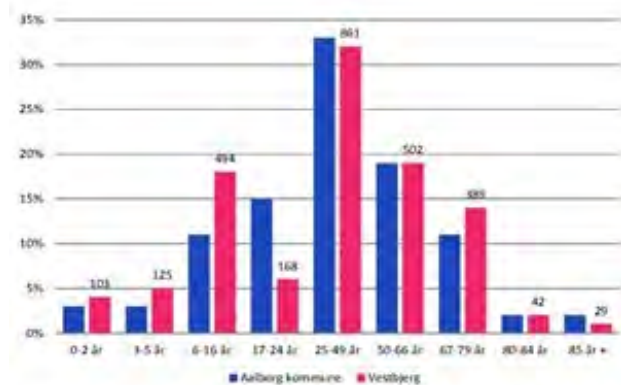
Syd for Vestbjerg findes de flade engarealer, hvor grundvandsspejlet ligger højt. Flere af områderne umiddelbart syd for byen er udpeget til beskyttet natur jf. Naturbeskyttelseslovens § 3.

Vestbjergs placering i kanten af Hammer Bakker gør, at der er rigtig gode muligheder for rekreative oplevelser og fritidsaktiviteter som gå-, løbe- og cykelture. Naturen har betydning for den enkeltes livskvalitet og sundhed.

I forbindelse med udbygning af byen er det vigtigt at bevare de rekreative forbindelser mellem by og natur.

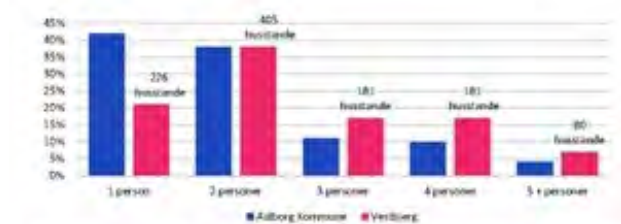
I den nordlige del af byen er udpeget et område til skovrejsning, hvoraf en del også er udpeget som erstatnings-fredsskov.

Aldersfordeling



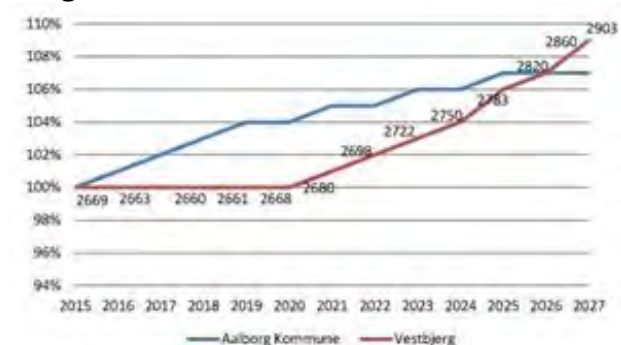
Aldersfordelingen i Vestbjerg sammenlignet med Aalborg Kommune pr. 31.12.2015

Husstandsstørrelser



Husstandsstørrelser for Vestbjerg sammenlignet med Aalborg Kommune pr. 31.12.2015

Prognose



Befolkningsprognose for Vestbjerg sammenlignet med Aalborg Kommune 2015-2026 pr. 31.12.2015. Befolkningsprognoser er behæftet med en vis usikkerhed, idet prognosens forudsætninger kan ændre sig.

Boliger

Der er flere børn og unge i Vestbjerg end i Aalborg Kommune som helhed, men til gengæld færre i aldersgruppen 17-24 år.

Det grå guld (aldersgruppen 67-79 år) er der relativt flere af i Vestbjerg.

Husstandsstørrelserne i Vestbjerg er generelt større end i Aalborg Kommune som helhed.

Den gennemsnitlige husstandsindkomst i Vestbjerg er samtidig også højere.

Den gennemsnitlige uddannelseslængde er længere i Vestbjerg end i Aalborg Kommune som helhed.

De seneste 12 år er befolkningen i Vestbjerg vokset med knap 500 personer.

Især steg befolkningstallet i årene 2008-2010, men der er også en stigning på knap 50 personer i 2015.

Befolkningsprognosen tager udgangspunkt i de muligheder for boligudbygning, der findes i byen i dag, og derfor forventer prognosen ikke den store fremgang i antal borgere de kommende 12 år. Dette vil ændre sig, når der udlægges nye boligområder i byen.



Boliger består af parcelhuse (71 %) og række-/kæde- og dobbelthuse (29 %).

Vestbjerg er en ret ny by. Størstedelen af boligerne er bygget i 60'erne og frem.

Der er bygget ca. 200 nye boliger i Vestbjerg de seneste 12 år.

Boligerne i Vestbjerg er i gennemsnit 136 kvm mod 105 kvm for Aalborg Kommune som helhed.

74 % af boligerne er ejerboliger, 13 % private lejeboliger, 10 % er almene lejeboliger og 3 % er andelsboliger. Der er væsentligt flere ejerboliger og langt færre lejeboliger i Vestbjerg i forhold til Aalborg Kommune som helhed.



Aalborg Kommune har i 2012 fået lavet en boligundersøgelse, der afdækker befolkningens bosætningsmønstre og boligpræferencer. I en spørgeskemaundersøgelse af bosætning i Vestbjerg og omegn blev respondenterne spurgt om deres valg af bolig.

Her er listet de vigtigste faktorer i forbindelse med valg af bolig:

- Der er have, terrasse samt garage eller lukkede parkeringsforhold.
- Et område uden sociale problemer, kriminalitet samt ugeneret af trafikstøj.
- Gode transportforbindelser og dagligvarebutikker.
- Jo ældre personerne er, jo lavere månedlige boligudgifter har de.
- Jo ældre personerne er, jo højere grad opleves boligudgifterne ikke som en byrde for deres økonomi.
- Jo ældre personerne er, jo mindre villige er de til at skifte bolig i fremtiden, med mindre deres helbred eller livssituation ændrer sig.
- Flere vil bo i et række-, kæde- eller dobbelthus, næste gang de skifter bolig.
- Flere vil bo i en lejebolig eller ejerlejlighed, næste gang de skifter bolig.
- Flere vil have en mindre bolig, næste gang de skifter bolig.

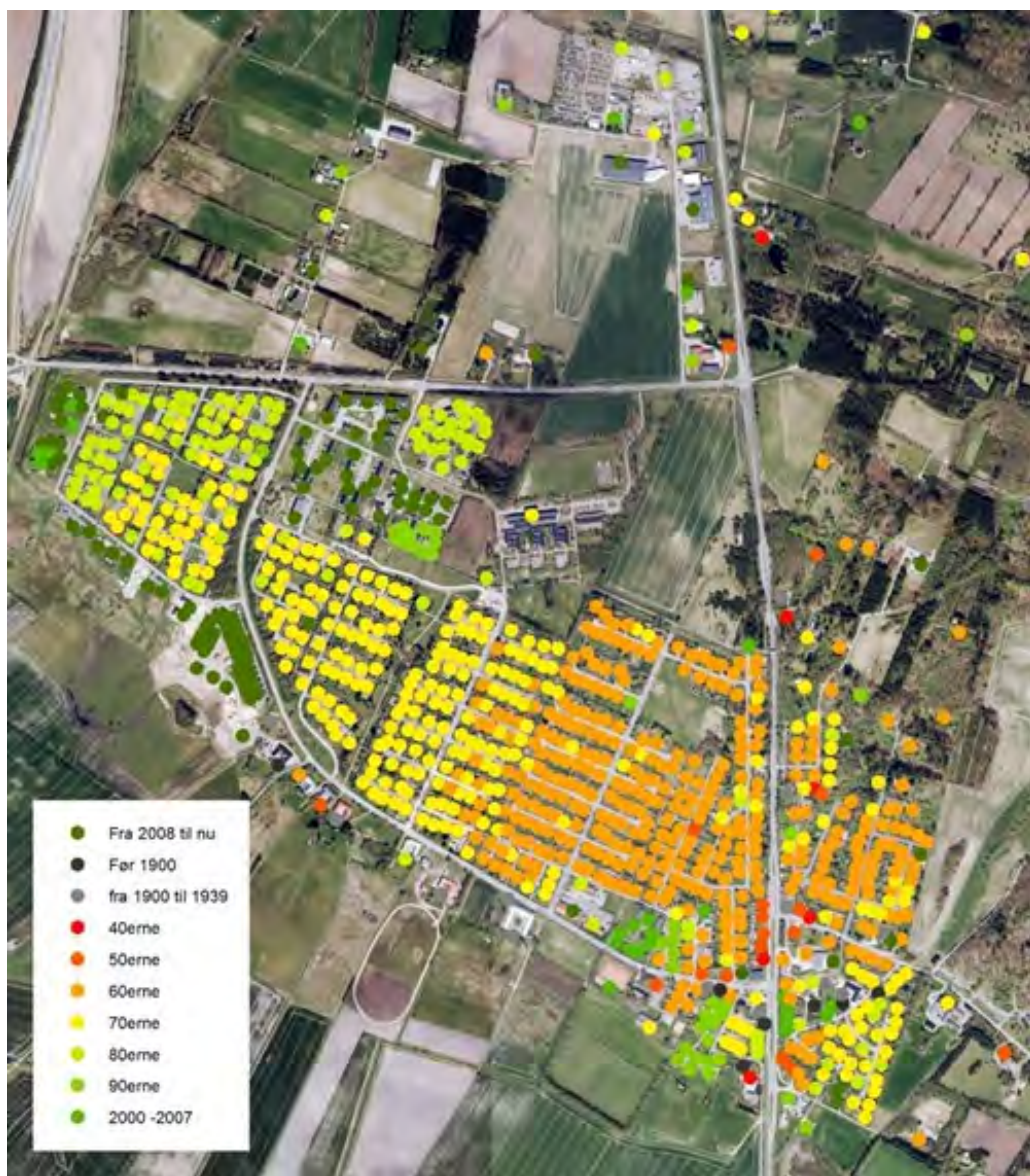
Rummelighedsbehov til boliger og erhverv

I den forudgående 12-års periode (2005-2016) er der bygget 200 nye boliger i Vestbjerg. Antallet af byggede boliger toppede i 2008, hvor antallet af byggede boliger var 142. Det gennemsnitlige antal nye boliger i Vestbjerg har ligget på 17 nye boliger pr. år. Perioden indeholder altså både op- og nedgangstider. Derfor vil et lignende omfang af nye boliger være bedste bud på et behov for den kommende 12-års periode. Vestbjerg er i den situation, at der ikke i den gældende kommuneplan er rummelighed til yderligere boligudbygning. Derfor skal udlægges areal til ca. 200 nye boliger i byen.

Vestbjerg er med dens beliggenhed ved Hammer Bakker, tætheden til arbejdspladser, gode service- og kulturtilbud og mulighed for en tryk opvækst for børn et attraktivt sted at bosætte sig for såvel børnefamilier som ældre med behov for tæthed til diverse servicetilbud.

En stor del af byens nyere boliger er bygget i den vestlige del af byen, og denne del af byen er så godt som helt udbygget nu. Mange af disse boliger består af tæt/lav- eller etagebebyggelse.

Også i området ved byens centerområde er der bygget nyere bebyggelser de senere år.



Bygningers opførelsesår fordelt årtier/årstal.

Den fremtidige rummelighed til bolig- og erhvervsudbygning er vist på nedenstående kort. Derudover kan der måske ske gradvis omdannelse af områder, der primært anvendes til erhverv.



Fremtidig rummelighed til boligudbygning

i Vestbjerg udgør ca. 200 nye boliger. Derudover er peget på, at den fremtidige boligudbygning udover de 12 år skal ske mod sydøst.

I Vestbjerg er der ét egentligt erhvervsområde beliggende i den nordlige del af byen - kaldet Vestbjerg Erhvervspark. Rummeligheden i dette område er på ca. 7,4 ha, hvilket forventes at dække behovet for udlæg til erhvervsformål de kommende 12 år. Området er samtidig udpeget til område med butikker til pladskrævende varegrupper, hvilket betyder at der f.eks. kan placeres en butik til salg af campingvogne eller andre varegrupper, som fylder meget. Dette ændres der ikke på.



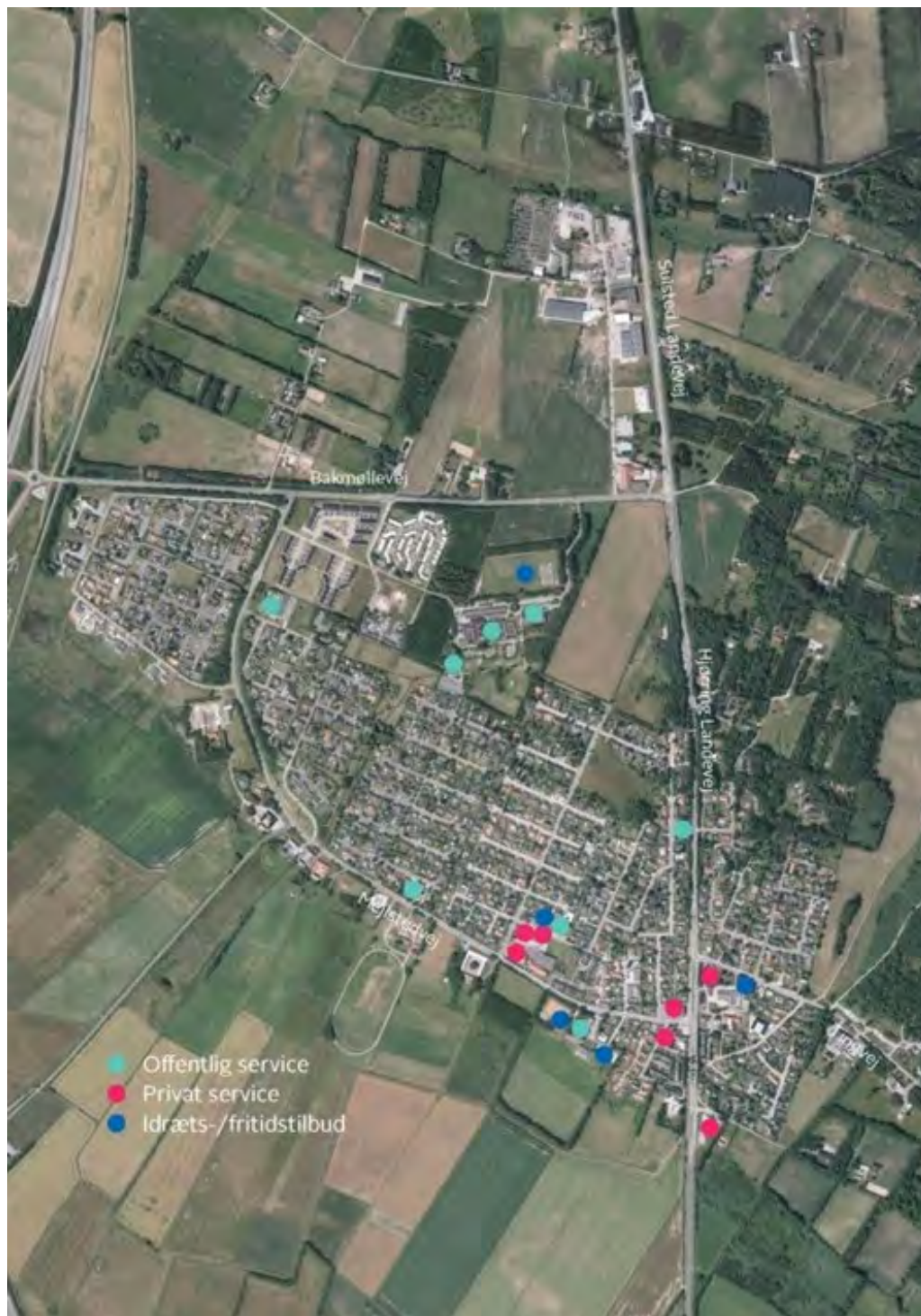
Erhvervsområdet ved Vang Mark.

Byens funktioner

Offentlig/privat service samt idræts- og fritidstilbud er vigtige funktioner og udgør samtidig mødesteder i byen. I forbindelse med udarbejdelse af byudviklingsplanen har forskellige forvaltninger været involveret, for at vurdere det fremtidige behov for udlæg af areal til forskellig offentlig service.

Vestbjerg har skole, hal, kirkecenter, ungdomsklub samt tre daginstitutioner. Biblioteket er erstattet af en bogbus. Byen har 2 dagligvarebutikker, pizzeria, blomster/brugskunst, cykelbutik, bank, frisører og en UnoX. Af fritidstilbud tilbyder Vestbjerg Idrætsforening eksempelvis badminton, fodbold, tennis, håndbold, gymnastik, løb, petanque og volleyball. Desuden findes spejderklubber samt et aktivitetscenter for ældre.

Det er et stort ønske blandt byens borgere at udvikle området ved skolen/hallen - et projekt der kaldes "Idræt på toppen". Blandt ønskerne til området er en renovering af den eksisterende hal samt en udvidelse. På sigt kan området udvikles til at blive byens idræts-, kultur- og fritidsområde, således at alle boldbaner samles ved skolen/hallen. Derved skabes en større synergi-effekt mellem de forskellige aktiviteter. Byens foreninger og Sundheds- og Kulturforvaltningen er i spidsen for arbejdet med "Idræt på toppen". På budget for 2018 er afsat 2 mio. kr. til renovering/udvidelse af hallen. I 2019 er beløbet 3 mio. kr.



Væsentlige mødesteder i byen er ligeledes forskellige typer af byrum. Det kan f.eks. være området udenfor en dagligvarebutik eller et rekreativt område med forskellige aktivitetsmuligheder. Man kan overveje, om de eksisterende byrum skaber værdi for byens borgere, og hvordan der kan skabes et godt og aktivt byliv i en by som Vestbjerg. Synligheden af de forskellige byrum spiller en rolle for hvem og hvor mange, der anvender dem.

Vestbjerg rummer en væsentlig del af de byfunktioner, der er med til at skabe et godt hverdagsliv for byens borgere og alt sammen indenfor en overskuelig afstand.

Placeringen af især dagligvarebutikker har stor betydning for det flow, der er i en by og ofte vil en dagligvarebutik kunne tiltrække yderligere servicefunktioner. Det optimale er, at der skabes en levende og centreret bymidte med forskellige byfunktioner.

Vestbjerg har relativt kort afstand til Aalborg Centrum og City Syd, hvilket sandsynligvis er med til at påvirke udbuddet af butikker i byen. Det kunne være ønskeligt for byen med et mere aktivt bymiljø i midtbyen. Der er et

meget begrænset udbud af udvalgswarebutikker og der findes to dagligvarehandler (Spar/Kiwi og Fakta). Det er vigtigt at understøtte denne koncentration af butikkerne, så der er grundlag for at skabe et attraktivt miljø omkring dem på gader og pladser. Med den indbyggertilvækst, som byen har oplevet, og som forventes at fortsætte, bør grundlaget for at udvikle et mere attraktivt by- og handelsmiljø være til stede.



Den nye afgrænsede bymidte er vist med lilla streg og det eksisterende område til pladskrævende varegrupper er vist med blå streg. Der er i øjeblikket 2 dagligvarebutikker i byen, som begge er beliggende indenfor den afgrænsede bymidte.

Vestbjerg by har 2782 indbyggere (pr. 31. dec. 2016) plus ca. 500 nye indbyggere, hvilket giver et fremtidigt befolkningsgrundlag på knap 3300 indbyggere (om 12 år). Dette svarer til et fremtidigt forbrugspotentiale for dagligvarer på **ca. 80 mio. kr.** (der er ganget med 24.500 kr. pr. person) Det nuværende forbrugspotentiale for dagligvarer er **ca. 70 mio. kr.**

Der vil også være et forbruger-opland til Vestbjerg, men da der er mulighed for at handle i f.eks. Aalborg og Vodskov vil en del vælge andre forretninger end dem i Vestbjerg. Selv uden forbruger-opland ser det ud til at være potentiale for en yderligere dagligvarebutik i Vestbjerg.

Nedenfor ses en oversigt over dagligvarebutikker i Vestbjerg og deres årlige omsætning. Tallene fremgår af "Supermarkedshåndbogen 2017" fra Retail Institute Scandinavian A/S samt ved direkte kontakt til Spar.

Dagligvarebutik Omsætning pr. år (2016) Ca. salgsareal

Fakta	20-25 mio. kr.	700 kvm
Kiwi (nu Spar)	Ca. 30 mio. kr.	800 kvm
Ialt	50-55 mio. kr.	1500 kvm

Retningslinje 7.1.3 er tilrettet, så Vestbjerg fremgår. Maksimalt butiksareal er fastsat til 4500 kvm. Der er

således mulighed for 3x1200 kvm. butiksareal plus mindre butikker med udvalgsvarer.

Mobilitet

Mobilitet står for at komme fra A til B på den smarteste måde. Vi er ikke fodgængere, cyklister, bilister og brugere af den kollektive trafik. Vi er mobilister, og det skal være SMART at anvende flere typer transportmidler.

Fra Vestbjerg er der gode muligheder for at komme hurtigt til Aalborg med bil og med offentligt transport. Der er dermed gode muligheder for at bo i Vestbjerg og arbejde/uddanne sig i Aalborg.

Byen er kendetegnet ved, at landevejen deler byen, og selvom Hirtshalsmotorvejen er etableret, og antallet af biler dermed er dalet, så vil vejen fortsat være en barriere. Der er dog gode muligheder for at passere vejen via cykel-/gangbro og -tunnel.

Vejforbindelser

De overordnede trafikveje er markeret med gul på nedenstående kort. Derudover er der en række fordelings- og boligveje i byen.



Overordnet vejnet i Vestbjerg.

Landevejen, Bakmøllevej, Tingvej og Mejlstedvej vil fortsat være de overordnede veje i byen. Hastighederne på de overordnede veje er generelt relativt lave bedømt efter vejens karakter. På Tingvej er der anlagt fartdæmpende foranstaltninger på den vestlige del af strækningen. Dette bliver suppleret med en lavere hastighedsgrænse på den yderste strækning. På Mejlstedvej suppleres den eksisterende midterhelle med to fartdæmpende hævede flader med midterheller.

Midtbyen med dagligvarehandel og området ved skolen/hallen er de to centrale områder i byen, hvor der er et flow af borgere hver dag. Det er derfor vigtigt, at den trafikale adgang til disse områder er forholdsvis uproblematisk både hvad angår bus-, cykel- og biltrafik samt fodgængere.

I forbindelse med fordebat-fasen har der været ønske om at etablere cykelsti langs Tingvej mellem Vestbjerg og Vodskov. Strækningen Vestbjerg til Vodskov er med i Cykelhandlingsplanen for Aalborg Kommune. Anlæg er estimeret til 12,8 mio. kr. Der er ikke aktuelle planer om anlæg af cykelsti jf. investeringsoversigten.

I forbindelse med boligudbygning syd for Tingvej kan der blive behov for at sikre en mere sikker skolevej for børn, der bor syd for Tingvej. Dette skal vurderes nærmere af Trafik & Veje i By- og Landskabsforvaltningen.

Kollektiv trafik

En god offentlig transport til og fra Vestbjerg skal fastholdes. Den største del af pendlingen går fra Vestbjerg til Aalborg-området. Der er mange studerende fra Vestbjerg, der pendler til Aalborg og ikke mindst mange borgere fra Vestbjerg, der pendler til arbejdspladser i Aalborg-området.

Bustrafikken gennem Vestbjerg går via Mejlstedvej og Bakmøllevej. Placeringen af stoppesteder er valgt ud fra, at busserne skal kunne servicere så mange som muligt i byen. Dermed er det vigtigt, at stoppestedet placeres så tæt på kundegrundlaget som muligt.

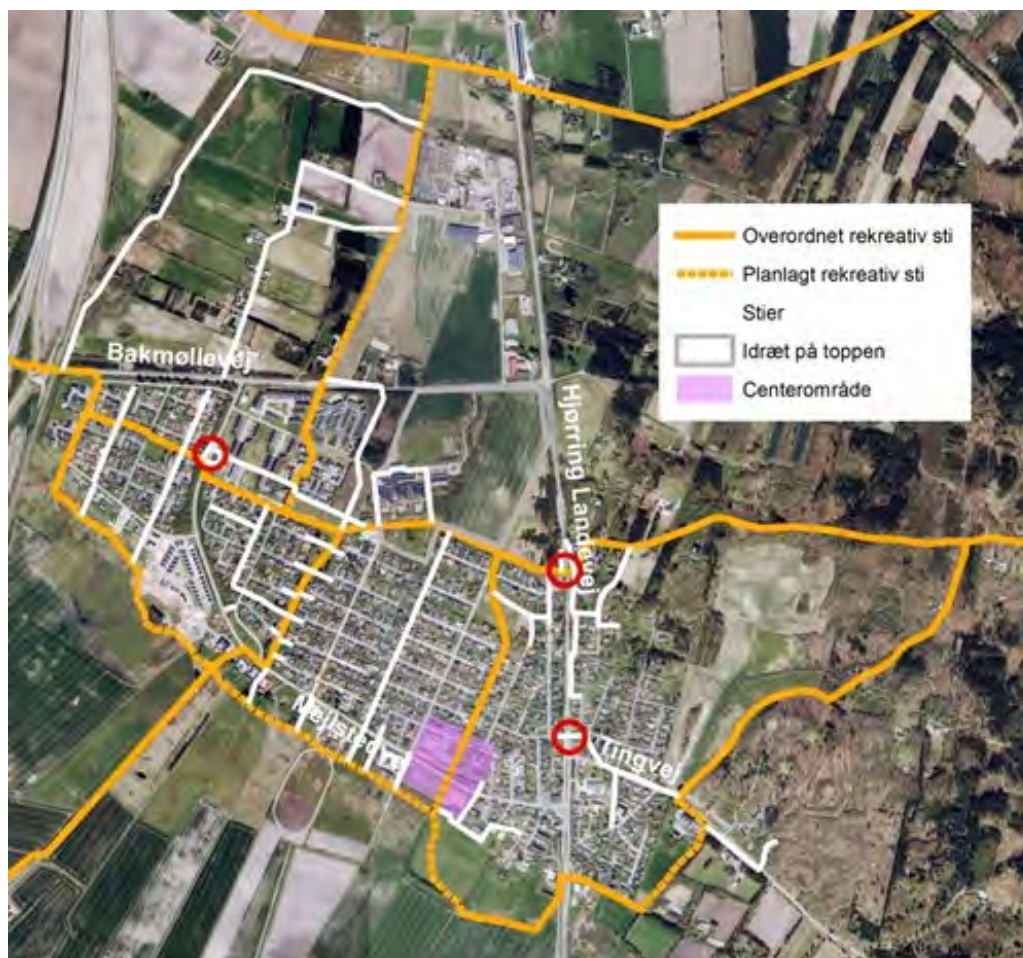


Den nuværende kollektive trafik ved Vestbjerg.

Stiforbindelser

I den vestlige del af byen er der et godt og sammenhængende stinet mellem boligområderne, midtbyen, rekreative arealer, skole- og fritidsaktiviteter.

I takt med at byen udbygges med boligområder skal det sikres, at der skabes et godt internt stinet, der kobles til det overordnede stinet i byen, samt til de forskellige servicefunktioner der findes i og omkring byen.



Stinettet i Vestbjerg kommer til at bestå af et overordnet rekreativt stin (vist med orange) samt et mere finmasket stin (vist med hvidt). Med rød cirkel er markeret eksisterende overgange.

Et af Vestbjergs potentialer består i, at byen ligger nær ved Hammer Bakker. Dermed er der gode muligheder for via stiforbindelserne at dyrke motion i bakkerne. For de borgere der bor længst mod vest i byen, skal der også være udflugtsmål for dagligdagens små ture.

+ Ændringer i forhold til gældende planlægning

Det beskrives her, hvilke konkrete ændringer der er foretaget i planen i forhold til den gældende kommuneplan.

Ny byudviklingsplan

Der er udarbejdet en byudviklingsplan for byen, som indgår i Aalborg Kommunes digitale kommuneplan. Den erstatter den hidtidige bybeskrivelse for byen. Byudviklingsplanen indgår på et planniveau, der ligger mellem den overordnede hovedstruktur "Fysisk Vision 2025", og de konkrete kommuneplanrammer for området.

I arbejdet med byudviklingsplanen er der følgende grundlæggende præmisser for indholdet:

- Byudviklingsplanen skal skabe rummelighed til ca. 200 nye boliger i den kommende 12-års periode.
- De nye boligområder findes dels ved mulighed for omdannelse af eksisterende byområde og dels ved nyudlæg.
- Området nord for Tingvej (Tandalen) skal ikke byudvikles.
- Drikkevandsinteresser i den nordlige del af byen respekteres.
- Områder udlagt til fredsskov og beskyttet natur respekteres.
- Bymidten skal styrkes ved at udpege rammeområde til centerformål samt udpege en afgrænset bymidte.

Ændringer af retningslinjer

Retningslinje 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål

Retningslinjen omhandler udpegning af områder til egentlig byudvikling og byformål. Der er foretaget en revision af de områder, der er udpeget til byudvikling i Vestbjerg.



Med hvidt er vist nye områder til egentlig byudvikling og byformål

Retningslinje 7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre

Retningslinjen omhandler blandt andet udpegning af bymidter. Der er i forbindelse med byudviklingsplanen for Vestbjerg udpeget en bymidte i området, hvor der i dag er placeret en Spar og en Fakta, samt syd for Mejlstedvej, således at der er mulighed for at placere endnu en dagligvarehandel i området. Der har ikke tidligere været udpeget en bymidte i Vestbjerg til placering af butikker. I retningslinjen fremgår desuden, hvilken maksimal butiksstørrelse, som henholdsvis dagligvarehandel og udvalgsvarerhandel må have.



Med lilla fed streg er vist den udpegede bymidte i Vestbjerg.

Retningslinje 11.1.2 Grøn-blå struktur

Retningslinjen omhandler udpegning af en grøn-blå struktur for hele kommunen. Grundlaget for Grøn-blå struktur er et net af kiler, landskabsbånd og forbindelser, der kobler de overordnede landskabstræk, naturperlerne og de karaktergivende naturområder i en sammenhængende struktur af kiler og forbindelser.

Da det ønskes at udvikle Vestbjerg mod sydøst med boligbebyggelse er den grøn-blå struktur reduceret med ca. 7,7 ha.



Eksisterende grøn-blå struktur.



Tilrettet grøn-blå struktur.

Retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder

Retningslinjen omhandler udpegning af områder som betegnes som øvrige landområder. I og med at der udlægges nye områder til boligbebyggelse i disse områder er laget Øvrige landområder tilrettet.

Retningslinje 11.2.4 Skovrejsningsområder

Der er udpeget områder til skovrejsning i kommuneplanen, og nogle af områderne betegnes som bynær skovrejsning. Området nord for Bakmøllevej er tilrettet, så området passer overens med det område der samtidig er udpeget til fredsskov, og så skovrejsningsområdet støder op til erhvervsområdet.



Eksisterende skovrejsningsområde vist med grøn streg. Fredsskov er vist med lys grøn udfyldt flade. Tilrettet skovrejsningsområde vist med grøn streg.

Overordnede rekreative forbindelser

Retningslinje 11.2.6 i kommuneplanen omhandler de rekreative ruter - både eksisterende og planlagte. Ifølge retningslinjen skal de rekreative færdselsmuligheder sikres for offentligheden i et sammenhængende stinet, og der må ikke etableres forhold, der hindrer, at disse ruter kan etableres og opretholdes.

De rekreative ruter i og omkring Vestbjerg er revurderet i forhold til at skabe et sammenhængende rekreativt stinet, som kan koble byen sammen med de bynære rekreative områder mod øst, samt ud i det åbne land mod nord, syd og vest. Nedenfor ses et før/efter kort over de overordnede rekreative forbindelser.

Det er målet, at de bynære rekreative færdselsmuligheder for offentligheden i det åbne land skal forbedres. Nærrekreative hverdagsoplevelser og tilgængelighed til større sammenhængende landskaber og naturoplevelser skal tilgodesee nutidens og fremtidens behov for motion og rekreation for alle aldersgrupper og på alle niveauer.

Det overordnede stinet er suppleret op i forbindelse med byudviklingsplanen for Vestbjerg. Naturbeskyttelsesloven regulerer rettighederne for offentlighedens færdsel i det åbne land og sikrer, at eksisterende stier bevares.



Eksisterende overordnede rekreative stier.

Tilrettede overordnede rekreative stier.

Cykelstier

Retningslinje 13.2 omhandler cykelstier og kortet til denne retningslinje er tilrettet, så det fremgår, at der er behov for en fremtidig cykelsti langs Tingvej mellem Vestbjerg og Vodskov.

Ændringer af kommuneplanrammer

Byudviklingsplanen har udløst nye kommuneplanrammer og justeringer af de gældende rammer. Nedenfor gennemgås de områder, hvor der er sket ændringer.

De rammer der ikke er beskrevet nedenfor, er enten ikke tilrettet eller også er der tale om mindre tilretninger.



rammeændringer.

Områder hvor der er sket væsentlige

Område 1 - Landbrugsparceller nord for Bakmøllevej

Området nord for Bakmøllevej udlægges til fremtidigt boligområde, således at der bliver mulighed for huludfyldning mellem de eksisterende fritidslandbrug. Området fastholdes i landzone. Der skal bygges videre på den struktur, der allerede findes i området, således området ikke ændrer karakter.

Den rekreative ramme 5.6.R1 er tilrettet, så den følger rammeområdet til erhvervsformål mod øst.



Eksisterende rammer



Tilrettede rammer

Område 2 - Rekreativt område og offentligt område

Rammeområde 5.6.D2 udgår. Området er kommunalt ejet og har i en årrække været udlagt til butikker og serviceerhverv samt boliger mm. Ud fra en helhedsbetragtning er det vurderet, at det ikke vil være hensigtsmæssigt med byudvikling på dette sted. Området overgår i stedet til rekreativt område med mulighed for bl.a. boldbaner.

Samtidig er området omkring skolen/hallen udlagt til rekreativt område, og området til skole/hal er indsnævret til det område, der er udlagt til offentlige formål.

Som vist i afsnittet "Forudsætninger" er den nordlige del af Vestbjerg beliggende i indvindingsopland til drikkevand, hvilket gør, at bolig- eller erhvervsudbygning i området skal undgås.



Eksisterende rammer



Tilrettede rammer

Område 3 - Boligområde syd for Mejlstedvej

Området syd for Mejlstedvej udlægges som nyt område til lav tæt/lav- eller etageboligbebyggelsen. Bebyggelsens karakter skal tilpasses det eksisterende gårdmiljø i området samtidig med, at udsigtskiler skal friholdes for bebyggelse. Den sydlige grænse af rammeområdet følger udpeget områdeafgrænsning til beskyttet natur jf. naturbeskyttelseslovens § 3.



Eksisterende rammer



Tilrettede rammer

Område 4 - Centerområde og rekreativt område syd for Mejlstedvej

I område 4 udlægges et nyt område til centerformål. Det er i dette område, der vil være mulighed for at placere en ny dagligvarebutik eller mindre butikker i form af detailhandel. Der vil også være mulighed for boligbebyggelse i området. Der udlægges samtidig et nyt område til rekreative formål der hvor boldbanerne idag ligger. På sigt vil området kunne anvendes til håndtering af regnvand kombineret med et nyt rekreativt område for byen. Afgrænsningen af rammeområde 5.6.D1 er tilrettet som vist på nedenstående kort.



Eksisterende rammer



Tilrettede rammer

Område 5 - Boligområde syd for Tingvej

Der udlægges et nyt område til boligformål i den sydøstlige del af Vestbjerg. Under hensyntagen til eksisterende beplantning vil der kunne udarbejdes en helhedsplan for området og området skal lokalplanlægges.



Det eksisterende og fremtidige behov for rummelighed til bolig- og erhvervsudbygning er beskrevet under afsnittet "Forudsætninger".

Illustrationskort

Som en del af kommuneplanen er der tilknyttet et illustrationskort. Dette kort er tilrettet, så det er i overensstemmelse med de udviklingsønsker, der er beskrevet ovenfor.

Bilag M - Restrummelighed for planperioden 2015-16

Bilaget indeholder oversigt over mulighed for nyudlæg til boliger jf. aftale med Erhvervsstyrelsen. Bilaget tilrettes, så antal boliger i nyudlagte områder i Vestbjerg fremgår.

+ Miljørapport

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en ny Byudviklingsplan for Vestbjerg. I kommuneplanens Hovedstruktur - Fysisk Vision 2025 for Aalborg Kommune er Vestbjerg udpeget som en oplandsby med særligt vækspotentiale. Vestbjerg har i kraft af nærheden til Aalborg, god infrastruktur, varieret serviceudbud, grønne kvaliteter samt tilstrækkeligt befolkningsgrundlag et særligt potentiale for byvækst, der skal udnyttes og understøtte Aalborg som Norddanmarks Vækstdynamo.

Da Byudviklingsplanen vil medføre store ændringer af plangrundlaget for Vestbjerg er det vurderet, at kommuneplantillæg nr. 5.021 ikke er omfattet af lovens undtagelsesbestemmelse, § 8, stk. 2, der vedrører mindre områder på lokalt plan og/eller mindre ændringer i eksisterende planer.

Der er således udarbejdet en miljørapport.

Lovgrundlag og procedure for en miljørapport

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

Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen, og at fremme bæredygtig udvikling.

Der skal laves miljørapporter for planer, som omhandler store miljøbelastende projekter listet i lovens bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt beskyttelsesområde.

For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljørapporten undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

I miljørapporten beskrives, hvordan den ændrede kommuneplans realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan planens miljøpåvirkninger skal overvåges.

Når der, som i dette tilfælde, udarbejdes en miljørapport, fastlægges det nærmere indhold (afgrænsing) af miljørapporten i forhold til, hvilke miljømæssige forhold der især forventes påvirket, og hvilke faktorer der bør undersøges nærmere, enten for at udelukke en påvirkning eller for at fastslå påvirkningens omfang og karakter.

Dette sker i samarbejde med berørte myndigheder.

Offentlighedsproceduren for miljørapporten følger høringsperioden for forslaget til kommuneplantillægget med en høringsperiode på min. 8 uger.

Når offentlighedsperioden er udløbet, behandles indkomne bemærkninger, og miljørapporten suppleres med en "sammenfattende redegørelse". Den sammenfattende redegørelse er et selvstændigt afsnit i miljørapporten, og den offentliggøres sammen med det endeligt vedtagne kommuneplantillæg.

Ikke teknisk resume

Idet kommuneplantillægget overordnet fastlægger retningslinjer og rammer for den fysiske udvikling af Vestbjerg, skal miljøvurderingen også foretages på et overordnet niveau. Dette medfører, at miljøvurderingen koncentrerer sig om en overordnet vurdering af forhold, der kan have en indvirkning på miljøet og hvilke miljøforbedrende foranstaltninger, der bør overvejes at inddrage i forbindelse med detailplanlægning.

De seneste 12 år er der bygget omkring 200 nye boliger i Vestbjerg. Denne periode dækker både over opgangs- og nedgangstider for byggeriet. Derfor vurderes, at en fremskrivning i antallet af boliger, der svarer til de seneste 12 år vil være det bedste bud på behovet for nye boliger. Der udlægges dermed areal til ca. 200 nye boliger.

Indenfor hver af følgende emner vurderes planen:

- **Landskab** - Vestbjerg ligger på kanten af bakkeøen Hammer Bakker og det flade forland mod Limfjorden.
- **Drikkevand** - Det nordlige område i Vestbjerg er udpeget til indvindingsopland for drikkevand, og store dele af Hammer Bakker er udpeget til Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD).
- **Klimaudfordringer** - i det flade forland mod Limfjorden ligger grundvandet kun 0-1 meter under overfladen.
- **Kulturmiljø** - området syd for Mejlstedvej med gårdbebyggelse
- **Grønne/rekreative kvaliteter** - planen skal sikre den grønne struktur og forbinde dem med det omgivende landskab/natur. Planen skal både have sigte på sundhed, rekreation og fritidsliv, men også tage vare på sikring af biologisk mangfoldighed.
- **Mødesteder og byfunktioner** - planen skal skabe mulighed for udvikling af byens mødesteder og byfunktioner, således at byen kan fungere godt for byens borgere.
- **Mobilitet og forbindelser** - planen skal sikre, at byen udvikles under hensyntagen til, at det skal være let at komme fra A til B.

Forud for udarbejdelsen af det egentlige forslag til kommuneplantillæg er der foregået et omfattende forarbejde, hvor der har været dialog med borgere, interesseorganisationer, investorer mv. Der er også sket en afvejning af interesser internt i Aalborg Kommune mellem de forskellige forvaltninger og forvaltningsgrene.

Miljørapportens fokusområder

I henhold til miljøvurderingens første fase, har berørte myndigheder været hørt for at fastlægge væsentlige miljøparametre til miljøvurderingen af forslag til kommuneplantillæg 5.021 Høringen forløb fra 3. juli til 11. august 2017.

Følgende myndigheder har været hørt i høringsfasen:

Miljøstyrelsen (mst@mst.dk), Naturstyrelsen (nst@nst.dk), Erhvervsstyrelsen (erst@erst.dk), Vejdirektoratet (vd@vd.dk), Region Nordjylland (region@rn.dk), Forsvarets Ejendomsstyrelse (fes@mil.dk), Landbrugs- og Fiskeristyrelsen (mail@elfst.dk), Nordjyllands Historisk museum, Miljø- og Energiforvaltningen, Park og Natur, Trafik og Veje, Byggeri, Familie- og B beskæftigelsesforvaltningen, Skoleforvaltningen, Sundheds- og Kulturforvaltningen, Borgmesterkontoret.

Der er indkommet svar fra følgende:

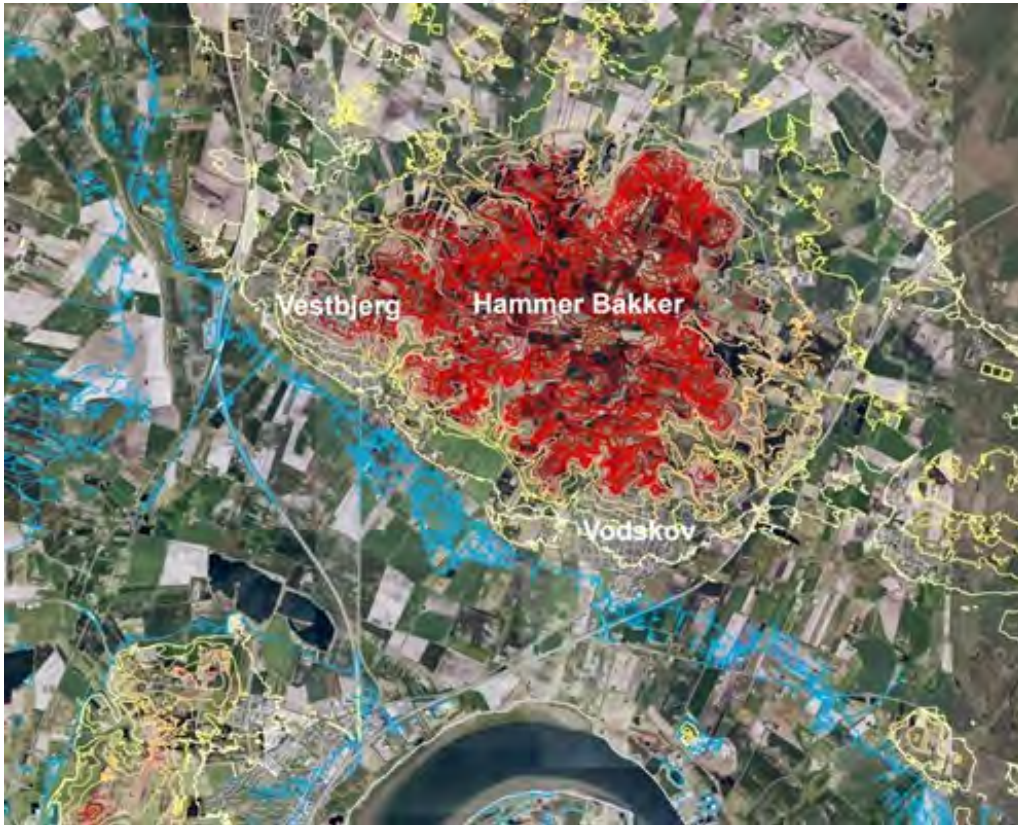
- Trafik og Veje (dok. 163): Trafiksikkerhed og barriereeffekt ved byudvikling på modsatte side af

større veje.

- Park og Natur (dok. 161): Fredskov, beskyttet natur og bilag IV-arter.
- Vejdirektoratet (dok. 160): Bemærkninger til område 8 vedr. færdselsret og vejbyggelinje.
Kommentar fra Plan & Udvikling: Området indgår ikke byudviklingsplanen.
- Miljø- og Energiforvaltningen (dok. 159): Grundvandsinteresser, trafikstøj fra motorvej og Hjørring Landevej, grønne regnvandsløsninger.

En oversigt over miljørapportens fokusområder fremgår af det ikke-tekniske resumé. Herunder beskrives og vurderes disse fokusområder nærmere.

Landskab



Vestbjerg ligger på den vestlige side af Hammer Bakker, som er en markant bakkeø nord for Limfjorden. I byudviklingsplanen fastholdes bebyggelsen på morænebakkerne, i princippet kan bygges fra 9-10 m højdekurven. Dette gøres blandt andet for at understrege og fremhæve landskabets karakter med fladt forland og by på randen af bakken.

Drikkevand



tungtvejende hensyn i forhold til byens udvikling.

Drikkevandsinteressen i Vestbjerg er et

I fordebatmaterialet for Vestbjerg er det beskrevet, hvordan drikkevandsressourcen i Vestbjerg er udfordret, og derfor skal der være varsomhed omkring, hvilke aktiviteter der foregår i indvindingsoplandet til Vestbjerg Vandværk. Vestbjerg Vandværk henter drikkevandet fra en kildeplads midt i byen, men vandet kommer fra et stort indvindingsopland, som strækker sig ind i Hammer Bakker. Det vand, der siver ned inden for indvindingsoplandet, vil på et tidspunkt nå kildepladsen og blive pumpet op til drikkevand af vandværket.

Borgerne i Vestbjerg bor altså ovenpå det vand, der kommer ud af hannerne. For at sikre rent drikkevand nu og til kommende generationer er det derfor vigtigt, at husstande og virksomheder undgår potentiel forureningstruende aktivitet. Aalborg Kommune vil stille krav til grundvandsbeskyttelse i miljøgodkendelser til virksomheder, der ligger inden for indvindingsoplandet.

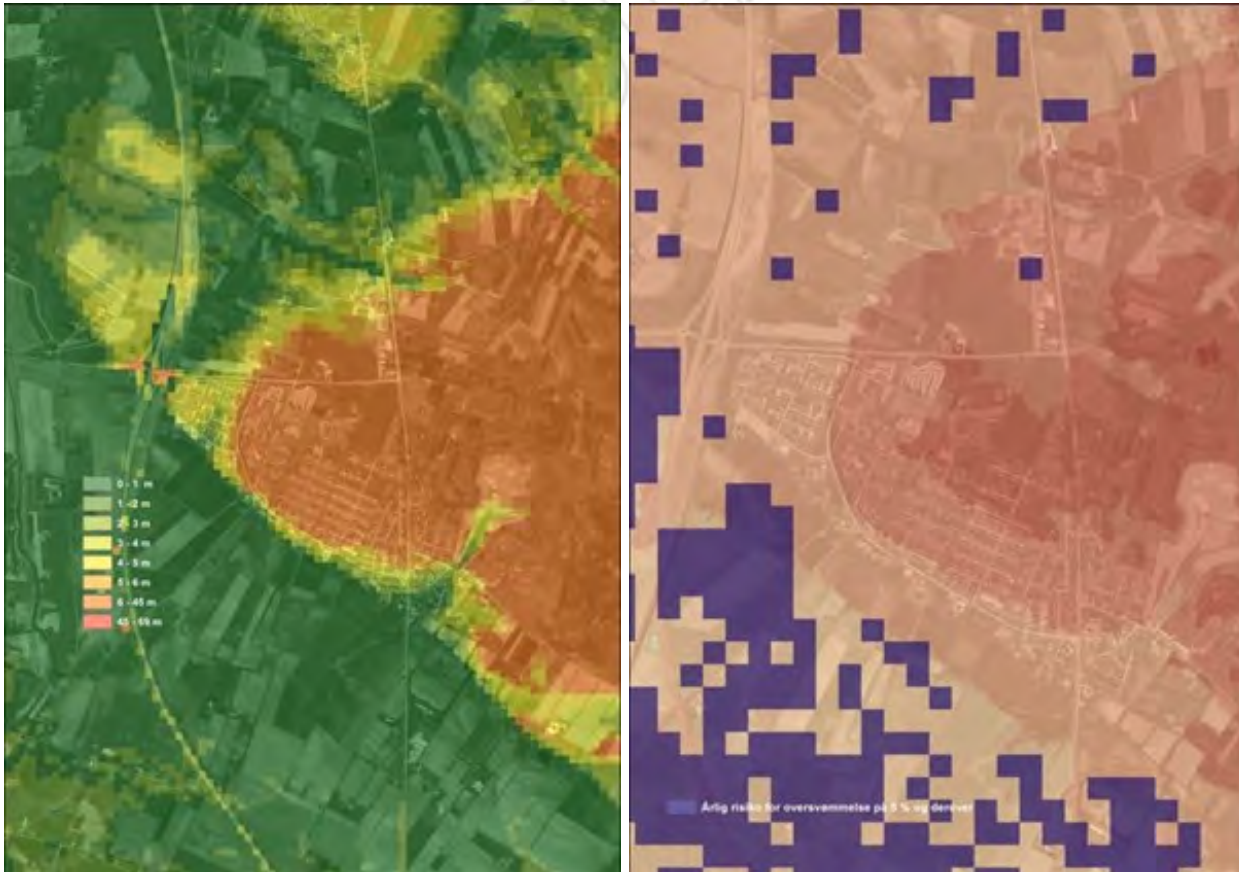
Vandværket i Vestbjerg har tidligere hentet vand fra to kildepladser i byen, men i 2013 blev den ene kildeplads lukket på grund af forurening med sprøjtemidler. Derfor er der kun én kildeplads tilbage til at forsyne virksomheder og borgere i Vestbjerg. Dette forhold gør, at det er vigtigt at passe på den kildeplads, der er tilbage og undgå yderligere forurening af grundvandet. Det er omkostningskrævende at flytte en kildeplads, og det er

ikke givet, at det kan lade sig gøre at finde en ny egnet kildeplads.

Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) er områder, der er udpeget af Staten, og som skal sikre den fremtidige drikkevandsressource. Stort set hele Hammer Bakker er udpeget til OSD-område.

På baggrund af ovenstående er det derfor en klar præmis for byudviklingsplanen, at kildepladszonen og indvindingsoplandet friholdes for nyudlæg til bebyggelse i den kommende 12 års periode.

Klimaudfordringer



Afstanden til grundvandsspejlet

Højdemodel samt områder med risiko for oversvømmelse.

Klimaet ændrer sig, og en væsentlig konsekvens er et vådere miljø. Det vil sige stigende grundvandsspejl, øget nedbør, mere vand i vandløbene og stigende havvandsstand. Ændringerne vil ske over en meget lang tidshorizont. Indretning af vores byer og landskaber vil dog allerede nu med fordel kunne tage udgangspunkt i vores forventninger til fremtidens klima, herunder stigende grundvandsstand og vandstanden i havet.

Som konsekvens af øgede og voldsommere regnmængder er det relevant, i øget omfang, at forholde sig til håndtering af regnvand. Da der skal etableres separatkloakering i Vestbjerg de kommende år, er der også et behov for at etablere et bassin til regnvandshåndtering i den sydlige del af byen. Bassinet vil muligvis blive placeret på kommunalt ejet areal ved de nuværende boldbaner syd for Mejlstedvej. Forhåbentlig kan bassinet være med til at højne områdets rekreative kvaliteter.

Klimaændringerne lægger et stort pres på kloaksystemerne, men løsningen er ikke nødvendigvis at udskifte rørene, så de får en større kapacitet. Der er behov for, i højere grad end tidligere, at håndtere regnvand via forsinkelse eller nedsivning.

Begrebet Lokal Anvendelse af Regnvand (LAR) har været kendt i Danmark siden starten af 1990'erne. Det dækker over et princip for håndtering af regnvand, hvor de traditionelle lukkede rørsystemer suppleres med, eller erstattes af, forskellige teknikker til lokal afledning af regnvand, såkaldte LAR-elementer. LAR-elementer er primært baseret på forsinkelse og nedsivning.

I områder med en årlig oversvømmelsesrisiko på 5 % eller derover, som vist på kortet til højre, er det vigtigt enten at undgå fremtidig bebyggelse eller i forbindelse med planlægning at indrette området, så oversvømmelse kan undgås, eksempelvis ved at indrette områder til afledning af regnvand i form af en regnvandssø i et rekreativt område.

Der er ikke planlagt ny bebyggelse i de lavtliggende dele syd for Vestbjerg.

Kulturmiljø



Med hvid streg er markeret de områder, hvor der kan ske en omdannelse fra landbrugsejendomme til boligbebyggelse under hensyntagen til områdets oprindelige gårdstruktur samt udsigtskig fra de nordlige veje og stier.

Området syd for Mejlstedvej, hvor der er planer om en omdannelse til boligbebyggelse, udgør et karakteristisk gårdmiljø i byen. Dette oprindelige gårdmiljø skal kunne erkendes, også når området er udviklet til andre funktioner i form af boligbebyggelse. Derfor er der i byudviklingsplanen fokus på at bevare den gårdstruktur, der findes syd for Mejlstedvej i dag. Det er ikke givet, at alle gårde kan ombygges, men ny bebyggelse kan godt i struktur tilpasses den måde gårdene tidligere er bygget på.

Grønne/rekreative kvaliteter



Oversigt over beskyttet natur og vandløb samt fredsskov sammenholdt med den grønne struktur for byen.

Byen er karakteriseret ved at være placeret op til Hammer Bakker, hvilket er en stor rekreativ kvalitet ved byen. Landskabet syd for byen er lavtliggende. En del af området lige syd for byen har status som beskyttet natur (efter Naturbeskyttelseslovens § 3). Der byudvikles ikke ind i den beskyttede natur, som ligger nedenfor kystskrænten. Derudover er der et par beskyttede vandløb - ét nord for byen og ét syd for byen.

Byudviklingsplanen skal tilgodese byens og områdets grønne og rekreative kvaliteter. Derfor er der udpeget grønne strøg og kiler, som skal bevares.

Den grønne kile syd om byen er med til at sikre byens kant og sammenhængen med landskabet. Ved at friholde engene for byggeri tydeliggøres både oplevelsen af bakkeøen der rejser sig fra de flade enge og udsigterne ud over det åbne land.

Et af målene i byudviklingsplanen er en videreudvikling af friluftslivet i byen, samt at sikre arealer til skovrejsning, grønne rekreative forbindelser og rekreative stier.

Det er et mål med byudviklingsplanen at sikre rekreative grønne områder i tæt sammenhæng med bosætningsområderne og dermed sammenbinde disse, så der bliver mulighed for at bevæge sig rundt i grønne områder.

Samtidig er det ønsket at sikre væsentlige udsigtskvaliteter langs Mejlstedvej mod syd.

Vestbjerg ligger i udbredelsesområdet for flere arter opført på EU-habitatdirektivets bilag IV. For disse arter vurderer Aalborg Kommune, at kommuneplanområdet med meget stor sandsynlighed indgår som levested for flere arter flagermus - både som rasteområde, ledelinje og fourageringsområde, samt spidssnudet frø og muligvis stor vandsalamander. Det vurderes, at kommuneplanen ikke vil medføre væsentlige negative ændringer af arternes levestedsbetingelser, da områdets skov- og naturarealer bevares. Samlet set vurderes kommuneplantillægget ikke at medføre forringelser for arter opført på EU-habitatdirektivets bilag IV.

Mødesteder og byfunktioner

Intentionen er at styrke det eksisterende handelsområde ved Mejlstedvej/Jørgen Steins Vej.

Der forventes at blive bygget ca. 200 nye boliger i Vestbjerg de kommende 12 år, hvoraf ca. halvdelen af disse vil blive placeret i nærheden af Mejlstedvej. Derved skabes grundlag for, at der kan udvikles en bymidte med mere byliv og samtidig minimeres byspredning mest muligt og den eksisterende infrastruktur anvendes.

Der ønskes samtidig at give mulighed for at styrke området ved skolen/hallen, således området kan udvikles til byens primære samlingssted i forhold til idræts- og kulturarrangementer foruden, at byens skole udgør et væsentligt samlingssted.

Mobilitet og forbindelser

Der dannes basis for, at flere vil bruge den offentlige transport, da cirka halvdelen af byens nye boliger placeres i meget kort afstand fra stoppesteder.

Det nye boligområde syd for Tingvej har den udfordring, at det er placeret øst for landevejen. Der er imidlertid tunnelforbindelse, som kan sikre en trafiksikker krydsning af vejen. I forbindelse med debatten har flere efterlyst en mere trafiksikker krydsning af Tingvej. I forbindelse med lokalplanlægning for området, skal der derfor være opmærksomhed på, hvordan, eller om, der kan ske forbedringer.

Desuden er der ønske om at forbinde området ved Egelundsvej med Slugten med en stiforbindelse, da dette vil give en bedre sammenhæng i byen for især skoleelever. I byudviklingsplanen er vist en mulig placering af denne stiforbindelse.

Overordnet set ønskes at skabe en by, hvor biltrafikken mindskes mest muligt, når det gælder "de korte ture". Det er intentionen at bygge videre på den stistruktur der allerede findes i byen i dag, og som er med til at sikre, at cyklister og gående kan komme nemt og sikkert rundt i byen. Det skal i forbindelse med ny byudvikling sikres, at der udlægges et stinet, som sikrer en god tilgængelighed til eksisterende stier, bymidten med indkøb, fritidsområdet, rekreative områder osv.

Udvikling af byen vil skabe behov for ny infrastruktur i form af nye bolig- og fordelingsveje.

Vurdering af ændringer i forhold til gældende planlægning

I redegørelsens afsnit om "Ændringer i forhold til gældende planlægning" er gennemgået de konkrete ændringer, der er i kommuneplanens rammedel. I forhold til kommuneplanens retningslinjer vurderes, at der ikke er sket så væsentlige ændringer, at det kan have en miljømæssig konsekvens. Herunder vurderes derfor de miljømæssige konsekvenser af ændring af kommuneplanens rammedel. Vurderingen sker primært på baggrund af en konfliktsøgning i kommunens kortinfo.



Kortet viser en nummerering af de områder, hvor der sker væsentlige ændringer af rammerne.

Område 1

Der er tale om at skabe mulighed for huludfyldning i et område, hvor der idag findes flere fritidslandbrug. Området vil ikke blive overført til byzone, men der kan i forbindelse med at ønskes opstå søges om landzonetilladelse til opførelse af ialt ca. 8 nye fritidslandbrug. Området ligger min. 500 m fra motorvejen, hvilket gør, at de vejledende grænser for trafikstøj bør være overholdt.

Området ligger på vestsiden af en bakkeskråning og er beliggende i ca. kote 14-15 m. Da området ikke er lavtliggende, vil der ikke umiddelbart være fare for oversvømmelse. Ca. 2-300 m mod vest og nord findes et beskyttet vandløb. Langs dette vandløb bør reserveres en grøn kile.

Da der er kommunalt ejet skov placeret øst for området, er området omfattet af skovbyggelinje. Hvilket betyder, at såfremt der søges om byggetilladelse til huludfyldning, så skal det vurderes, hvordan dette byggeri påvirker skovbrynet, og der kan eventuelt gives dispensation.

Det rekreative område 5.6.R1 er tilrettet, så det følger afgrænsningen af erhvervsområdet mod øst.

Område 2

Område 2 er tilrettet så drikkevandsinteresser i højere grad varetages ved, at området ikke mere indeholder mulighed for at udvikle området på hjørnet af landevejen og Bakmøllevej til blandet bolig- og erhvervsområde. Der er taget hensyn til, at dele af området er udlagt til fredsskov og beskyttet natur.

Indenfor det grønne rekreative område kan der placeres forskellige fritidsaktiviteter og mindre bygninger til områdets drift.

Ny bebyggelse i området i form af en eventuel skoleudvidelse, samt byggeri af en hal, skal placeres i området til offentlige formål for at skabe mest mulig synergi.

Område 3

Område 3 omfatter et område syd for Mejlstedvej, hvor der i dag er placeret gårdbebyggelser. Det er planen, at området skal omdannes til bynært boligområde med mulighed for at placere boligbebyggelse, som i struktur minder om gårdbebyggelse eller ved at ombygge eksisterende bygninger. Miljø har undersøgt, i hvilket omfang de eksisterende gårde fortsat har dyreenheder. Det vurderes, at antallet af dyreenheder er så lille, at ingen af gårdene kan medføre væsentlige miljøkonflikter i forhold til kommende boliger.

Syd for område 3 er registreret en del beskyttet natur i form af engarealer og mindre søer. Denne natur må ikke ændre tilstand.

Bebyggelse i området skal placeres nord for istidsskrænten, således landskabet fremhæves og så bebyggelse ikke placeres i område med engarealer.

Langs Mejlstedvej skal det i forbindelse med lokalplanlægning vurderes, hvordan støj fra vejtrafik kan påvirke området. Eksempelvis kan bebyggelse trækkes væk fra vejen, og fælles udendørs opholdsarealer kan placeres mod syd.

En del af området er omfattet af skovbyggelinje i forhold til kommunalt ejet skov syd for Mejlstedvej. I forbindelse med lokalplanlægning skal det vurderes, hvordan bygninger kan placeres i forhold til denne binding.

Område 4

Området ligger også syd for Mejlstedvej, men i et område, hvor der i dag findes boldbaner, nedlagt skole, tennisbaner mm. Hele området skal lokalplanlægges og udvikles, så det i fremtiden overgår til primært dagligvarehandel, boliger og rekreativt område med mulighed for håndtering af regnvand.

Bebyggelse i området skal placeres nord for, eller muligvis på, istidsskrænten, dels for at fremhæve landskabet, men også for at undgå bebyggelse på lavtliggende og vandlidende områder.

Bebyggelse skal, som i område 3, placeres i en vis afstand til Mejlstedvej for at undgå trafikstøj. Dette belyses nærmere i forbindelse med lokalplanlægning.

Del af området er V1-kortlagt i forhold til jordforurening.

Området er delvis omfattet af skovbyggelinje, hvilket skal vurderes nærmere i forbindelse med kommende lokalplanlægning. Skovbyggelinjen kommer fra et mindre kommunalt ejet skovområde.

I forbindelse med lokalplanlægning skal vurderes, hvilke af de eksisterende træer, som skal bevares

Område 5

Med baggrund i den forventede kommende befolkningssammensætning er der behov for at bygge nye boliger i den sydøstlige del af Vestbjerg - et område beliggende syd for Tingvej. Disse boliger kan både bestå af traditionelle fritliggende én-familieboliger, men også andre typer boliger, som er mindre arealkrævende, og som kan opfylde den moderne families krav til boligform, f.eks. områder med flere fælles faciliteter og en tættere bebyggelsesform.

I området, som ligger i kote 9-15 m, findes en del eksisterende beplantningsbælter. Beplantningsbælterne er spor fra kulturlandskabet. De er en del af landskabets struktur, og er desuden med til at dele strækket op i mindre rum og give læ. Beplantningsbælterne bør i vid udstrækning bevares, hvilket fremgår af kommuneplanrammen. Læbælterne er med til at sikre en vis grad af biodiversitet til området.

Ejeren af landbrugsejendommen i den nordvestlige del af området er indstillet på, at dyrehold ikke er muligt, når området overgår til boligbebyggelse.

I forbindelse med lokalplanlægning skal det nærmere vurderes, hvordan bebyggelse kan placeres, når der skal tages hensyn til sikkerhedsforhold i forbindelse med oliedepot nord for Tingvej. Der er en deklaration, som bestemmer, at der ikke kan bygges boliger i en lille del af området mod nord.

Området er omfattet af skovbyggelinje, hvilket skal vurderes nærmere i forbindelse med lokalplanlægning for området.

Alternativer/0-alternativet

Miljørapporten skal beskrive og evaluere rimelige alternativer. Alternativerne ligger i alle de fravalg, der er foretaget i processen med baggrund i rapportens fokusområder.

0-scenariet er at bevare retningslinjer, arealudpegninger og kommuneplanrammer som de var. Men da Vestbjerg er udpeget som en oplandsby med væsentligt byvækstpotentiale i kraft af byens beliggenhed og kvaliteter, vil der dog være et ønske om fortsat at kunne udbygge byen. En løsning er derfor at sikre, at der kan ske en udvikling af byen på den mest bæredygtige måde, ved at omdanne noget af den eksisterende by og ved at udlægge arealer til byudvikling steder, hvor der er færrest interessekonflikter og uden der sker byspredning.



Oversigtskort over alternativer, hvor områderne 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 8 er fravalgt.

Område 1, 2, 3, 4 er fravalgt, fordi de ligger op til, eller er en del af Hammer Bakker, og dermed kan være med til at påvirke det rekreative område negativt.

Område 5 er fravalgt, fordi der er stærke drikkevandsinteresser i området, og en del af området har status som beskyttet natur. Desuden ønskes ikke at udvikle området til boligformål, da der er ønske i byen om at skabe et stort fælles idræts- og kulturområde (Idræt på toppen).

Område 6 er fravalgt, fordi området ligger i tæt tilknytning til erhvervsområdet i Vestbjerg og dermed kan der skabes potentielle fremtidige miljøkonflikter. Derudover ligger området nord for Bakmøllevej, som er en vej med en væsentlig trafikmængde, da den fungerer som tilkørselsvej til motorvejen. Placering af en væsentlig mængde nye boliger i området vil kræve etablering af en tunnelforbindelse til den øvrige del af byen, hvilket vil være en dyr investering. Den sydlige del af området er omfattet af stærke drikkevandsinteresser.

Område 7 er fravalgt, fordi området ønskes fastholdt til offentlige formål.

Område 8 er fravalgt til teknisk anlæg i form af solcelleanlæg, fordi arealet ikke er aktuelt til dette formål for ansøger alligevel.

Afbødeforanstaltninger og overvågning

Generelt er miljøvurdering en proces, og der er under arbejdet med kommuneplantillægget og miljøvurderingen sket en justering af kommuneplanen, så der opstår færrest mulige interessekonflikter.

Byudviklingsplanen for Vestbjerg er udarbejdet som et kommuneplantillæg - en form for områderevision af kommuneplanen - der skal angive fremtidsperspektiverne for byens udvikling de kommende 12 år.

Planen bevæger sig derfor på et meget overordnet visionært niveau, hvor det ikke giver mening at beskrive afbødeforanstaltninger og overvågningsprogrammer.

Byudviklingsplanen bliver fulgt op af mange konkrete planer og projekter. I processen med disse planer og projekter vil arbejdet med de ovenfor nævnte fokusområder blive videreført.

Sammenfattende redegørelse

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

- Hvorledes miljøhensyn er integreret i planen?
- Hvordan udtalelser indkommet i offentlighedsfasen er taget i betragtning?
- Hvorfor netop den vedtagne plan er valgt ud fra de behandlede alternativer?

11-12-2017

2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål



Egentlig byudvikling kan kun planlægges i Aalborg og oplandsbyer med særlige vækstpotentialer.

I øvrige oplandsbyer og landsbyer skal udviklingen tilpasses byens struktur, identitet og størrelse.

Arealer til egentlig byudvikling skal inddrages i byzone. Udlæg til byformål skal ske i direkte tilknytning til eksisterende by.

Planlægningen skal sikre sammenhængende byområder med klare grænser mellem by og land. Arealforbruget til byformål skal begrænses mest muligt.

Ved udlæg af areal til byformål skal der tages hensyn til de nationale og særlige arealinteresser (særlig værdifulde jordbrugs- og naturområder, uforstyrrede landskaber, kulturhistoriske miljøer, økologiske forbindelser, grundvandsressourcer og graveområder, den regionale råstofplan og de statslige vandplaner). Områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandværker skal så vidt muligt friholdes for byudvikling. Desuden skal der tages hensyn til den eksisterende og planlagte overordnede infrastruktur.

Bemærkninger til retningslinien



Oplandsbyer med særlige byvækstpotentialer



Øvrige oplandsbyer og landsbyer

Aalborg den attraktive storby

Oplandsbyer med særlige vækstpotentialer

Frejlev, Svenstrup, Godthåb, Vadum, Vestbjerg, Vodskov, Vester Hassing, Klarup, Storvorde, Nibe og Hals er oplandsbyer til Aalborg med særlige byvækstpotentialer.

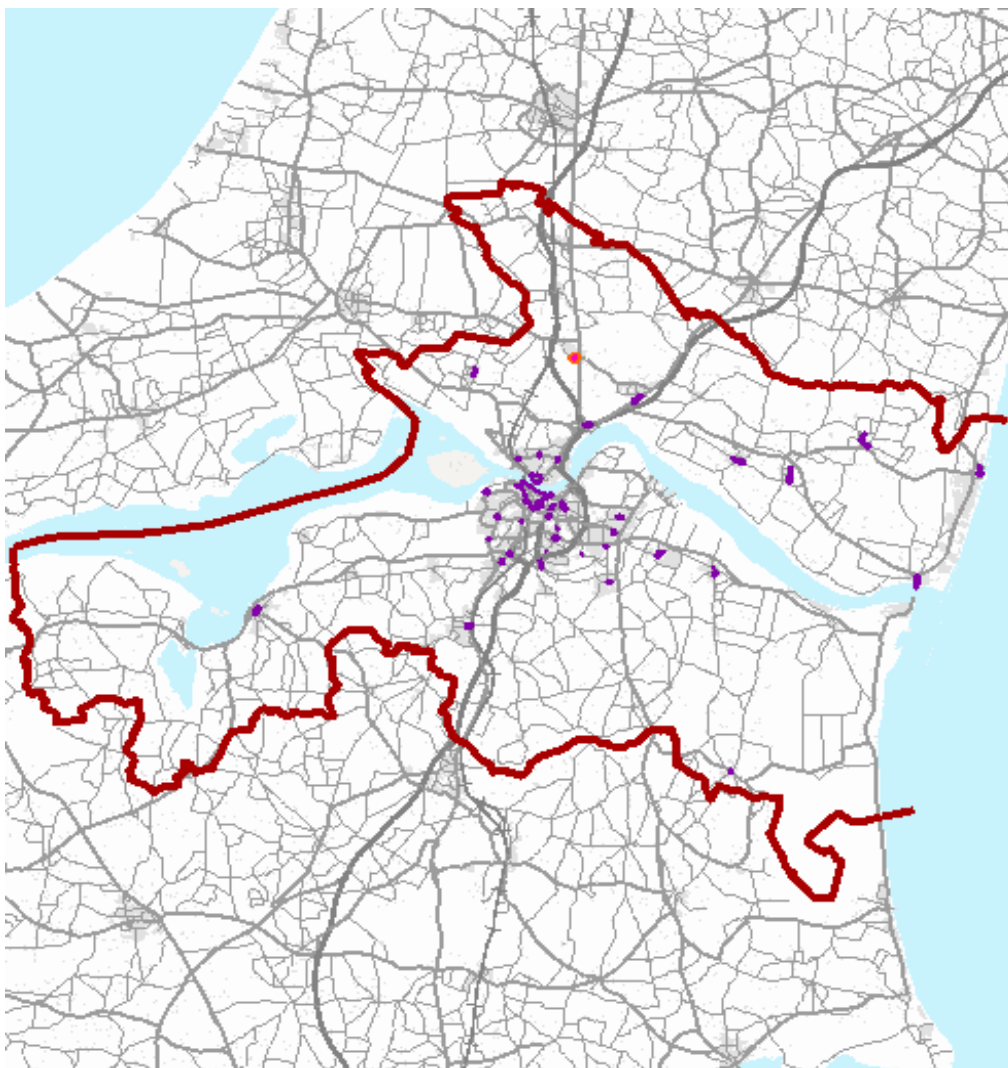
Øvrige oplandsbyer og landsbyer

Øvrige oplandsbyer og landsbyer har frihed og fleksible rammer til at rumme en lokal forankret udvikling tilpasset byens struktur, identitet og størrelse.

11-12-2017



7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre



- Afgrænsningen af øvrige bymidter, bydelscentre og lokalcentre er vist på ovenstående kort.
- I kommunens byer og bydele skal butikker som hovedregel placeres indenfor de afgrænsede områder til butiksformål.
- Maksimalt butiksstørrelser og rammer for det maksimale bruttoetageareal til butiksformål (butiksareal) i kommunens øvrige bymidter, bydelscentre og lokalcentre fremgår af nedenstående skema.

Bemærkninger til retningslinien

Betegnelse	Bymidte, Aflastningscenter, Bydelscenter og Lokalcenter	Max butiksstørrelse (m ²)		Samlet butiksareal 2008 (m ²)	Maksimalt butiksareal (m ²)
		Dagligvarer	Udvalgsvarer		

Ordforklaring:

Dagligvarer: Kolonial, slagter, bager, tobak, kiosk, m.m.

Udvalgsvarer: Tøj, sko, sport, genbrug, isenkram, reservedele til

Bouet		3.500	1.000	11.085	12.870
Lindholm	Bydelscenter	3.500	1.000	1.452	3.900
Løvvangen	Bydelscenter	3.500	1.000	4.337	7.500
Nørre Uttrup	Bydelscenter	3.500	1.000	3.780	9.000
Vestbyen Vest	Bydelscenter	3.500	1.000	3.898	9.000
Ø-gadekvarteret	Bydelscenter	3.500	1.000	2.976	5.300
Østre Havn	Bydelscenter	2.000	250	0	2.500
Vejgård	Bydelscenter	3.500	1.000	11.124	15.500
Eternitten	Bydelscenter	3.500	1.000	0	7.000
Grønlandskvarteret	Bydelscenter	3.500	1.000	1.467	5.500
Grønlandskvarteret, Danalien	Lokalcenter	1.000	500	1.000	2.500
Grønlandskvarteret, Byplanvej	Lokalcenter	1.000	500	2.000	3.000
Gug	Bydelscenter	3.500	1.000	2.444	6.000
Hobrovejskvarteret	Bydelscenter	3.500	1.000	2.745	4.000
Hasseris	Bydelscenter	3.500	1.000	4.394	8.500
Mølholm	Bydelscenter	3.500	1.000	0	5.000
Skalborg Bakke	Lokalcenter	1.000	500	1.500	3.000
Sofiendal, Skelagervej	Lokalcenter	1.000	500	800	3.000
Indkildevej	Bydelscenter	3.500	1.000	5.706	8.500

biler, blomster, bøger,
radio, galleri,
gaveartikler o.lign.

Universitetsomr. Føtex	Bydelscenter	3.500	1.000	3.600	4.500
Universitetsomr. Einsteins Boulev.	Bydelscenter	3.500	1.000	545	5.000
Tornhøj	Bydelscenter	3.500	1.000	2.976	8.000
Smedegård	Bydelscenter	3.500	1.000	1.686	5.000
Nibe	Bymidte	3.500	2.000	9.919	14.500
Svenstrup	Bymidte	3.500	2.000	5.674	11.000
Gistrup	Bymidte	3.500	2.000	2.914	6.700
Klarup	Bymidte	3.500	2.000	2.510	6.500
Storvorde, syd	Bymidte	3.500	2.000	1.882	6.275
Storvorde, nord	Lokalcenter	1.000	500	300	1.000
Kongerslev	Bymidte	3.500	2.000	2.828	5.115
Hals	Bymidte	3.500	2.000	6.155	10.735
Hou	Bymidte	3.500	2.000	1.381	4.000
Ulsted	Bymidte	3.500	2.000	2.284	4. 500
Gandrup	Bymidte	3.500	2.000	1.207	5.300
Vester Hassing	Bymidte	3.500	2.000	2.723	5.500
Vodskov	Bymidte	3.500	2.000	6.918	11.000
Vadum	Bymidte	3.500	2.000	2.275	4.500

Vestbjerg	Bymidte	3.500	2.000	1.500	4.500
-----------	---------	-------	-------	-------	-------

Bydelene

Bydelscentrene og lokalcentrene indenfor det sammenhængende byområde skal styrkes. Der ønskes et varieret butiksudbud til betjening af bydelene. Butikker skal primært placeres inden for de afgrænsede centerområder for at styrke bydelscentrene.

Byerne udenfor Aalborg

I byer med afgrænset butiksområde styrkes centerområderne ved, at nyetablering af butikker primært skal ske inden for disse afgrænsede områder. Disse byer skal også betjene oplandet ved at have mulighed for et større udvalg og større butikker end de øvrige oplandsbyer.

Byer med afgrænset centerområde: Nibe, Svenstrup, Gistrup, Klarup, Storvorde, Kongerslev, Hals, Hou, Ulsted, Gandrup, Vester Hassing, Vodskov, Vadum og Vestbjerg.

Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen medregnes (jf. Planlovens §5t, stk. 1). Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m² (jf. Planlovens §5t, stk. 2).

11-12-2017



11.1.2 Grøn-blå Struktur



- Indenfor Grøn-blå Struktur vist på ovenstående kort skal sammenhæng og tilgængelighed for dyre- og planteliv samt for friluftslivet understøttes og forbedres.

Bemærkninger til retningslinien

Grøn-blå Struktur for Aalborg Kommune udgør en sammenhæng for natur, miljø og friluftsliv.

For at skabe helhed mellem de forskellige temaer i kommuneplanen for det åbne land er der udarbejdet en sammenhængende Grøn-blå Struktur for Aalborg Kommune.

Aalborg Kommunes Grøn-blå Struktur skaber sammenhæng og tilgængelighed i de grønne og blå kiler, bånd og forbindelser. I de sårbare natur- og landskabsområder, herunder de økologiske forbindelser skal beskyttelse vægtes højt. Grøn-blå Struktur udgør den grønne rygrad og indeholder de vigtigste landskaber og naturområder i



Kyø Dale

Aalborg Kommune.

Grundlaget for Grøn-blå Struktur er et net af kiler, landskabsbånd og forbindelser der kobler de overordnede landskabstræk, naturperlerne og de karaktergivende naturområder i en sammenhængende struktur af rekreative og økologiske forbindelser. Strukturen bygger på landskabets karakter, de eksisterende naturområder og landskabskvaliteter, samt på de potentialer, der på sigt kan komme i spil, i målet om at skabe en større økologisk sammenhæng og tilgængelighed i landskabet.

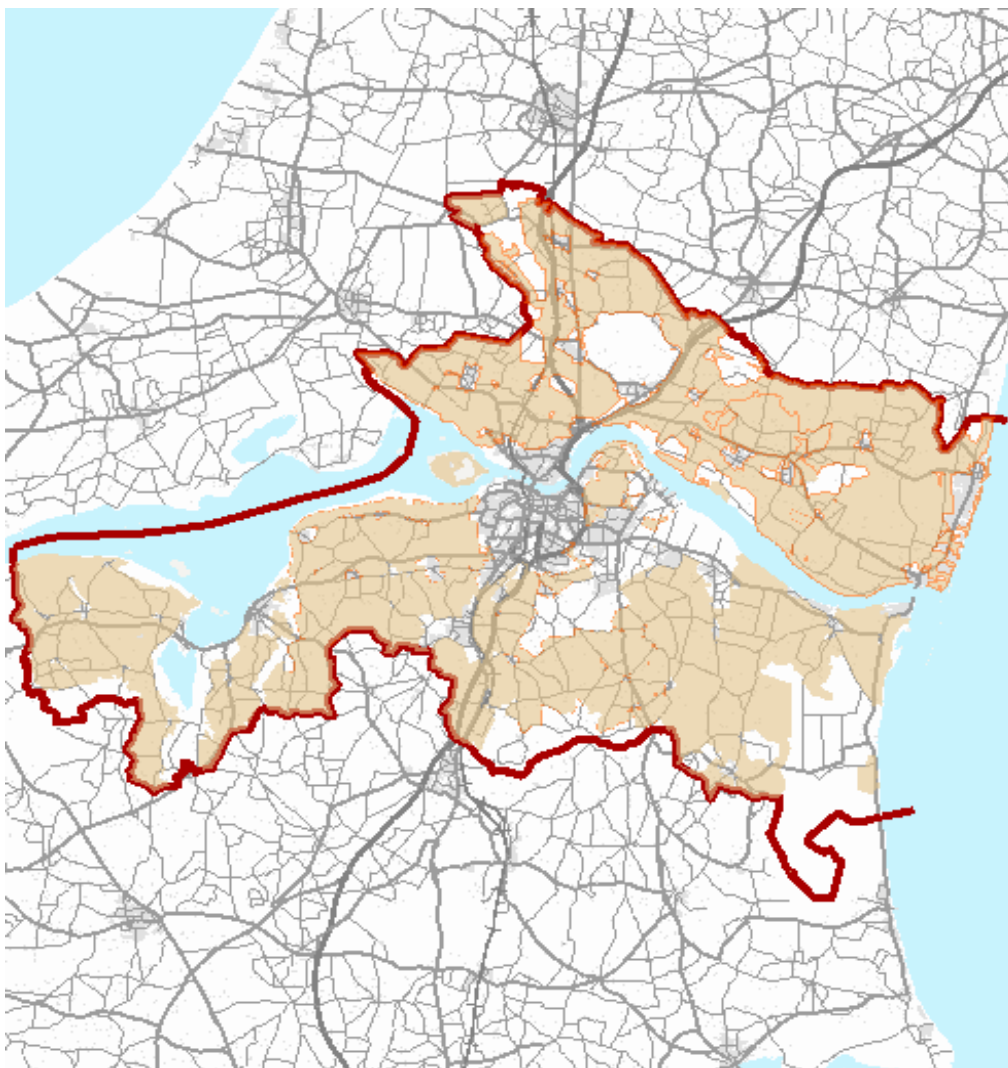
Grøn-blå Struktur bør friholdes for større tekniske anlæg (som fx transformerstationer) der ikke har tilknytning til natur- og friluftsliv.

Den Grøn-blå Struktur følges bl.a. op af udpegninger af rekreative ruter jf. retningslinie [11.2.6](#) og økologiske forbindelser [11.3.8](#).

11-12-2017



11.2.3 Øvrige landområder



- I øvrige landområder jf. ovenstående kort, skal hensynet til jordbrug, natur og landskabsinteresser varetages i balance mellem interesserne i det åbne land og byudviklingsinteresserne. I disse områder må planlægning og administration vedrørende arealanvendelsen og tilstanden ikke forringe muligheden for at opfylde naturkvaliteten for områdets naturtyper, fastlagt efter principperne i naturplanlægningssystemet.

Bemærkninger til retningslinien

Interesserne i øvrige landområder varetages så vidt muligt ud fra princippet om flersidig anvendelse.

I konkrete tilfælde skal der ske en afvejning af benyttelses- og beskyttelsesinteresserne. Interesserne skal så vidt muligt afbøjes mod hinanden ud fra princippet om flersidig arealanvendelse. Hvor interesserne ikke kan forenes, må der ske en prioritering ud fra en samlet afvejning med hovedvægten på en bæredygtig udvikling.

Naturinteresserne knytter sig især til naturtyper som kildeområder,



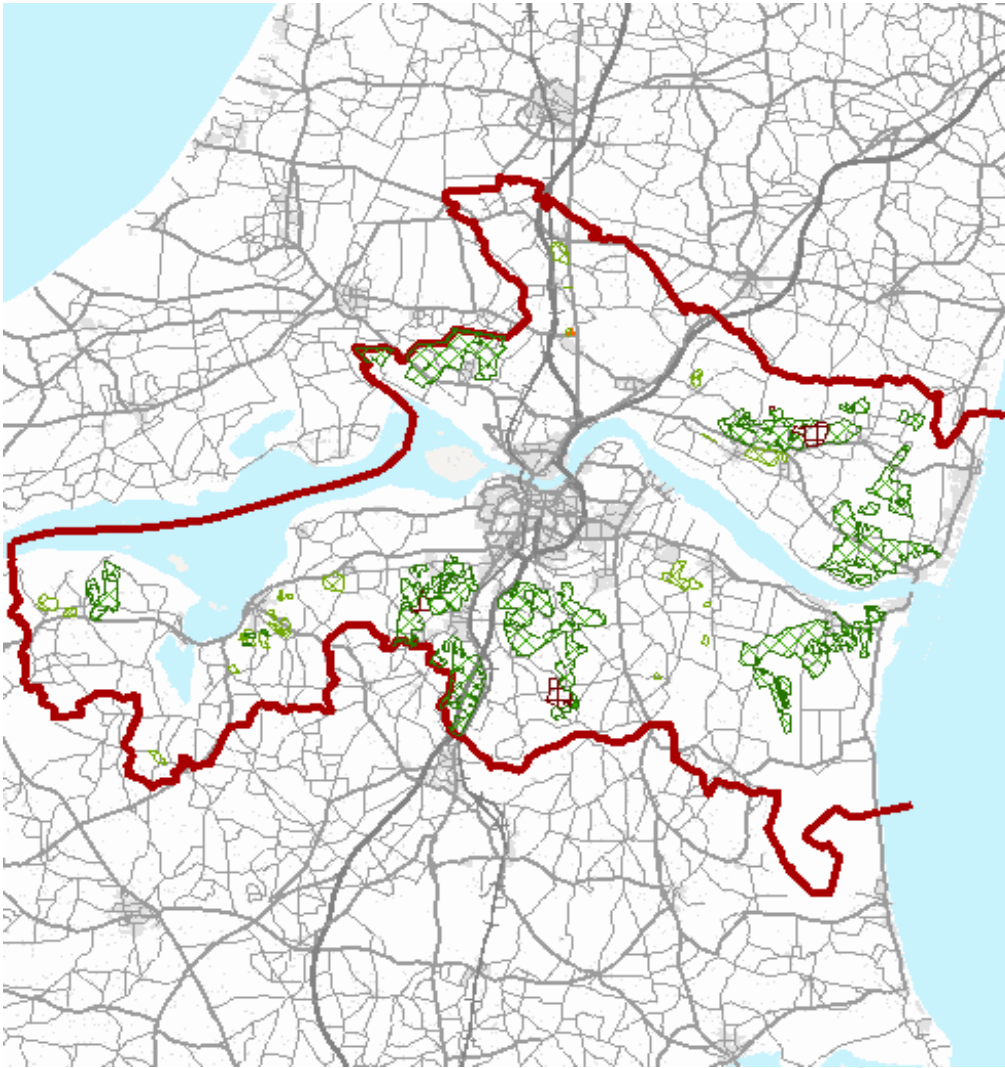
vandløb, moser, ferske enge, strandenge, overdrev og heder, til kulturlandskaber og -elementer og til sikring af friluftslivets aktivitetsmuligheder. De øvrige landområder rummer i dag en mosaik af naturtyper og småbiotoper (levesteder) af varierende karakter. En udvikling, der fremmer opretholdelse og pleje af vigtige naturtyper, småbiotoper og de økologiske sammenhænge i landskabet, skal så vidt muligt understøttes.

Se nærmere om naturplanlægningssystemet under [retningslinje 11.3.1](#).

11-12-2017



11.2.4 Skovrejsningsområder



- På ovenstående kort er vist områder udpeget til skovrejsningsområder.
- Inden for områder udpeget til bynær skovrejsning skal det sikres, at der ikke etableres anlæg og bebyggelse eller inddrages arealer til formål, der kan forringe mulighederne for skovrejsning eller som ikke er i overensstemmelse med den fremtidige anvendelse til skov. Udpegningen er ikke til hindring for en fortsat landbrugsdrift eller for etablering af vandforsyningsanlæg.

Bemærkninger til retningslinien

Aalborg Kommune er underforsynet med skov. Det er målet at det eksisterende skovareal skal øges til 12% af kommunes areal. Skovrejsningsområderne skal styrke sammenhæng og tilgængelighed for friluftsliv og natur og som en vigtig del af Grøn-blå Struktur.

De udpegede skovrejsningsområder er de områder, hvor rejsning af ny skov særligt fremmes. Udpegningen af skovrejsningsområder har betydning for tilskud til privat skovrejsning og for den statslige skovtilplantning. Tilplantningen er frivillig for lodsejere og går ikke forud for landbrugsdrift. Det betyder, at der kan opføres ny bebyggelse og etableres anlæg, der er nødvendig for en fortsat landbrugsdrift.

Borgerne kommer ofte i skoven og er den friluftssaktivitet som flest borgere udøver. Skove medvirker til at give landskabet karakter, er den naturtype, der har den største biodiversitet, medvirker til reduktion af CO₂- indhold i luften og udleder ikke kvælstof til atmosfæren.

Udpegningen af skovrejsningsområder i kommuneplanen er sket, dels som større samlede skovområder, og dels som mindre bynære områder.

De større samlede skovrejsningsområder er overvejende udlagt på morænebakker for at fremhæve kontrasterne i landskabet.

Byrådet lægger vægt på, at skovrejsning i områder med særlige drikkevandsinteresser er en varig sikring af rent drikkevand til fremtidens borgere i Aalborg Kommune.

De mindre bynære skovrejsningsområder skal sikre byernes befolkning gode muligheder for hverdagens rekreation og for naturoplevelser. De mindre bynære skovplantninger kan integreres i nye byområder.

Byrådet anbefaler, at der skabes god adgang til de nye skove, og at der søges sammenhæng med det rekreative stinet. Skovene skal være åbne og uden hegning, der hindrer den frie færdsel for dyr såvel som for mennesker. Ved planlægningen af ny kommunal skov skal der sikres lysninger i form af en passende afstand til eksisterende og planlagt bebyggelse, friholdelse af bevaringsværdige kulturspor, udsigtskiler o.l.

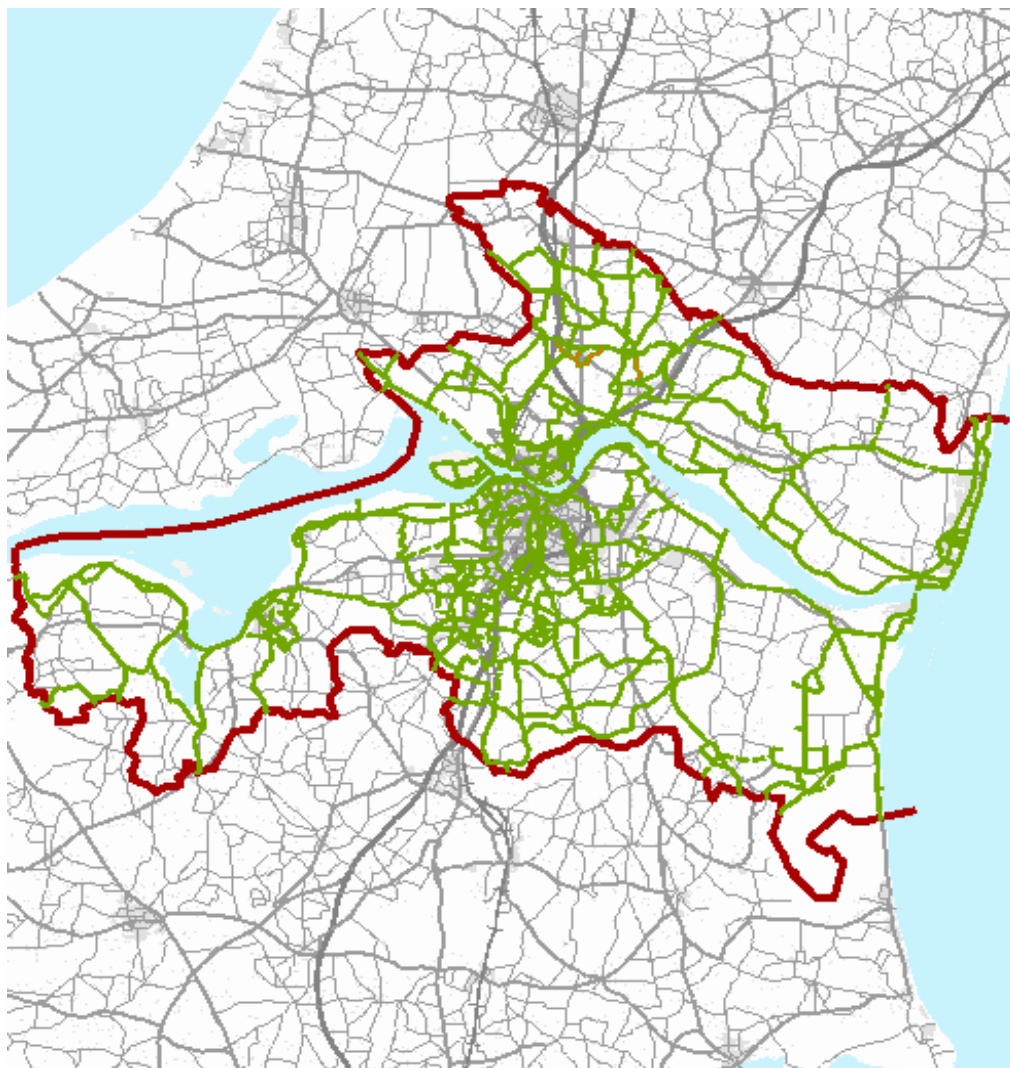


Samlet skovområde

11-12-2017



11.2.6 Rekreative ruter



- Planlægning og lovadministration skal opfylde målet om, at sikre og forbedre de rekreative færdselsmuligheder for offentligheden i et sammenhængende rekreativt stinet og må ikke føre til dispositioner, der hindrer, at disse ruter kan etableres og opretholdes.

Bemærkninger til retningslinien

De rekreative færdselsmuligheder for offentligheden i det åbne land skal forbedres. Nærrereative hverdagsoplevelser og tilgængelighed til større sammenhængende landskaber og naturoplevelser skal tilgodeses nutidens og fremtidens behov for motion og rekreation for alle aldersgrupper og på alle niveauer. Særligt i kystzonen, i de særlige værdifulde naturområder og i Grøn-blå Struktur er det vigtigt at sikre og forbedre adgangsmulighederne. De rekreative ruter skal have sammenhæng med det overordnede stinet i Regionen.

De rekreative ruter indeholder de eksisterende regionale cykel- og vandrerruter samt det overordnede eksisterende og fremtidige rekreative stinet. Det overordnede rekreative stinet, kan i den lokale planlægning suppleres af sekundære stier.

Cykelstier, der ikke har et rekreativt formål, er vist i [retningslinje 13.2](#) om infrastruktur og omfattet af Trafik- og Miljøhandlingsplanen.

Uudnyttede og eksisterende adgangsmuligheder fra byerne og til det åbne land skal sikres, og bedre forbindelser i et sammenhængende rekreativt stinet skal skabes.

I forbindelse med naturplaner, grønne udviklingsplaner, golfbaner o.l. skal en flersidig anvendelse tilgodeses, så der også kan etableres gå-, løbe- og rideruter, der har en sammenhæng med det planlagte eller eksisterende stinet og som kan bruges af offentligheden.

Naturbeskyttelseslovens §§ 22-27 regulerer rettighederne for offentlighedens færdsel i det åbne land nærmere og sikrer at eksisterende mark- og biveje, der benyttes som rekreative stier, bevares.

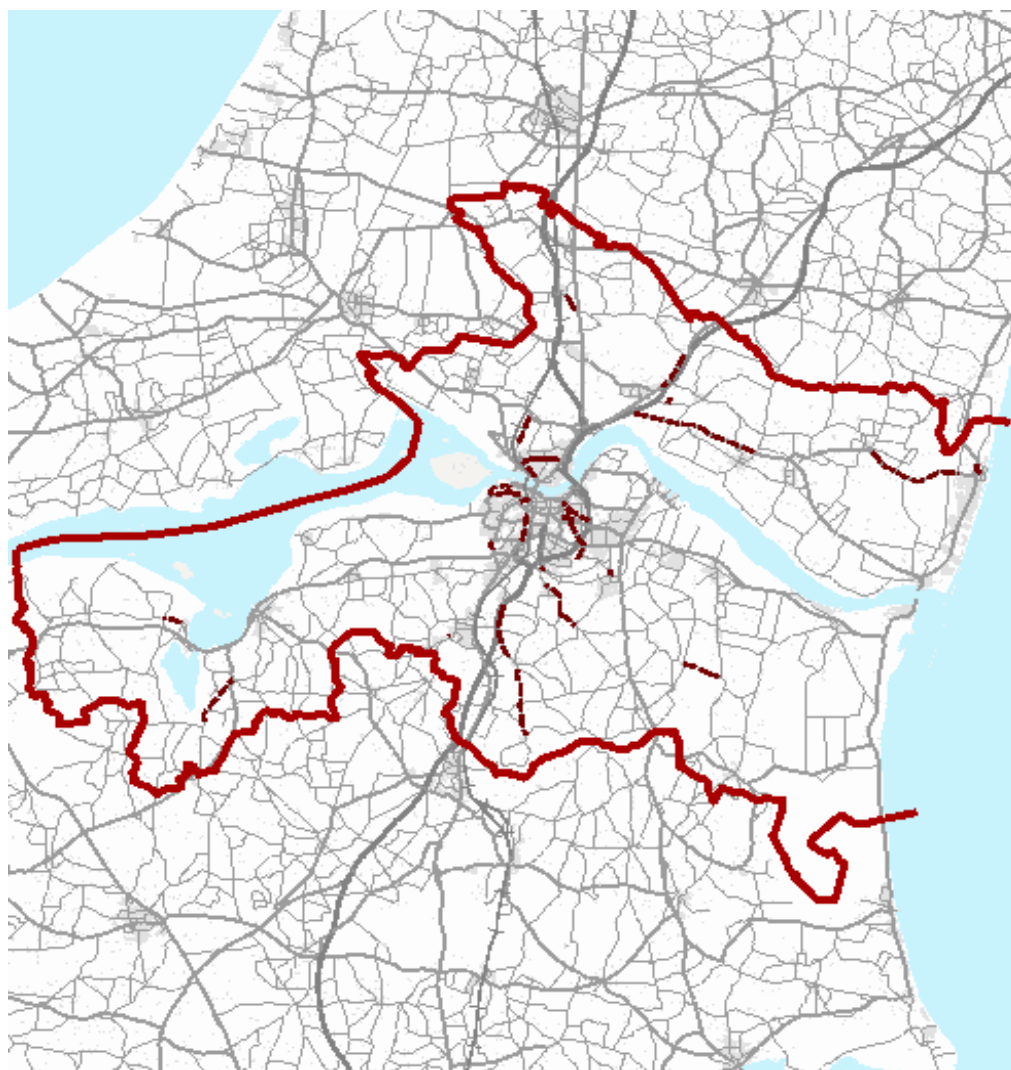


Cykelsti

11-12-2017



13.2 Cykelstier



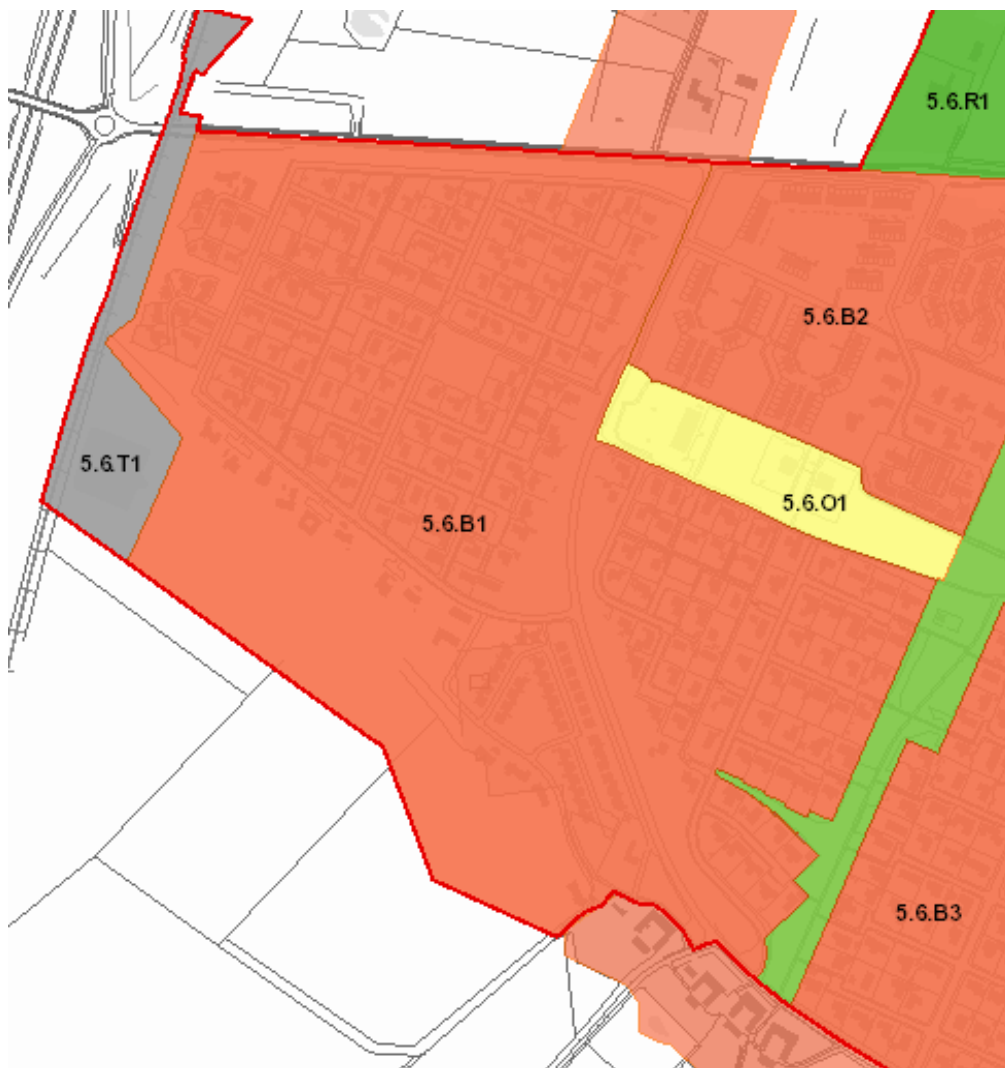
Arealreservationer til nye cykelstier

Der skal sikres mulighed for etablering af de på kortet angivne cykelstier og cykelmotorveje.

Bemærkninger til retningslinien

Cykelmotorvejene skal give hurtig og direkte forbindelse mellem større bolig- og arbejdsstedsområder.

11-12-2017

**5.6.B1 Stråtaget m.fl.****Mål**

Området er stort set udbygget, og skal udgøre byens naturlige afgrænsning mod sydvest, da det ligger på bakkeøens kant med de flade ubebyggede eng-arealer mod syd og jernbanen mod vest.



Tæt/lav boligbyggeri på Højgården i gang med at blive bygget i 2016.



Nyere parcelhus på Højgården.

Anvendelse**Anvendelse**

Boliger (åben-lav / tæt-lav / storparceller)
*

Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg **

* Storparceller kun i området syd for Stråtaget.

** Tekniske anlæg skal hovedsagelig være til områdets egen forsyning.

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav.
Max. 40 for tæt-lav og institutioner.
Max. 15 for storparceller.

Etagér: Max. 2.

Højde: Max. 8,5 m.

Grundstørrelse for storparceller:
Min. 1.500 m² og max. 2.500 m².

Fælles opholdsareal:
Min. 5% af områdets areal for åben-lav og 10% for tæt-lav

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

Vejledende grænseværdier for støj

Områdets hovedanvendelse er boligformål i form af traditionelle parcelhuse - åben/lav bebyggelse, og tæt-lav bebyggelse i form af række- og dobbelthuse.

Der vil kunne etableres service- og erhvervstyper, der vil kunne indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne. Dette skal reguleres nærmere i en lokalplan.

Forud for placering af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv - samt ikke mindst at berørte parter høres.

Miljø

Syd for Stråtaget er der beskyttet natur i form af engarealer, jf. naturbeskyttelseslovens § 3.

Arkitektur - Byrum og landskab

Beplantningsbæltet langs Mejlstedvej og Bakmøllevej danner en flot grøn kant mod indfaldsvejen til byen, og skal bevares.

Trafik - Veje og stier

De øst-vestgående og nord-sydgående stier Tagstien/Vestbjerg Skolesti er vigtige i forhold til at sikre sammenhæng i det overordnede stinet i byen.

Der bør arbejdes for en stiforbindelse vest og syd for området, så det på sigt bliver muligt at gå rundt om hele Vestbjerg.



Området set fra Mejlstedvej.

fra erhverv, se [retningslinje 4.1.3.](#)

Grænseværdier for støj fra trafik, samt støj og vibrationer fra jernbanen, se [retningslinje 13.3.](#)

Arkitektur - Byrum og landskab

Bevaringsværdige bygninger, se [retningslinje 5.2.3.](#)

Trafik - Veje og stier

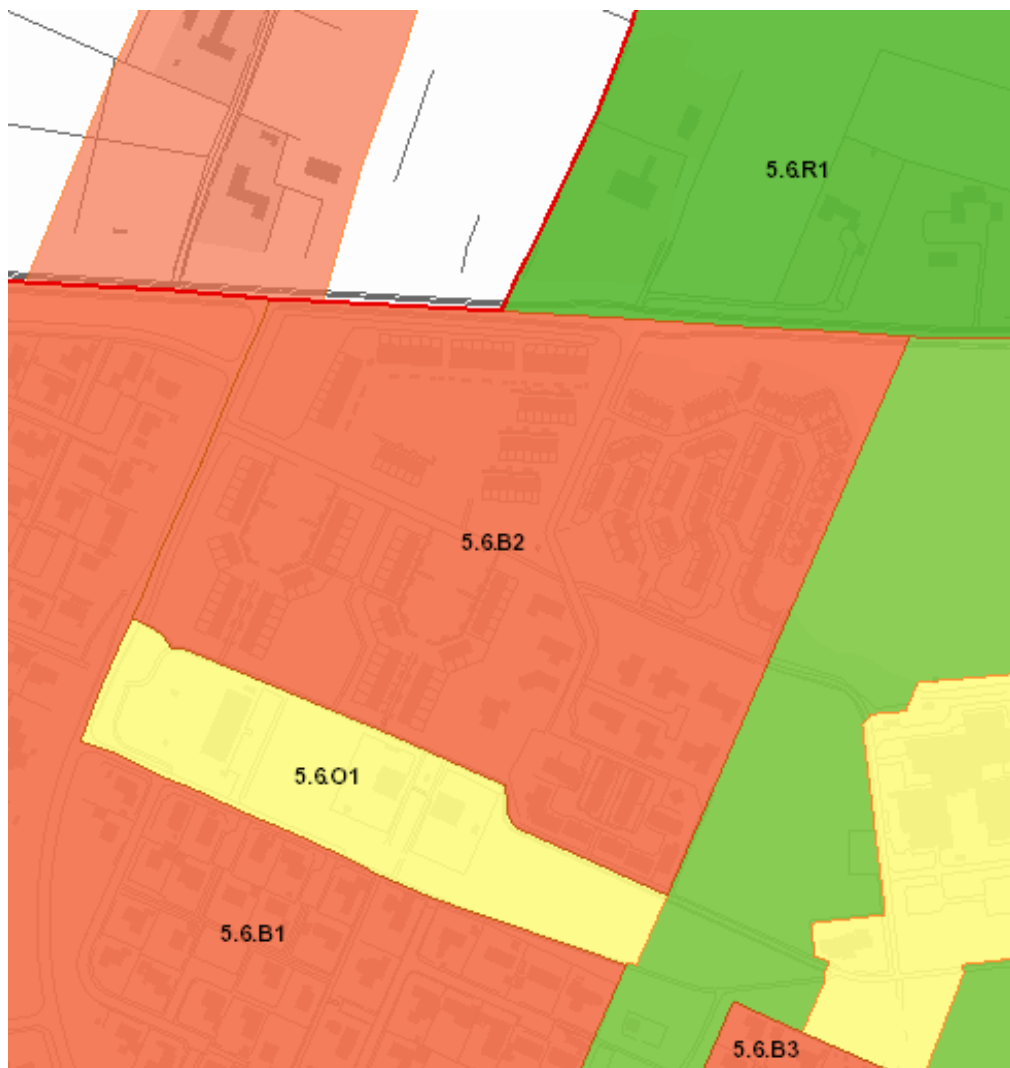
Stiforbindelser skal sikres, som vist i princippet på [illustrationsplan](#) og i [retningslinje 11.2.6.](#)

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F.](#)

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.

11-12-2017

**5.6.B2 Hanebjælken m.fl.****Mål**

Området er et stort set udbygget boligområde beliggende i den nordlige del af byen.

Der skal sikres areal til beplantningsbælte (med mulighed for støjafskærmning) langs Bakmøllevej.



Boligbebyggelse i 2 etager.



Sundby-Hvorup Boligselskabs boliger.

Anvendelse**Anvendelse**

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)
Rekreative formål
Tekniske anlæg *

* Tekniske anlæg skal hovedsagelig være til områdets egen forsyning.

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav, max. 40 for tæt-lav og etage.

Etager: Max 2 for åben-lav og max. 3 for tæt-lav og etage.

Højde: Max. 8,50 m for åben-lav og max. 11,00 m for tæt-lav og etage.

Opholdsarealer: Se [retningslinje 6.1.2](#).

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

Grænseværdier for støj fra trafik, se [retningslinje 13.3](#)

Ingen grundvandstruende aktiviteter.

Områdets hovedanvendelse er boligformål i form af tæt/lav- eller etagebebyggelse, og enkelte mindre delområder med åben/lav bebyggelse.

Der vil kunne etableres service- og erhvervstyper, der vil kunne indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne. Dette skal reguleres nærmere i en lokalplan.

Forud for placering af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv - samt ikke mindst at berørte parter høres.

Byggemuligheder

For at minimere indbliksgener, skal den del af åben-lav boligbebyggelse, som opføres i 1½ - 2 etager (herunder også altaner mv., der indrettes på 1.-sals plan), som hovedregel placeres min. 3,50 m fra skel mod nabo (gælder ikke langs skel mod veje og stier).

11-12-2017

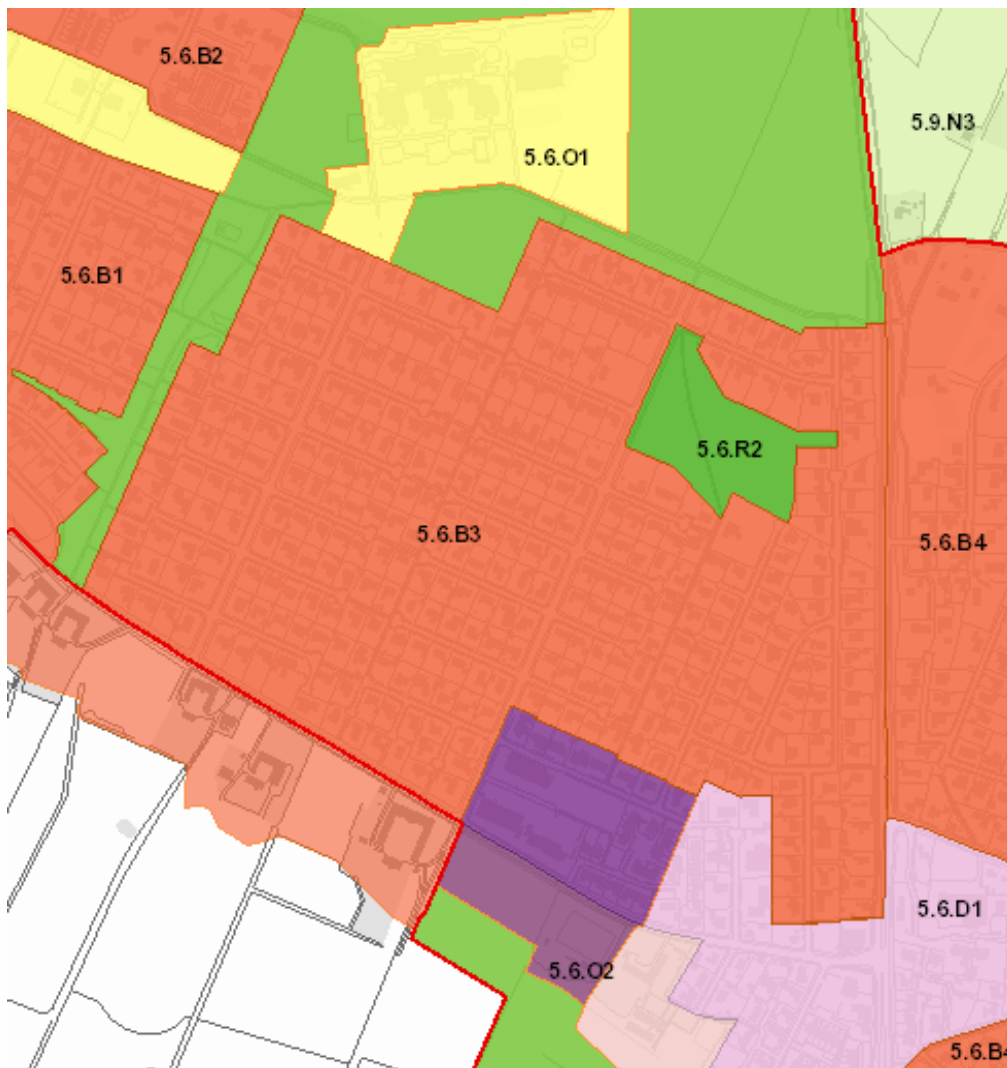
Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, som vist i princippet på [illustrationsplan](#) og i [retningslinje 11.2.6](#).

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.

**5.6.B3 Blomsterbakken m.fl.****Mål**

Den karakteristiske haveby-karakter, der understreges af beplantning i skel og græsrabatter med allétræer langs vejene, skal fastholdes.

For at minimere indbliksgener, skal den del af åben-lav boligbebyggelse, der opføres i 1½ - 2 etager (herunder også altaner mv., der indrettes på 1.-sals plan), som hovedregel placeres min. 3,50 m fra skel mod nabo (gælder ikke langs skel mod veje og stier).



Læhegnet set fra syd med allétræer.



Blomsterbakken i fuld flor set fra nord.

Anvendelse**Anvendelse**

Boliger (åben-lav / tæt-lav)

Institutioner

Rekreative formål

Tekniske anlæg *

* Tekniske anlæg skal hovedsagelig være til områdets egen forsyning.

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:

Max. 30 for åben-lav/tæt-lav og max. 40 for institutioner.

Etagér: Max. 2.

Højde: Max. 8,50 m.

Opholdsareal: Min. 10 % for åben-lav og min. 15 % for tæt-lav.

Byggelinier:
Fortidsminder (100 m)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se [retningslinje 4.1.3](#).

Grænseværdier for støj fra trafik, se [retningslinje 13.3](#)

Ingen grundvandstruende aktiviteter.

Områdets hovedanvendelse er åben-lav boliger.

Der kan endvidere etableres børneinstitution i området. Forud for placering af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv - samt ikke mindst at berørte parter høres.

Miljø

Trafikstøj fra Hjørring Landevej og Mejlstedvej.

Arkitektur - Byrum og landskab

Rammeområdet ligger omkring fredede fortidsminder (rundhøje, se rammeområde 5.6.R2). Fortidsmindebeskyttelseslinjerne fra disse gravhøje rækker ind i rammeområdet.

11-12-2017

**Arkitektur -
Byrum og landskab**
Fortidsmindebeskyttelse.

Trafik - Veje og stier

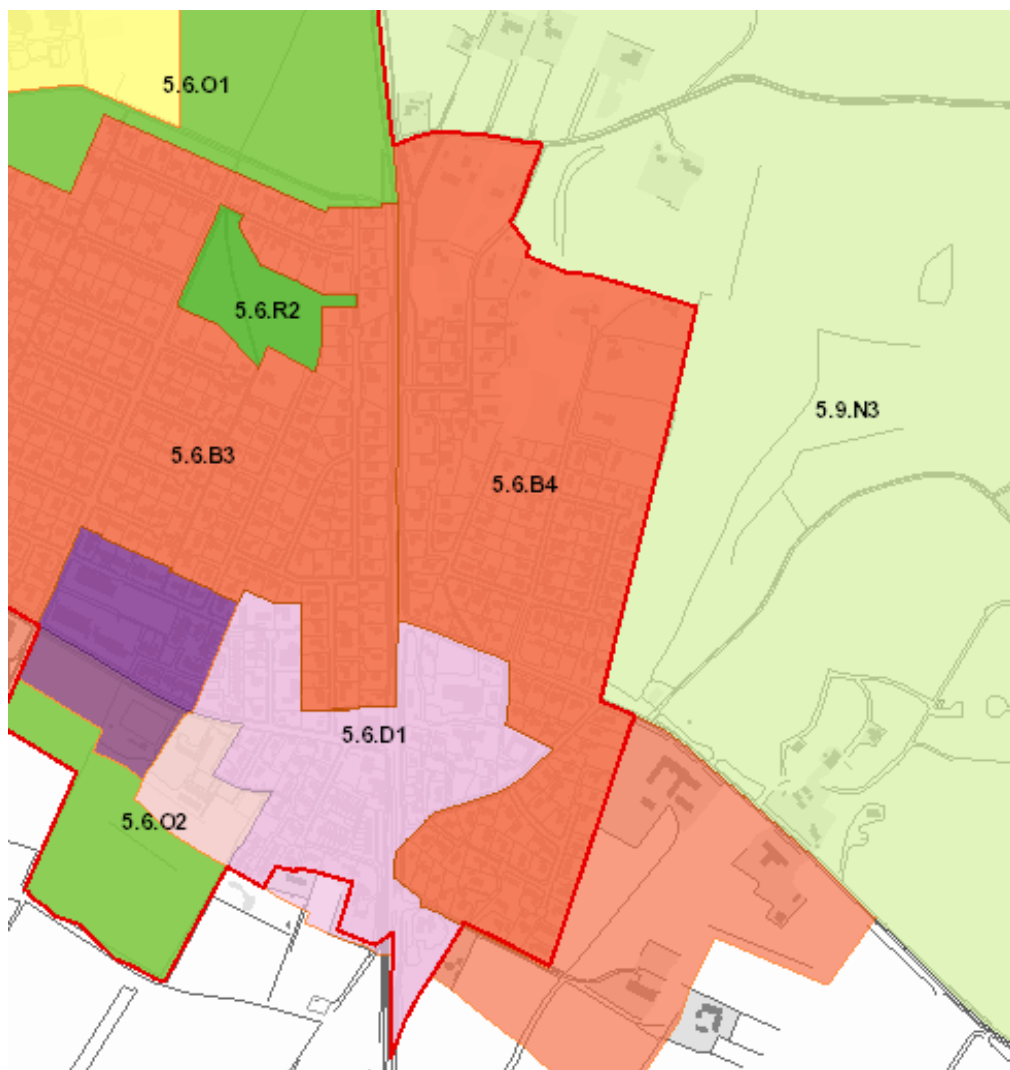
Stiforbindelser skal sikres, som vist i princippet på [illustrationsplan](#) og i [retningslinje 11.2.6](#).

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt.



5.6.B4 Tingvej m.fl.



Mål

Den glidende overgang mellem det deciderede parcelhuskvarter og Hammer Bakker skal opretholdes, idet det nordøstlige område forbeholdes storparceller med skovagtig karakter. Her må der ikke ske yderligere udstykning til boligbebyggelse.

For at minimere indbliksgener, skal den del af åben-lav boligbebyggelse, der opføres i 1½ - 2 etager (herunder også altaner mv., der indrettes på 1.-sals plan), som hovedregel placeres min. 3,50 m fra skel mod nabo (gælder ikke langs skel mod veje og stier).



Store grunde i den nordøstlige del af rammeområdet er med til sikre en glidende overgang til Hammer Bakker.

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav)
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg *

* Tekniske anlæg skal hovedsagelig være til områdets egen forsyning.

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30.

Etager: Max. 2.

Højde: Max. 8,50 m.

Opholdsareal: [Se retningslinje 6.1.2](#).

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

Grænseværdier for støj fra trafik, se [retningslinje 13.3](#)

Ingen grundvandstruende aktiviteter.

Anvendelse

Området fastholdes til fortrinsvis åben-lav boligbebyggelse.

Forud for placering af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv - samt ikke mindst at berørte parter høres.



Parcelhusbebyggelse i området.

Miljø

Den nordligste del af rammeområdet indgår i den økologiske forbindelse Hammer Bakker-kilen. Den del af rammeområdet, der ligger nord for Tingvej, støder mod nord og øst op til særligt værdifuldt naturområde / særligt værdifuldt landskab (Hammer Bakker).

Arkitektur - Byrum og landskab

Bevaring af beplantning samt nyplantning af træer mod Hammer Bakker er væsentligt for at skabe en glidende overgang mellem bebyggelsen og Hammer Bakker.

Trafik - Veje og stier

Området ligger øst for Hjørring Landevej og mange af byens servicefunktioner ligger vest for Hjørring Landevej, derfor er det vigtigt at bevare tunnel samt gang- og cykelbro over Hjørring Landevej.



Gang- og cykelbroen samt gang- og cykeltunnel over/under Hjørring Landevej er vigtige forbindelse for området.

Der skal arbejdes for en bedre kobling mellem Slugten og Egelundsvej.

Der er reserveret cykelsti langs Tingvej til Vodskov i kommuneplanen.

Arkitektur - Byrum og landskab

Bevaringsværdige bygninger, se [retningslinje 5.2.3](#)

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, som vist i princippet på [illustrationsplan](#), [retningslinje 11.2.6](#) og [retningslinje 13.2](#).

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

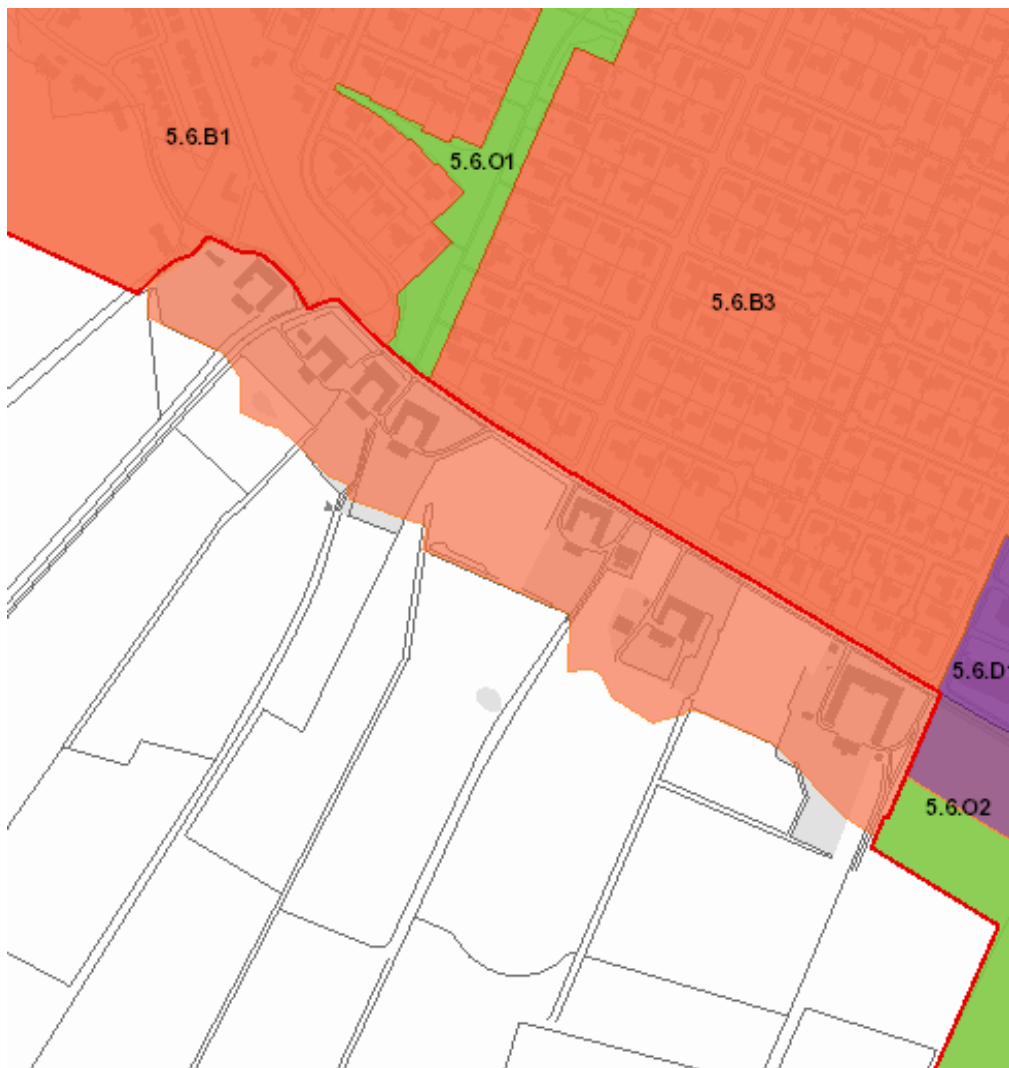
Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.

11-12-2017



5.6.B5 Syd for Mejlstedvej



Mål

Målet er, at området skal omdannes til et bynært boligområde.

Området skal omdannes med respekt for den oprindelige gårdstruktur, landskabstræk og karakteristisk beplantning.

Anvendelse

Området skal anvendes til fortrinsvis tæt-lav boligbebyggelse eller etageboligbebyggelse i maks. 2 etager.

Forud for placering af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre



Udsigtskig fra nord skal sikres.



Området set fra Blomsterbakken.

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg *

* Tekniske anlæg skal hovedsagelig være til områdets egen forsyning.

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 40 for tæt-lav/etage og max. 30 for åben-lav.

Etager: Max. 2.

Højde: Max. 8,50 m.

Opholdsareal: [Se retningslinje 6.1.2](#).

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

Grænseværdier for støj fra trafik, se [retningslinje 13.3](#).

funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv - samt ikke mindst at berørte parter høres.

Byggemuligheder

Bebyggelse skal placeres ovenfor den karakteristiske istidsskrænt.

Arealer, der ligger i sigtelinjen fra de nord-sydgående veje og stier, skal friholdes for bebyggelse eller beplantning, som hindrer det frie udsyn.

Der kan placeres bebyggelse i de med rødt markerede felter. Se nedenstående kort.



Principskitse til udbygning.

Miljø

Store dele af området syd for rammeområdet er udpeget til beskyttet natur i form af eng.

Eksisterende beplantning skal i så høj grad som muligt bevares.



Engarealer syd for rammeområdet skal bevares.

Arkitektur - Byrum og landskab

Ny bebyggelse skal i udtryk fremstå i den oprindelige gårdstruktur og beplantning langs Mejlstedvej skal have en åben struktur. Begge principper er vist på nedenstående skitser.



De eksisterende gårde i området ligger ovenfor istidsskrænten og de flade engarealer. Dette princip skal fastholdes når der bygges nyt.

Arkitektur - Byrum og landskab

Bevaringsværdige bygninger, se [retningslinje 5.2.3](#)

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, som vist i princippet på [Illustrationsplan](#) og i [retningslinje 11.2.6](#).

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.

Zoneforhold

Landzone overføres til byzone



BK Nord Arkitekter & Ingeniører.



Principskitse - beplantning mod vej.

BK Nord Arkitekter & Ingeniører.

Trafik - Veje og stier

Området ligger syd for Mejlstedvej og tæt på mange af byens servicefunktioner.

Der skal sikres en ny rekreativ stiforbindelse syd om byen.

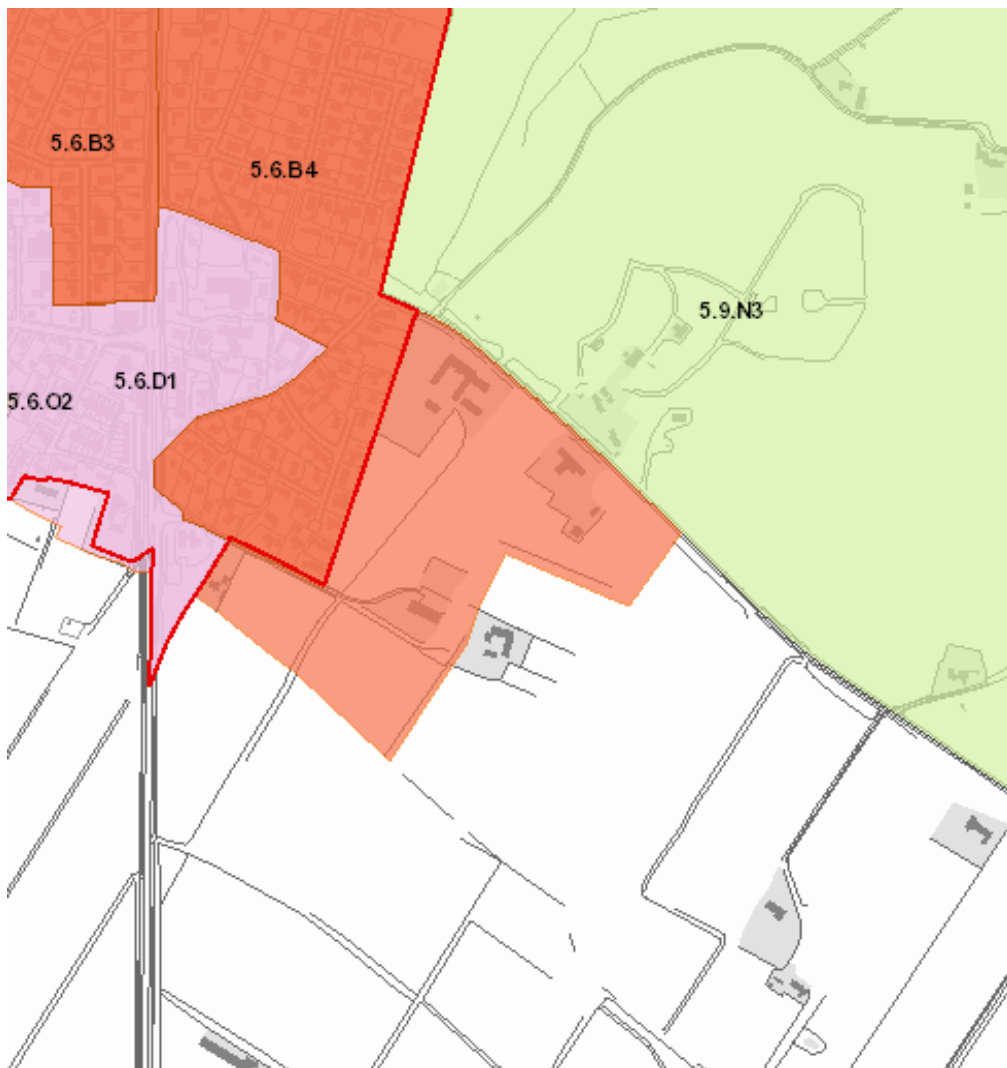


Mejlstedvej set fra øst.

11-12-2017



5.6.B6 Syd for Tingvej



Mål

Det er et mål at skabe et nyt boligområde i byen, som samtidig skal have en naturlig kobling til den eksisterende by via infrastruktur og grønne områder.

Anvendelse

Der vil være mulighed for tæt/lav-, åben/lav- og etageboligbebyggelse i området samt grønne områder, områder til LAR-løsninger, institutionsbyggeri og lignende.

Forud for placering af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre



Området set fra Irene Holms Vej.



Eksisterende bebyggelse på Tines Vej.

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg *

* Tekniske anlæg skal hovedsagelig være til områdets egen forsyning.

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav/etage

Etager: Max. 2.

Højde: Max. 11 m.

Opholdsareal: [Se retningslinje 6.1.2](#).

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

Grænseværdier for støj fra trafik, se [retningslinje 13.3](#)

Tankområdet nord for Tingvej.

funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv - samt ikke mindst at berørte parter høres.

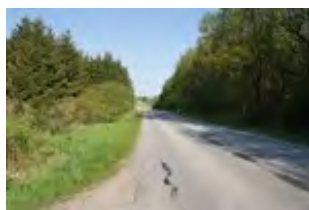
Byggemuligheder

Dele af området kan ikke bebygges pga. tankområdet nord for Tingvej (jf. deklaration for området). Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse ønsker at blive inddraget i planlægningsprocessen for området.

Miljø

Bevaringsværdig eksisterende beplantning skal i så høj grad som muligt bevares.

Der er beskyttet natur i form af mose-arealer umiddelbart syd for rammeområdet.



Beplantning langs Tingvej.

Arkitektur - Byrum og landskab

Rekreative områder og stiforbindelser skal være med til at binde det nye boligområde sammen med den øvrige by.

De eksisterende levende hegn udgør en intens struktur, som underbygger områdets identitet.

Beplantning langs Tingvej må gerne have et skovagtigt udtryk.



Del af området syd for Irene Holms Vej.

Trafik - Veje og stier

I forbindelse med en lokalplanlægning af området skal der laves en samlet plan for infrastrukturen i området. Der lægges op til, at vejadgangen til området skal ske fra Irene Holms Vej og muligvis også Tingvej.

Området ligger øst for Hjørring Landevej og mange af byens servicefunktioner ligger vest for Hjørring Landevej, derfor er det vigtigt at bevare tunnelbro samt gang- og cykelbro over Hjørring Landevej.



Irene Holms Vej går gennem rammeområdet - her set fra øst.

Arkitektur - Byrum og landskab

Bevaringsværdige bygninger, se [retningslinje 5.2.3](#)

Trafik - Veje og stier

Fremtidig vejadgang fra Irene Holms Vej og/eller Tingvej.

Stiforbindelser skal sikres, som vist i princippet på [Illustrationsplan](#) og i [retningslinje 11.2.6](#).

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.

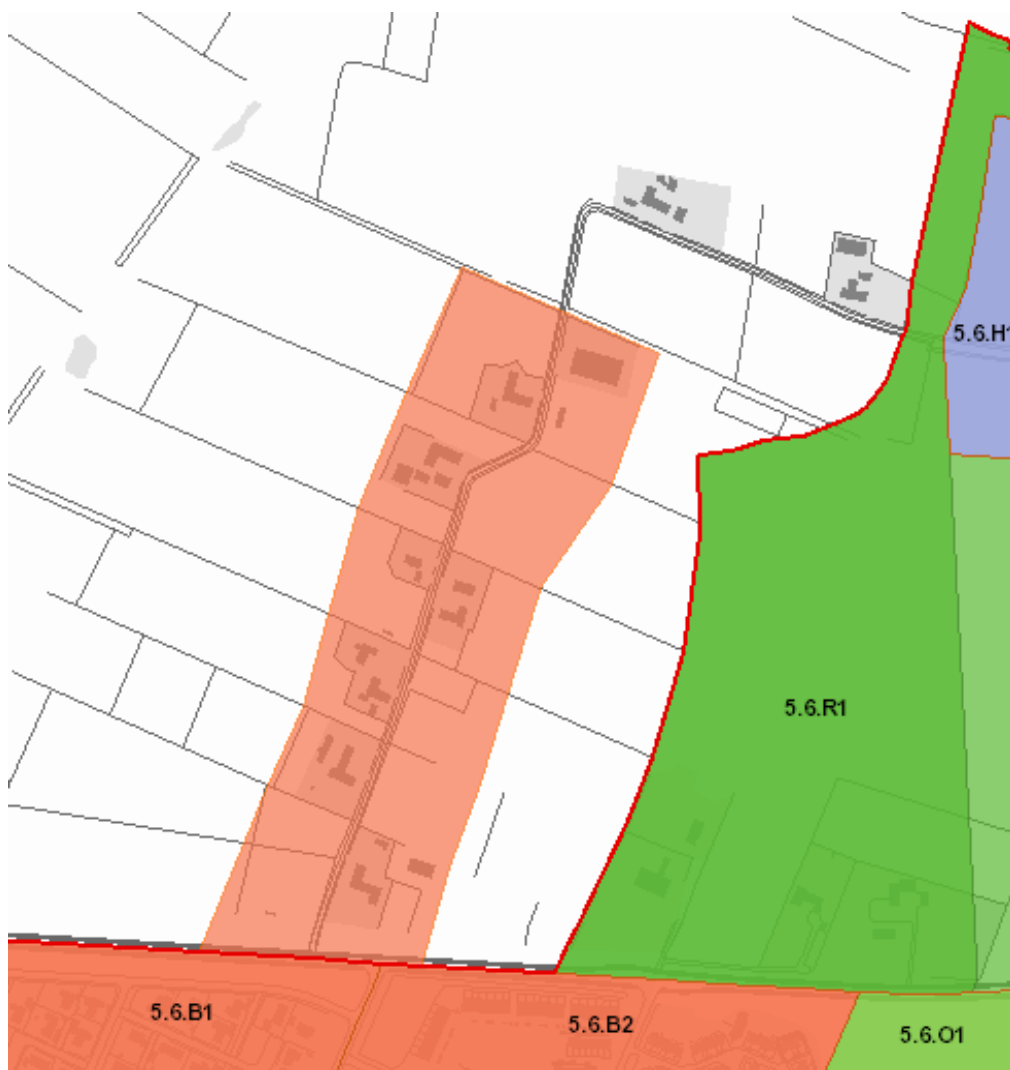
Zoneforhold

Landzone overføres til byzone

11-12-2017



5.6.B7 Vang Mark



Anvendelse

Boliger (åben-lav)
Rekreative formål
Tekniske anlæg *

* Tekniske anlæg skal hovedsagelig være til områdets egen forsyning.

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 15.

Etager: Max. 2.

Højde: Max. 8,50 m
for boligbebyggelse og
max. 11 m for udhuse.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#).

Grænseværdier for støj
fra trafik, se
[retningslinje 13.3](#)

Mål

Det er et mål at give mulighed for, at området kan udvikles med enkelte nye boligbebyggelser samt tilhørende udhuse til brug for dyrehold og lignende. Områdets eksisterende struktur skal bibeholdes.

Anvendelse

Området er udlagt til boligbebyggelse med mulighed for dyrehold. Området skal fortsat bestå af store grunde.

Trafik - Veje og stier

Området ligger nord for Bakmøllevej og byens servicefunktioner ligger syd for denne vej. Da der er tale om at give mulighed for huludfyldning, vurderes ikke at give behov for yderligere foranstaltninger på Bakmøllevej i forhold til i dag.



Bakmøllevej ligger syd for området.

11-12-2017

Arkitektur - Byrum og landskab

Bevaringsværdige bygninger, se [retningslinje 5.2.3](#)

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, som vist i princippet på [Illustrationsplan](#) og i [retningslinje 11.2.6](#).

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Teknisk forsyning

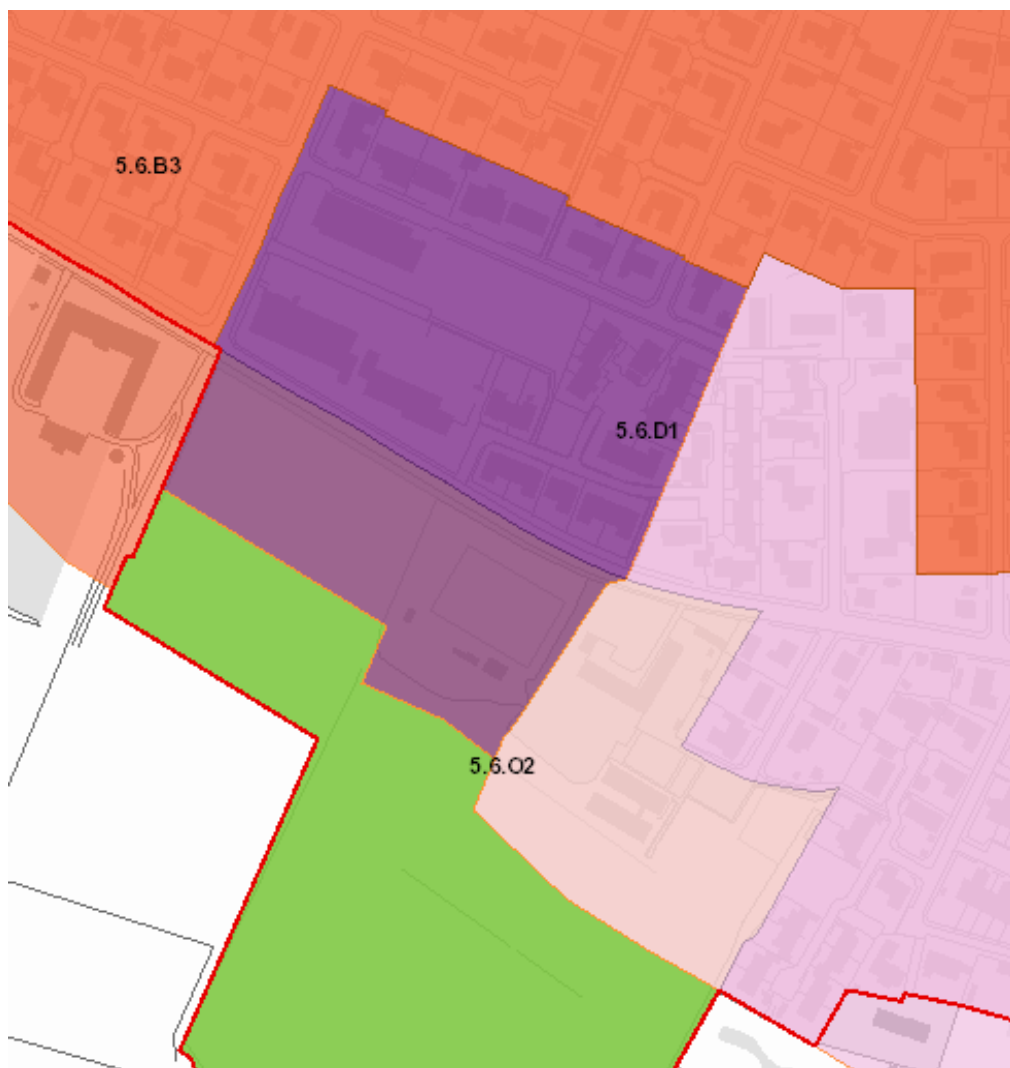
Fjernvarmepligt.

Zoneforhold

Området skal forblive i landzone.



5.6.C1 Bykernen



Mål

Det er målet at skabe et attraktivt og levende bymiljø. Det er målet at udvikle området, så det bliver det centrale butiksområde i byen. Der skal skabes og bevares en god sammenhæng mellem butikkerne i området og til naboområder i byen - fx til det rekreative område syd for Mejlstedvej.

Anvendelse

Området skal anvendes til butiks- og serviceformål, og der er også mulighed for at indrette boliger, eksempelvis i tagetagen og med publikumsrettede funktioner i stueetagen.

Området kan anvendes til både mindre butikker



Eksisterende dagligvarebutik i området.

Anvendelse

Boliger (tæt-lav/etage)
Butikker*
Hotel og restaurant
Klinikker
Kontorer
Service
Benzinsalg
Trykkeri o.l.
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Værksteder o.l.

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

* Bruttoetageareal:
Max. 3.500 m² pr. dagligvarebutik og max. 2.000 m² pr. udvalgsvarerbutik i afgrænset bymidte, se kort Se uddybende vilkår i retningslinje [7.1.3](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 50

Etager: Max. 2.

Højde: Max. 8,50 m.

Opholdsarealer: Se [retningslinje 6.1.2](#).

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se [retningslinje 4.1.3](#).

Grænseværdier for støj fra trafik, se [retningslinje 13.3](#).

og de mere areal- og parkeringskrævende butikker.

Der mangler attraktive fælles opholdsarealer mellem butikker og servicefunktioner, således at der er mulighed for at skabe aktivitet og liv i området.

Arkitektur - Byrum og landskab

Ny bebyggelse syd for Mejlstedvej skal i forhold til proportioner, farver og materialer tage hensyn landskabets og omgivelsernes karakter.

Der er udarbejdet en facade- og skiltevejledning for Aalborg og Nørresundby Midtby. Her kan der hentes inspiration og vejledning - også i forhold til andre områder. Se "[Din facade - byens ansigt](#)".

Der er også udarbejdet en vejledning om brug af gågader, torve, pladser og fortove. her kan der blandt andet hentes inspiration og vejledning om udendørs udstilling. Se "[Gader og pladser - til glæde for alle](#)".

Trafik - Veje og stier

For at binde området bedre sammen, skal der arbejdes med at forbedre og synliggøre stiforbindelser på tværs af Mejlstedvej i området.



Kiwi ligger i området nord for Mejlstedvej. Placeringen af indgangspartier er afgørende for, hvordan et område spiller sammen med omkringliggende byrum.



Mejlstedvej set fra vest.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, som vist i princippet på [illustrationsplan](#) og i [retningslinje 11.2.6](#).

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.

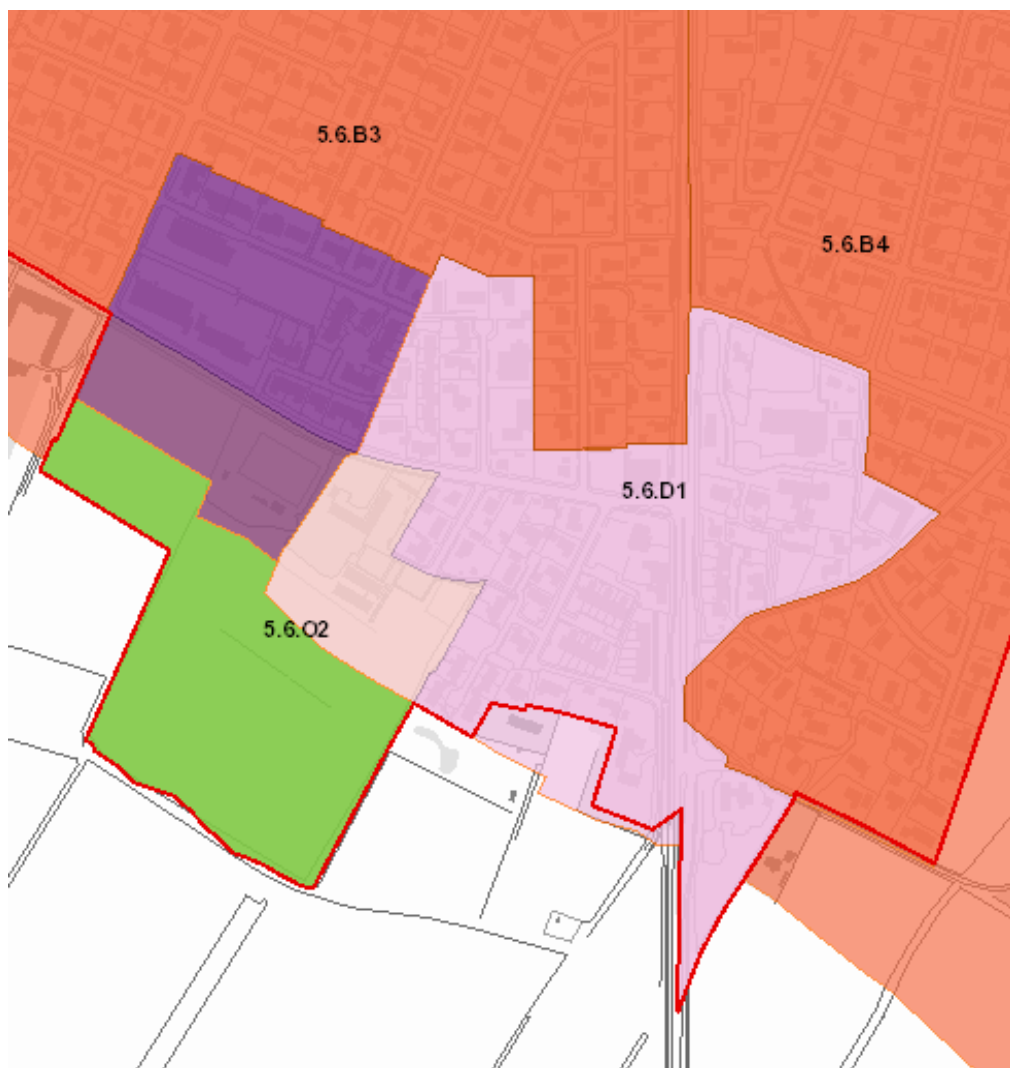
Zoneforhold

Landzone overføres til byzone.

11-12-2017



5.6.D1 Hjørring Landevej m.fl.



Mål

Området skal fungere som et blandet bolig- og erhvervsområde. På sigt vil der være mulighed for, at en større del af området kan omdannes til boligformål, såfremt erhvervsvirksomheder flytter til andre områder eller lukkes.

Anvendelse

Den primære anvendelse er boligformål, men der er mulighed for mangeartede anvendelser i forening hermed. Det er tanken at bebyggelsen kan opføres i varierende højder i en harmonisk variation, der medvirker til at skabe en helhed i



Området er beliggende på både vest- og østsiden af Hjørring Landevej..



Boligbebyggelse fra 90'erne på Vestbjerggårdvej.

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)
Enkeltstående butikker*
Mindre butikker til salg af egne produkter**
Restaurant o.l.
Hotel o.l. (max. 150 værelser)
Klinikker mv.
Kontorer
Service
Benzinsalg***
Trykkerier
Kulturelle formål
Fritidsanlæg
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Værksteder o.l.

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

* Bruttoetageareal:
Max. 1.000 m² pr. dagligvarebutik og max. 250 m² pr. udvalgsvarerbutik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.5](#)

** Bruttoetageareal:
Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.6](#)

*** Evt. inkl. butik/kiosk
Bruttoetageareal: Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.7](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav.
Max. 40 for tæt-lav, etage og øvrig bebyggelse.

Etager: Max. 2.

bebyggelsen.

Forud for placering af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv. - samt ikke mindst at berørte parter høres.

Miljø

Da der er tale om et blandet bolig- og erhvervsområde skal der særlig opmærksomhed på de potentielle miljøkonflikter mellem boliger og erhverv.

Arkitektur - Byrum og landskab

Ny bebyggelse skal opføres i en struktur, der minder om, eller spiller sammen med, den eksisterende bebyggelse.

Erhvervsbebyggelse i området skal have en fysisk størrelse og et udseende, som harmonerer med områdets primære anvendelse til boliger.



Erhverv på øst-siden af Hjørring Landevej.

11-12-2017

Højde: Max. 8,50 m.

Opholdsarealer: Se [retningslinje 6.1.2.](#)

Miljø

Miljøklasse 1-3, se [Bilag A.](#)

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se [retningslinje 4.1.3.](#)

Grænseværdier for støj fra trafik, se [retningslinje 13.3.](#)

Arkitektur - Byrum og landskab

Bevaringsværdige bygninger, se [retningslinje 5.2.3.](#)

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, som vist i princippet på [illustrationsplan](#) og i [retningslinje 11.2.6.](#)

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F.](#)

Teknisk forsyning

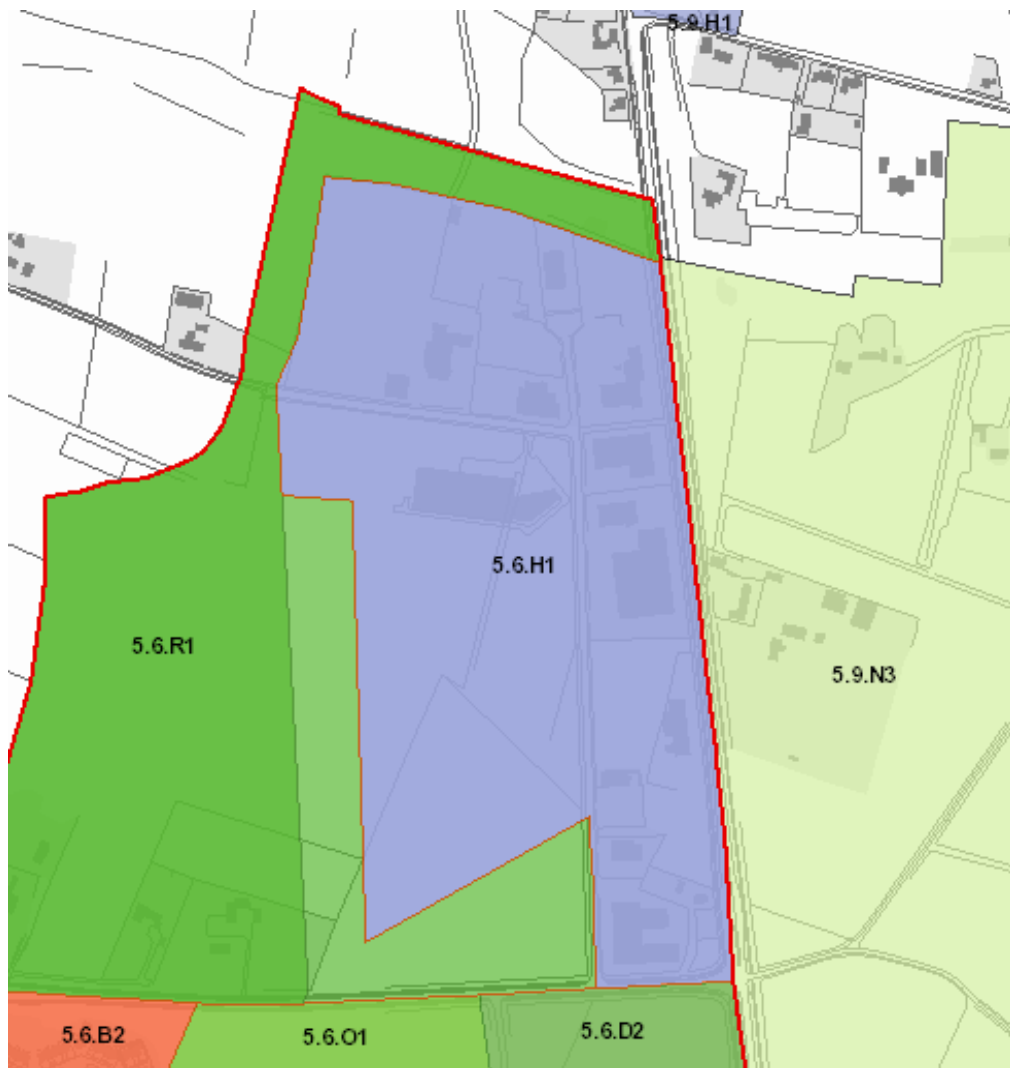
Fjernvarmepligt.

Zoneforhold

Landzone overføres til byzone.



5.6.H1 Vang Mark



Mål

Erhvervsområdet kan fortsat udbygges med nye erhvervsvirksomheder. Eksempelvis kan det være lokale bynære virksomheder, der ønsker mere plads. Der er cirka 7 ha ledigt areal til erhvervsformål.

Anvendelse

Området skal anvendes til erhvervsformål i form af håndværk og lettere industri, lager og værkstedsvirksomhed - herunder servicevirksomhed. Der er også mulighed for butikker til særlige pladskrævende varegrupper.

Byggemuligheder

Anvendelse

Butikker til særlig pladskrævende varegrupper*
Dyreklinikker mv.
Benzinsalg**
Trykkerier
Fritidsanlæg □
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Transport o.l.
Oplagsvirksomhed o.l.
Værksteder o.l.
Mindre industri
Grundvandsbeskyttelse

* Bruttoetageareal:
Max. 3.000 m² pr.
butik
Se uddybende vilkår i
retningslinie [7.1.4](#)

** Evt. inkl.
butik/kiosk
Bruttoetageareal: Max.
250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i
retningslinie [7.1.7](#)

□ Kun fritidsanlæg,
som med fordel kan
placeres i et
erhvervsområde (fx
værkstedsaktiviteter)

Anvendelsen er
specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 50.

Højde: Max. 8,5 m*

* Miljømæssigt
nødvendige tekniske
anlæg er undtaget.

Den maksimale bygningshøjde er 8,5 meter - bortset fra eventuelle skorstene.

Miljø

Mod nord støder rammeområdet op til beskyttet eng- og mosearealer.

Nord for rammeområdet forløber den økologiske forbindelse, som forbinder Store Vildmose-kilen mod vest med Hammer Bakker-kilen mod øst.

Vest for rammeområdet er udpeget fredsskov.

Arkitektur - Byrum og landskab

Der skal lægges vægt på at højne standarden, både mht. bebyggelsens udseende og friarealer. Skiltning, udendørs udstillinger, oplag, parkering mv. skal udformes og indrettes på en indbydende måde. Der skal, hvor det er fysisk muligt, plantes markant beplantning langs adgangsvejen.



Adgangsvejen Vang Mark.

Trafik - Veje og stier

Erhvervsområdet ved Vang Mark ligger let tilgængeligt ved Landevejen og i kort afstand fra motorvejen.



Bakmøllevej er adgangsvej til motorvejen.

11-12-2017

Miljø

Miljøklasse 1-4, se [Bilag A](#).

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se [retningslinje 4.1.3](#).

Grænseværdier for støj fra trafik, se [retningslinje 13.3](#)

Ingen grundvandstruende aktiviteter.

Arkitektur - Byrum og landskab

Bevaringsværdige bygninger, se [retningslinje 5.2.3](#).

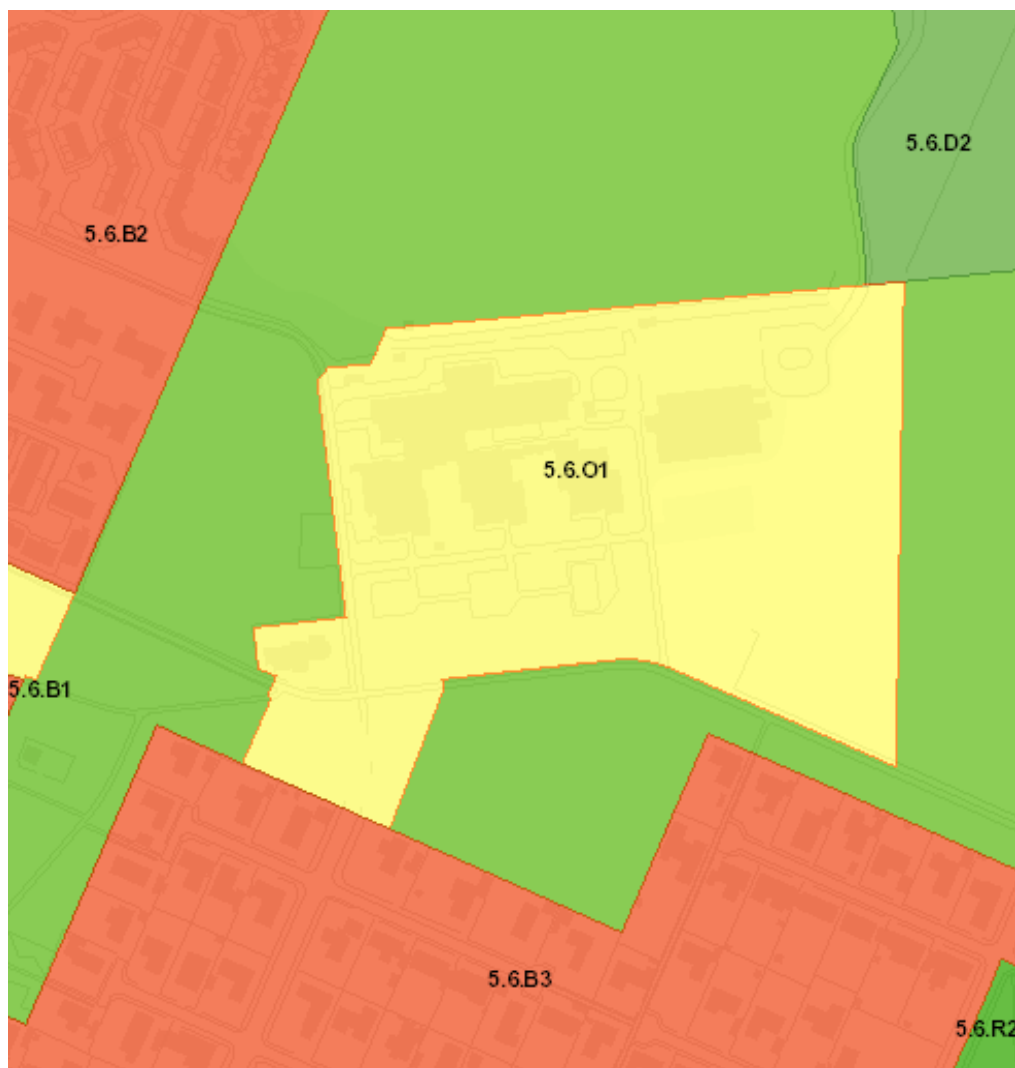
Trafik - Veje og stier

Vejadgang fra Bakmøllevej.

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

**5.6.O1 Vestbjerg Skole og Hal mm.****Mål**

Det overordnede mål er at sikre området til almennyttige formål til glæde og gavn for hele byen og området. Der er basis for at skabe et attraktivt skole-/idræts- og kulturområde med en stor brugerflade.

Anvendelse

Området skal primært bruges til skole- og idrætsformål samt kirkecenter, men kan også anvendes til kulturelle formål. Hallen og skolen kan fungere som en form for kulturhus for byen.



Skoleelever fra Vestbjerg Skole på cykeltur.



Kirkecenter

Anvendelse

Klinikker mv. *
Kontorer *
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg **

* Kun i forbindelse med undervisning (skole) og institutioner.

** Tekniske anlæg kun hvis de kan indpasses i området uden væsentlige genevirkninger.

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 50

Etagér: Max. 2

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

Ingen grundvandstruende aktiviteter.

Trafik - Veje og stier

I forbindelse med en eventuel udvidelse af hallen kan det blive nødvendigt at skabe bedre mulighed for parkering i området.



Skolen og hallen har fælles parkering.

11-12-2017

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, som vist i princippet på [Illustrationsplan](#) og i [retningslinje 11.2.6](#).

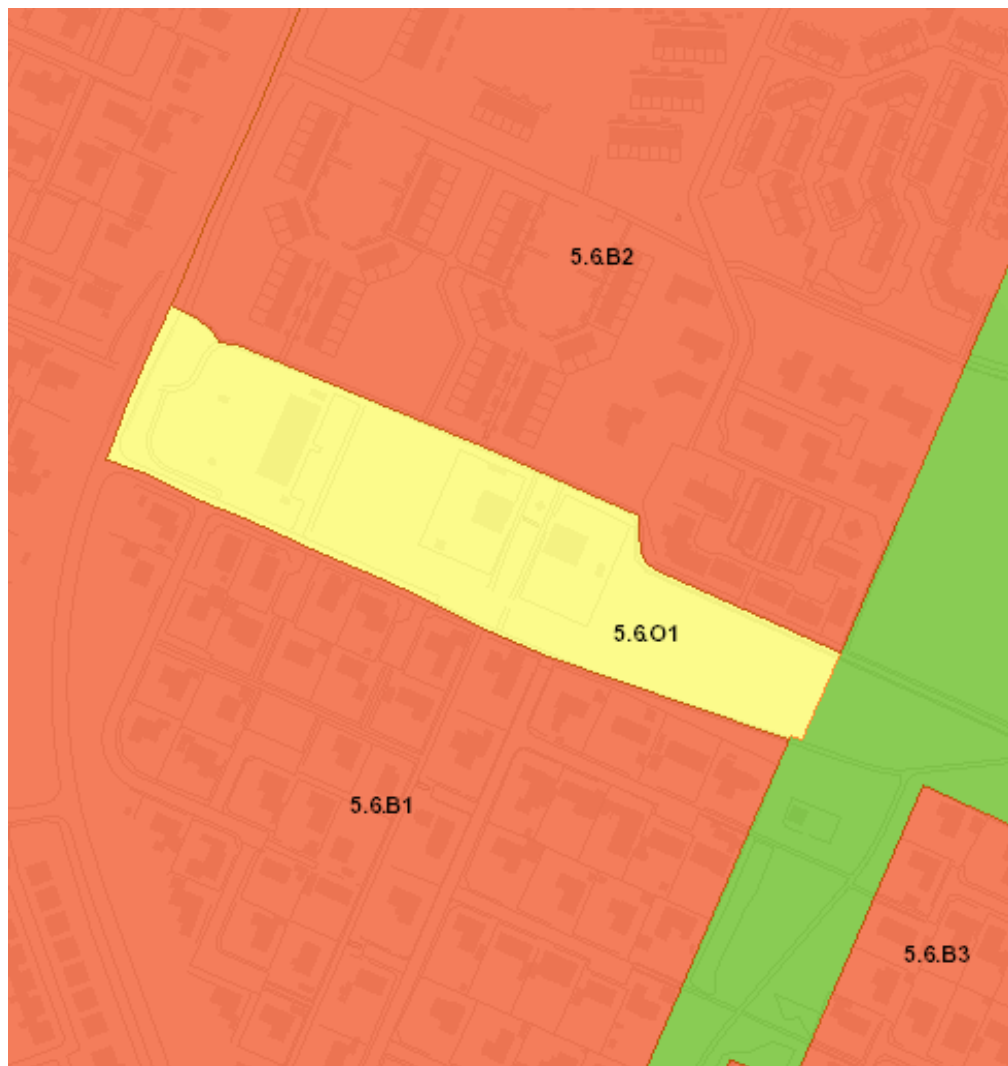
Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt



5.6.O2 Vindfløjen



Anvendelse

Klinikker
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål

Anvendelsen er
specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent for
området: Max. 25.

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#).

Mål

Det er målet at fastholde og udvikle området som et institutionsområde med attraktive rekreative omgivelser i nærheden.

Anvendelse

Området kan anvendes til daginstitutioner, fritidshaver, rekreative formål og lignende.

I nær tilknytning til området findes flere grønne udendørs opholdsarealer

11-12-2017

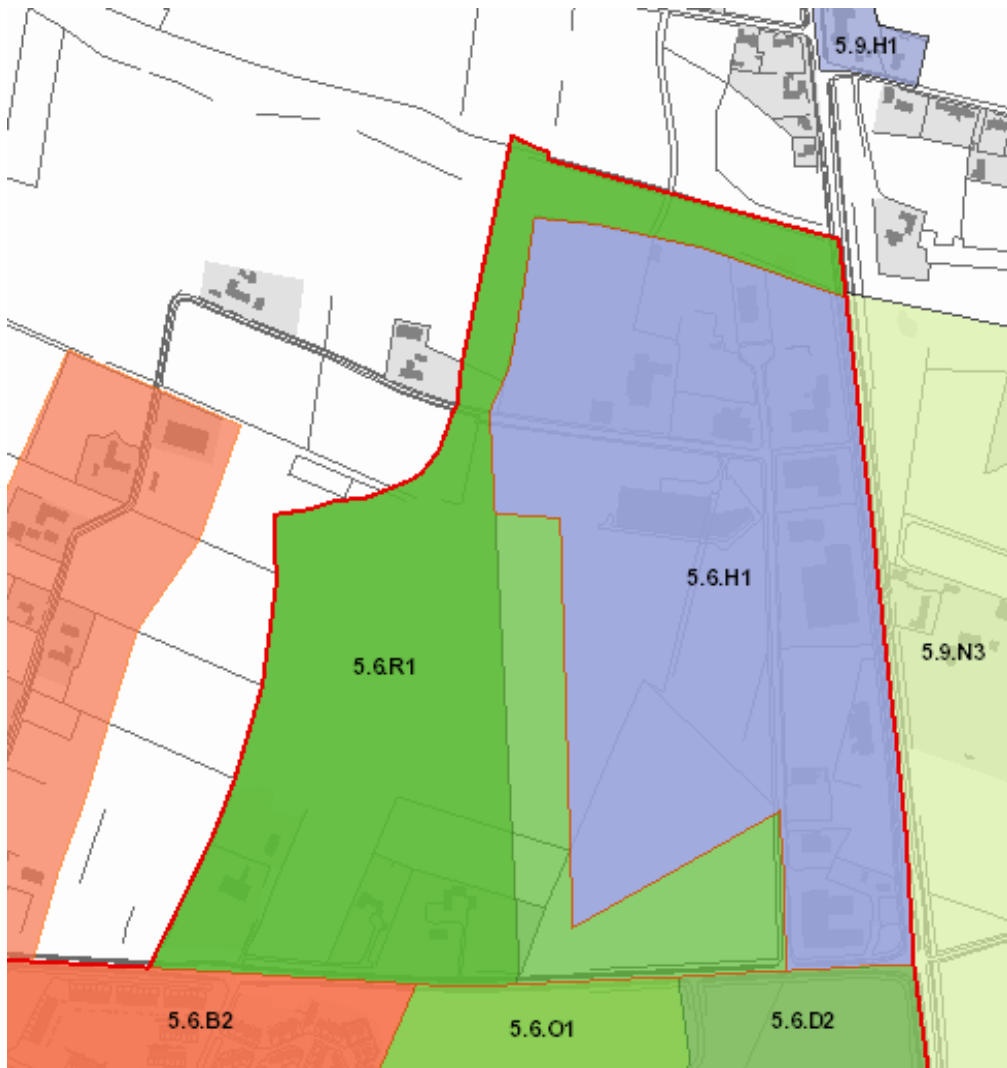
Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, som vist i princippet på [Illustrationsplan](#) og i [retningslinje 11.2.6](#).

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.

**5.6.R1 Vang Mark****Anvendelse**

Rekreative formål
Fritidsanlæg
Tekniske anlæg

Anvendelsen er
specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Kun bygninger og
anlæg, som er
nødvendige for
områdets anvendelse.

Etager: Max. 1

Højde: Max. 5 m

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#).

Mål

Området vil på sigt udgøre en vigtig del af den grønne struktur i Vestbjerg, og samtidig indeholde den rekreative sti mellem Nørresundby-Vestbjerg-Sulsted-Tylstrup.

Den sydlige del af rammeområdet er udlagt til bynær skovrejsning og fredsskov. Den nordlige del indgår som økologisk forbindelse.

Anvendelse

Området skal være et grønt rekreativt område med mulighed for stiforbindelser og fritidsaktiviteter.

Trafik - Veje og stier

Området skal være med til skabe en rekrativ sammenhængende stiforbindelse fra Vestbjerg og mod nord.

11-12-2017

Arkitektur - Byrum og landskab

Bevaringsværdige bygninger, se [retningslinje 5.2.3.](#)

Trafik - Veje og stier

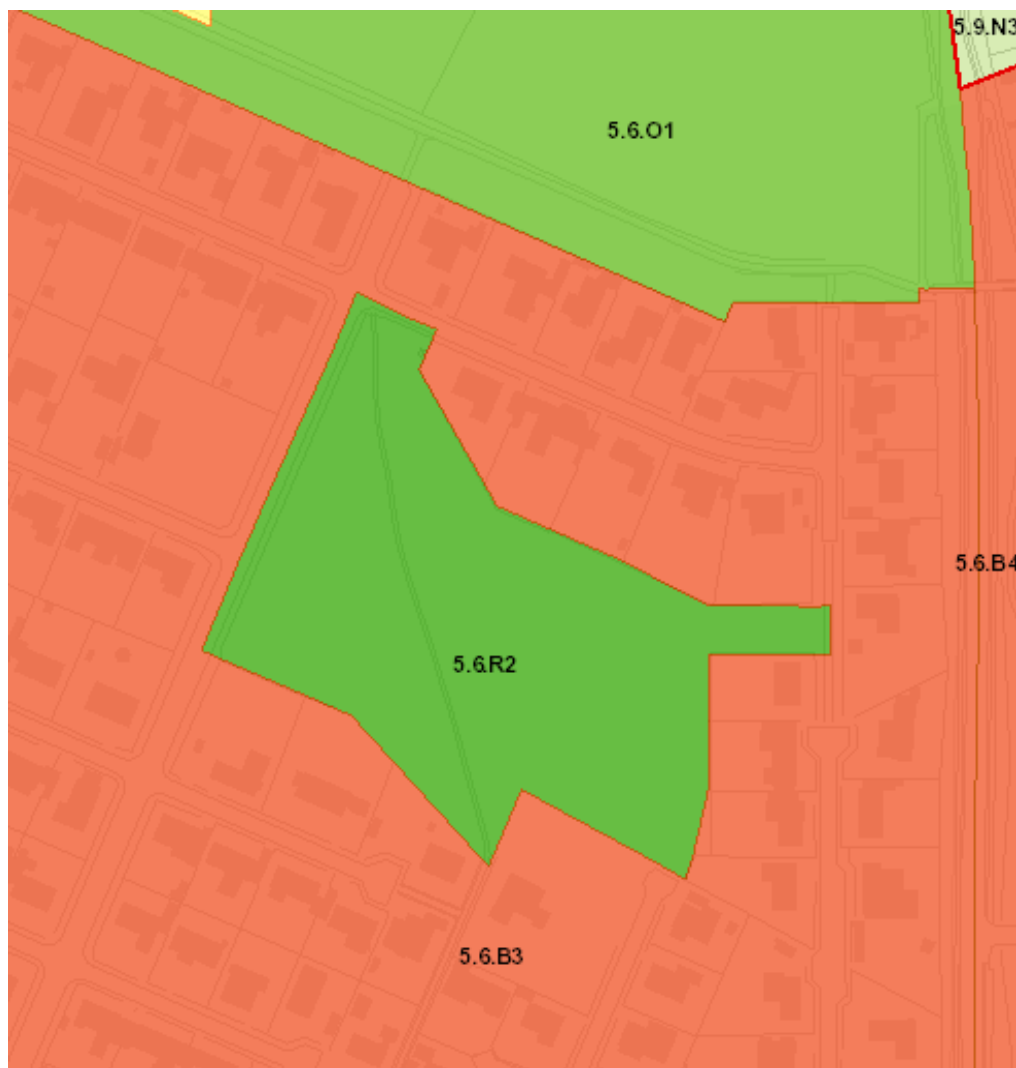
Stiforbindelser skal sikres, som vist i princippet på [Illustrationsplan](#) og i [retningslinje 11.2.6.](#)

Teknisk forsyning

Betinget fjernvarmepligt.



5.6.R2 Kløvhøj



Anvendelse

Rekreative formål

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Området må ikke bebygges.

Mål

Området med de fredede fortidsminder skal bevares ubebygget. Mod nordvest ses den markante Kløvhøj, og sydøst herfor er der en mindre rundhøj.



De to høje i området skal bevares.

Anvendelse

Området udlægges som et rekreativt grønt område. Dele af området kan evt. beplantes.



Området set fra Blomsterbakken.

Arkitektur - Byrum og landskab

Fortidsminderne (rundhøje) er fredede med 100 m beskyttelseslinje, som omfatter hele rammeområdet samt dele af naboområdet (rammeområde 5.6.B3).

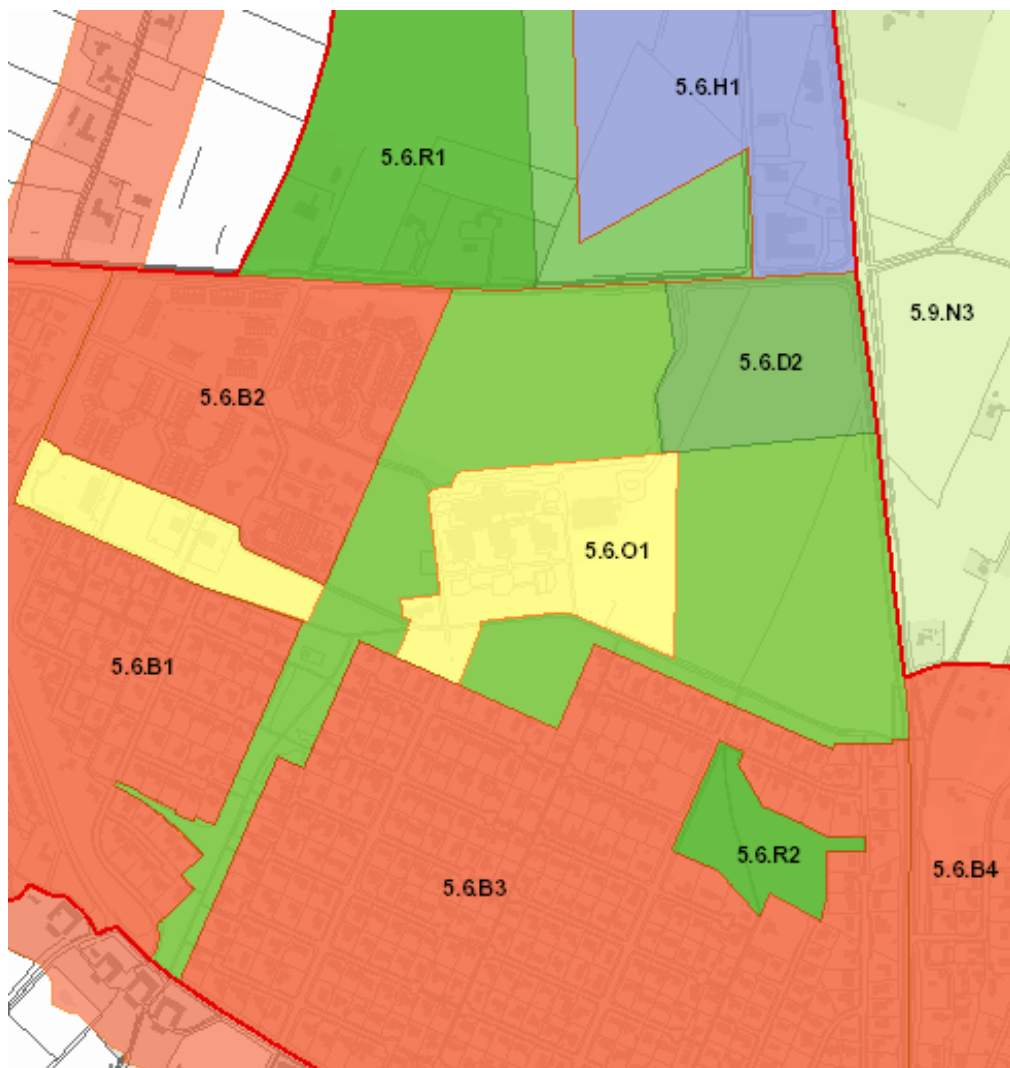
11-12-2017

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, som vist i princippet på [Illustrationsplan](#) og i [retningslinje 11.2.6](#).

Teknisk forsyning

Betinget fjernvarmepligt.

**5.6.R3 Fritidsområde syd for Bakmøllevej****Anvendelse**

Rekreative formål
Fritidsanlæg

Anvendelsen er
specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Området som helhed:
Max. 5

Etagér: Max. 1

Miljø

Grundvandsbeskyttelse

Mål

Det er målet, at området ved skolen/hallen skal udvikles som et område med mulighed for boldbaner samt andre fritidsaktiviteter. Dele af området skal bevares som skov, og der kan plantes ny skov i dele af området. Andre dele af området skal bevares som naturområde (beskyttet natur).



Eksisterende boldbaner i området.

Den grønne kile, som strækker sig mellem Bakmøllevej og Mejlstedvej, skal fastholdes.

Anvendelse

Området skal udvikles som det primære idræts- og fritidsområde, kaldet "Idræt på toppen" med mulighed for f.eks. boldbaner, klubhuse, bynær skov, naturområder og stiforbindelse gennem området.



Området set fra Bakmøllevej.

Beliggenheden nær Vestbjerg Skole betyder, at de udendørs banefaciliteterne kan benyttes af skolen i forbindelse med undervisningen.

11-12-2017

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, som vist i princippet på [Illustrationsplan](#) og i [retningslinje 11.2.6](#).

Teknisk forsyning

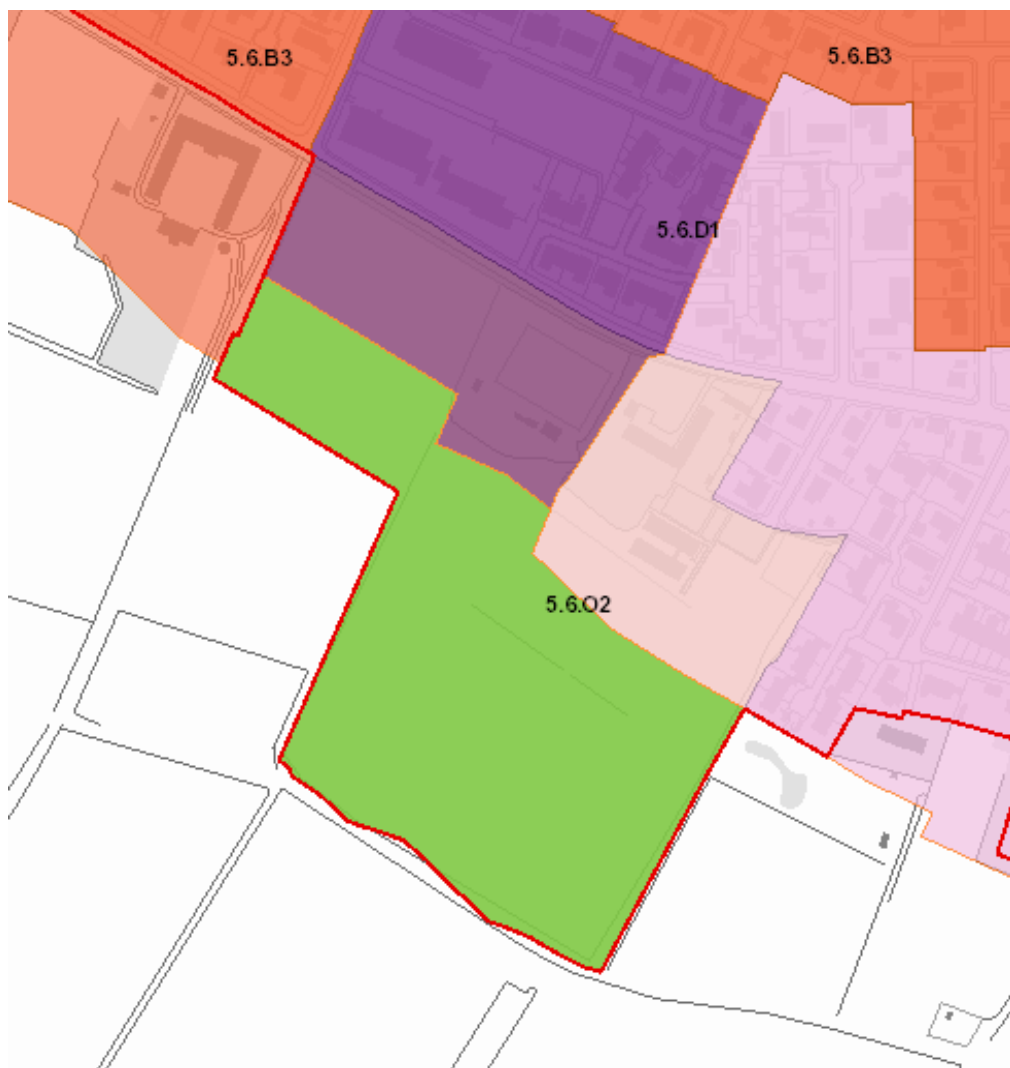
Betinget fjernvarmepligt.

Zoneforhold

Landzone overføres til byzone.



5.6.R4 Syd for Mejlstedvej



Anvendelse

Rekreative formål
Fritidsanlæg
Tekniske anlæg
(regnvandshåndtering)

Anvendelsen er
specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Området som helhed:
Max. 5

Etager: Max. 1

Mål

Området skal fastholdes som et offentligt friareal med mulighed for forskellige fritidsaktiviteter. Området kan på sigt omdannes til et rekreativt område med mulighed for regnvandshåndtering (fx regnvandsbassin).

Anvendelse

Området kan anvendes til rekreative formål og forskellige fritidsaktiviteter for hele byen. Dele af området kan anvendes til håndtering af regnvand.

Byggemuligheder

Der kan opføres enkelte mindre bygninger, som er nødvendige for områdets brug.

Arkitektur - Byrum og landskab

Dele af området er fredsskov.

Eksisterende bevaringsværdig beplantning bør bevares.

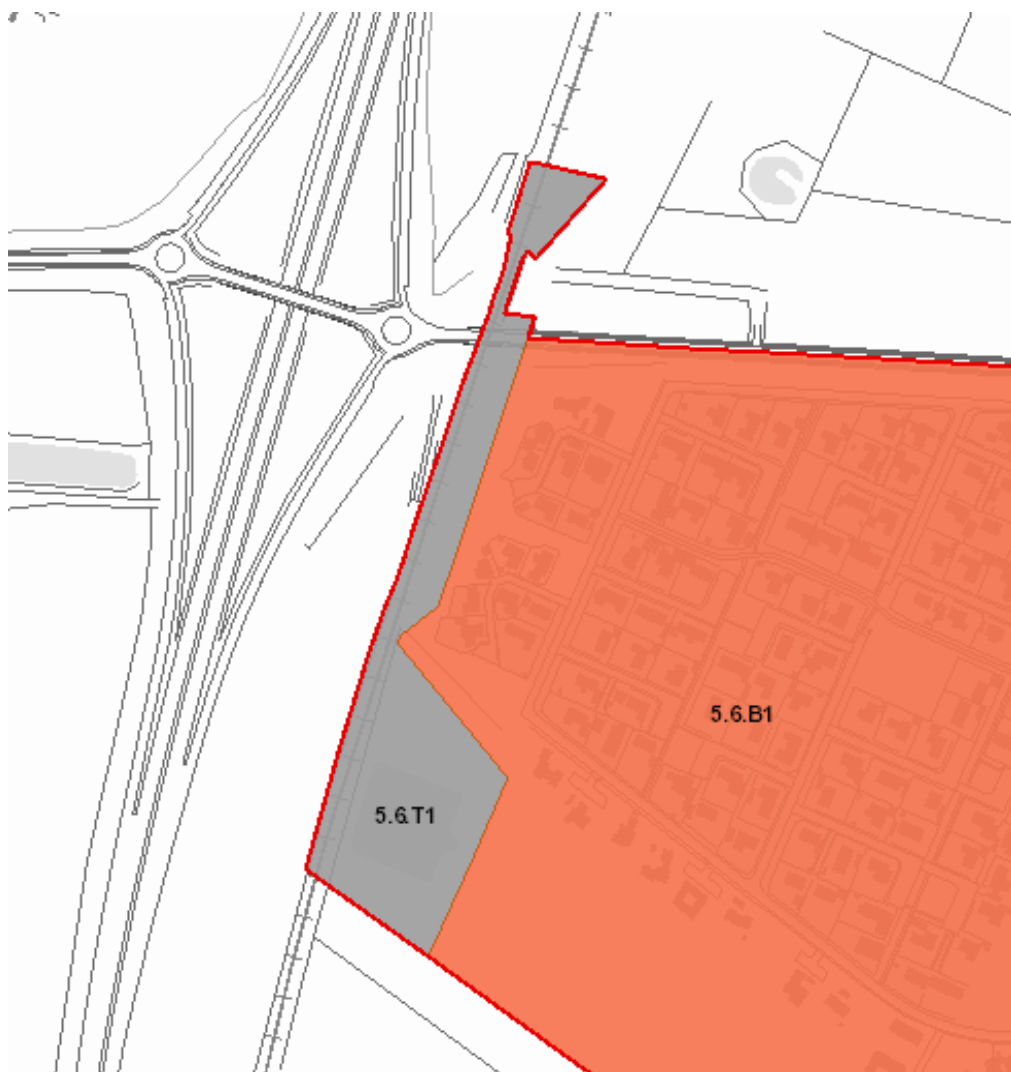
11-12-2017

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, som vist i princippet på [Illustrationsplan](#) og i [retningslinje 11.2.6](#).

Teknisk forsyning

Betinget fjernvarmepligt.

**5.6.T1 Station m.fl.****Mål**

Området nord for Bakmøllevej sikres til brug for nærbanestation. Der skal etableres buslommer, bil- og cykelparkering og taxaholdeplads. De skal sikres god tilgængelighed for fodgængere og cyklister.

Den sydligste del af rammeområdet syd for Bakmøllevej er primært til brug for regnvandsbassin.

Inden for rammeområdet kan etableres støjskærmende foranstaltninger.

11-12-2017

Anvendelse

Rekreative formål
Tekniske anlæg *
Transport o.l. *
Landbrug
Naturområder

* Omfatter primært jernbaneanlæg incl. parkering, ventefaciliteter etc. samt transporterhverv i tilknytning til banedriften.

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Etager:
Max. 1 *

Højde:
Max. 8,50 m *

* Gælder ikke gangbro, elevatorårne o.l.

Miljø

Miljøklasse 1-3, se [Bilag A](#).

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se [retningslinje 4.1.3](#).

Grænseværdier for støj fra trafik, se [retningslinje 13.3](#).

Støj og vibrationer fra jernbanen, se [retningslinje 13.3](#)

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, som vist i princippet på [Illustrationsplan](#) og i [retningslinje 11.2.6](#).

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Teknisk forsyning

Betinget fjernvarmepligt.