# Tillæg 3.022 Byudviklingsplan for Skalborg

Aalborg Byråd godkendte den 09.01.2017 kommuneplantillæg 3.022 med miljørapport (MV), Byudviklingsplan for Skalborg.

Planen består af:

- Byudviklingsplan for Skalborg
- Retningslinie 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål
- Retningslinie 2.1.3 Tilgængelighed og transportformer
- Retningslinie 2.1.4 Byudvikling og det overordnede vejnet
- Retningslinie 3.1.1 Nyt boligbyggeri
- Retningslinie 4.1.1 Nye erhvervsområder
- Retningslinie 7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre
- Retningslinie 7.1.4 Særligt pladskrævende varer
- Retningslinie 11.1.2 Grøn-blå struktur
- Retningslinie 11.2.6 Rekreative ruter
- Kommuneplanramme 3.6.A1 Østerådalen
- Kommuneplanramme 3.6.B1 Drastrup
- Kommuneplanramme 3.6.B2 Hjortevej m.m.
- Kommuneplanramme 3.6.B3 Digterkvarteret
- Kommuneplanramme 3.6.B4 Stationsmesterkvarteret
- Kommuneplanramme 3.6.B5 Østerådalen
- Kommuneplanramme 3.6.B6 Dallvej
- Kommuneplanramme 3.6.C1 City Syd
- Kommuneplanramme 3.6.C2 Indkildevej
- Kommuneplanramme 3.6.C3 Lokalcenter Skalborg Bakke
- Kommuneplanramme 3.6.D1 Hobrovej
- Kommuneplanramme 3.6.D2 Ny Nibevej mm.
- Kommuneplanramme 3.6.H1 Krebsen m.m.
- Kommuneplanramme 3.6.H2 Vægten m.m.
- Kommuneplanramme 3.6.H3 Nibevej m.m.
- Kommuneplanramme 3.6.H4 Hobrovej Øst
- Kommuneplanramme 3.6.H5 Østerådalen
- Kommuneplanramme 3.6.H7 Indkildevej m.m.
- Kommuneplanramme 3.6.N1 Drastrup skov
- Kommuneplanramme 3.6.N2 Drastrup Enge
- Kommuneplanramme 3.6.N3 Hobrovej
- Kommuneplanramme 3.6.N4 Østerådalen
- Kommuneplanramme 3.6.O1 Dyrskuepladsen, hallen m.m.
- Kommuneplanramme 3.6.O2 Skalborg Kirke
- Kommuneplanramme 3.6.R1 Hjortevej
- Kommuneplanramme 3.6.R2 Engdraget m.m.
- Kommuneplanramme 3.6.R3 Lerkenfeltparken
- Kommuneplanramme 3.6.T1 Jernbanen
- Kommuneplanramme 3.6.T2 Motorvejen
- Redegørelse til byudviklingsplan for Skalborg
- Miljørapport til byudviklingsplan for Skalborg

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.

**Klagevejledning**

Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan, for så vidt angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet senest den 15. februar 2017.

Du klager gennem Klageportalen, som du har adgang til via borger.dk og virk.dk. Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500,- kr. Se Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen dvs. senest den 18. juli 2017.

## Miljøvurdering

I forbindelse med kommuneplantillæg 3.022 er der udarbejdet en miljørapport. Rapporten indeholder en miljøvurdering (MV) efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Miljørapporten er udarbejdet som en integreret del af Kommuneplantillæg 3.022.

# 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 Natur- og Miljøklagenævnet **senest 4 uger efter planforslagets offentliggørelse.**

Du klager gennem Klageportalen, som du har adgang til via borger.dk og virk.dk. Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

## 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 Natur- og Miljøklagenævnet. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Du klager gennem Klageportalen, som du har adgang til via borger.dk og virk.dk. Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk. Klagen skal være modtaget senest **4 uger efter offentliggørelsen af planen**.

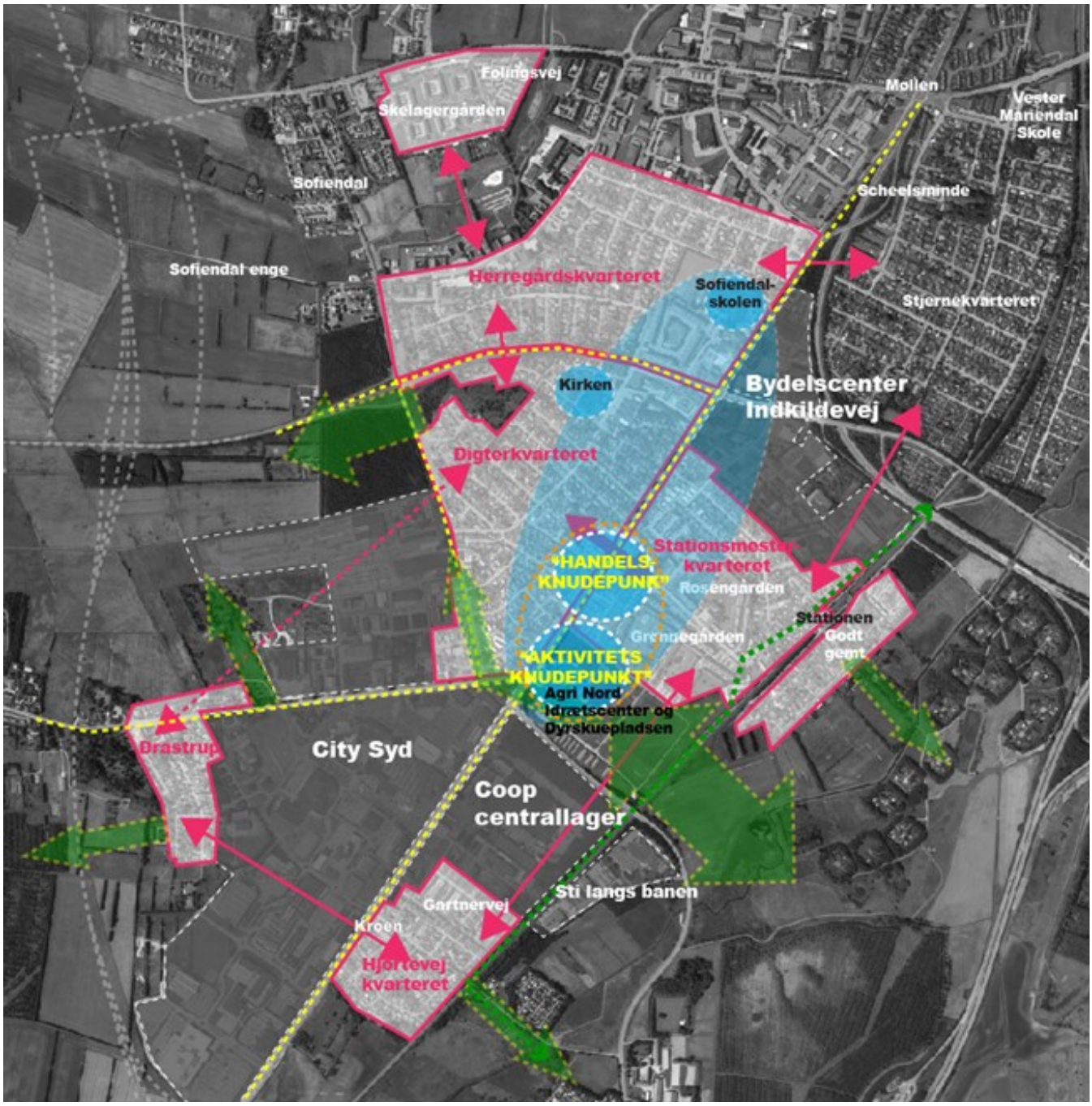
Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500 kr. Klagegebyret opkræves efterfølgende af Natur- og Miljøklagenævnet. Nærmere vejledning om klagemuligheder, klageberettigede og gebyrer mv. findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

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

19-01-2015

# Byudviklingsplan for Skalborg



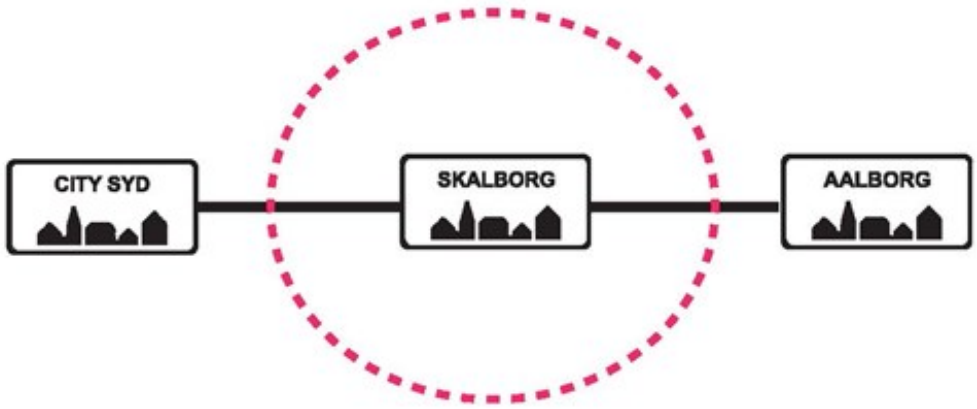

*Byudviklingsplanens hovedgreb; sammenbinding af boligkvarterer, funktioner og knudepunkter, nye udviklingspotentialer samt styrkelse af grønne sammenhænge og facadevirkning ud mod det overordnede vejnet.*

Skalborg skal styrkes som selvstændig bydel. Det skal være rart at være borger i Skalborg og byudviklingsplanen skal styrke bydelens sammenhængskraft og skabe nye rammer for en hensigtsmæssig udvikling. Byudviklingsplanen sikrer rummelighed til nye boliger, bedre sammenbinding af kvarterene på tværs af områdets barrierer, styrkelse af grønne sammenhænge og kvaliteter samt fokus på fritid og hverdagsliv gennem en centerdannelse omkring Skalborg Bakke og dyrskuearealet. Trafikalt fokuserer byudviklingsplanen på styrkelse af interne forbindelser, således at områdets bløde trafikanter i højere grad kan tilgodeses på trods af en stor mængde

gennemkørende trafik. Desuden fastlægges principper for hvorledes blandt andet Hobrovej fremadrettet kan styrkes som grøn indfaldsvej. Disse temaer er indarbejdet i byudviklingsplanen, så de nye rammer bidrager mest muligt til styrkelsen af bydelen og skabelsen af byliv

**Identitet og sammenhæng**

*Skalborg er ikke blot et sted man kører igennem på vej til enten City Syd eller Aalborg, men et sted man vælger at bo. Skalborg ligger i et infrastrukturelt smørhul, tæt på naturen og med gode fritidstilbud og samarbejder mellem foreningerne. De kvaliteter, der allerede er i dag, skal gennem byudviklingsplanen defineres, styrkes og udvikles.*




Skalborg er en forstad til Aalborg og ligger på aksen mellem City Syd, der er regionalt aflastningscenter, og Aalborg Midtby, der er Norddanmarks vigtigste kultur-, service- og handelscentrum. Mellem disse to stærke poler, ligger Skalborg. Mod øst afgrænses den bymæssige bebyggelse af jernbanen og Østerådalens forløb, mens Drastrupkilen udgør bydelens grænse mod vest.

**Skalborg som bydel**

Skalborg er en mangfoldig bydel og udgør et bredt snit af befolkningen, hvilket kommer til udtryk i blandt andet Sofiendalskolens elevsammensætning, der er repræsentativt for landsgennemsnittet.

Nogle borgere har boet her hele deres liv, mange har valgt at flytte ”hjem” til Skalborg, mens andre er tilflyttere.

Generelt set er Skalborg en bydel i forandring. Villakvartererne er ved at gennemgå et generationsskifte, hvor boligens første ejere afhænder boligerne til nye familier. De almennyttige boliger i Grønnegården er i gang med en gennemgribende renovering og opgradering, alt imens der i bydelen opleves en stigende efterspørgsel efter mindre boliger og rækkehuse, der i dag kun findes i et begrænset omfang.

Villaerne i området udgør et billigt alternativ til 9000 Aalborg og særligt Digterkvarteret er et alternativ til Hasseris eller mere centrale villakvarterer i Aalborg. Køberne er ofte unge familier, der er bevidste om, at der ved valg af bolig i Skalborg er nogle præmisser, man må tage med, men for dem er Skalborg et aktivt tilvalg fordi:

- Der er gode indkøbsmuligheder (i bil)
- Der er flere institutioner og skolen har et godt ry (dog kun 1 vuggestue i integreret institution)
- Man kan få et større hus for pengene, også et med udsigt
- Der er gode forbindelser til motorvejen

**Bydelens sammensætning og kvarterer**

Skalborg kan i princippet inddeles i 4 boligkvarterer: Herregårdskvarteret, Digterkvarteret, Stationsmesterkvarteret og Hjortevejskvarteret. De ligger som enklaver, adskilt af større indfaldsveje og erhvervsområder. Bydelsfunktionerne er jævnt fordelt på tværs af kvarterne, hvilket i praksis betyder, at der ikke er nogen reel centerdannelse i bydelen. Således ligger Skolen i Herregårdskvarteret, Kirken i Digterkvarteret, Hallen i Stationsmesterkvarteret og Kroen i Hjortevejskvarteret. En uhensigtsmæssig fordeling, der har stor betydning for områdets manglende sammenhængskraft og behov for mødesteder

Det er ønsket, at skabe et fælles lokalcenter, der henvender sig til alle bydelens kvarterer, således at sammenhængskraften på tværs af kvarterene styrkes. Skalborg skal være for borgere, City Syd for nordjyder.

Byudviklingsplanen favner Skalborg som helhed, men bliver gennem kommuneplantillægget 3.022 implementeret i forhold de enkelte bydeles geografi. Områderne Sofiendal (Herregårdskvarteret), Skelagergården, Folingsvej, Scheelsminde og Stjernekvarteret ligger udenfor bydelsafgrænsningen i kommuneplanen og indgår dermed ikke i kommuneplanrevisionen, men medtages her idét de indgår i en del af byudviklingsplanens perspektiver, ligesom landskabets grønne kiler også berøres. Indenfor dette område (Ikea i syd til Møllen i nord) er der knap 7.000 borgere og 3.000 arbejdspladser.




Bydelens opdeling i enklaver af boligkvarterer og erhvervsområder samt boligområdernes forskellige sammensætning bevirker, at der er minimal fællesskabsfølelse på tværs af de store veje, der fungerer som barrierer og gennemskærer bydelen. Det kommer blandt andet til udtryk ved at enkelte elever øst for Hobrovej benytter Vester Mariendal skole fremfor Sofiendalskolen. Derudover er der ikke megen udveksling mellem boligområderne på tværs af Hobrovej og det opleves som om City Syd breder sig over sine grænser. Det forstærker oplevelsen af boligkvartererne som adskilte øer, hvor hverdagsfunktionerne ligger tilfældigt fordelt. Skalborg mangler formelle og uformelle mødesteder, der kan kitte bydelen og dens borgere sammen og en styrkelse af bydelens identitet som et sammenhængende område.

Både bydelscenter Indkildevej og City Syd er bilorienterede butiksområder omkranset af store parkeringsarealer, og dermed ikke et sted man lægger vejen forbi med børn på løbecykel. Flere borgere udtrykker også; at de ikke bruger City Syd anderledes end resten af byen, dvs. de ankommer i bil og handler ikke deres dagligvarer her.

**Bydelens historiske strukturer**

Jernbanen, landevejen og dyrskuepladsen er stærke historiske strukturer, der har sat sit præg på bydelens udvikling og medvirket til den fragmenterede struktur.

Landsbyen Skalborg opstod omkring en samling udflyttergårde ved krydset Nibevej-Hobrovej.

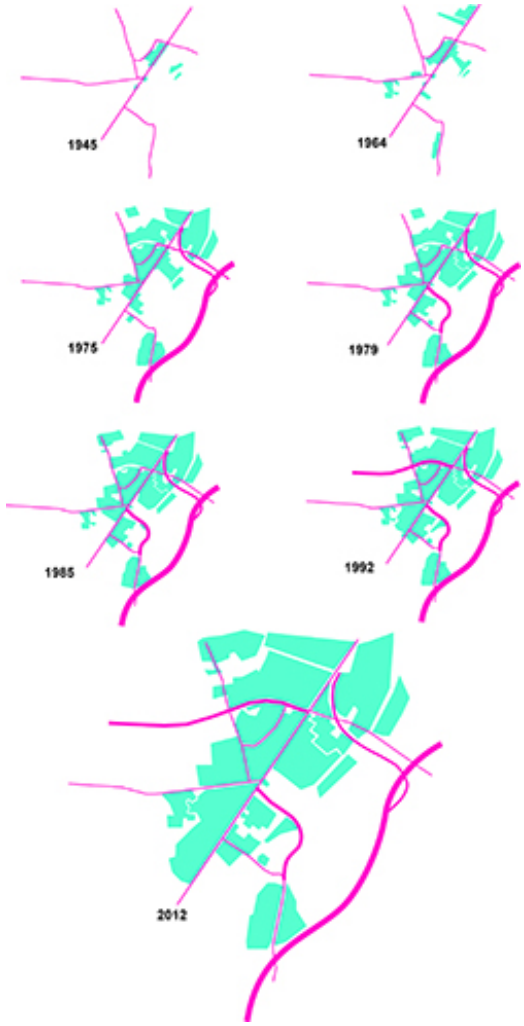
Andre historisk vigtige strukturer har været jernbanen, hvor der opstod en bydannelse i tilknytning til Skalborg Station, og Hobrovejs forløb ned ad Skalborg Bakke.

Potentialet i denne sydvendte skråning blev sammen med landevejen udgangspunktet for en ny boligbebyggelse i 1930'erne. Beliggenheden på kridtbakkens solside med udsigt er et vigtigt karakteristika for især Digterkvarterets boliger.

I 1960’erne og 70’erne skete en eksplosiv udbygning af området i form af erhverv og parcelhusbebyggelse på Skalborg bakke, Dall Villaby, Herregårdskvarteret og Drastrup, samt Grønnegården, etablering af fodboldbaner på dyrskuepladsen.

Fra midten af 1970’erne etableredes den nordlige del af det, vi i dag kender som City Syd, samt bydelscentret ved Hobrovej/Indkildevej og en mindre udbygning øst for stationen.

Fra midten af 1980’erne skiftede fokus fra boligudvikling til erhverv- og detailhandelsudvikling, og siden 1992 har der været massiv fokus på detailhandel og erhverv i Skalborg. Det viser sig ved en fordobling af City Syds areal, samt ervhverv langs Indkildevej/Hobrovej




**Bebyggelsens karakter**

I krydset Nibevej-Hobrovej, langs Stationsmestervej og på Skalborg Bakke findes fortsat levn fra de oprindelige bebyggelser. Især på den solvendte bakkeskråning er der fine eksempler på bedre byggeskik, nyklassicistiske huse og mere beskedne men solide murmestervillaer, som er bevaringsværdige. Det var her man bosatte sig, hvis man ville bo attraktivt, på landet og dog tæt på Aalborg.

Digterkvarteret som helhed fremstår i dag som et attraktivt villakvarter - især pga den landskabelige beliggenhed på den sydvendte skråning med udsigt over ådalen, de grønne kiler og bakker i landskabet. Kvarteret har et gennemgående grønt præg, der ønskes bevaret. Særligt den gode tilknytning til de grønne kiler og det grønne præg i parcelhusbebyggelsen er værdifuld. Kvarteret har sin oprindelse langs Hobrovej, hvor også de ældste huse ligger og i takt med kvarterets udbygning mod vest ses hvorledes arkitekturen ændrer karakter. Villavejene fremstår grønne, og beplantning spillede da også en central rolle, da kvarteret i sin tid blev udstykket, idét Martin Thomsen (indehaver af Thomsens' planteskole, der dengang lå på Skalborg Bakke) plantede træer langs villavejene, hvor han solgte grunde i provision.



Skalborg Kirke er beliggende på toppen af Skalborg Bakke, hvorfra den syner vidt omkring. Kirken er opført i 1969-1970. Den er tegnet af arkitekt m.a.a. Børge Ruby, og den kunstneriske udsmykning er af billedhugger Erik Heide. Ifølge lokale overleveringer foregik kirkeligt arbejde med møder og gudstjenester i en gammel jernbanevogn opstillet og indrettet ved Dallvej inden Skaborg fik sin egen kirke, på toppen af bakken.



Hjortevej er et historisk vejforløb over banen til Finstrupgaard og Dall. Dette ses i form af at der langs vejen ligger enkelte bevaringsværdige bygninger og landejendomme - idag indkapslet i et traditionelt parcelhusområde. Området er udbygget mod nord på de tidligere "Thomsens Planteskoles" arealer.



Hjortevej er som flere boligkvarterer kun forbundet med bydelen via Hobrovej og ligger derfor isoleret uden megen udveksling med de øvrige boligområder. Kvarteret udgør en vigtig forbindelse til Østerådalen henover banen.

Umiddelbart øst for banen ligger Fjerkrækolonien, et lidt skævt og unikt fritidshusområde med dyrehold. Alternative forbindelser til Hobrovej og sammenhængen til de øvrige kvarterer i bydelen skal styrkes.



Stationsmesterkvarteret øst for Hobrovej er et blandet boligområde, med både villaer, rækkehuse og etageboliger. Af historiske spor kan foruden jernbanen nævnes Gøls Minde, der oprindeligt var mejeri og siden omdannet til Pølsefabrik, der efter få år var vokset så stor, at den udflyttede til Svenstrup.



På den sydvendte skråning og der hvor blandt andet Rosengården ligger lå drivhuse til Thomsens Planteskole, inden de flyttede ud på Gartnervej. For enden af Østervænget op imod Hobrovej, lå en kalkmine.



Hasseris Boligselskab afdeling 5 Grønnegården gennemgår i disse år en helhedsorienteret indsats med renovering af boliger og de nære boligområder samt en bred boligsocial indsats. I kraft af Hasseris Boligselskab sikres en relation på tværs af Hobrovej til Skelagergården og Mulighedernes Park mod nord.

De rummelige friarealer i tilknytning til etagebebyggelserne er et af områdets store potentialer. De giver bymiljøet en "luftighed" og er beboernes adgang til det grønne. Som led i helhedsplanen for Grønnegården, indgår også en bearbejdning, så området åbner sig mod det omkringliggende kvarter og der skabes mere intime rum i menneskevenlig skala.



For enden af Nibevej lå Skalborggård, der hvor Agri Nord Idrætscenter i dag er bygget. Dyrskuearealet er og har været et vigtigt omdrejningspunkt for mange af bydelens aktiviteter.
I gennem årene har området bevaret sin tilknytning til Landbruget, idét idrætshallen og dele af arealet fortsat ejes af Agri Nord.



I 1943 blev et par friske drenge sendt rundt for at samle ind til en fodbold, men med stor tilslutning til initiativet var der grundlag for at lave foreningen Skalborg Sports Klub (forkortes SSK og ikke SS) der i dag har til huse i Agri Nord Idrætscenter.



Skalborg hører under Sofiendalskolens distrikt (selvom skolen er beliggende i Herregårdskvarteret i bydelen Sofiendal). I 2011 fejrede Sofiendalskolen 100 års jubilæum. Skolen blev indviet den 20. juni 1911 og i begyndelsen af 30'erne nåede elevtallet 100. Igennem årene er skolen blevet udbygget og omdannet. Den gule bygning, der ligger ud imod Hobrovej stammer fra en udbygning i 1925.



Udviklingen er gået stærkt, behovene er anderledes og det er i dag en meget anden skole end den skole, der blev indviet i 1911. I 1961 blev skolen udbygget og igen i 1968 for at holde trit med udviklingen. I 2006-07 gennemgik skolen en større ombygning, med bl.a to nye musiklokaler, et Lilletorv for indskolingseleverne og DUS, samt Storetorv, hvor alle skolens elever kan samles.



Drastrup er oprindeligt en landsby beliggende på kanten af Aalborg by og er i dag sammenvokset med Skalborg. Langs Nibevej, den gamle indfaldsvej fra vest, ligger en sammenhængende struktur af by- og landsbyhuse på begge sider af vejen.



Drastrup adskiller sig fra andre landsbyer, da den er sammenvokset med Aalborg men har som landsby stadig sin egen karakter og landsbystemning, der understøttes af den lokale beboerforening. Det rekreative fællesareal "Pletten" blev taget i brug af Drastrup Beboerforening i 1994 til legeplads og samlingssted for kvarteret. Der lægges op til sikre arealet til dette formål.

Vest for Drastrup ligger et større skov- og naturområde. Drastrup indgår derfor strategtisk i sammenbindingen af de grønne kiler, med rekreative tilbud med plads til friluftsliv og naturoplevelser.



City Syd er en "by i byen", der først og fremmest relaterer sig til storbyen og regionen som helhed. City Syd er opdelt i et aflastningscenter til almindelige udvalgsvarebutikker og et område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Af hensyn til den lokale dagligvareforsyning kan der ikke indrettes flere dagligvarebutikker i området. Dog er der mulighed for enkelte små specialbutikker i Storcentret. Det er hensigten at videreudvikle City Syd som regionalt aflastningscenter - specielt for store udvalgsvarebutikker, der ikke kan være i Midtbyen. Som det fremgår af rammebestemmelserne er der således fastsat minimumsstørrelser for butikkerne i City Syd.




City Syd er udpeget som arkitektonisk eksperimentarium. Ønsket er at stedets særlige muligheder vil inspirere til særlige arkitektoniske udtryk, ny ekspressiv arkitektur og nye anvendelser. Det er samtidigt et mål at skabe nogle markante byarkitektoniske fixpunkter, som kan fastholde et klart billede af City Syd i folks bevidsthed.



City Syd skal ikke være en gentagelse af Midtbyens kvaliteter - men et supplement hertil. Hvor Midtbyens kvaliteter findes i de intime gadeforløb med små specialbutikker er det i City Syd den store skala, som er i fokus - store butiksvolumener og markant arkitektur, som fylder noget i gadebilledet jfr. Fysisk Vision 2025.

Strukturplanen for City Syd er oprindeligt baseret på principperne om segregeret trafik (biler på én vej og cykler, gående og kollektiv trafik på en anden). Udbygningen af området har dog betydet, at bygningerne primært orienterer sig mod bilgaderne og vender facadeløse bagsider mod de gader, hvor der er fortove. Dermed opleves City Syd som en facadeløs og fodgængerfjendtlig by i byen.




City Syd har mange fine grønne strøg og lommer, der dog ofte overdøves af bygningernes skala og den massive skiltning, der findes strøet ud over de grønne arealer.

Der lægges vægt på at få området til at hænge bedre sammen internt og på at skabe basis for en mere effektiv og bredere udnyttelse af arealerne mellem bygningerne med tydelige fixpunkter og velfungerende aktivitets- og mødesteder. En styrkelse af områdets grønne strukturer og forbedring af forholdene for de bløde trafikanter er et tema, der skal tages op i planlægningen fremadrettet.



**Det gode hverdagsliv**

*Som bydel skal Skalborg jævnfør kommuneplanens hovedstruktur, have kvalitet for de borgere der bor der. Som forstad skal Skalborg udvikles som et veldefineret nærmiljø med lokal identitet og særpræg, der danner grundlag for et godt hverdagsliv. Gode bydele skabes ikke kun for borgerne, men også af borgerne og kan bl.a. omfatte oprettelse af gode mødesteder, nærrekreative arealer, forbedret infrastruktur og nye boformer.*

Skalborg skal udvikles gennem omdannelse og fortætning, fremfor udlægning af nye arealer til byformål. Det er udgangspunktet for et bæredygtigt Aalborg og følges af udvikling af grønne nærområder. Fortætning af byen skaber mere byliv, bykvalitet og bedre muligheder for bæredygtigt at løse transportbehovet.

Bydelen efterspørger (input fra borgermøde, plakatkonkurrence og grønt idékatalog for Skalborg):

- bedre miljø (skrald, biler og mere grønt)
- eget center med hverdagsfunktioner
- bedre forhold for bløde trafikanter
- bedre adgang til grønne områder og mere varieret anvendelse (særligt for dyrskuearealet)
- mindre gennemkørende trafik

City Syd er af stor betydning for Skalborg på godt og ondt, og byudviklingsplanen skal sikre en bæredygtig sameksistens mellem de to. Overgangen mellem Skalborg og City Syd er diffus, hvilket blandt andet skyldes en tendens til, at de tilstødende områder adopterer både skala og bilorienterede funktioner og æstetik.

Fremadrettet skal grænsen mellem City Syd og Skalborg markeres tydeligere. Dermed kommer særligt arealerne ud til de overordnede veje i fokus i planlægningen. Særligt Hobrovej har på Skalborg Bakke adopteret en "City Syd" æstetik, med store skilte og åbne parkeringsarealer ud imod vejen, hvilket skaber en åben og diffus oplevelse og en "facadeløs" by. Det er også et mål, at få ryddet op i den diffuse skov af skilte og flag, som præger området. Tendensen er, at man forsøger at tiltrække opmærksomhed, ved at overbyde naboen og skiltene overtager de grønne forarealer, der ellers markerer overgangen mellem City Syd og Skalborg. I stedet for kvantitet af skiltning skal der satses på få klare virkemidler, der er afstemt skalaen og hastigheden på vejnettet. Således har små bannere og A-skilte ingen berettigelse ud imod Hobrovej og bør i stedet bruges lokalt til at lede og guide til indkørsler og indgangspartier. Aalborg Kommune er i gang med at udarbejde en politik for skiltning i byen, der også gælder for City Syd og vil få betydning de steder skiltning ikke er specifikt håndteret i lokalplanlægningen. For City Syd behandler byudviklingsplanen nogle strukturelle principper ifht. prioriteringen af bløde trafikanter, grøn identitet, orientering samt forbindelser til den omkringliggende by, der supplerer de strukturer der allerede er udpenslet i eksisterende lokalplaner.

**Den levende by**

- Byliv skabes af mennesker, der har noget at være sammen om. Derfor er både områdets fysiske og mentale sammenhængskraft i fokus.
- Medborgerskab og fællesskabsfølelse på tværs af bydelens kvarterer er en forudsætning for at kunne skabe en levende by, hvor bydelens borgere mødes og føler et fælles ansvar for at løfte bydelen.
- Bydelens fællesskaber spiller en vigtig rolle. Her tænkes på foreninger (interessefællesskaber), geografiske fællesskaber så som beboerfællesskabet Grønnegården eller Skalborg Aktivitetsplads samt Skalborg Samråd, der spiller en særlig rolle i forhold til at samle bydelen og skabe en fælles identitet, men også som talerør i forhold til kommunen.
- Hverdagslivet sættes i fokus ved, at der skabes et velfungerende samspil mellem byens hverdagsfunktioner; boliger, institutioner, indkøb, fritid, rekreation mv..

Det er intentionen at udvikle Skalborg til en levende bydel med velfungerende oaser og mødesteder, på trods af den massive trafikbelastning, der hidtil har domineret i området. På den baggrund arbejdes også med at mindske afhængigheden af bil i hverdagen, både internt i bydelen og til det øvrige Aalborg, ved at skabe bedre forhold for bløde trafikanter.

Dette opnås ved at fortætte bydelen med boliger og skabe bedre sammenhæng og samspil mellem bydelens hverdagsfunktioner. Derudover skal der sikres en god og nem adgang til det øvrige Aalborg. Hobrovej har en god kollektiv trafik betjening og en prioriteret cykelpendlerrute, men der er behov for, at skabe nye og synliggøre eksisterende alternative forbindelser i form af ruter, stier og grønne kiler.

**Attraktivt bymiljø og mødesteder**

- Knudepunkter og aktivitetsskabende funktioner med store kundestrømme opfattes som store ”drivere”

for skabelsen af byliv, og de skal derfor placeres og indrettes med omtanke, så de understøtter hinanden og skaber attraktive mødesteder.
- Mødestederne skal være vedkommende, anvendelige og tilgængelige for alle og tilbyde mulighed for fysisk aktivitet, leg, rekreation og socialt samvær.
- Byens byrum og inventar skal indrettes fleksibelt og kunne anvendes til mange forskellige funktioner.
- Multifunktionalitet skal medvirke til at skabe nye synergier og nye fællesskaber.

Skalborg skal have sin egen identitet. Bydelen skal synliggøres som et aktivt tilvalg på trods af trafikken. Det handler om at skabe rammer for byliv med sjæl og mødesteder, der kan besøges af mange forskellige mennesker og som giver mulighed for at samle bydelens borgere på tværs af boligkvartererne.

Aktivitetsskabende funktioner med store kundestrømme kan fx være dagligvarebutikker, institutioner, fritidsaktiviteter m.v. Med stor omtanke vil det være muligt at fremme "det gode hverdagsliv", hvor ikke kun mulighederne for fysisk aktivitet øges, men hvor social interaktion og kulturel udveksling også fremmes.

Indretning af byens rum og mødesteder skal tilgodese såvel klima og de grønne som sundhed og trivsel.

**Udvikling og omdannelse**

*Byudviklingsplanen for Skalborg skal skabe en fælles vision og rammen for en helhedsorienteret udvikling af Skalborg som bydel. Udviklingen af Skalborg som bydel skal arbejde for at skabe en større fysisk og social sammenhæng på tværs af Skalborg. Bydelen skal også, via stisystemer, grønne kiler og grønne lommer, kobles bedre sammen med det omgivende landskab, som en del af Aalborg Kommunes fysiske vision for 2025.*

Som bydel har Skalborg dét der skal, til for at skabe en god by. Den største udfordring ligger i den begrænsede udveksling på tværs af områdets enklaver og manglende fællesidentitet.

Skalborgs styrker:

- Forstad til Aalborg med et bredt boligudbud
- En bydel med både boliger, arbejdspladser, indkøb samt offentlige service- og fritidstilbud.
- Bredt sammensat med knap 7000 borgere og 3000 arbejdspladser (målt fra Skelagervej i nord til Ikea mod syd).
- Store natur- og landskabskvaliteter (med potentiale for bedre sammenhæng og øget tilgængelighed)
- Infrastrukturelt godt placeret
- Stor investeringslyst i området (private)
- Engagerede og definerede lokale aktører (samråd, foreningsliv, skole og boligselskab)

Skalborg skal udvikles på baggrund af stedets særlige kvaliteter og potentialer. City Syd, Hobrovej, jernbanen, terrænet og bykvartererne udgør en række præmisser, som udviklingsplanen er nødt til at forholde sig konstruktivt til. Det er hensigten, at udviklingen skal udnytte og understøtte områdets gode tilgængelighed - specielt hvad angår kollektiv transport og bløde trafikanter.

Gennem byudviklingsplanen skabes bedre rammer for hverdagslivet. Byens rum skal opleves som attraktive og rare steder for mennesker. Byen skal danne rammen om et godt hverdagsliv med levende og mangfoldige bymiljøer og sammenhæng imellem byens fysik og funktionalitet.

Der er en efterspørgsel på mindre boliger, så som tæt-lav bolig byggeri som alternativt til parcelhuset alt imens der er en overkapacitet af ervhervsarealer i området. Ved at omdanne erhvervsområder til boligområder sikres udviklingen af et varieret boligudbud, og imødekommer samtidigt efterspørgslen på boliger. Derudover skaber det nye muligheder for at udvikle områderne, alt imens det nedbryder barrierer og forbedrer sammenhængen mellem boligkvarterene. Derudover giver byudviklingsplanen mulighed for en blandet anvendelse (bolig og erhverv) ud

imod de store veje. Dette vil få betydning for områdets profil som en mere sammenhængende og tæt by. Samtidigt vil de kunne skærme de bagvedliggende parcelhuskvarterer.

Byudviklingsplanen foreslår et ”bycenter”, der lægger sig på tværs af Hobrovej og favner størstedelen af bydelens hverdagsfunktioner. Her skal arbejdes med fortætning, identitet, mødesteder og knudepunkter. Her skal det være nemt at komme rundt til fods og på cykel, og der arbejdes desuden med alternative forbindelser og ruter. Som en del af bymidten udpeges et afgrænset lokalcenter, der bliver bydelens handelsknudepunkt. Her kan butikker udvikles og etableres. Lokalcenteret går på tværs af Hobrovej og skal skabe sammenhæng funktionelt, fysisk og æstetisk.

Bydelens identitet og profil skal styrkes. I byudviklingsplanen udfoldes principper for grønne indfaldsveje og hvorledes forarealerne ud imod det omkringliggende vejnet har betydning for bydelens profil. Det er blandt andet her, der skal sættes ind for at modvirke en utilsigtet sammensmeltning med City Syd.

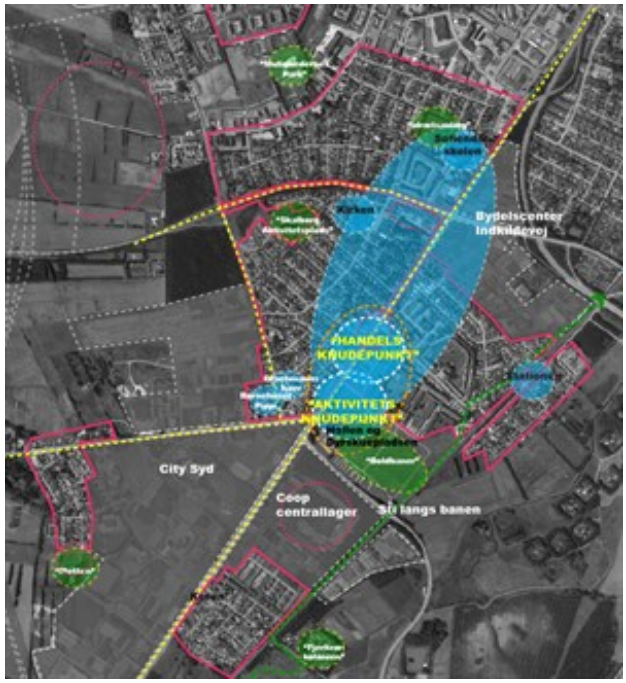
En styrkelse af de mentale og fysiske sammenhænge mellem områdets spredte knudepunkter og en strategisk fortætning omkring Skalborg Bakke understøtter udvekslingen mellem boligkvartererne og den fælles identitet i bydelen.

**Bydelens funktioner**

Dagligvarebutikker, fritidsfunktioner og institutioner er særlige drivere for skabelse af byliv på grund af deres store kundestrømme. Derfor er der særlig opmærksomhed på placering og indretning af disse funktioner, så de er med til at skabe byliv. Skalborg mangler et center, der orienterer sig mod bydelen og fungerer som omdrejningspunkt for hverdagslivet. Byudviklingsplanen har et hovedgreb med særlig fokus på at sammenbinde funktioner og samle bydelen på tværs af Hobrovej. Målet er i højere grad at skabe bedre sammenhæng mellem bydelens hverdagsfunktioner (så som skole, institutioner, indkøb, kirke, og hal) og samtidigt skabe en rygrad i bydelen, som boligkvartererne kan orientere sig imod (markeret med blåt på kortet).

Inden for dette område skal det være særligt nemt at komme til og bevæge sig rundt til fods og på cykel. Her arbejdes med fortætning, identitet, mødesteder og knudepunkter og der etableres et tyngdepunkt i form af et centrum i bydelen (markeret med orange streg).

Forståelsen af "rygraden" som sammenbinder områdets funktioner og bycenteret som et tyngdepunkt spiller en vigtig rolle, fordi det definerer et bymæssigt fokus i planen og viser sammenhængen mellem bydelens funktioner på tværs af de trafikale barrierer.



*Byudviklingsplanens hovedgreb, med fokus på sammenbinding af bydelens funktioner.*

**Bycenteret "Skalborg Bakke"**

Hovedparten af butikker og servicetilbud findes langs Hobrovej og Bisgårdsvej. Her ligger Gøls Minde aktivitetscenter, Institutionen Bisgården, lokale butikker samt Agri Nord Idrætscenter og dyrskuearealet. Det gamle klubhus, udgør også et vigitgt støttepunkt, der skal udvikles og udfoldes yderligere i den kommende planlægning. Dermed udgør området hjertet i bydelen, der tiltrækker store menneskestrømme – lige fra tidlig morgen til sen aften og danner grundlag for tyngdepunktet.

Bycenteret ”Skalborg Bakke” er afgørende for bydelens sammenhængskraft og udvikling i såvel økonomisk forstand som i social og kulturel forstand og består både af et

handels- og et aktivitetsknudepunkt.

Handelsknudepunktet går på tværs af Hobrovej og skal skabe sammenhæng funktionelt, fysisk og æstetisk. Her udlægges nye rammer for et lokalcenter, hvor butikker udvikles og etableres. Det udspændes mellem de eksisterende fodgængerovergange ved McDonalds i syd til Gøls Minde i nord. Dermed styrkes også forbindelserne længere ind i Stationsmesterkvarteret, idét stisystemerne i Grønnegården og for enden af Østervænget nu mødes i et centrum.



*Bycentreret, indeholder både et handels- og et aktivitetsknudepunkt og kobler bydelens funktioner sammen med de grønne kiler på tværs af Hobrovej.*

Umiddelbart syd for handelsknudepunktet ligger dyrskuepladsen og Agri Nord Idrætscenter, der skal styrkes som Aktivitetsknudepunkt i bydelen, og indgå som en naturlig del af bycentret med en bred anvendelse og samspil mellem bydelens foreninger. Sammenhængen mellem knudepunkterne skal styrkes og kan evt. suppleres med flere publikumsorienterede funktioner, der kan medvirke til skabelsen af byliv.

Handelsknudepunktet udgør i samspil med aktivitetsknudepunktet et uformelt samlingssted, hvor bydelens borgere på uforpligtende måde kan mødes og opleve, at de bor i en by med andre mennesker – dette møde gøres bedst til fods, hvorfor det er vigtigt at skabe lokale steder der ikke er bilafhængige.

Bisgårdsvej ligger parallelt med Hobrovej og skal have karakter af bygade, der sammenbinder handelsknudepunktet med aktivitetsknudepunktet. Bygningerne i handelsknudepunktet skal således orientere sig både mod Hobrovej (bygningsfacade og fortætning) og mod Bisgårdsvej, der er adgangsvej til området. Det er også på denne strækning, der skal etableres byrum og mødesteder. Fremover vil der planlægges for at elever fra Sofiendalskolen, der skal til Agri Nord Idrætscenter i skoletiden, skal krydse Hobrovej ved lysreguleringen Stationsmestervej. Herfra lægges op til de skal følge Bisgårdsvej og fortsætte henover dyrskuearealet, til den nye hovedindgang. På denne måde undgås at eleverne færdes på den del af Hobrovej hvor cykelstiforholdende er udfordret af mange overkørsler og svingende trafik.

**Nye områder til bolig og erhverv**

Byudviklingsplanen omdanner nogle centrale erhvervsområder til boligområder. Det gøres både for at sikre en udvikling af boligudbuddet, imødekomme private investorer og for at skabe en bedre helhed og sammenhæng mellem boligkvartererne. Desuden vurderes at der er en ledig overkapacitet af erhvervsområder i bydelen.

I forbindelse med omdannelsen af områderne til boliganvendelse, skal der i den videre planlægning rettes særligt fokus på bokvalitet og støjproblematik.

Omkring Digterkvarteret skabes nye rammer for nogle af de arealer, der ligger op ad det overordnede vejnet. Det skaber grundlag for en udvikling, der også får betydning for bydelens profil og ansigt udadtil. Samtidigt dannes en overgangszone og buffer til det bagvedliggende parcelhuskvarter.



*Princip for byudviklingsplanens sammenhænge mellem bydelens knudepunkter, boligudvikling og grønne forbindelser*

**Grønne og rekreative kvaliteter**

*Skalborg er omgivet af grønne kiler, og det er vigtigt at se på sammenhængen mellem bydelen og de nærliggende naturområder samt styrke rekreative og økologiske forbindelser i bydelen. Bydelens offentlige rum skal være attraktive, især for gående og cyklister. De grønne kvaliteter skal bringes i bedre samspil med bydelen, fx gennem en strategi om grønne indfaldsveje og styrkelse af landskabs- og økologiske forbindelser, der skal være med til at fremme kvaliteten for natur og friluftsliv.*

Bydelens mest markante grønne træk er Østerådalen og Drastrupkilen, der omkranser bydelen. Kilerne udgør et sammenhængende landskabeligt og rekreativt forløb fra oplandet til tætbyen og forgrener sig via hærvejsruter i begge kiler til resten af landets rekreative strukturer. I kilerne er naturbeskyttelse, naturgenopretning og rekreative anvendelsesmuligheder prioriteret højt. Der lægges dog også vægt på, at eksisterende rekreative anvendelser til kolonihaver, haver med dyrehold, ridecenter mv. kan fortsættes indenfor de afgrænsede rammeområder. En større skovplantning på bakken nordøst for Finstrupgård medvirker til at understrege terrænet og afskærme mod motorvejen.

City Syd er også omfattet af områdets grønne strukturer. Udover områdets interne grønne strukturer skaber forbindelser på tværs sammenhæng til det omkringliggende landskab. I den forbindelse udgør Bilkagrøften både mod Hobrovej og som forbindelse til landskabet nord for Nibevej et vigtigt element.

De grønne kiler omkring Skalborg skal i højere grad integreres med bydelen i kombination med nye forbindelser og en synliggørelse af strategien om grønne indfaldsveje. Implementeringen af denne strategi forudsætter en dialog med berørte grundejere samt koordinering i forbindelse med reetablering efter planlagt separatkloakering i bydelens kvarterer i de kommende år.

Illustrationsplanen th. viser det overordnet princip for hvorledes de grønne strukturer indgår som en del af byudviklingsplanen for Skalborg og hvorledes nye styrkede forbindelser skaber sammenhænge på tværs af områdets enklaver.

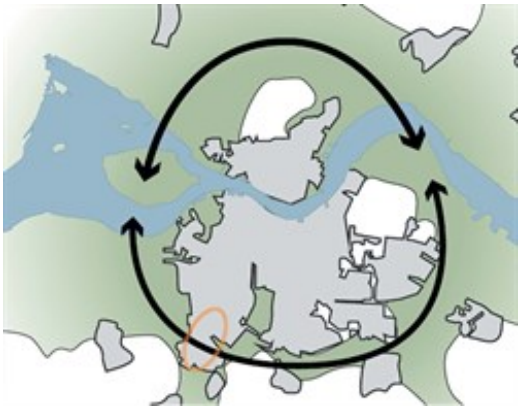
Fokusområder for de grønne kvaliteter og perspektiver i planen er:

- grønne kiler som aktiver i bydelen
- unik ådal, italesættelse af de eksisterende grønne ressourcer
- udformning og begrønning af forarealer og gadestrøg
- sammenbinding og synliggørelse af forbindelser herunder de nationale ruter (hærveje),
- bæredygtig byudvikling, med fokus på omdannelse og fortætning samt friholdelse af kritiske områder

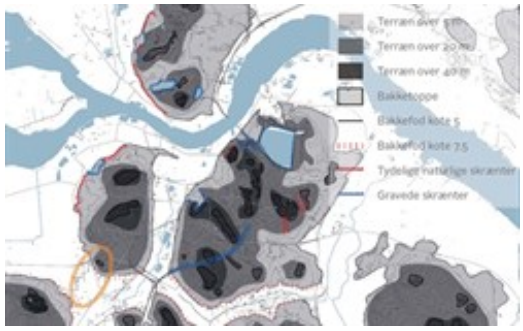


*Illustrationsplan, klik for større visning*

Byens grønne strukturer og landskab er med til at sammenbinde byen. Principielt omkranses Aalborg af en landskabelig ringforbindelse, der omslutter de 3 identitetsskabende "Aalborg bakker" og afgrænser byen. I Skalborg arbejdes med ringen som hovedgreb for bydelens grønne struktur. Ved at styrke den grønne forbindelse på tværs af bydelen gives der bedre adgang til bydelens landskabelige kvaliteter samtidigt med, at Østerådalen og Drastrup Kilen sammenbindes.



Ses nærmere på Aalborgs topografi fremgår, hvorledes Skalborg strækker sig hen over bakkefoden. Dette udvander principperne for sammenhængen mellem byens udvikling og landskabet, hvor bakkefoden udgør den principielle afgrænsning af byen. Byudviklingsplanen retter derfor fokus på hvorledes forløbet: Letvadvej-Nibevej og dyrskuearealet (via Dallvej), aktivt kan synliggøre sammenhængen mellem Østerådalen og Drastrupkilen langs bakkens fod ved hjælp af grønne elementer.



Kortet viser hvorledes det grønne netværk forgrener sig i hele byen, og det viser vigtige forbindelser, der får den grønne struktur til at hænge sammen med bystrukturen. De røde pile viser forbindelser, der skal være fokus på at fremme i planlægningen. Det er målet at skabe et sammenhængende fintmasket net og et samspil mellem by og landskab.

Skalborg er på kortene markeret med orange.



**Grundvandsbeskyttelse**

Bydelen ligger delvist i et område med drikkevandsinteresser og på kanten af område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). En stor del af bydelen ligger i indvindingsopland til Aalborg Vand A/S' kildeplads i Drastrup, som er et af Aalborg Kommunes vigtigste indvindingsområder til forsyning med drikkevand. Drikkevandsinteresser og grundvandsdannelse er årsagen til, at der er særligt fokus på at hindre grundvandstruende aktiviteter




*Interesseområder for vandindvinding.*
*Den lilla farve viser kildepladszoner, den mørkeblå skravering angiver områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), den lyse blå skravering angiver områder med drikkevandsinteresser (OD) og den gule skravering med blå kant angiver indvindingsoplandet til den enkelte kildeplads.*

Siden 1986 har Aalborg Kommune arbejdet intensivt for at forbedre og beskytte grundvandstilstanden i hele området, og kommunen har med Drastrupprojekt - bæredygtig arealanvendelse i grundvandsområder, arbejdet på at sikre grundvandet i netop dette grundvandsmagasin. En del af denne indsats har været jordfordeling, tinglysning af

dyrkningsdeklarationer, skovrejsning i samarbejde med Skov- og Naturstyrelsen, udarbejdelse af en delindsatsplan for grundvandsbeskyttelse i Drastrupområdet og Projekt Giftfri By i Frejlev og Drastrup, der har tilskyndet borgerne til at stoppe brugen af gifte i deres haver og indkørsler.

Fremadrettet skal der fortsat arbejdes med indsatsplaner for området, så trusler mod grundvandet afværges og drikkevandsforsyningen sikres.

**Mobilitet**

*Skalborg er en forstad til Aalborg og danner byens afgrænsning mod syd. Bydelen er placeret i et infrastrukturelt krydsfelt på tværs af Hobrovej, den primære sydlige indfaldsvej og færdselsåre mellem Midtbyen og City Syd og den øst/vestlige forbindelse mellem motorvejen og oplandet mod vest.*

*Trafikken gennem Skalborg er en præmis. Skalborg er beliggende på begge sider af Hobrovej, der er Aalborgs mest trafikerede indfaldsvej. Dette skaber udfordringer i forhold til fremkommeligheden på Hobrovej.*

Med henblik på at forbedre Aalborgs trafikafvikling er der lagt op til store ændringer af trafikstrukturen i Skalborg i fremtiden (link til nye veje i city syd). Desuden arbejdes med at forbedre fremkommeligheden for den kollektive trafik på Hobrovej. Disse overordnede planer indgår *ikke* som en del af byudviklingsplanen. I stedet fokuseres på hvorledes barrierevirkningen af bydelens indfaldsveje håndteres hensigtsmæssigt i forhold til at færdes internt i bydelen. Fokus i byudviklingsplanen er her og nu rettet mod bedre og alternative forbindelser for bløde trafikanter mellem områdets kvarterer og en styrkelse af udvalgte krydsningspunkter som sammenbinder funktionerne i bydelen.

**Trafikal tilgængelighed**

De overordnede trafikale udfordringer i bydelen skyldes for en stor dels vedkommende gennemkørende trafik, og i mindre grad bydelens interne trafik. Udfordringen er dog at den lokale trafik påvirkes af den generelle fremkommelighed på de overordnede veje. Derfor fokuserer byudviklingsplanen i højere grad på intern mobilitet, adfærd og alterantive forbindelser for bløde trafikanter. Trafikken gennem bydelen skyldes overordnet:

- Placering i infrastrukturelt knudepunkt ved indfaldsveje (Hobrovej nord/syd og Ny Nibevej øst/vest)
- Placering ved motorvej
- Adgangsvej til City Syd

Byudviklingsplanen følger principperne for "Aalborg i bevægelse - mobilitetsplan 2040" i forhold til indsatser (under udarbejdelse). Fokus i byudviklingsplanen er rettet mod hvorledes man kan forbedre mobiliteten i bydelen og forholdene for de bløde trafikanter gennem påvirkning af adfæd og optimering af eksisterende infrastruktur og systemer fremfor nyanlæg.



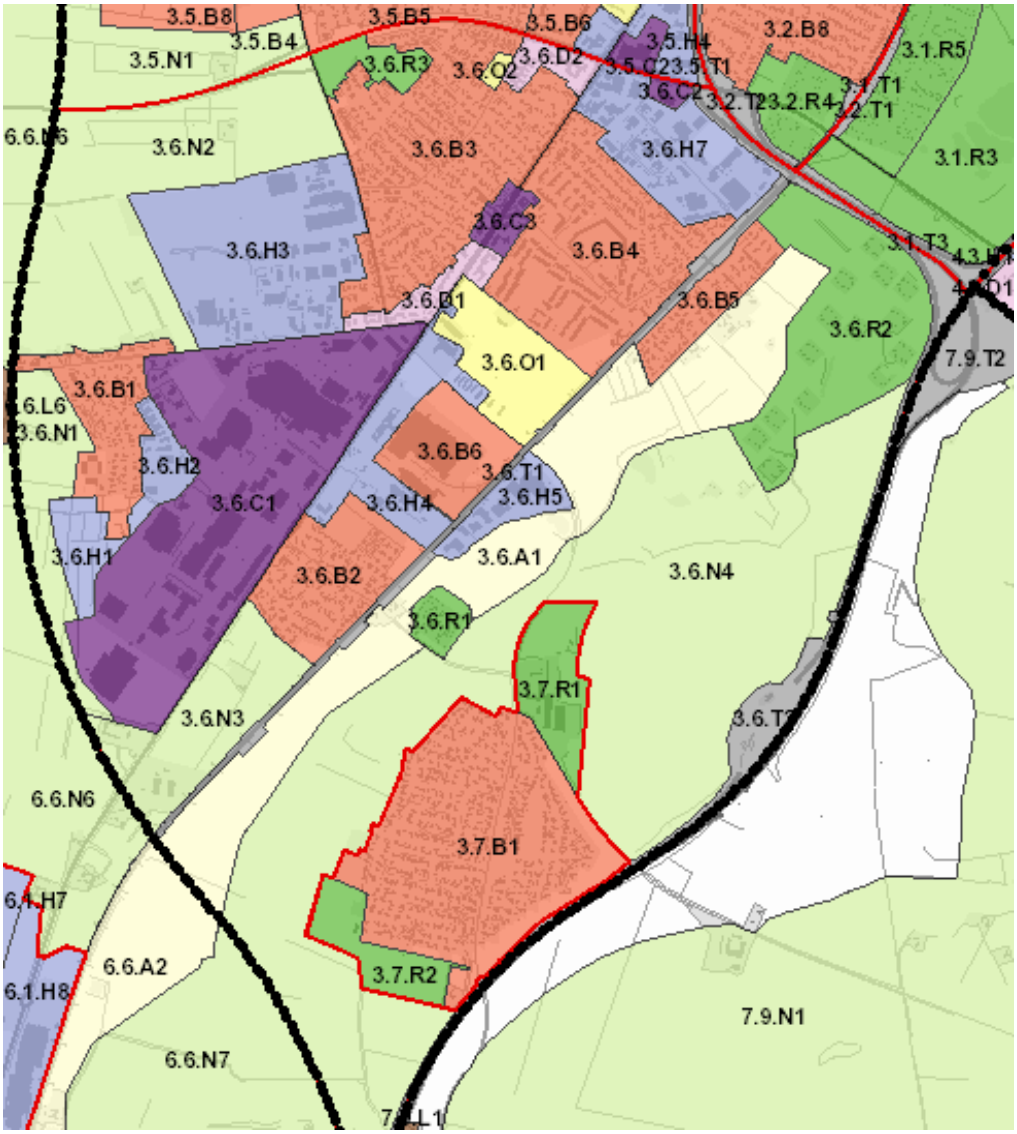
*Behovspyramide for mobilitet, der viser principper for mobilitet og prioritering af indsatser*

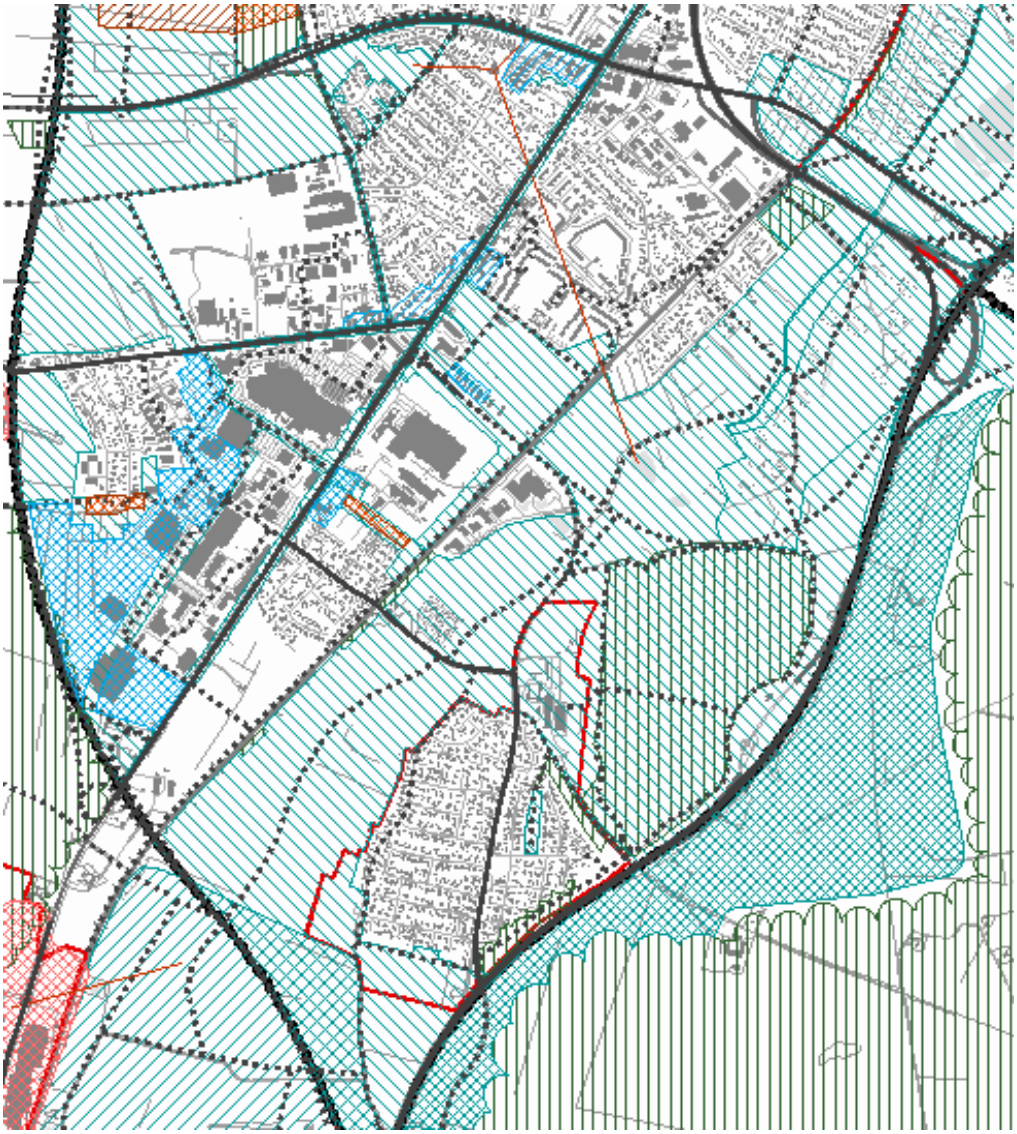
Skalborg har en god kollektiv trafikbetjening med mange afgange, bl.a. på Hobrovej. Nærbanestationen ses også som en vigtigt bystrukturel faktor, som øger attraktiviteten af både erhvervsområder og boligområder i Stationsmesterkvarteret. I kombination med banestien vil stationen blive gjort mere tilgængelig for bløde trafikanter. En flytning af stationen er pt. ikke vurderet realistisk idét passagergrundlaget ikke vurderes at ændres væsentligt og selvom Nordjyske Jernbaner overtager driften af togene, er det fortsat DSB der ejer stationerne. Et argument for en evt. flytning af stationen kunne være udbygningen af området syd for Dallvej, i kombination med nærhed til City Syd og en ny tilslutning til motorvejen.

En realisering af den planlagte vestforbindelse vurderes desuden at øge de vestlige erhvervsområders attraktion og forbedre tilgængeligheden for biltrafik i hele City Syd og Skalborg, idet den Skalborg Bakke vil aflastes for biltrafik. I planlægningen af vestforbindelsen er det vigtigt at sikre, at sammenhængen og adgangen til de grønne kiler bevares.

Tiltag og fokusområder:

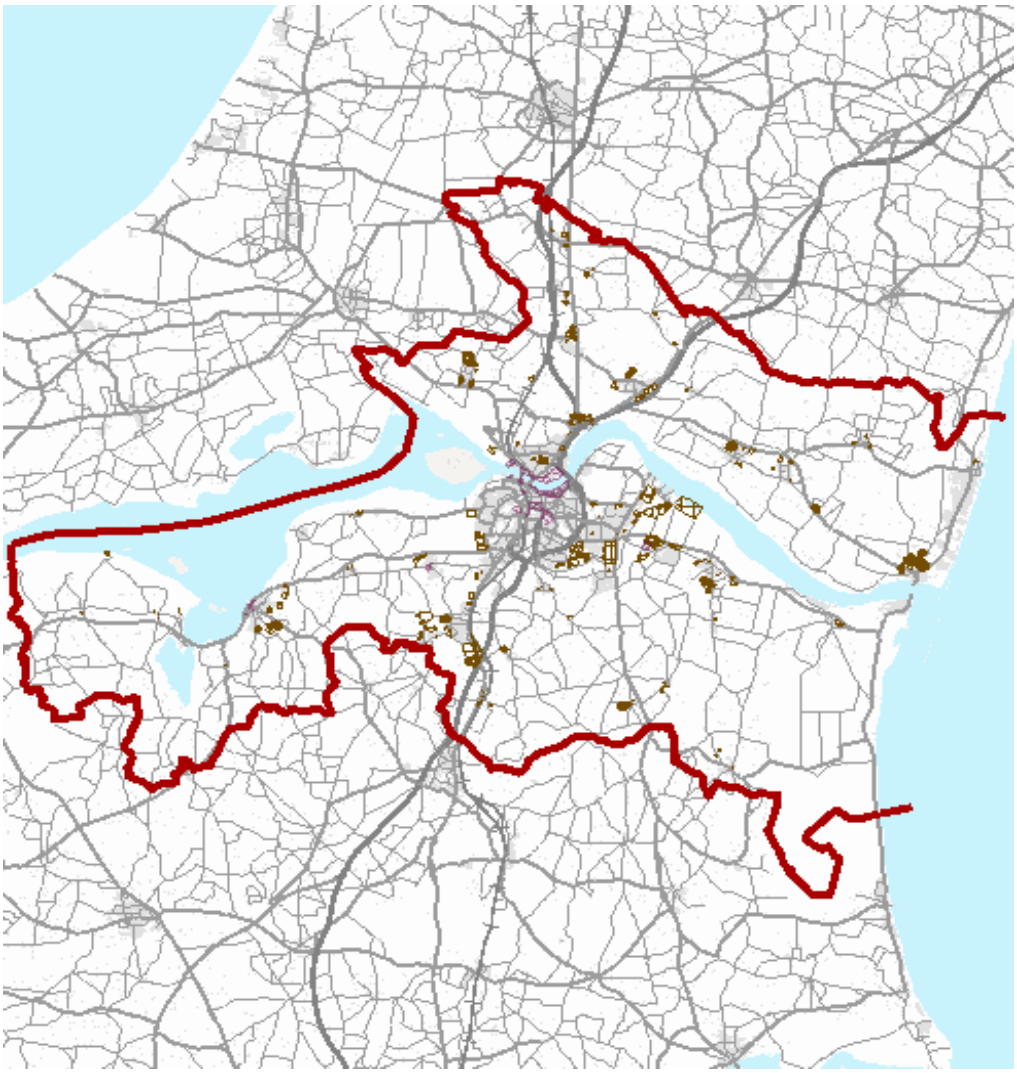
- Nu/kort sigte: Mindskelse af gennemkørende trafik i boligområder, udbedring af 2 sortpletudpegninger på Hobrovej, samt afdækning af muligheder for optimering af fodgængeres krydsning af de store veje.
- Kort sigte/mellem sigte: Busbane og øget frekvens på nærbane. Afdækning af mulighed for styrkelse af cykelrutenet, blandt andet banestien og trafikforhold på Letvadvej. Forbedring af interne forbindelser og synliggørelse af ruter og stinet. Samarbejde om bedre Skolevej og forbindelse mellem skole og Agri Nord Idrætscenter.
- Mellem/lang sigte: Aflaste Hobrovej ved ny motorvejstilslutning til City Syd. Forbedring af krydsningsmulighed for bløde trafikanter og udrulning af SMART mobilitet.


3.5.B8
3.5.B4
3.5.B5
3.5.B6
3.5.H4
3.2.B8
3.1.R5
3.5.N1
3.6.R3
3.6.O2
3.6.D2
3.5.C2
3.5.T1
3.6.C2
3.2.T2
3.2.R4
3.1.T1
3.2.T1
6.6.N6
3.6.N2
3.6.B3
3.6.H7
3.1.R3
3.6.C3
3.6.H3
3.6.B4
3.1.T3
3.6.D1
3.6.B5
3.6.R2
3.6.O1
7.9.T2
3.6.B1
6.6.L6
3.6.N1
3.6.B6
3.6.T1
3.6.H2
3.6.H5
3.6.C1
3.6.H4
3.6.H1
3.6.A1
3.6.N4
3.6.B2
3.6.R1
3.7.R1
3.6.N3
3.6.T2
6.6.N6
3.7.B1
6.1.H7
6.6.A2
3.7.R2
6.1.H8
7.9.N1
6.6.N7



09-01-2017

## 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*

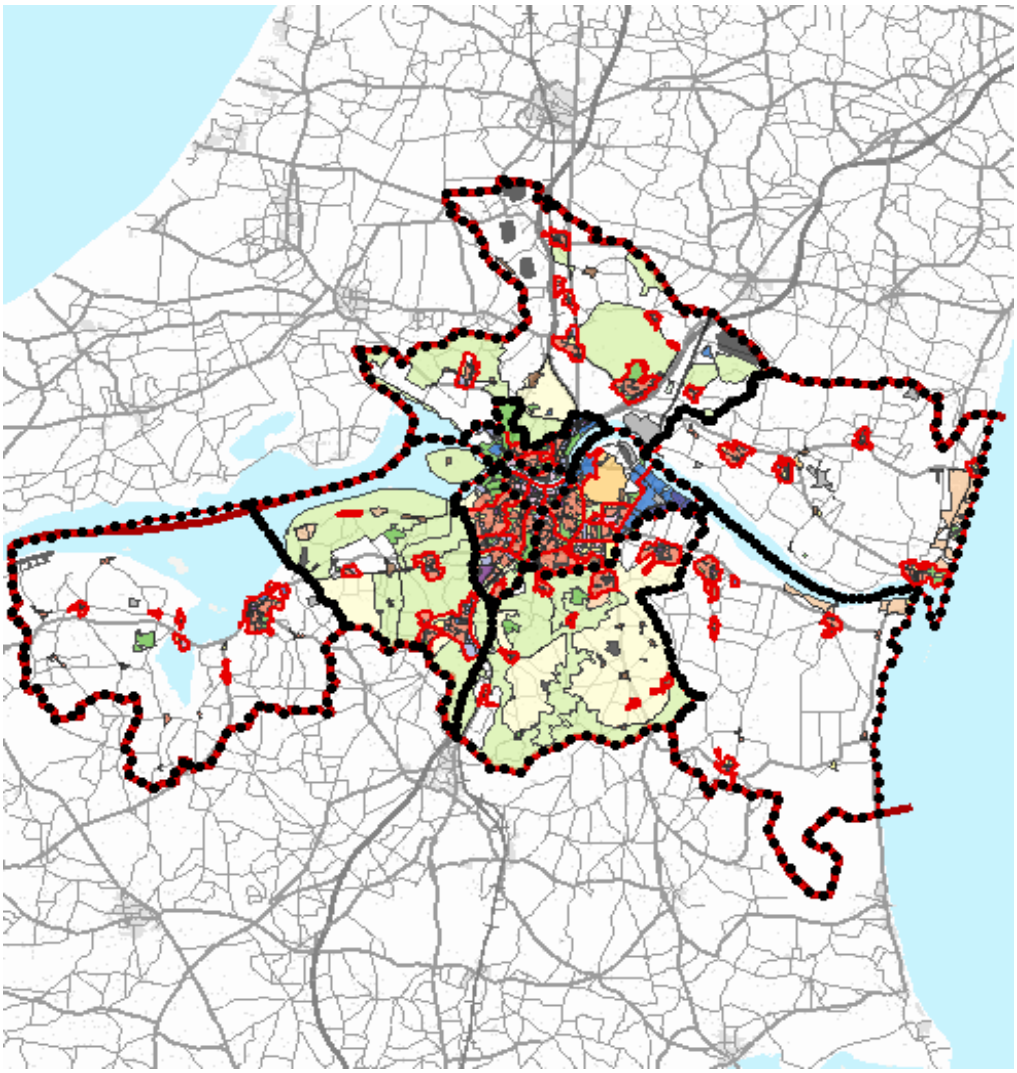
**Aalborg den attraktive storby**

**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.

09-01-2017

## 2.1.3 Tilgængelighed og transportformer



Væsentlige byfunktioner skal placeres centralt for betjening med kollektiv trafik og for de transportformer, som i øvrigt er væsentlige for de pågældende funktioner.

### Bemærkninger til retningslinien

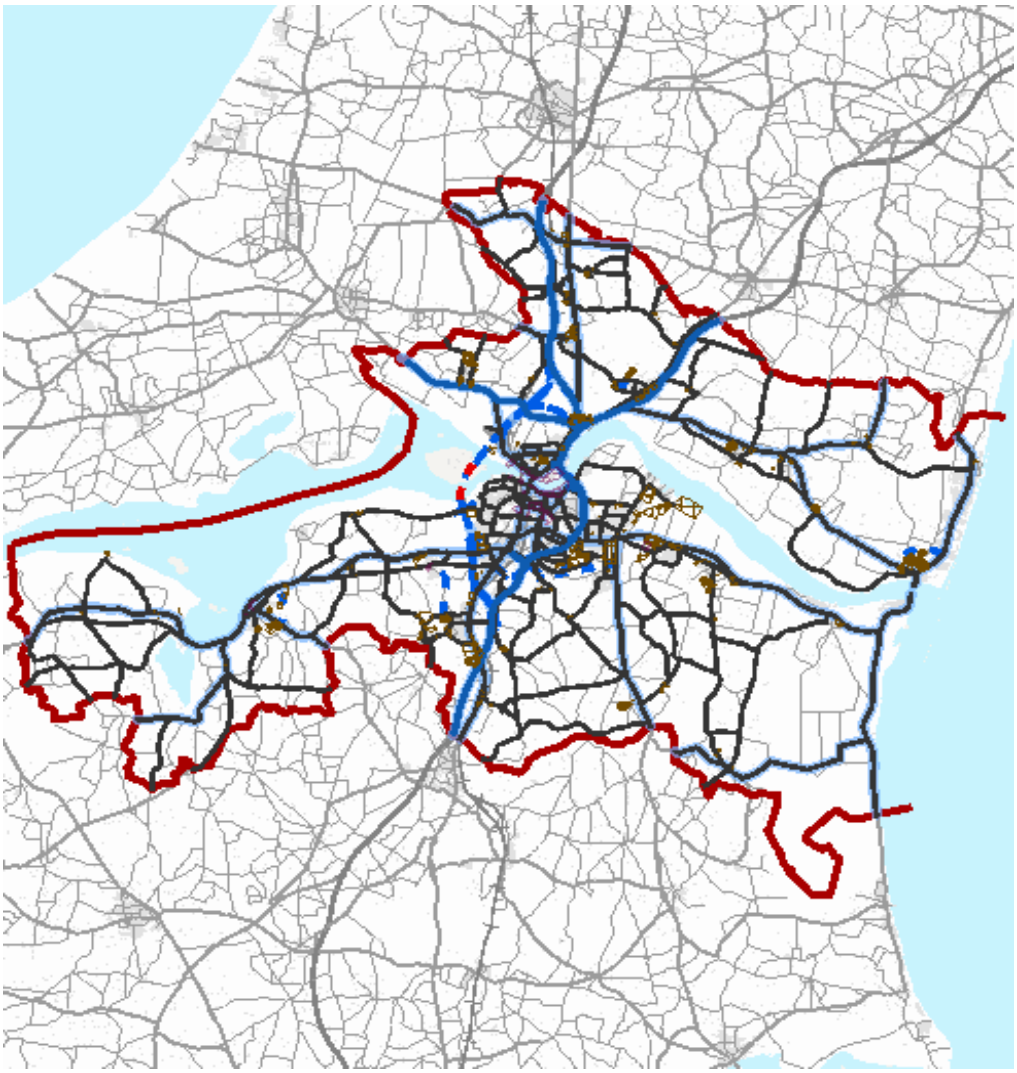
Det er væsentligt, at byerne indrettes, så tilgængelighed ikke alene måles på, om byfunktionerne kan nås i bil. Især centerformål som indkøb, uddannelsesinstitutioner, offentlige kontorer og fritidstilbud skal placeres med mulighed for adgang for alle befolkningsgrupper, så befolkningsgrupper med lavt bilejerskab (børn, unge og ældre) har adgang til væsentlige centerfunktioner. Valgfriheden i transportform mellem alle byfunktioner skal understøttes, hvorved afhængigheden af biltransport med deraf følgende sårbarhed og klimabelastning reduceres. Dette gælder i alle led af lokaliseringer, herunder også bolig- og arbejdsstedslokaliseringerne, hvor adgangen til knudepunkter for den kollektive transport bør være høj i store arbejdspladskoncentrationer, samtidig med at boligområder også forsynes med især busforbindelse.

Der bør i kommune- og lokalplanlægningen tages højde herfor gennem placering af veje, stier og stoppesteder samt især tog- og busstationer. Bestemmelsen skal omvendt medvirke til at sikre koordinering med den ønskede

udbygning af det kollektive trafiksystem, hvor egns- og områdebyerne indgår som knudepunkter i rutenettet.

09-01-2017

## 2.1.4 Byudvikling og det overordnede vejnet



Byudvikling skal tage hensyn til de overordnede vejes funktion som sikre færdselsårer, jf. afsnit 13, Infrastruktur. Omfartsveje skal således udgøre grænsen for byudvikling.

### Bemærkninger til retningslinien

Byrådet tillægger det overordnede vejnet stor betydning. Det knytter byer sammen på regionalt niveau og giver adgang til de øvrige dele af landet. Retningslinjen påbyder en integreret arealanvendelses- og vejplanlægning, så de overordnede trafikstrukturer sikres.

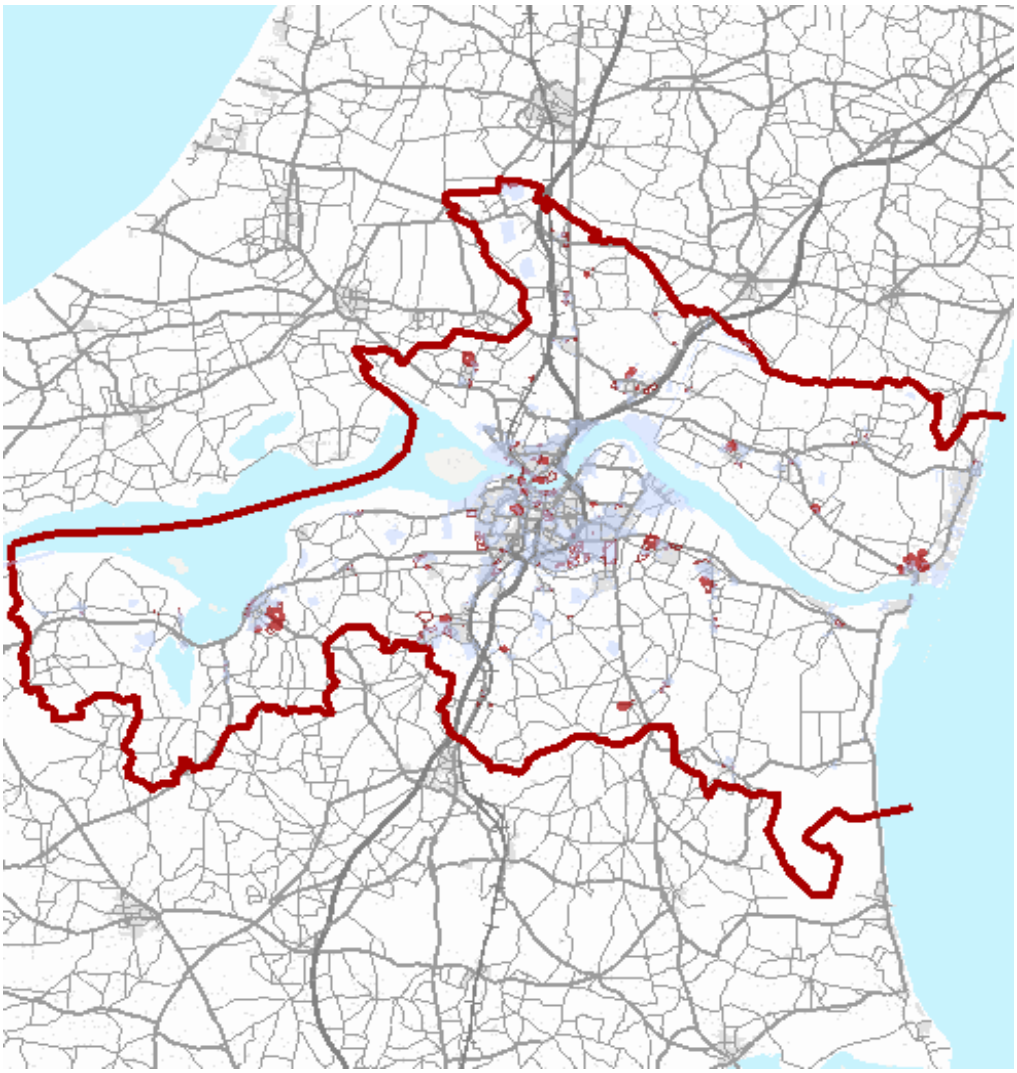
Byudvikling på begge sider af en overordnet vej vil medføre lokal trafik på langs og tværs af vejen. Herved vil fremkommeligheden for den overordnede trafik blive nedsat, og trafiksikkerheden forringet for specielt de bløde trafikanter. Samtidig kan der opstå unødige og betydelige miljøgener og barrierevirkninger i den omkringliggende bebyggelse. Omfartsveje skal derfor respekteres som en grænse for byudviklingen.

I kommuneplanen kan der efter aftale med vejbestyrelsen fastlægges bestemmelser om afskærmende beplantning langs overordnede veje, så nye randbebyggelser med deraf følgende krydsende trafik kan undgås.

Ved ansøgninger om bygge- og anlægsarbejder i landzone skal hensynet til en nærliggende overordnet vejs funktion ligeledes indgå med betydelig vægt.

09-01-2017

## 3.1.1 Nyt boligbyggeri



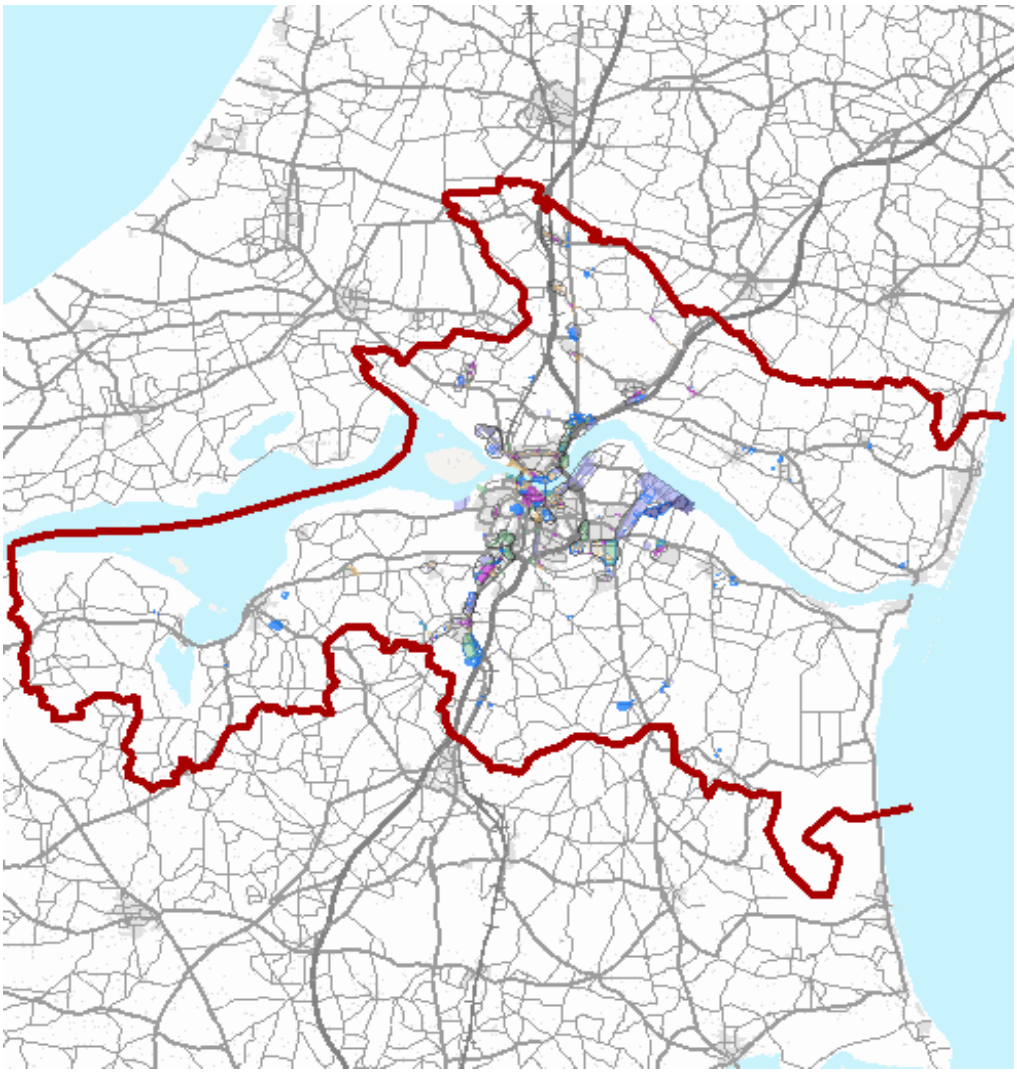
- Nyt boligbyggeri kan lokalplanlægges i områder udlagt til formålet. (Se kommuneplanrammerne og bilag J). Nyt boligbyggeri opføres primært i større samlede områder. Perspektivområder planlægges først udbygget efter 2020 og er ikke rammeplanlagt.
- Boligområderne skal placeres og indrettes så der er let adgang til dagligvarebutik, skole og børnepasning, grønne områder og rekreative faciliteter samt kollektiv trafik.
- Større områder, der indgår i boligprogrammet samt perspektivområder, udpeges på kortet.

### Bemærkninger til retningslinien

Gennem planlægningen sikres en hensigtsmæssig boligudbygning. Selv ved en stagnerende befolkningstilvækst kan behovet for at opføre boliger i nye områder være til stede. Dels for at imødekomme en efterspørgsel på nye boliger og dels fordi den gennemsnitlige husstandsstørrelse i mange år har været stadigt faldende (færre børn, flere enlige og ældre).

09-01-2017

## 4.1.1 Nye erhvervsområder



Nye erhvervsområder byggemodnes etapevis og under hensyn til ressourcer, landskab og bymiljø.

Den specifikke anvendelse i de enkelte erhvervsområder fastlægges i kommuneplanrammerne ud fra deres egnethed for trafikal belastning og inddeles i:

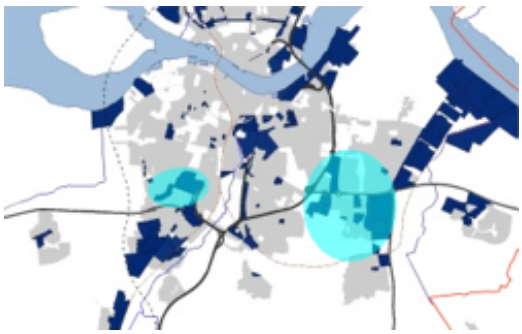
- Områder til virksomheder med stor godstransport,
- Områder til virksomheder med stor persontransport,
- Områder til virksomheder med stor persontransport og publikumsorienterede funktioner,
- Områder med begrænset trafikal belastning af hensyn til bymiljøet.

### Bemærkninger til retningslinien

En etapevis udbygning af kommuneplanlagte arealer, kan sikres på to måder:

- Lodsejeren fastlægger gennem sin byggemodning, hvor og hvordan han vil påbegynde området. Ved kommunale byggemodninger giver metoden god kontrol.
- Større erhvervsarealer underopdeles i flere rammeområder. Efter Planlovens § 11b, stk.1, pkt. 12 kan byrådet i kommuneplanen fastlægge rammer for rækkefølgen af arealernes anvendelse.

Den specificerede anvendelse i forhold til transport, publikumsorienterede funktioner og bymiljø fremgår specifikt af kommuneplanens rammer, by- og bydelsbeskrivelser.



*Områder med nærhed til forskning og innovation*



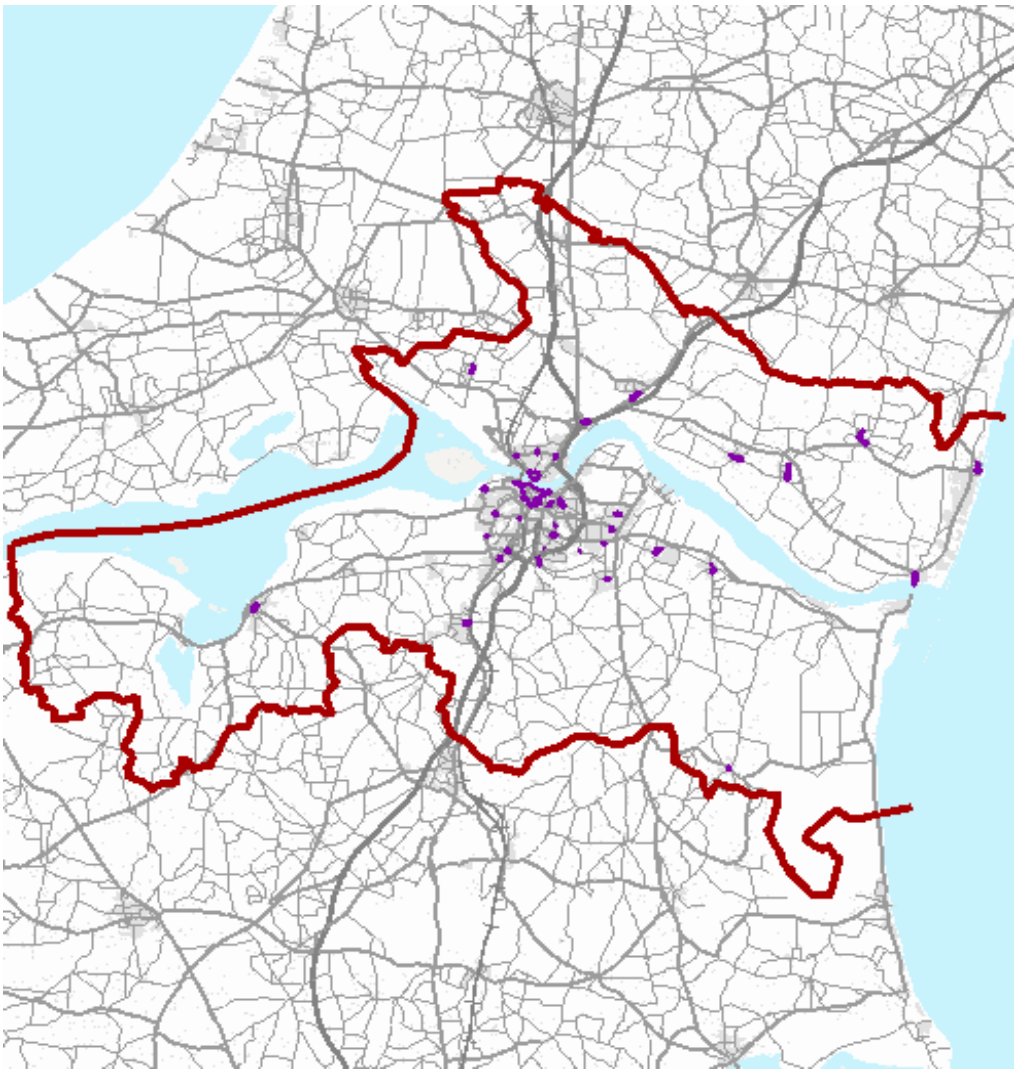
*Fokusområder for iværksætteri og innovation*



*Områder med stor synlighed*

09-01-2017

## 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.
- Maksimale 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 | | |
| Bouet | | 3.500 | 1.000 | 11.085 | 12.870 |

Ordforklaring:

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

*Udvalgsvarer:* Tøj, sko, sport,

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Lindholm | Bydelscenter | 3.500 | 1.000 | 1.452 | 3.900 | genbrug, isenkram, reservedele til biler, blomster, bøger, radio, galleri, gaveartikler o.lign. |
| 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 | |
| Vejgård | Bydelscenter | 3.500 | 1.000 | 11.124 | 15.500 | |
| Eternitten | Bydelscenter | 3.500 | 1.000 | 0 | 5.000 | |
| Grønlandskvarteret | Bydelscenter | 3.500 | 1.000 | 1.467 | 5.500 | |
| 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 | |
| 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 | Bymidte | 3.500 | 2.000 | 1.882 | 6.275 |
| 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 |

* Udvidelse af rammen for det maksimale butiksareal afventer planer for placering af et nyt sygehus i Aalborg Øst

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

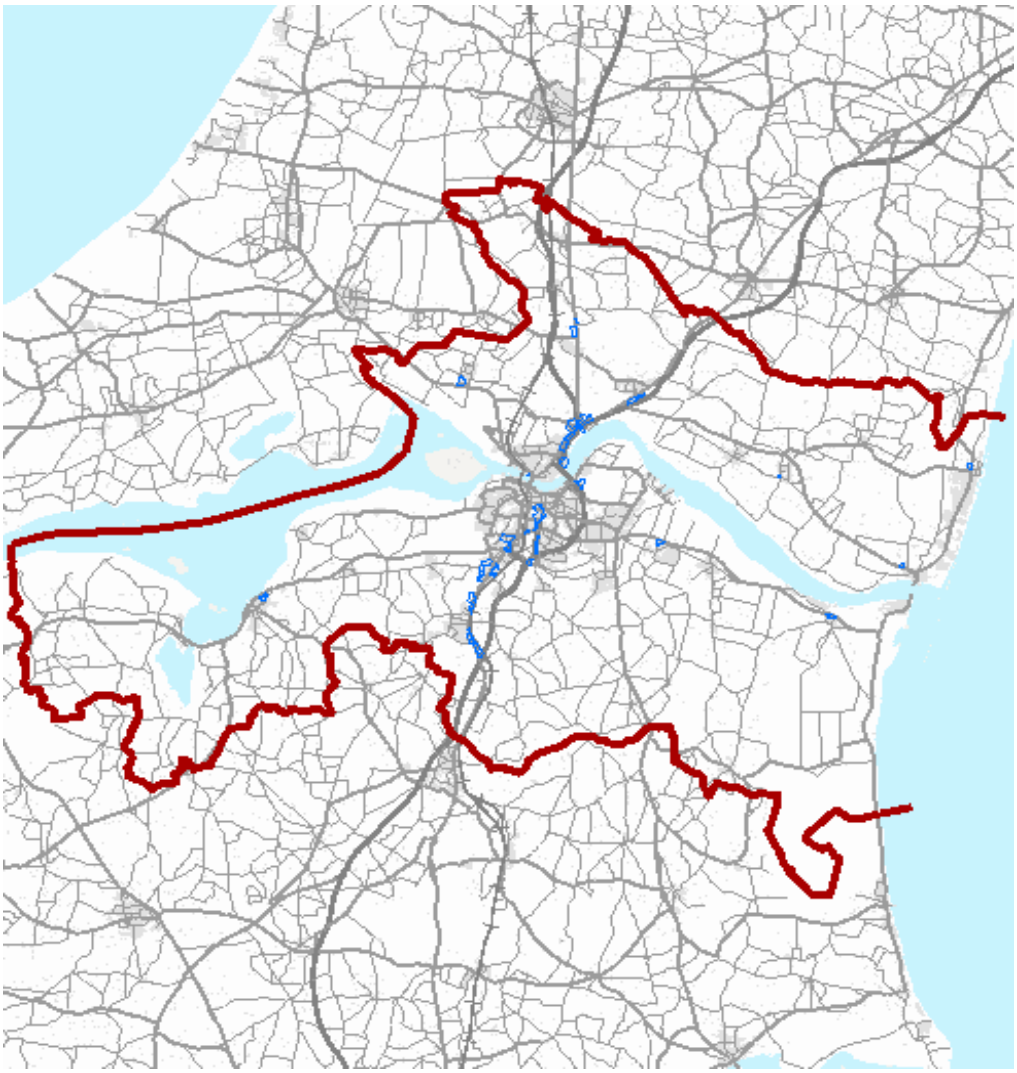
I byer med afgrænset butiksområde styrkes centerområderne ved, at nyetablering af butikker primært skal ske inden for disse afgrænsede områder. Disse byer skal også betjene oplandet ved at have mulighed for et større udvalg og større butikker end de øvrige oplandsbyer.

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

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).

09-01-2017

## 7.1.4 Særlig pladskrævende varer



- Afgrænsningen af områder til butikker med særlig pladskrævende varegrupper er vist på ovenstående kort.
- Butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler (særlig pladskrævende varer) kan placeres indenfor de afgrænsede områder.
- Butikker, der alene forhandler møbler, kan kun placeres indenfor de afgrænsede områder til særlig pladskrævende varer, såfremt der forinden er redegjort for, at butikken ikke kan placeres i en bymidte, bydelscenter eller aflastningsområdet.
- Den maksimale butiksstørrelse for butikker med særlig pladskrævende varer er fastsat til 20.000 m². Grænsen for den maksimale butiksstørrelse er skærpet i rammebestemmelserne for flere af de afgrænsede områder til særlig pladskrævende varegrupper ud fra områdernes individuelle karakter. De afgrænsede områder til særlig pladskrævende varer i City Syd, Håndværkerkvarteret og langs Hjørringvej er egnede til store butikker.

### Bemærkninger til retningslinien

Butikker med pladskrævende varegrupper, skal placeres hvor der er god trafikal tilgængelighed. De skal primært etableres inden for de til formålet afgrænsede områder langs indfaldsvejene i City Syd,

Særlig pladskrævende varer:

Biler, lystbåde, campingvogne, planter,

Håndværkerkvarteret og langs Hjørringvej samt i byerne Nibe, Svenstrup, Klarup, Mou, Kongerslev, Hals, Gandrup, Vodskov og Vadum.

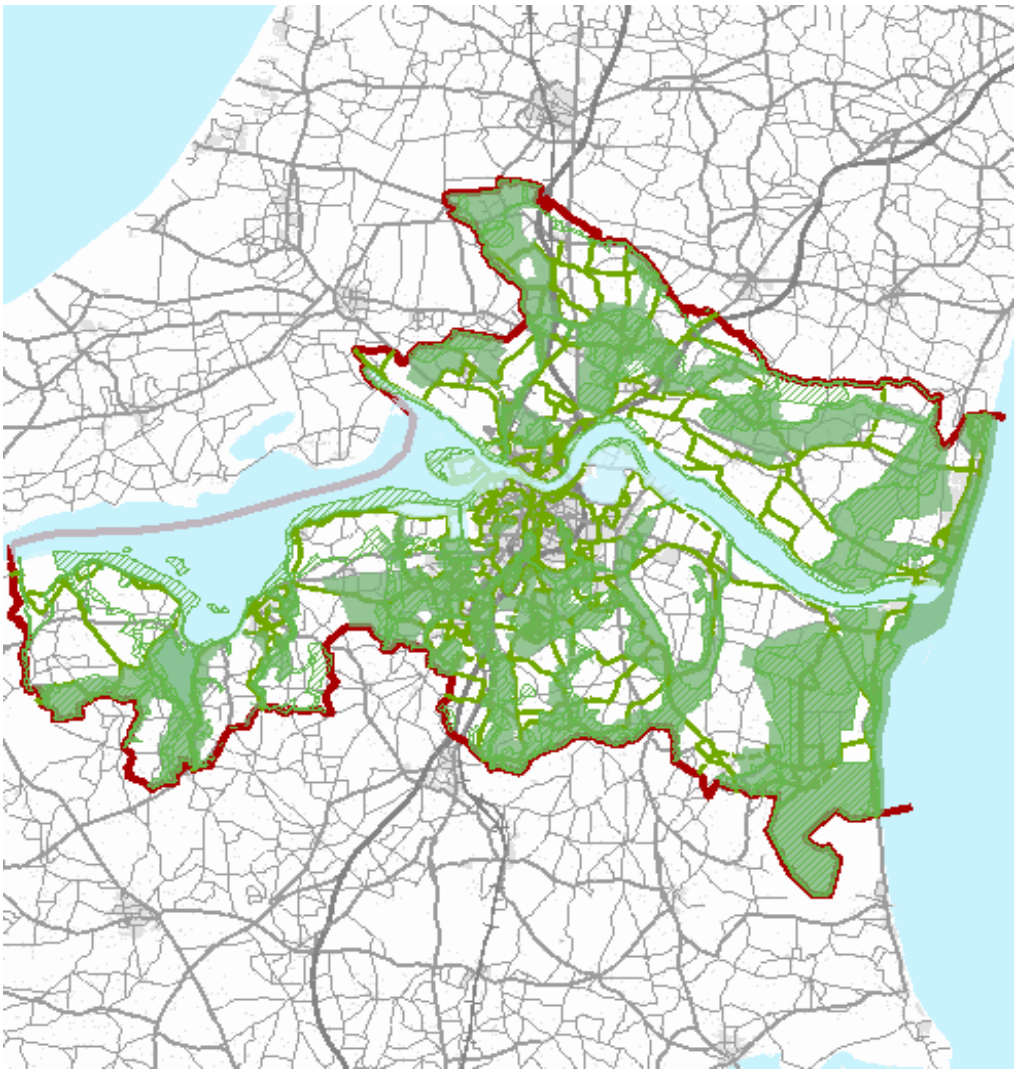
havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt evt. møbler

I butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer, kan der etableres et særligt afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer (jf. Planlovens § 5n, stk. 3). Dette særlige afsnit må ikke fastsættes til mere end 2.000 m² bruttoetageareal (jf. Planlovens § 5q, stk. 5).

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).

09-01-2017

## 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



*Kyø Dale*

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

Aalborg Kommune.

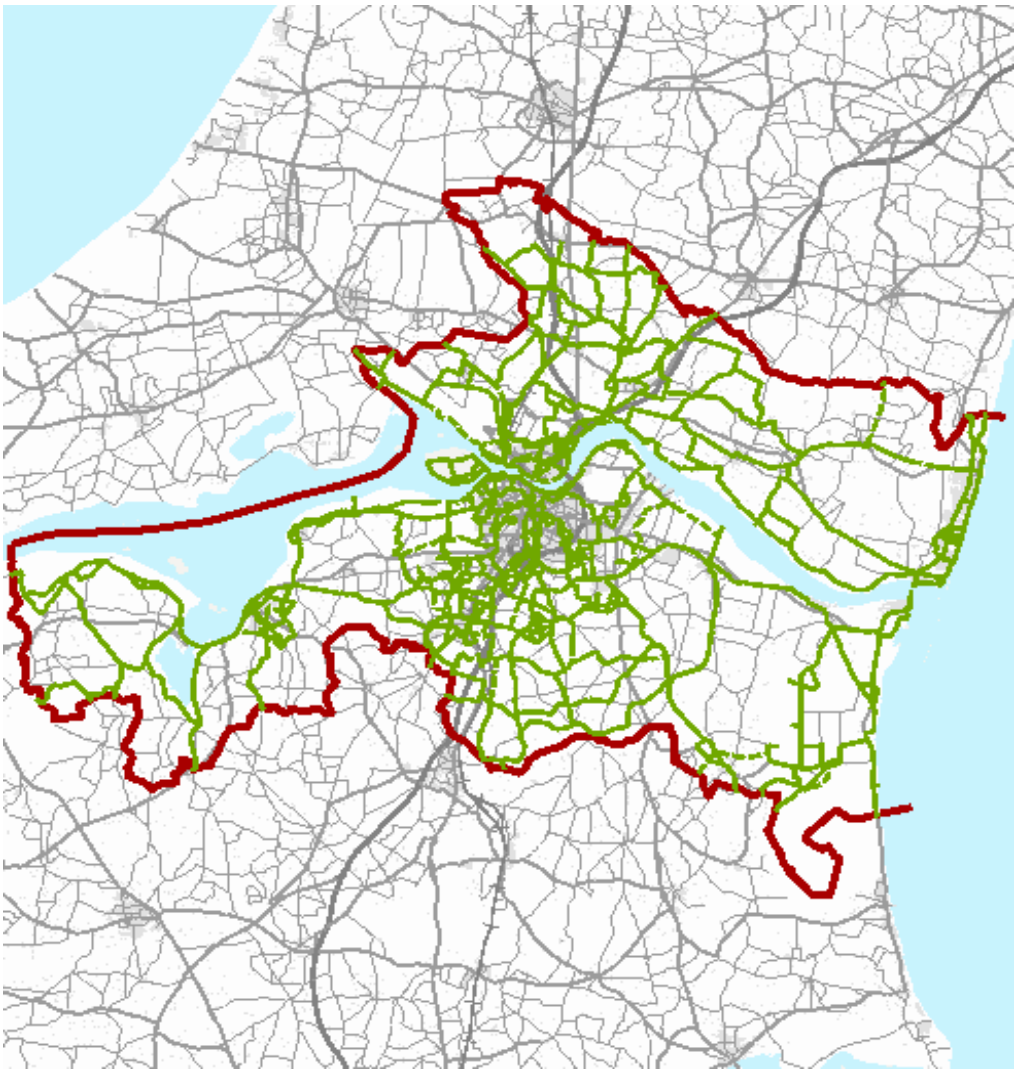
Grundlaget for Grøn-blå Struktur er et net af kiler, landskabsbånd og forbindelser der kobler de overordnede landskabstræk, naturperlerne og de karaktergivende naturområder i en sammenhængende struktur af rekreative og økologiske forbindelser. Strukturen bygger på landskabets karakter, de eksisterende 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.

09-01-2017

## 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. Nærrekreative hverdagsoplevelser og tilgængelighed til større sammenhængende landskaber og naturoplevelser skal tilgodese 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 vandreruter 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 retningslinie 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.

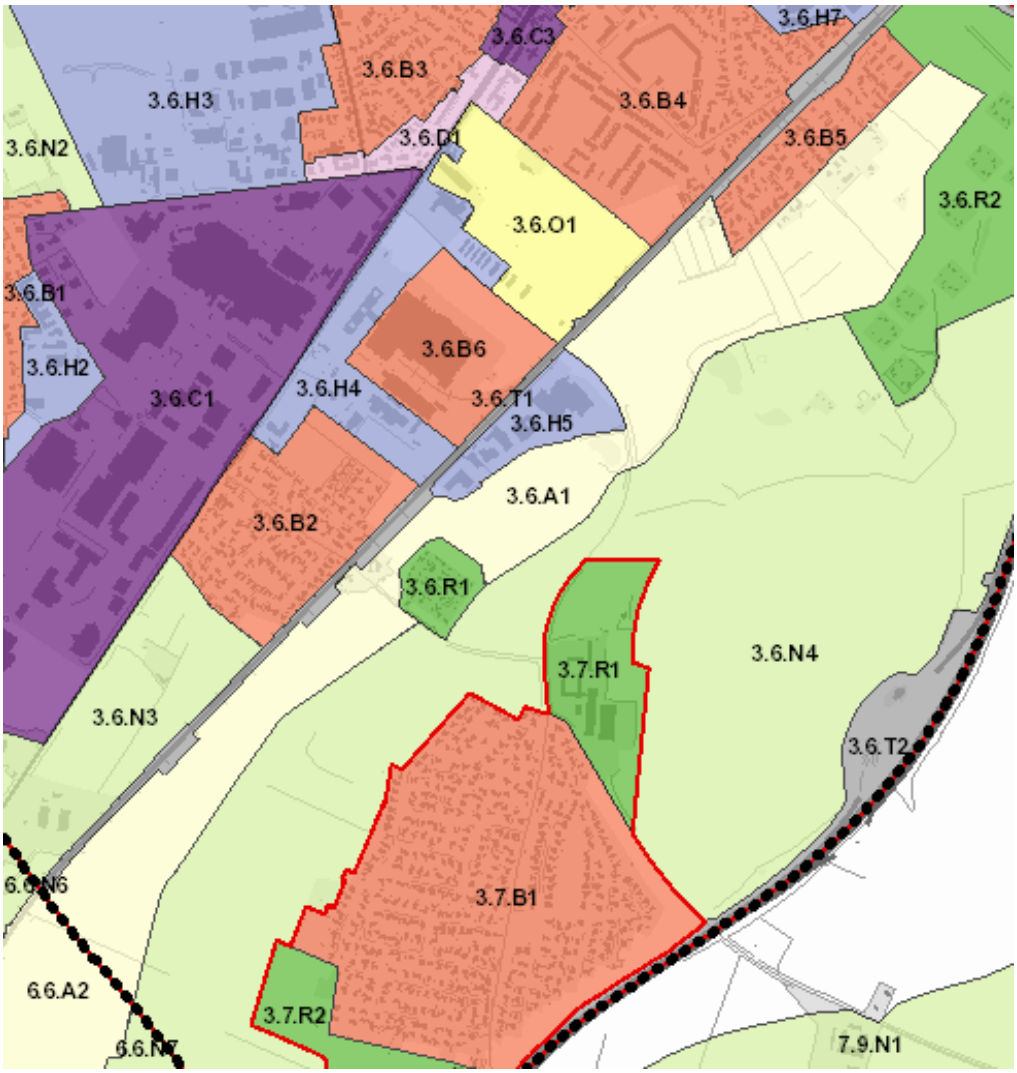
Naturbeskyttelseslovens §§ 22-27 regulerer rettighederne for offentlighedens færdsel i det åbne land nærmere og sikrer at eksisterende mark- og biveje, der benyttes som rekreative stier, bevares.



*Cykelsti*

09-01-2017

# 3.6.A1 Østerådalen




## Mål

En flersidig arealanvendelse, hvor der tages hensyn til de natur- og landskabsinteresser, der er knyttet til ådalen.

Østerådalen er et spændende naturområde med mange rekreative muligheder, der ligger meget tæt på Aalborg.

Aalborg Kommune har udarbejdet 2 foldere om Østerådalen, der er opdelt i et nord og et syd område. Der kan læses mere på kommunens hjemmeside. Folderen for Østerådalen Syd kan downloades her.

Gennem Østerådalen løber en af de 2 nationale hærvejsruter omkring Aalborg. Den cykelvenlige Hærvejsrute i ådalen skal gennem Skalborgområdet, forbindes til hærvejsruten i Drastrupkilen.

### Anvendelse
Landbrug (ekstensiv)
Naturbeskyttelse

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

### Byggemuligheder
Ingen større udvidelsesmuligheder for virksomheder.

Erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri, medhjælperboliger o.l. kan kun opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Beskyttelseslinier: Østerå (150 m) og Dall Kirke, se retningslinje 11.3.6

### Miljø
Grænseværdier for støj fra trafik, se retningslinie 13.3.

Beskyttet natur (§3), se retningslinie 11.3.6

Udpeget lavbundsareal, se retningslinje 11.3.10

Økologisk forbindelse, se retningslinje 11.3.8

## Arkitektur - Byrum og landskab

For at bevare ådalens åbne karakter er en aktiv indsats i forhold til alle arealer nødvendig enten i form af græsning eller dyrkning. De steder, hvor landbrugsdriften opgives, springer engene med tiden i krat, hvis arealerne får lov at ligge hen.



*Anvendelsen af området skal tage hensyn til Østerådals åbne karakter.*

## Trafik - Veje og stier

Fremtidig planlægning skal udfolde mulighederne for at sikre en forbindelse langs banestækningen, fra  Svenstrup i Syd til Skalborg Station, som del af en mulig fremtidig banesti, der kan føre bløde trafikanter hele vejen til Aalborg Midtby.

09-01-2017

**Arkitektur - Byrum og landskab**
Landskabet skal fremstå med åben engkarakter -opdelt af læhegn, småbiotoper o.l.

Beplantningsbælte langs jernbanen

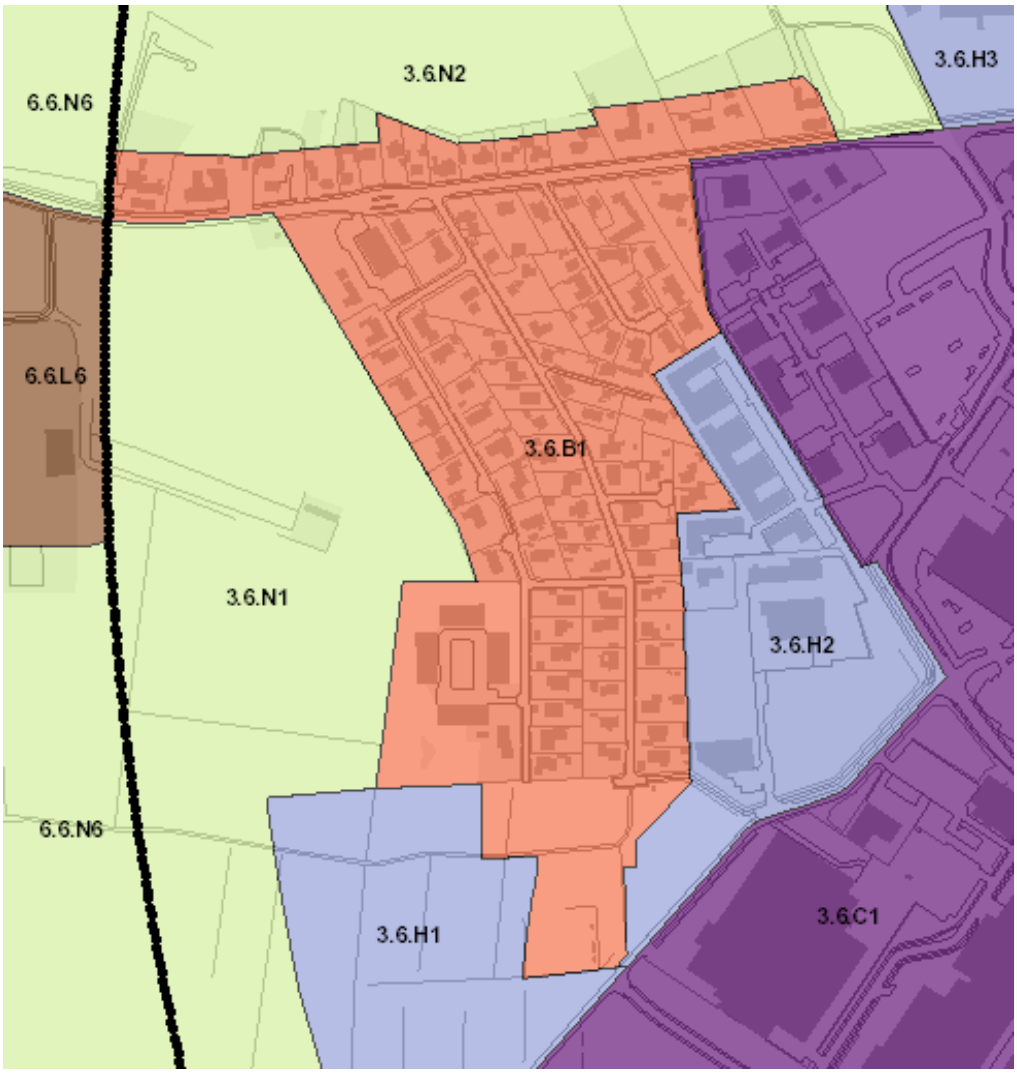
Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinie 5.2.3.

**Trafik - Veje og stier**
Arealreservation til Vestforbindelse skal sikres, samt de grønne forbindelser mellem byen og landskabet, se illustrationsplan

**Teknisk forsyning**
Tekniske anlæg så som regnvandsbassiner

**Zoneforhold**
Landzone, del af vejareal i byzone

# 3.6.B1 Drastrup




## Mål

Målet er at skabe rammerne for et fortsat velfungerende lokalt boligmiljø, der via grønne stiforbindelser bindes sammen med det resterende Skalborg og de grønne arealer omkring bydelen.

Langs Nibevej kan der placeres en bredere vifte af byfunktioner, der også relaterer sig til det nærliggende City Syd.

## Anvendelse

Indenfor området er der vandforsyningsinteresser for Drastrup Vandværk og Aalborg Vand A/S - AFV Drastrup.

Forud for placeringen af nye funktioner, som vurderes at medføre betydelig genevirkning for området, fx institutioner med mere end 6 beboere og/eller 2 ansatte, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende

**Anvendelse**
Boliger (åben-lav)
Kulturelle formål
Fritidsanlæg
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Grundvandsbeskyttelse

Langs Nibevej også:
Klinikker
Kontorer
Service

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

**Byggemuligheder**
Bebyggelsesprocent: Max. 30

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Grønt areal skal friholdes for bebyggelse, se illustrationsplan.

**Miljø**
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Ingen grundvandstruende aktiviteter

trafikbetjening, miljøforhold, høring af berørte parter mv.

## Byggemuligheder

Det rekreative fællesareal "Pletten" ønskes friholdt for bebyggelse.

Som en afrunding af boligområdet mod "Pletten" er der mulighed for at udstykke 8 parcelhusgrunde.





## Miljø

Drastrup ligger indenfor indvindingsoplandet til Aalborg Forsyning, Vand A/S' kildeplads ved Drastrup, samt kildepladszonen til Drastrup Vandværk.

Drastrup er et af Aalborg kommunes vigtigste grundvandsmagasiner. og ved foden af Skalborg bakke er der grundvandsdannelse, hvorfor der er særligt fokus på at hindre grundvandstruende aktiviteter.

Siden 1986 har Kommunen arbejdet intensivt for at forbedre og beskytte grundvandstilstanden i hele området. En del af denne indsats har været i et samarbejde med Skov- og Naturstyrelsen at udarbejde en delindsatsplan for grundvandsbeskyttelse i Drastrupområdet.

Fremadrettet skal der fortsat arbejdes med indsatsplaner for området, så trusler mod grundvandet afværges og drikkevandsforsyningen sikres.

Da der i området er særlige drikkevandsinteresser (OSD) og området ligger i indvindingsopland til AFV Drastrup, skal der ved anvendelse af arealet tages særlige hensyn til beskyttelse af grundvandet, og området må ikke anvendes til formål, der kan forurene grundvandet.




*Interesseområder for vandindvinding. Den lilla farve viser kildepladsszoner, den mørkeblå skravering angiver områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), den lyse blå skravering angiver områder med drikkevandsinteresser (OD) og den gule skravering med blå kant angiver indvindingsoplandet til den enkelte kildeplads.*

## Arkitektur - Byrum og landskab

**Arkitektur - Byrum og landskab**
Afskærmende beplantning i skel mellem boliger og erhverv

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinie 5.2.3.

**Trafik - Veje og stier**
Nye boliger vejbetjenes fra Drastrup Skovvej og Depotvej.

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

**Teknisk forsyning**
Fjernvarmepligt

**Zoneforhold**
En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone.

Syd for Drastrup bebyggelse er en vigtig forbindelse mellem de to landskabskiler, Østerådalen og Drastrupkilen samt de to hærvejsruter. Se også folderen om Drastrup Skov




*Illustrationen viser principper i byudviklingsplanen, der skal tages i betragtning i den mere detaljerede planlægning af områdets fremtid så som forbindelsen mellem de to grønne kiler og hærvejene i Østerådalen og Drastrupkilen*

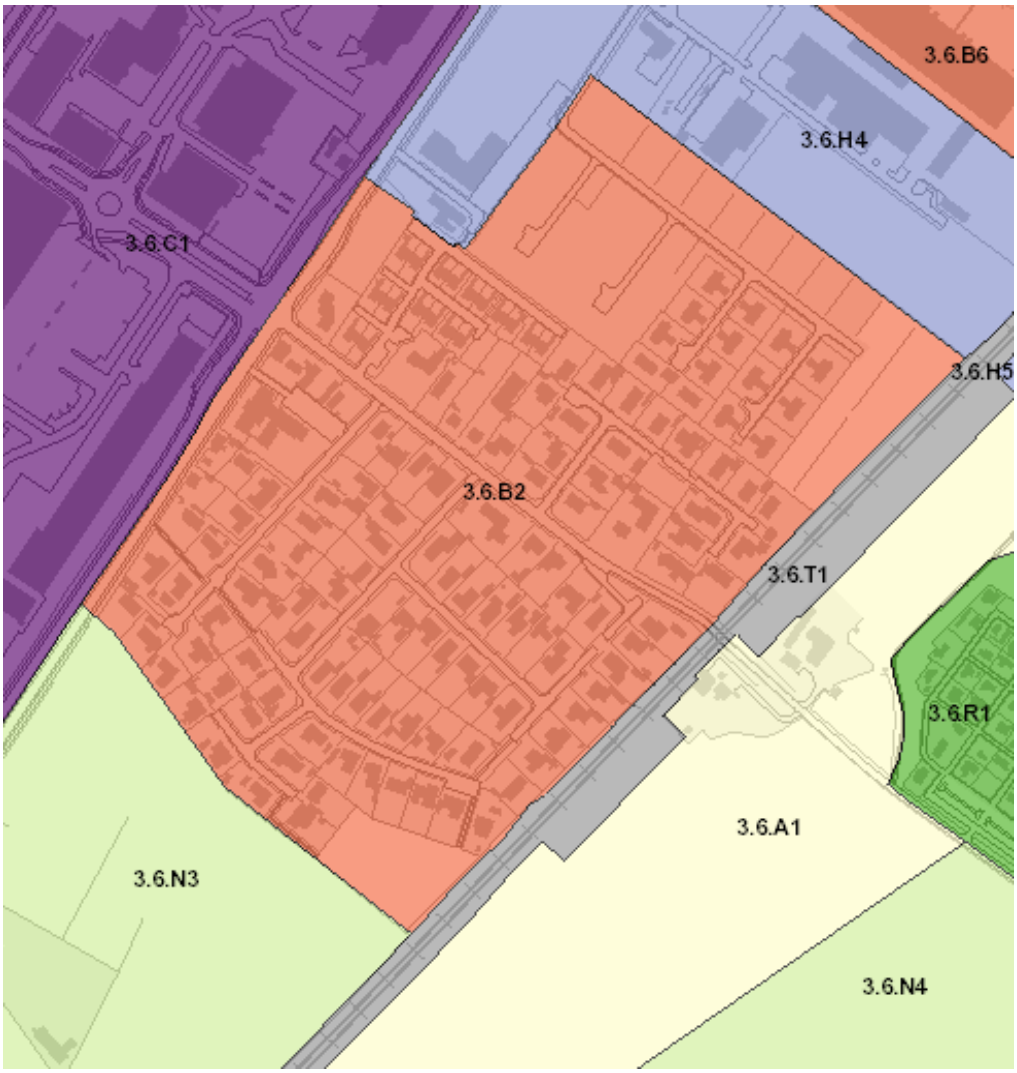
Som boligområde ligger Drastrup som en enklave, der danner byens bebyggede grænse mod vest. Dermed er der i planlægningen ekstra fokus på hvorledes boligområdet sammenbindes med bydelens øvrige kvarterer og samtidigt skærmes mod City Syd og den planlagte vestforbindelse.




*Illustrationen er et uddrag af lokalplan 3-6-107, og viser hvorledes overgange og byens kant kan defineres med afskærmende beplantning syd for Drastrup.*

09-01-2017

# 3.6.B2 Hjortevej m.m.




## Mål

Målet er at skabe rammerne for et velfungerende boligområde, der kan udgøre et prisbilligt alternativ til andre boligområder i Aalborg, fx for førstegangskøbere. Langs Hobrovej kan der placeres en bredere vifte af byfunktioner, der også relaterer sig til det nærliggende City Syd.

Hjortevejkvarteret udgør en vigtig forbindelse til Østerådalen henover banen, ligesom der er vision om en bedre sammenbinding af kvarteret med en grøn forbindelse langs banen mod nord.

Det er også et mål at forskønne Hobrovej som en grøn indfaldsvej til Aalborg.



*Parcelhuse i Hjortevejskvarteret.*

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

Langs Hobrovej også:
Hotel/restaurant
Klinikker
Kontorer
Service

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

**Byggemuligheder**
Bebyggelsesprocent: Max. 35 for tæt-lav boliger og max. 30 i øvrigt.

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Grundstørrelse for Thomsens Planteskoles areal: Max. 400 m2

**Miljø**
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se retningslinie 4.1.3.

Grænseværdier for støj fra trafik, se retningslinie 13.3.

## Anvendelse

Forud for udbygningen af området skal der gennemføres en lokalplanlægning, der bl.a. sikrer at boligområdet ikke belastes af nærliggende erhvervsområder. Planlægningen skal dermed tage særlig højde for skærmning af eksempelvis støj fra virksomheder samt sikre tilfredsstillende trafikbetjening, skærmning fra jernbanen, øvrige miljøforhold, høring af berørte parter mv.

Ved placering af nye funktioner, som vurderes at medføre betydelig genevirkning for området, fx institutioner med mere end 6 beboere og/eller 2 ansatte, skal der ligeledes gennemføres en lokalplanlægning.

## Byggemuligheder

Lokalplan for boligbyggeri på Thomsens Planteskoles areal skal baseres på en helhedsplan for arealet og for sammenhængen med de omkringliggende områder.

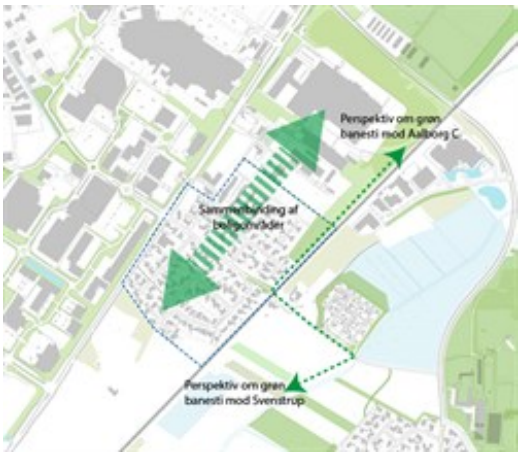
Langs Hobrovej er en byggelinje, der er med til at sikre Hobrovej som grøn indfaldsvej.

## Arkitektur - Byrum og landskab

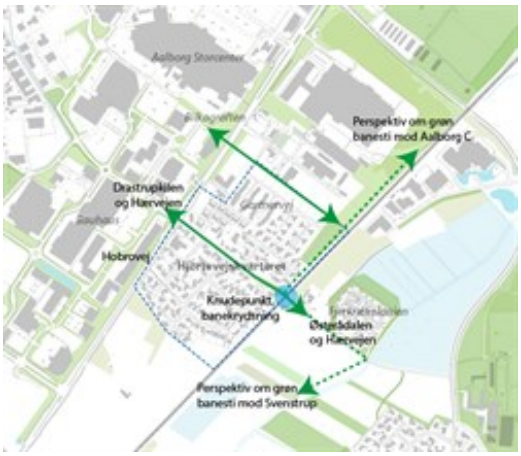
Som boligkvarter ligger Hjortevej og Gartnervej som en enklave, der danner byens grænse mod syd og omkranset af markante infrastrukturer.

Dermed er der i planlægningen ekstra fokus på hvorledes boligområdet sammenbindes med bydelens øvrige kvarterer og samtidigt skærmes mod Hobrovej og jernbanen.

Ved fremtidigt udbygning af området, skal der tages hensyn til de eksisterende læhegn på, ligesom de grønne forbindelser gennem området skal sikres i princippet som vist nedenfor og jf. principperne i illustrationsplan.




*Princip for sammenbinding af boligområdet med arealerne mod nord. Der skal ved udbygningen af området sikres en forbindelse for bløde trafikanter til områderne mod nord. En fastlagt placering af forbindelsen skal ske i lokalplanlægningen.*




*Princip for forbindelser på tværs af området. Nord for læhegnene fra Thomsens Planteskole skal etableres en grøn forbindelse fra jernbanen mod øst til Hobrovej og Bilkagrøften mod vest. Forbindelsen ønskes sammenkoblet med en mulig fremtidig banesti, der kan føre bløde trafikanter hele vejen til Aalborg Midtby.*

**Arkitektur - Byrum og landskab**
Læhegn på Thomsens Planteskoles areal skal bevares og indarbejdes i en lokalplan for området.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinie 5.2.3.

Afskærmende beplantning mod erhverv, og jernbane.

Hobrovej skal styrkes som grøn indfaldsvej

**Trafik - Veje og stier**
Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

Nye boliger på Thomsens Planteskoles areal skal vejbetjenes fra Gartnervej.

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

**Teknisk forsyning**
Fjernvarmepligt

**Zoneforhold**
Byzone



*læhegn på For det nye boligområde på Thomsens Planteskoles grund lægges der vægt på at bevare hovedparten af de eksisterende læhegn.*

Forarealer mod Hobrovej skal ofres særligt opmærksomhed. Forarealer skal fremstå grønne og der må ikke placeres parkering foran facaden ud imod Hobrovej.

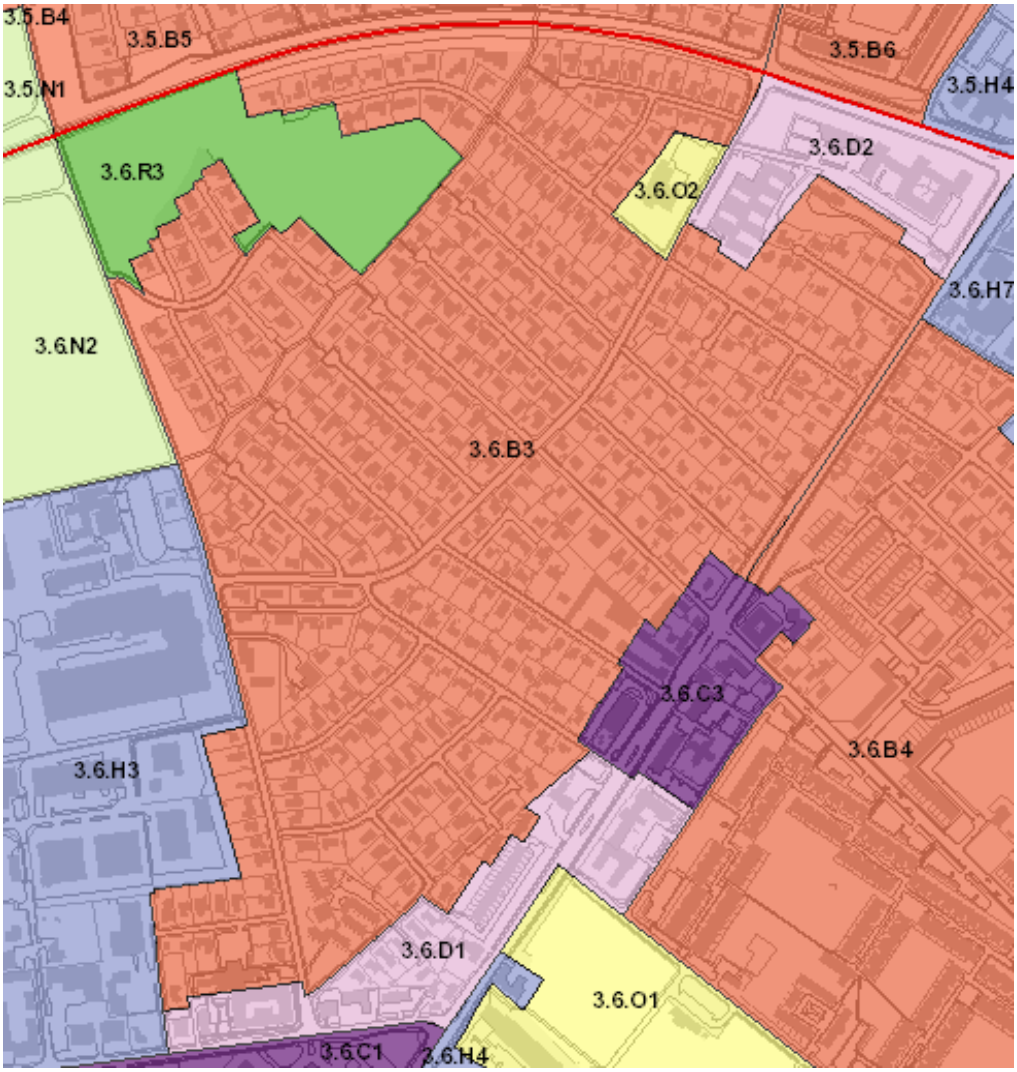
Det er vigtigt at ny bebyggelse forholder sig til perspektiverne i byudviklingsplanen for Skalborg, således at udviklingen af området understøtter sammenhænge og modvirker barrierevirkning i bydelen.

## Trafik - Veje og stier

Fremtidig planlægning skal sikre en forbindelse langs banestækningen, fra banebroen til Dallvej og videre mod stationen, som del af en mulig fremtidig banesti, der kan føre bløde trafikanter hele vejen til Aalborg Midtby.

09-01-2017

# 3.6.B3 Digterkvarteret




## Mål

Målet er at skabe rammerne for et fortsat velfungerende lokalt boligmiljø. Der lægges vægt på at bevare spor fra Skalborgs oprindelige bebyggelser og grønne elementer, som identitetsskabere i kvarteret.



*De grønne stiforbindelser er med til at skabe et godt boligmiljø.*

## Anvendelse

**Anvendelse**
Boliger (åben-lav/tæt-lav)
Enkeltstående butikker*
Kulturelle formål
Fritidsformål
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Grundvandsbeskyttelse

Langs Letvadvej, Hobrovej og Nibevej også:
Klinikker
Kontorer
Service

Her skal ofres særlig opmærksomhed på styrkelse af grønne sammenhænge og forarealer og facadevirkning for at sikre en differentiering mellem forstadens boligkvarter og City Syd.

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

* Bruttoetageareal: Max. 1.000 m² pr. dagligvarebutik og max. 250 m² pr. udvalgsvarebutik
Se uddybende vilkår i retningslinie 7.1.5

**Byggemuligheder**
Bebyggelsesprocent: Max. 30 for åben-lav boliger og max 40 for anden bebyggelse

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

**Miljø**
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Digterkvarteret er et veldefineret attraktivt villakvarter, beliggende på den sydvendte skråning. Langs de omkringliggende veje kan placeres en bred vifte af funktioner. Her skal ofres særlig opmærksomhed mod forarealer ifbm. principperne om grønne indfaldsveje og differentiering ifht. City Syd.

Forud for placeringen af nye funktioner, som vurderes at medføre betydelig genevirkning for området, fx institutioner med mere end 6 beboere og/eller 2 ansatte, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold, høring af berørte parter mv.



*De oprindelige villabebyggelser er med til at præge området.*

Grænseværdier for støj fra trafik, se retningslinie 13.3.

Beskyttet natur §3, se retningslinje 11.3.6

Ingen grundvandstruende aktiviteter

## Miljø

Området er beliggende delvist inden for indvindingsoplandet til Aalborg Forsyning, Vand A/S' kildeplads ved Drastrup.

Da området er indvindingsopland til AFV Drastrup, skal der ved anvendelse af arealet tages særlige hensyn til beskyttelse af grundvandet, og området må ikke anvendes til formål, der kan forurene grundvandet.




*Interesseområder for vandindvinding. Den lilla farve viser kildepladszoner, den mørkeblå skravering angiver områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), den lyse blå skravering angiver områder med drikkevandsinteresser (OD) og den gule skravering med blå kant angiver indvindingsoplandet til den enkelte kildeplads.*

## Arkitektur - Byrum og landskab

Området ligger på sydvendt skråning med udsigt over Skalborg og Drastrupkilen. Kvarteret har et gennemgående grønt præg og en god tilknytning til de grønne kiler og hærvejsruterne, kvaliteter der ønskes bevaret.

Kvarteret har sin oprindelse langs Hobrovej og rummer eksempler på de oprindelige villabebyggelser og erhvervsbygninger på Skalborg Bakke, som opstod omkring den gamle landevej. Villaerne udgør nogle af de ældste bebyggelser mod Hobrovej, og samlet set vurderes de at være et værdifuldt byhistorisk træk, som ønskes bevaret. I takt med kvarterets udbygning mod vest ses hvorledes arkitekturen ændrer karakter. Om den enkelte bygning vurderes at være bevaringsværdig i sig selv



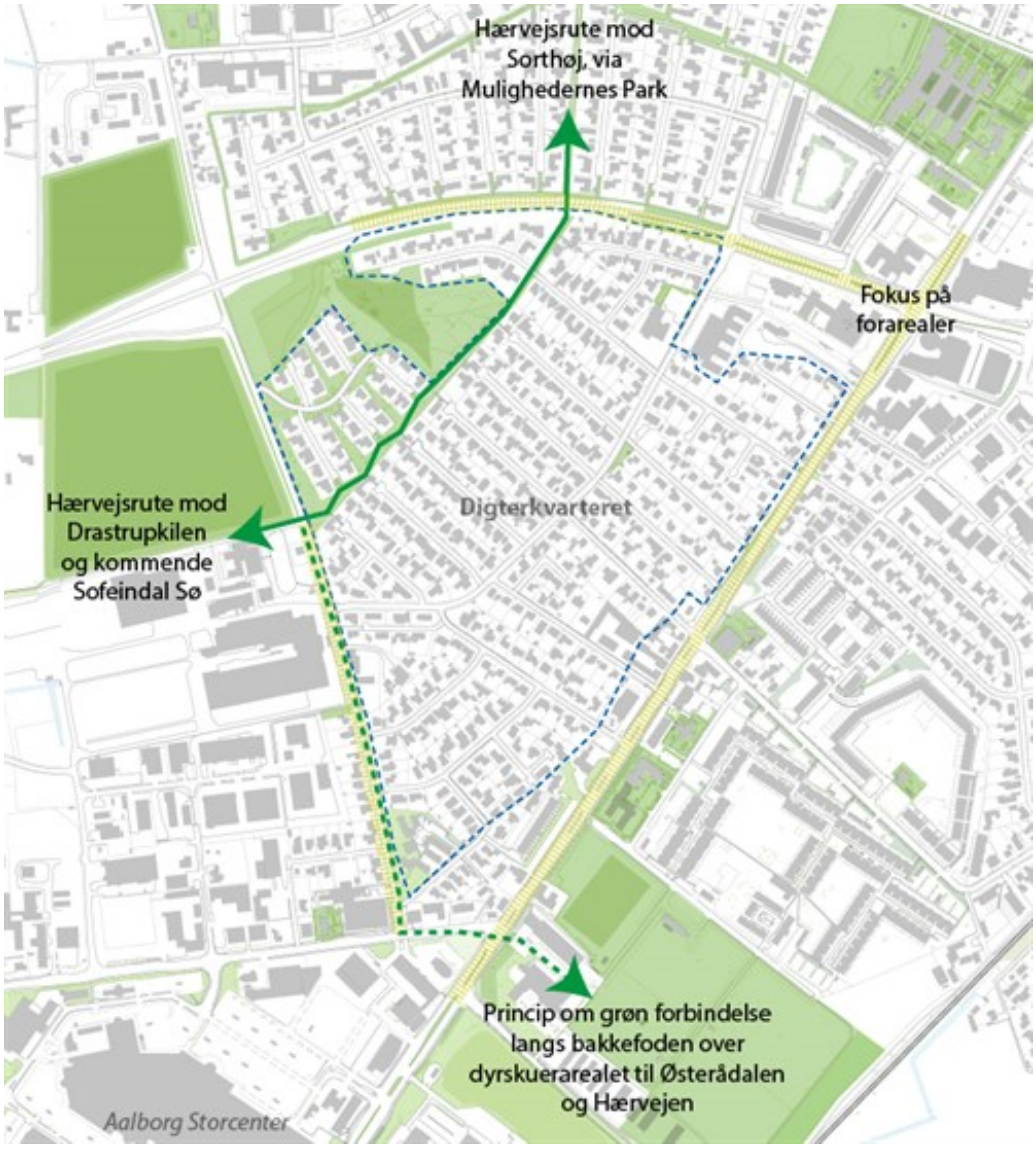
*Området fremstår grønt.*

fremgår af retningslinie 5.2.3.

For i planlægningen at modvirke en visuel sammensmeltning mellem bydelen og City Syd skal der ofres særlig opmærksomhed mod forarealer ifbm. principperne om grønne indfaldsveje og differentiering ifht. City Syds åbne struktur med diffuse parkeringslandskaber, skiltning og skala. Digterkvarteret skal fremstå som forstad og boligområde, med et grønt præg.



*Det er hensigten at bebyggelse og beplantning tager hensyn til udsigtslinjer.*




*Illustrationen viser principper i byudviklingsplanen, der skal tages i betragtning i den mere detaljerede planlægning af områdets fremtid, så som vigtige grønne sammenhænge og knudepunkter i kvarteret. De grå stiplede linjer langs de overordnede veje illustrerer, hvor der skal ofres særlig opmærksomhed på forarealer og facadevirkning.*

Langs Letvadvej skal der arbejdes hen imod et markant grønt præg, der understreger bakkefoden og tydeliggør den grønne forbindelse mellem Drastrupkilen og Østerådalen. Indsatsen kan med fordel kombineres med eventuel separatkloakering og cykelforbindelse.

## Trafik - Veje og stier

Digterkvarteret betjenes af de overordnede veje og Digtervej. For at undgå gennemkørende trafik, der bruger området som "smutvej" er etableret hastighedsdæmpende foranstaltninger på Digtervej og veje, der forbinder med Hobrovej.

**Arkitektur - Byrum og landskab**
Kulturspor skal sikres.

Bebyggelse og beplantning skal planlægges under hensyntagen til udsigt mod syd og vest.

Langs Letvadvej skal arbejdes for at styrke et markant grønt præg, der understreger bakkefoden.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinie 5.2.3.

**Trafik - Veje og stier**
Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

**Teknisk forsyning**
Fjernvarmepligt

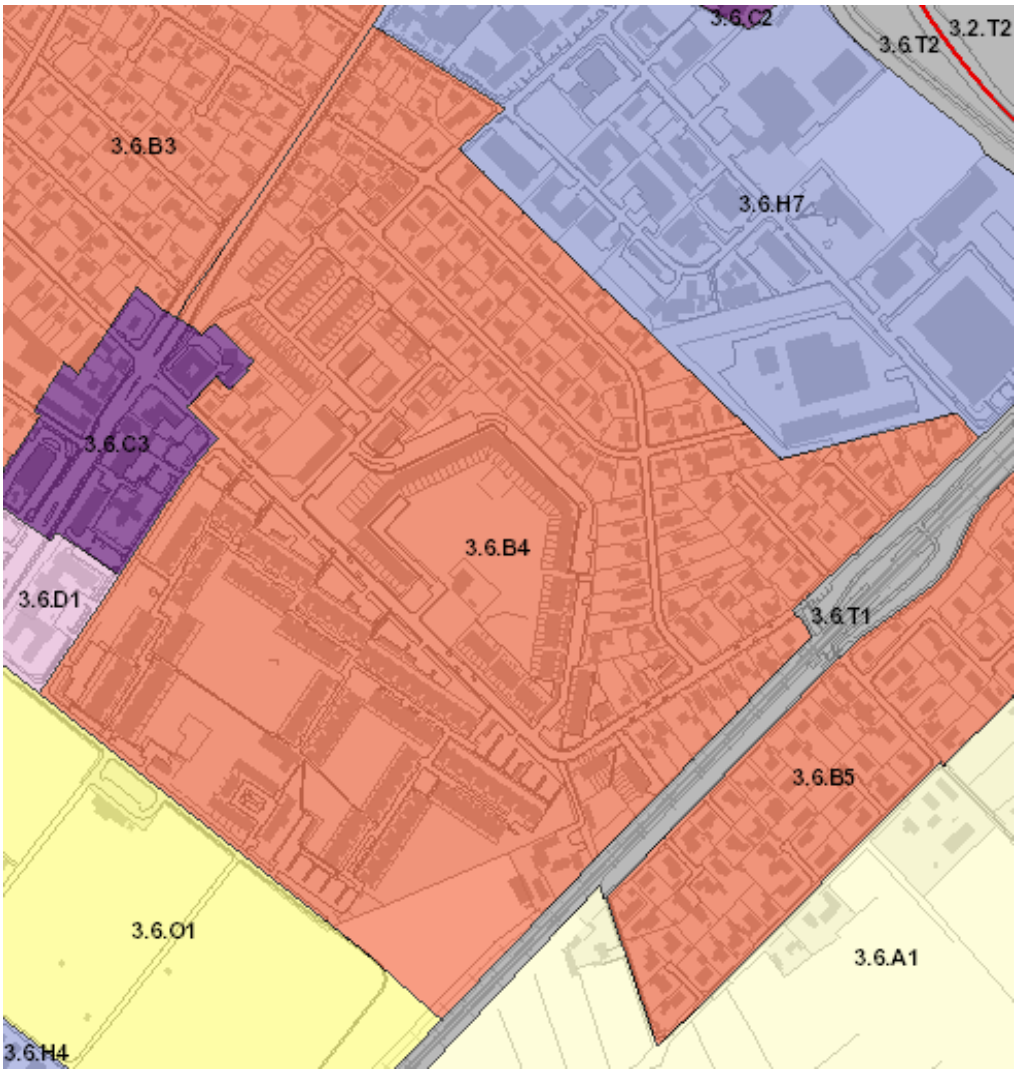
**Zoneforhold**
Byzone

Letvadvej kan fungere som bindeled mellem Drastrupkilen og Østerådalen, og skal udvikles med dette for øje. I den kommende planlægning skal der ses på hvordan denne forbindelse kan forbedres for bløde trafikanter.

09-01-2017



# 3.6.B4 Stationsmesterkvarteret




## Mål

Målet er at skabe rammerne for et velfungerende lokalt miljø, hvor den blandede sammensætning af boligtyper og nærheden til Østerådalen udnyttes som en ressource. Der lægges vægt på at bevare spor fra Skalborgs oprindelige bebyggelser - som identitetsskabere i kvarteret.

Det er også et mål at forskønne Hobrovej som en grøn indfaldsvej til Aalborg.

I forhold til etageboligområderne er kvaliteten af boliger og opholdsarealer i højsædet ligesom der er fokus på at åbne bebyggelserne op imod det omkringliggende kvarter. Udviklingen skal



*Gøls Minde er en af de oprindelige bebyggelser langs Skalborg Bakke. Oprindeligt mejeri, så pølsefabrik og i dag aktivitetscenter.*

### Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)
Kulturelle formål
Fritidsformål
Institutioner
Rekreative formål

Langs
Hobrovej, Dyrskuevej og Stationsmestervej også:
Klinikker
Kontorer
Service

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

### Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: Se Bilag K.
I øvrigt max. 30 for åben-lav boliger og max 40 for anden bebyggelse

Etager: Max. 2 for åben-lav boliger, max. 3 for etageboliger, max. 2½ for tæt-lav boliger og anden bebyggelse.

Højde: Max. 8,5 m for åben-lav boliger, max. 11 m for anden bebyggelse.

### Miljø

Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Grænseværdier for støj fra trafik, se retningslinie 13.3.

tage afsæt i de rummelige friarealer, som i højere grad skal udnyttes som et aktiv for hele området.

Kvarteret et tæt knyttet til centeret omkring Skalborg Bakke og dyrskuearealet via Bisgårdsvej, der fungerer som lokal bygade parallelt med Hobrovej. Det er vigtigt at tilgængeligheden til den brede vifte af byfunktioner langs Hobrovej bevares.

I perioden 2015-2017 gennemgår Grønnegården en renovering, der forventes at have betydning for den fremtidige beboersammensætning i området.



*Renovering af Grønnegården (Illustration: Kjærsgaard og Andersen)*

## Anvendelse

Forud for placeringen af nye funktioner, som vurderes at medføre betydelig genevirkning for området, fx institutioner med mere end 6 beboere og/eller 2 ansatte, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, friarealer og grønne kvaliteter, miljøforhold samt høring af berørte parter mv.

## Arkitektur - Byrum og landskab

Området rummer, eksempler på de oprindelige villabebyggelser på Skalborg Bakke, som opstod omkring den gamle landevej. Samlet set vurderes villabebyggelsen at være et værdifuldt byhistorisk træk, som ønskes bevaret. Om den enkelte bygning vurderes at være bevaringsværdig i sig selv fremgår af retningslinie 5.2.3.



*De oprindelige bebyggelser på bl.a. Havekrogen er med til at give området karakter.*

I områdets midte ligger bebyggelsen "Rosengården", hvis navn sammen med Grønnegården rækker tilbage til tiden, hvor Thomsens planteskole var placeret på den sydvendte skråning.

Ved stationen er en vigtig forbindelse over banen til Østerådalen, samt en forbindelse mod nord langs banen, forbeholdt kollektiv trafik og bløde trafikanter mod Aalborg Centrum.



*Stationen udgør et knudepunkt, både i forhold til den kollektive trafikbetjening men skaber også en forbindelse over banen ud til Østerådalen.*

**Arkitektur - Byrum og landskab**
Kulturspor skal sikres.

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for disponering af varierede opholdsarealer.

Tilgængeligheden til de grønne arealer i området skal forbedres. Der skal være et samspil mellem det grønne i Grønnegården og dyrskuearealet ifht. til funktion og visuel sammenkobling.

P-pladser skal fremstå grønne.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinie 5.2.3.

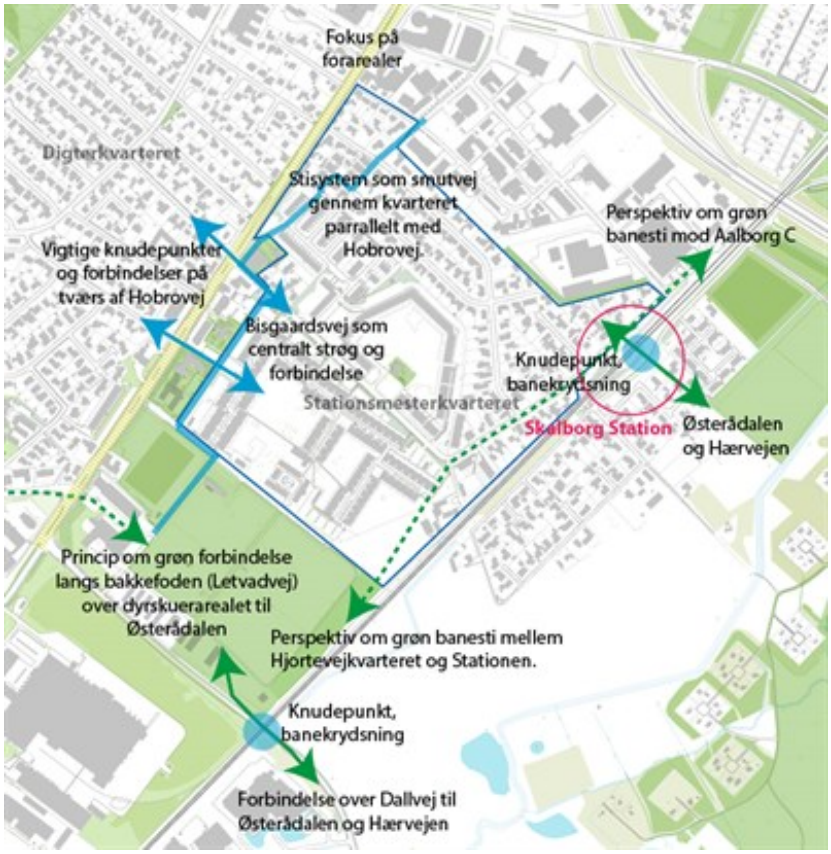
**Trafik - Veje og stier**
Hobrovej skal styrkes som grøn indfaldsvej. Forarealer skal ofres særligt opmærksomhed. De skal fremstå grønne og der må ikke placeres parkering foran facaden ud imod Hobrovej.

Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

**Teknisk forsyning**
Fjernvarmepligt

**Zoneforhold**
Byzone




*Illustrationen viser byudviklingsplanens principper, der skal tages i betragtning i den mere detaljerede planlægning af områdets fremtid så som vigtige grønne sammenhænge og knudepunkter i kvarteret. Den grå stiplede linje langs Hobrovej, illustrerer hvor der skal ofres særlig opmærksomhed på forarealer og facadevirkning.*

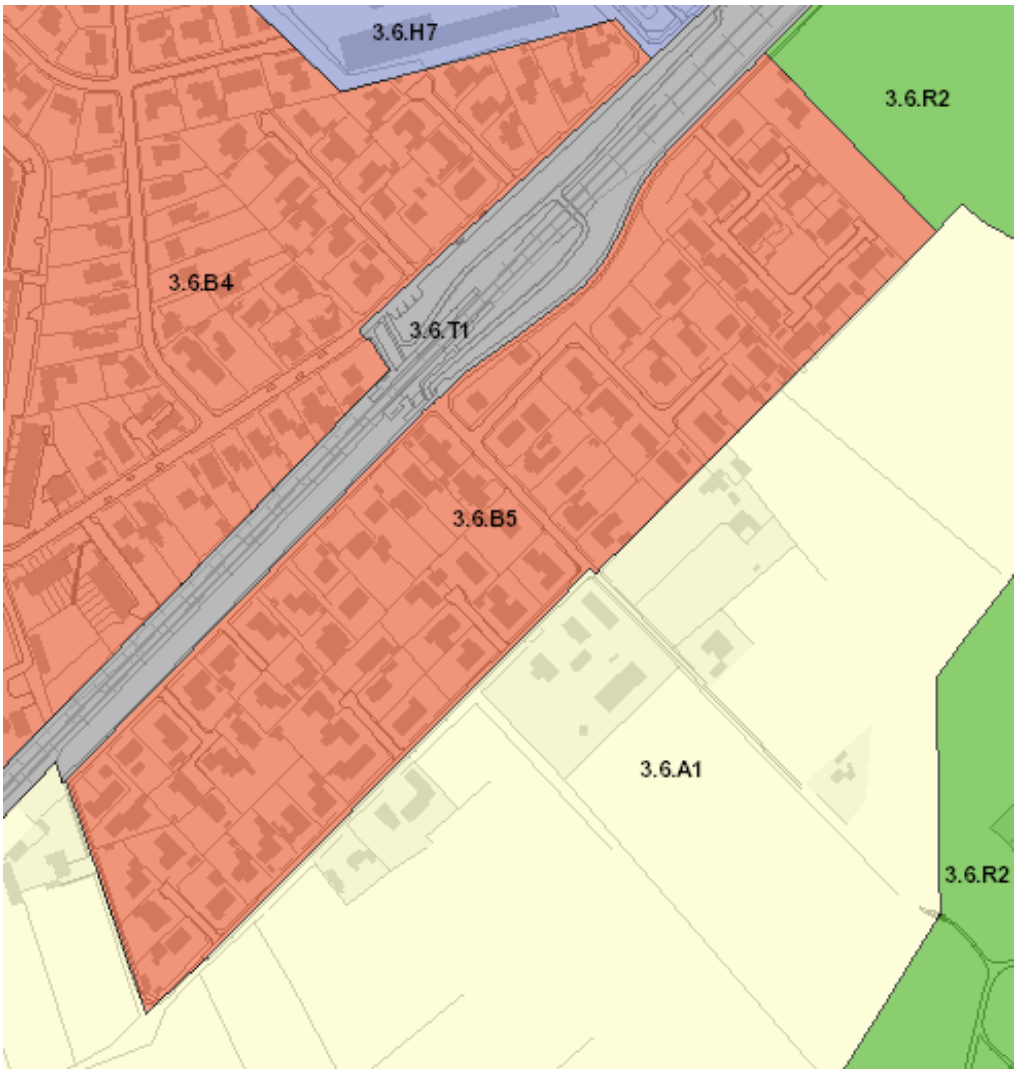
## Trafik - Veje og stier

Stationsmesterkvarteret betjenes af Stationsmestervej, idét overkørsler til Hobrovej i dag er sløjfede. For at undgå gennemkørende trafik, der bruger området som "smutvej" er etableret hastighedsdæmpende foranstaltninger.

Fremtidig planlægning skal sikre en forbindelse langs banestækningen, fra Dallvej og videre mod stationen, som del af en mulig fremtidig banesti, der kan føre bløde trafikanter hele vejen til Aalborg Midtby.

09-01-2017

# 3.6.B5 Østerådalen




## Mål

Målet er at skabe rammerne for et fortsat velfungerende boligområde i tæt samspil med naturkvaliteterne i Østerådalen. Derfor lægges der vægt på at området fremstår som en lav bebyggelse med et grønt helhedspræg.



*Lave bebyggelser og grønt islæt styrker sammenhængen til Østerådalen.*

## Anvendelse

Forud for placeringen af nye funktioner, som vurderes at medføre betydelig genevirkning for området, fx institutioner med mere end 6 beboere og/eller 2 ansatte, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende

### Anvendelse

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

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

### Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: Max. 25 for åben-lav boliger og max. 35 for anden bebyggelse.

Etager: Max. 1½

Højde: Max. 8,5 m

### Miljø

Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Grænseværdier for støj fra trafik, se retningslinie 13.3.

trafikbetjening, miljøforhold, høring af berørte parter mv.

09-01-2017

**Arkitektur - Byrum og landskab**
Området skal fremstå med grønt helhedspræg.

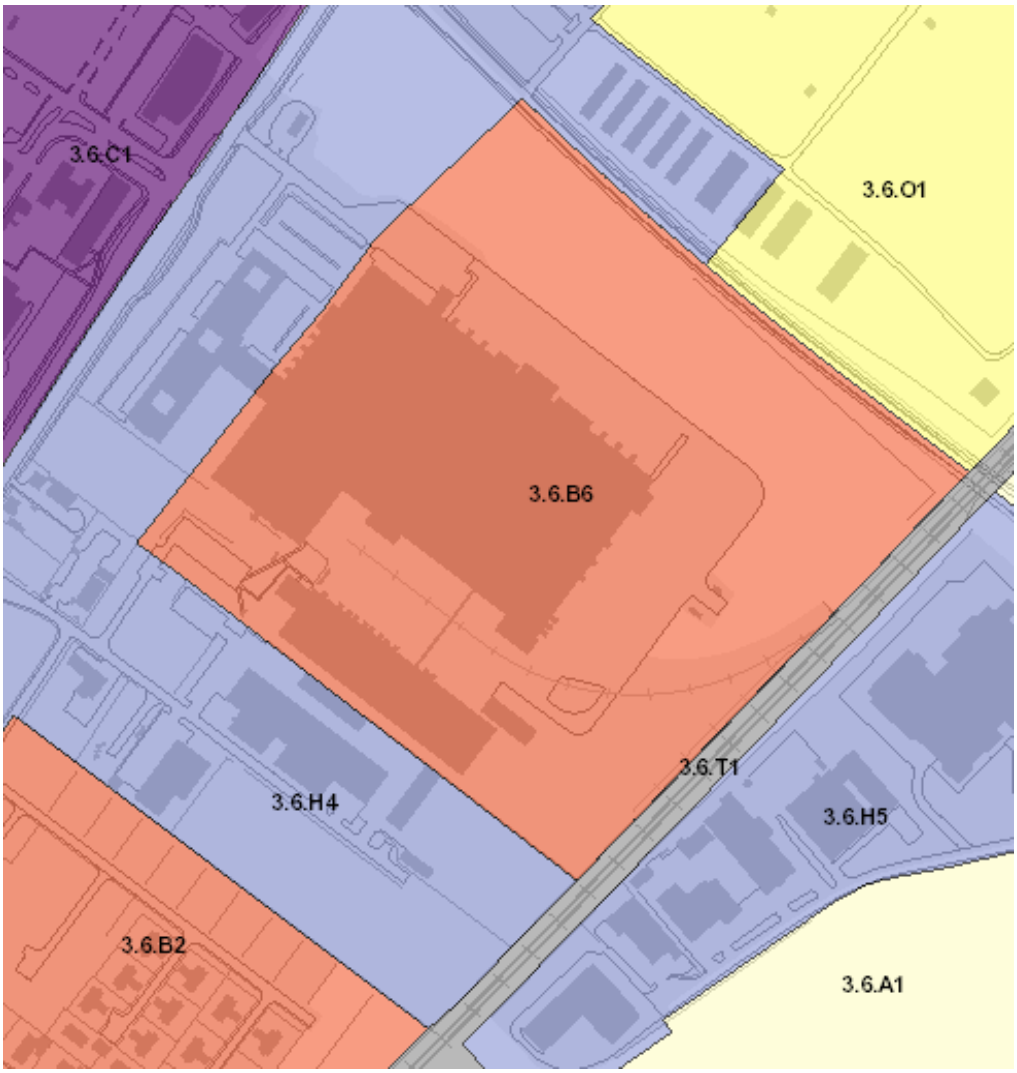
**Trafik - Veje og stier**
Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

**Teknisk forsyning**
Fjernvarmepligt

**Zoneforhold**
Byzone

# 3.6.B6 Dallvej




## Mål

Målet er fremadrettet at omdanne området, hvor Coop Centrallager Skalborg ligger i dag, til boligområde.

Den nye bebyggelse skal supplere Skalborgs eksisterende boligudbud, hvor der i dag er mangel på mindre boliger, så som tæt-lav bebyggelse. Der skal indtænkes grønne områder og sikres gode forbindelser til de omkringliggende områder, så enklavestrukturen i Skalborg brydes. Det er også et mål at sikre en forbindelse langs banen, evt i kombination med en støjvold, som der er ved Gartnervej. Dette vil samtidigt løse den terrænmæssige adgang til Dallvej over banen.

## Anvendelse

Forud for omdannelsen af området skal der gennemføres en lokalplanlægning, der bl.a. sikrer at boligområdet ikke belastes af nærliggende erhvervsområder mod syd.

### Anvendelse

Boliger (tæt-lav)
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se retningslinie 4.1.3.

Grænseværdier for støj fra trafik, se retningslinie 13.3.

### Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: Max. 40 % for tæt-lav.

Etager: Max. 2½

Højde: Max. 10,5 m

Fælles opholdsareal: Min. 15 % af områdets areal.

### Miljø

Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se retningslinie 4.1.3.

Grænseværdier for støj fra trafik, se retningslinie 13.3.

For klimatilpasningstiltag se retningslinje 2.1.6 for byudvikling, byomdannelse og

Planlægningen skal dermed tage særlig højde for skærmning af eksempelvis støj fra virksomheder samt sikre tilfredsstillende trafikbetjening, skærmning fra jernbanen, øvrige miljøforhold, høring af berørte parter mv.

klimatilpasning

## Miljø

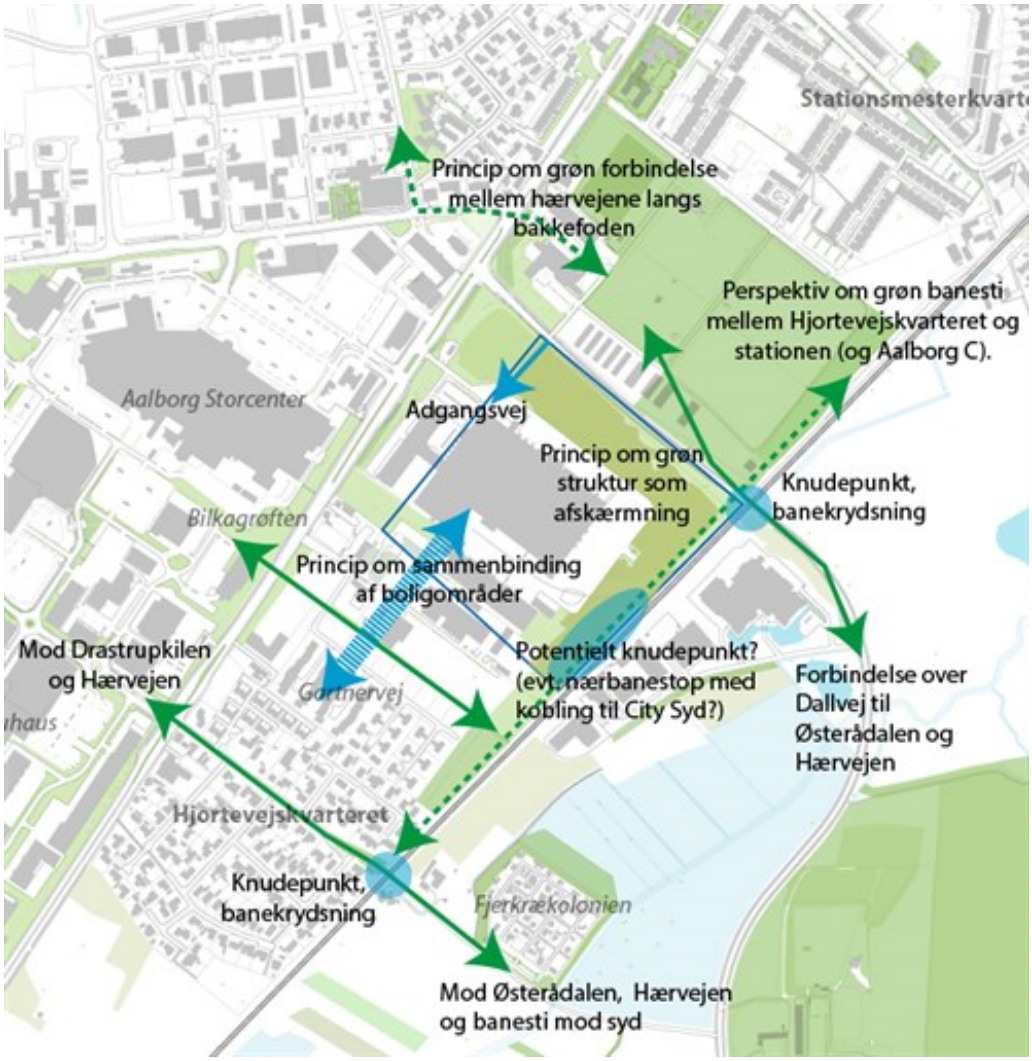
Der er for området en række klimatiske og miljømæssige forhold der skal indarbejdes i planlægningen inden omdannelsen af området:

- Der er regisreret jordforurening på arealet, der skal belyses yderligere
- Området er i kommunes kortlægning markeret udsat i forbindelse med regnhændelser hvilket skal varetages i strukturplanen for områdets disponering jfr. retningslinje 2.1.6
- Området er udsat for støj fra erhverv og trafik (veje og jernbane) hvilket forudsætter særlige foranstaltninger

## Arkitektur - Byrum og landskab

Den kommende bebyggelse skal have et grønt præg, samt gode forbindelser til de omkringliggende områder - i særlig grad for bløde trafikanter. Det er vigtigt den kommende planlægning har fokus på at styrke sammenhænge og nedbryde barrierer i forhold til den øvrige by.

Den afskærmende beplantning langs områdets nordlige og østlige kant er med til at skabe en grøn forbindelse fra Østerådalen til Drastrupkilen langs Dallvej og overgang til den bebyggede by. I udbygningen af området skal der tages højde for klimatilpasning og samspil med de grønne strukturer jfr. illustrationsplanen og retningslinje 2.1.6




*Byudviklingsplanens principper med sammenbinding af boligområder, kobling til de grønne kiler og områderne nord for Dallvej, samt potentialer i forhold til nærbane og City Syd der evt. kan udfoldes videre i den detaljerede planlægning.*

## Trafik - Veje og stier

Den nye bebyggelse skal have vejadgang fra Dallvej mod nord. Der lægges vægt på gode stisystemer til de bløde trafikanter. Stisystemerne skal kæde den nye bebyggelse sammen med det resterende Skalborg og Østerådalen, samt banestien.

Fremtidig planlægning skal sikre en forbindelse langs banestækningen, som del af en mulig fremtidig banesti, der kan føre bløde trafikanter hele vejen til Aalborg Midtby.

09-01-2017

**Arkitektur - Byrum og landskab**
Det omkringliggende byrum har stor betydning for kvaliteten af området som helhed og skal udformes således at det sikrer gode betingelser for byliv og boligkvalitet jfr. retningslinje 6.1.3

Den afskærmende beplantning mod erhverv, Dallvej og jernbane skal i videst muligt omfang bevares.

Interne veje, forarealer, opholdsarealer, p-pladser mv. skal fremstå grønne. Forarealer mod omkringliggende veje skal ofres særligt opmærksomhed

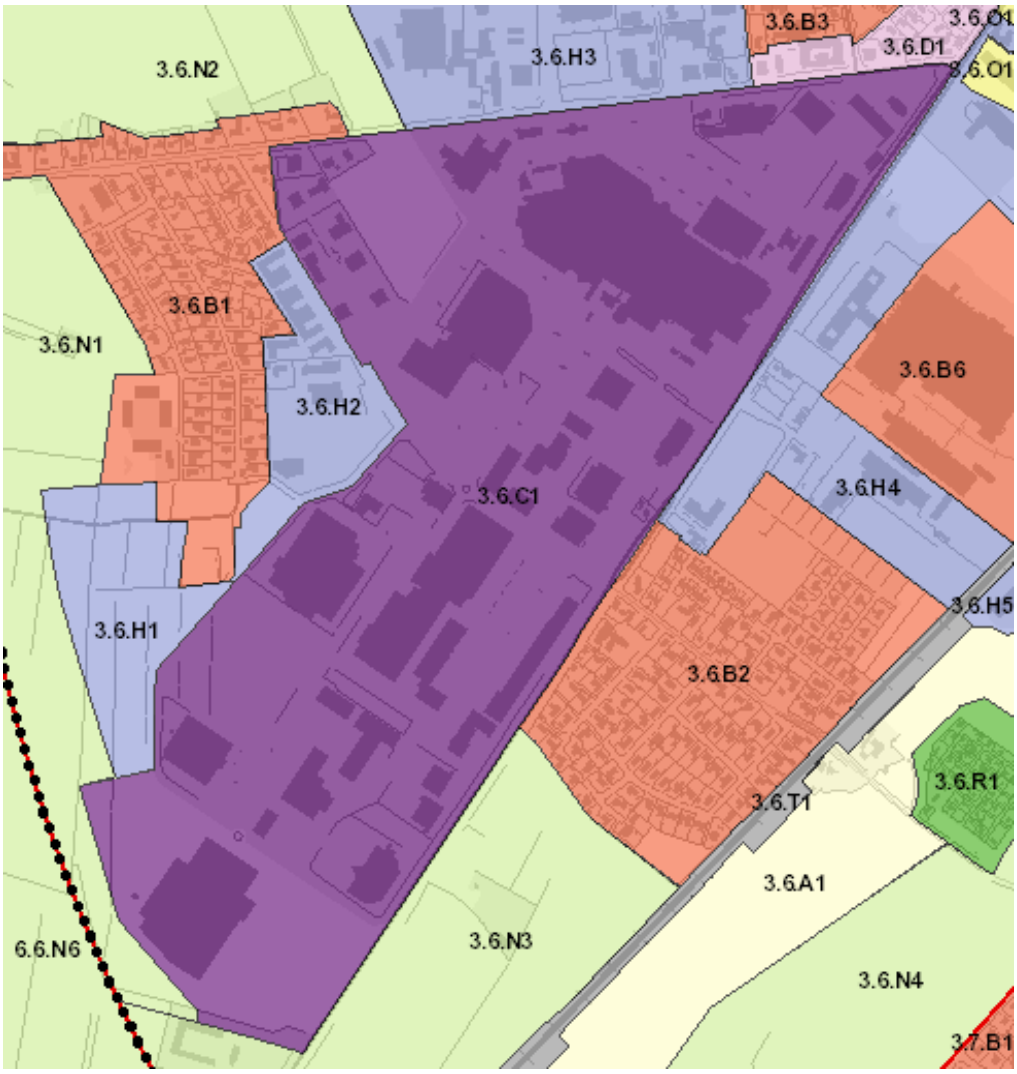
**Trafik - Veje og stier**
Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

**Teknisk forsyning**
Fjernvarmepligt

**Zoneforhold**
Byzone

# 3.6.C1 City Syd




## Mål

Målet er at skabe rammerne for en fortsat udvikling af City Syd som regionalt handelscenter - specielt for store udvalgsvarebutikker. City Syd skal være et moderne modstykke til det historiske bycentrum. Midtbyen og City Syd har jf. Fysiks Vision 2025 en klar rollefordeling, der definerer at de skal supplere hinanden - ikke konkurrere.

Det er vigtigt at have fokus på:

- at skabe bedre strukturel sammenhæng i området for fodgængere, cyklister og bilister,
- at forskønne Hobrovej som en grøn



*City Syd - parkeringspladser og overskudsarealer dominerer bybilledet.*

**Anvendelse**

Butikker*
Butikker til særlig pladskrævende varegrupper**
Hotel og restaurant
Klinikker
Dyreklinikker m.v.
Kontorer
Service
Benzinsalg***
Trykkeri o.l.
Fritidsformål
Undervisning
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Værksteder****
Grundvandsbeskyttelse

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

* Bruttoetageareal: Max. 250 m² pr. dagligvarebutik (kun i storcenter) og max 2.000 m² pr. udvalgsvarebutik i afgrænset aflastningsområde - se kort. Dog mulighed for udvalgsvarebutikker på over 2.000 m².
Se uddybende vilkår i retningslinie 7.1.2

** Bruttoetageareal: Max. 20.000 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

**** Værksteder må kun placeres i zone 2 og 3, og i zone 2 må

indfaldsvej til Aalborg og
- at indarbejde bæredygtighed og gøre bydelen mere grøn.



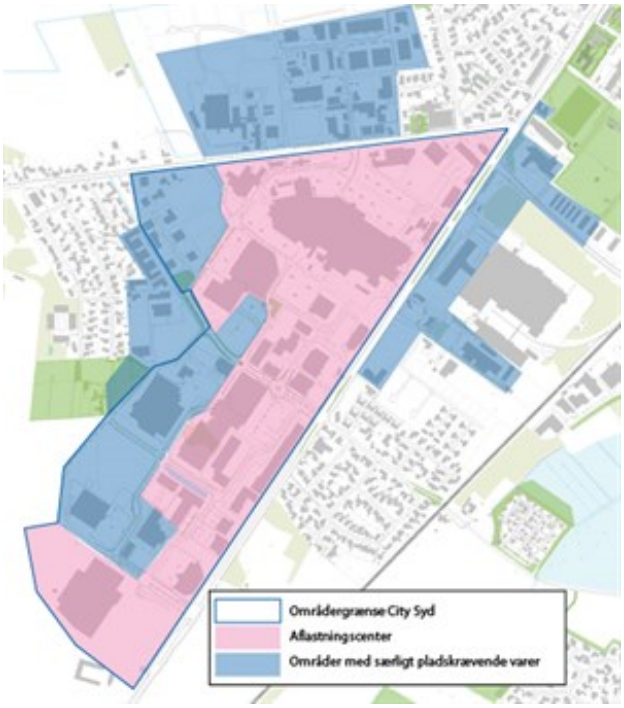
*City Syd - center for store udvalgsbutikker.*



*City Syd - grøn struktur og segregeret trafik*

## Anvendelse

Aflastningscentret City Syd er markeret med rød nedenfor. Butikker skal som hovedregel placeres indenfor afgrænsningen. De tilstødende blå arealer viser hvor det er muligt at placere butikker med særligt pladskrævende varer. Områderne er udpeget idét de understøtter funktionerne i City Syd og har god trafikal tilgængelighed.




*Butikker* må kun placeres indenfor aflastningsområdet vist med rød skravering, og butikker til særlig pladskrævende varegrupper** må kun placeres i områderne med blå skravering.*

Der kan ikke indrettes dagligvarebutikker i City Syd uden for Storcentret. Dagligvarebutikker i Storcentret kun i form af små specialvarebutikker. Den maksimale butiksstørrelse er 2.000 m² for




*Zoneinddeling for placering af værksted og værksted/butik*




*I område A1, A2 og B er der fastlagt forskellige maksimale byggehøjder.*

værksted kun etableres i tilknytning til en butik - se kort.

### Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: Max. 50

Etager: max. 2. I zone A punktvis max. 4

Højde: I zone A1 max. 10,5 m og punktvis 14 m, i zone A2 max. 14 m og i zone B max. 10,5 m - se kort. Skilte o.l. max. 25 m

Byggelinie: Min. 25 m. fra vejmidte langs Hobrovej

### Miljø

Miljøklasse 1-4, se Bilag A

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se retningslinie 4.1.3.

Grænseværdier for støj fra trafik, se retningslinie 13.3.

Ingen grundvandstruende aktiviteter

udvalgsvarebutikker. Byrådet kan indefor en valgperiode etablere op til 3 store udvalgsvarebutikker, der typisk fordeles mellem Midtbyen og City Syd.

Værksteder**** må kun etableres i zone 3. I zone 1 må der ikke etableres værksteder og i zone 2 må værksteder kun etableres i tilknytning til en butik - eksempelvis i form af montageværksted. Zoneinddelingen kan ses på kortene til højre.

## Miljø

Området ligger indenfor indvindingsoplandet til Aalborg Forsyning, Vand A/S' kildeplads ved Drastrup, samt kildepladszonen til Drastrup Vandværk. Af hensyn til beskyttelse af drikkevandet må der kun etableres benzinsalg, trykkeri og tekniske anlæg i den østligste del, hvor der er begrænsede drikkevandsinteresser.

Drastrup er et af Aalborg kommunes vigtigste grundvandsmagasiner. og ved foden af Skalborg bakke er der grundvandsdannelse, hvorfor der er særligt fokus på at hindre grundvandstruende aktiviteter.

Siden 1986 har Kommunen arbejdet intensivt for at forbedre og beskytte grundvandstilstanden i hele området. En del af denne indsats har været i et samarbejde med Skov- og Naturstyrelsen at udarbejde en delindsatsplan for grundvandsbeskyttelse i Drastrupområdet.

Fremadrettet skal der fortsat arbejdes med indsatsplaner for området, så trusler mod grundvandet afværges og drikkevandsforsyningen sikres.

Da der i området er særlige drikkevandsinteresser (OSD) og området ligger i indvindingsopland til AFV Drastrup, skal der ved anvendelse af arealet tages særlige hensyn til beskyttelse af grundvandet, og området må ikke anvendes til formål, der kan forurene grundvandet.




Interesseområder for vandindvinding. Den lilla farve viser kildepladszoner, den mørkeblå skravering angiver områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), den lyse blå skravering angiver områder med drikkevandsinteresser (OD) og den gule skravering med blå kant angiver indvindingsoplandet til den enkelte kildeplads.



*Bilkagrøften spiller en vigtig rolle både i forhold til miljø men også som et aktiv i forhold til grønne strukturer og sammenhænge langt ud i landskabet.*

## Arkitektur - Byrum og landskab

City Syd er udpeget som arkitektonisk eksperimentarium. Der lægges op til nytænkning og kreativitet i udformningen af nye bebyggelser og ombygninger. Målet er et oplevelsesrigt

**Arkitektur - Byrum og landskab**

Bebyggelse og forarealer skal ofres særlig opmærksomhed og udformes med respekt for den synlige beliggenhed.

Hobrovej, Nibevej og letvadvej skal styrkes som grønne indfaldsveje.

Hjørnet Nibevej-Hobrovej skal ofres særlig arkitektonisk opmærksomhed.

Der skal skabes markante byarkitektoniske fixpunkter i området.

Bilkagrøften og Fiskene skal styrkes som grønne træk i området.

Kant mod det åbne land skal markeres.

Der skal indrettes udendørs opholds- og aktivitetsrum.

Udendørs oplag kun på tæt afskærmede arealer.

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for skiltning, udendørs udstilling og fælles design for byudstyr - herunder affaldsløsning.

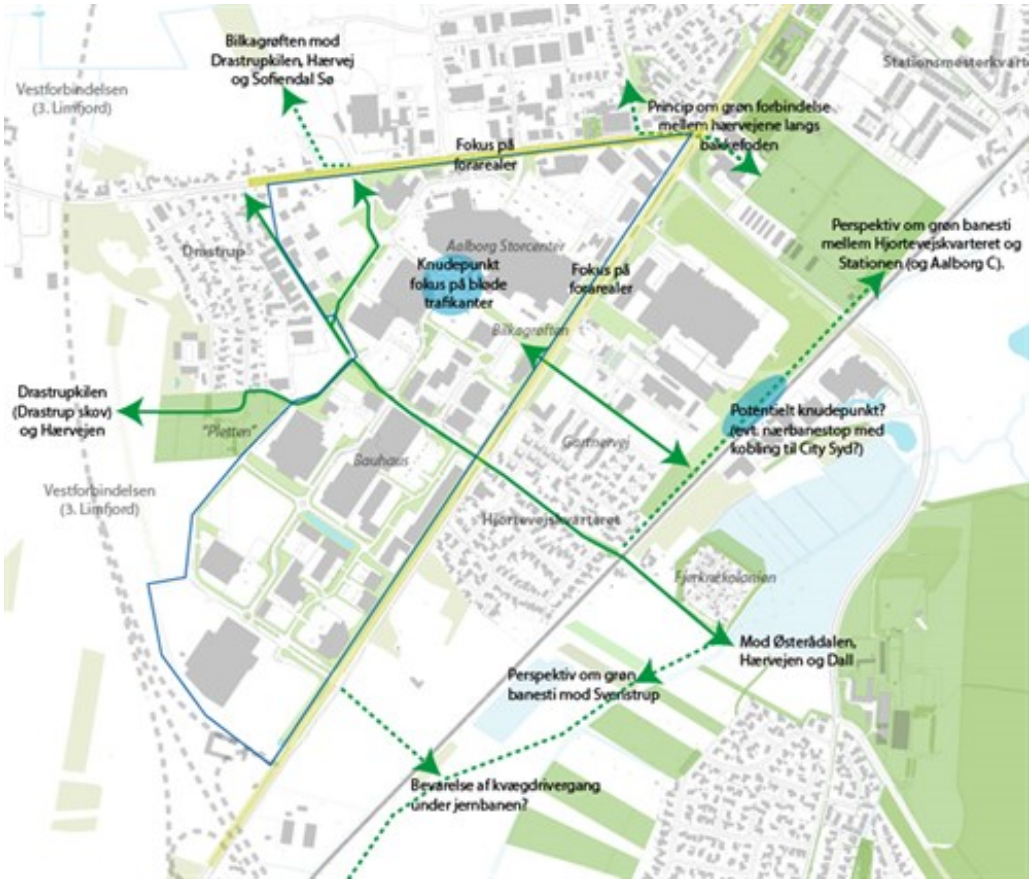
**Trafik - Veje og stier**

Arealreservation til Vestforbindelse og stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

byområde med et varieret arkitektonisk formsprog og markante fixpunkter, der sammenbindes af grønne strukturer på tværs af området.

For City Syd behandler byudviklingsplanen nogle strukturelle principper ifht. prioriteringen af bløde trafikanter, grøn identitet, orientering samt forbindelser til den omkringliggende by, der supplerer de strukturer der allerede er beskrevet i eksisterende lokalplaner. Principperne er udfoldet på illutrationen nedenfor, hvor der lægges særlig vægt på at få området til at hænge bedre sammen internt; med bedre stiforbindelser, en klar grøn struktur og ved at skabe velfungerende aktivitets- og møderum med formålet om at skabe bedre forhold for bløde trafikanter.




*Byudviklingsplanens principper om forbindelser og sammenhænge der kan styrke City Syds grønne profil. Mellem Shoppen, Storcentret og Idémøbler er et spændingsfelt og en struktur, der i særlig grad kan tilgodese bløde trafikanter og danne et knudepunkt i området mellem konsumkultur og rekreative værdier. (markeret med blå)*

De grønne forarealer ud mod Hobrovej og Nibevej skal fremstå grønne og friholdes for skiltning, dér hvor lokalplanlægning ikke giver særlige muligheder. De interne grønne strukturer og træ rækker langs vejene binder området sammen. Regnvandbassiner og grønne strukturer skal fremhæves og der bør lokalt ses på hvorledes beplantningen kan skærmes for saltpåvirkning. Arealets vestlige og sydlige kant markeres med et beplantningsbælte som overgang mod det åbne landskab og kommende vestforbindelse.

Der er udarbejdet en facade- og skiltevejledning for Aalborg og Nørresundby Midtby. Her kan der hentes inspiration og vejledning - også i forhold til City Syd. Se "Din facade - byens ansigt". City Syd er dog et byområde, der i sin skala og modernitet fordrer mere markant og nutidig skiltning i klare budskaber. Der kan også eksempelvis arbejdes med arkitekturen som formidler af kommercielle budskaber, nærmere beskrevet i gældende lokalplaner.

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"

Grænsen mellem City Syd og Skalborg skal defineres klart, derfor er  arealerne ud til de

**Teknisk forsyning**
Fjernvarmepligt

**Zoneforhold**
En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone.

overordnede veje i fokus. Her ses på forbedring af grønne arealer og sammenhænge samt en sanering af uhensigtsmæssig skiltning, bannere og flag, som præger området. Tendensen er i dag, at man forsøger at tiltrække opmærksomhed ved at overbyde naboen og skiltene overtager de grønne forarealer, der ellers markerer områdets overgang.

Aalborg Kommune er i gang med at udarbejde en ny strategi for brug af byens rum og skiltning, der også vil gælde for City Syd, de steder der ikke er udmøntet særlige forhold i lokalplanlægningen. Dermed lægges der op til en differentiering af skiltningen, således at der satses på få klare virkemidler, der er afstemt med skalaen, hastigheden på vejnettet og påvirkningen af bybilledet:

- èn skala, der henvender sig udadtil (pyloner, arkitektur og orienteringsskilte ved indkørsel til området)
- én skala der har til formål at lette orienteringen i området
- og endelig én skala der forholder sig til skiltning omkring den enkelte butik

## Trafik - Veje og stier

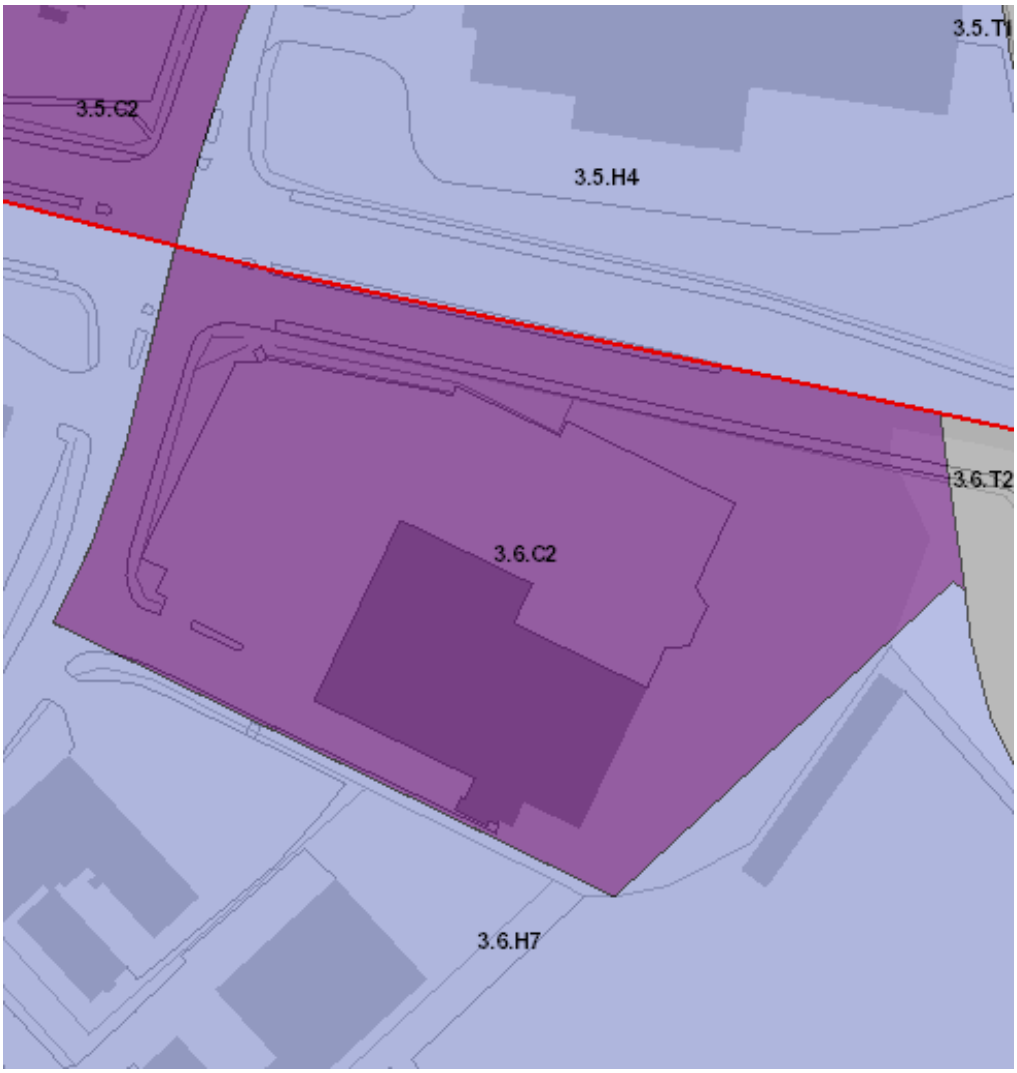
Trafikken til og fra City Syd medfører en markant belastning på det omkringliggende vejnet. Dette vil først blive afhjulpet ved implementeringen af nogle af de store planlagte infrastrukturprojekter.

Internt i City Syd er der løbende gennemført projekter til forbedring af fremkommeligheden og udbedring af trafikale flaskehalse og kødannelser.

Et tema, der fremadrettet skal rettes fokus på er færdselsmulighederne for gående og cyklister, der skal defineres mere klart. Desuden skal de diffuse parkeringsflader udnyttes mere funktionelt.
*"En parkeringsplads er per automatik et færdselsareal for fodgængere og samspillet med bilerne bør opgraderes, evt. gennem tydelige strøg og heller, der sikrer de besøgende en tryg oplevelse"*

09-01-2017

# 3.6.C2 Indkildevej




## Mål

Målet er at skabe rammerne for et velfungerende bydelscenter med god tilgængelighed fra det overordnede vejnet. Der lægges også vægt på at forskønne Indkildevej, ved at rette fokus på forarealer og begrønning.

**Anvendelse**
Butikker*
Hotel og restaurant
Klinikker
Kontorer
Service
Benzinsalg**
Trykkeri o.l.
Kulturelle formål
Fritidsformål

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

* Bruttoetageareal: Max. 3.500 m² pr. dagligvarebutik og max. 1.000 m² pr. udvalgsvarebutik Se uddybende vilkår i retningslinie 7.1.3

** Evt. inkl. butik/kiosk Bruttoetageareal: Max. 250 m² pr. butik Se uddybende vilkår i retningslinie 7.1.7

**Byggemuligheder**
Bebyggelsesprocent: Max. 40

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m, mindre bygningsdele dog max. 12 m.

**Miljø**
Miljøklasse 1-4, se Bilag A

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se retningslinie 4.1.3.

Grænseværdier for støj



*Bydelscentret set fra nordvest. Forarealerne spiller en stor rolle i forhold til oplevelsen af vejrummet. Græsarealerne kan med fordel suppleres med trægrupper, der er med  til at indramme rummet og markere arealerne.*

## Anvendelse

Området er en del af det afgrænsede bydelscenter - Indkildevej, der er vist med lilla farve på nedenstående kort.




## Arkitektur - Byrum og landskab

Indkildevej og Hobrovej skal styrkes som grønne indfaldsveje. Forarealer skal ofres særligt opmærksomhed. For at markere overgangen mellem parkeringsarealer og vejrum skal de grønne arealer suppleres med spredte trægrupper. Træerne vil samtidigt fremhæve terrænnet og bakketoppen.

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"



*Vejrummet er bredt og flyder nemt sammen med de tilstødende parkeringsarealer*

09-01-2017

fra trafik, se retningslinie 13.3.

**Arkitektur - Byrum og landskab**
Bebyggelse og forarealer skal udformes med respekt for den synlige beliggenhed.

P-pladser og forarealer skal fremstå grønne.

Udendørs oplag kun på tæt hegnede arealer.

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for skiltning og udendørs udstilling.

**Trafik - Veje og stier**
Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

Hobrovej og Indkildevej skal styrkes som grønne indfaldsveje. Forarealer skal ofres særligt opmærksomhed.

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Vejadgang fra K. Christensens Vej

**Teknisk forsyning**
Fjernvarmepligt

**Zoneforhold**
Byzone

# 3.6.C3 Skalborg Bakke




## Mål

Målet er et aktivt centerområde med centerfunktioner samt offentlig og privat service. Samtidig er målet at styrke sammenhængen på tværs af Hobrovej ved hjælp af beplantning, belægning og rumskabende bygninger og sammenhænge. Lokalcenteret skal have sin egen identitet med byliv og hverdagsaktiviteter, og være samlingssted for Skalborg som bydel.

Lokalcenteret går på tværs af Hobrovej og skal skabe sammenhæng funktionelt, fysisk og æstetisk. Der lægges vægt på, at bygningernes visuelle fremtoning og indretningen af udearealer medvirker til at gøre området til et attraktivt omdrejningspunkt for bydelens liv.

Fodgængerfelterne ved McDonalds og Gøls Minde indrammer området og sikrer en god forbindelse på tværs af Hobrovej.

Bisgårdsvej skal have præg af bygade og spiller en vigtig rolle i sammenbindingen mellem handelsknudepunktet og aktivitetsknudepunktet omking dyskuepladsen og

### Anvendelse

Boliger

Butikker*
Hotel og restaurant
Klinikker
Kontorer
Service

Benzinsalg o.l.
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

* Bruttoetageareal: Max. 1000 m² pr. dagligvarebutik og max. 500 m² pr. udvalgsvarebutik. Samlet max 3000 m²
Se uddybende vilkår i retningslinie 7.1.3

Fælles opholdsareal for boliger: 15%

### Byggemuligheder

Etager: 2-4

Højde: Max 14 meter

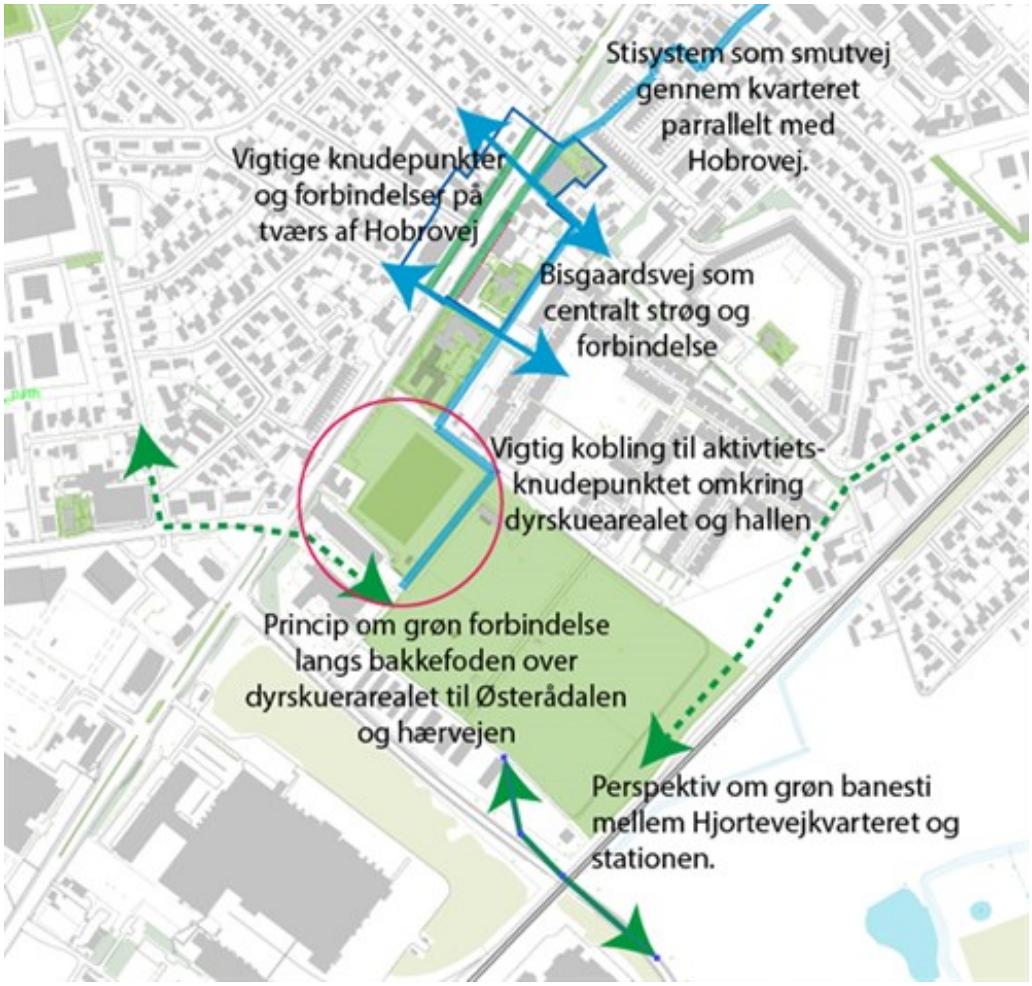
Byggelinier langs Hobrovej

Bebyggelsesprocent: Max. 60 %

Fælles opholdsareal: mindst 15%

### Miljø

Agri Nord Idrætscenter.




*Illustrationen viser byudviklingsplanens principper, i form af vigtige sammenhænge og knudepunkter, der skal tages i betragtning i den mere detaljerede planlægning af områdets fremtid.*

Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se retningslinie 4.1.3

Grænseværdier for støj fra trafik, se retningslinie 13.3.

## Anvendelse

På trods af nærheden til  City Syd og bydelscentret Indkildevej har Skalborg formået at fastholde lokal dagligvareforsyning på Skalborg Bakke, til trods for manglende mulighed for modernisering og løbende anmodninger om etablering af nye enkeltstående butikker andre steder i bydelen. Det understreger behovet for at bydelen har sit eget lokale center, der ikke primært henvender sig til biltilgængelighed, men derimod fungerer i samspil med bydelens boligområder, hverdagsfunktioner og knudepunkter.




*Der er behov for nye planrammer og nytænkning af bebyggelsen i området, både med henblik på at forskønne Hobrovej som indfaldsvej og for at skabe bedre sammenhæng og bymiljø for bydelens borgere.*

Anvendelseskategorierne dækker hele rammeområdet.

Forud for ny bebyggelse i området, skal der gennemføres en lokalplanlægning, der forholder sig til en helhedsplan for området. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold, etablering af mødesteder, forbindelser, et grønt præg og arkitektoniske helheder mv - samt ikke mindst at berørte parter høres.

## Byggemuligheder

Målet med en fremtidig bebyggelse er, at den fremstår højere og tættere end de omgivende bygninger, for herigennem at understrege områdets karakter som lokalcenter og visuelt markere Skalborg som bydel i det trafikdominerede rum.

Langs Hobrovej er tinglyst en byggelinje på 17,5 m fra vejmidten, der skal friholdes for bygninger og faste anlæg, samt ved alle tilsluttednde biveje.

## Arkitektur - Byrum og landskab

Historisk set har området fungeret som Skalborgs lokalcenter. Det var her kroen havde sin oprindelige beliggenhed (Der hvor McDonalds parkering ligger i dag, og her Gøl-pølser startede produktionen i det gamle mejeri).

I området findes i dag enkelte bygninger af middel bevaringsværdi - se retningslinie 5.2.3

En fremtidig bebyggelse skal udformes i respekt for den synlige beliggenhed langs Hobrovej og være med til at understege områdets karakter af lokalcenter. Bebyggelsen skal fremstå som en fortætning og fungere som buffer mellem Hobrovej og de bagvedliggende boliger.

**Arkitektur - Byrum og landskab**
Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinie 5.2.3.

Bebyggelse og forarealer skal udformes med respekt for den synlige beliggenhed.

Bebyggelse skal orienteres både mod Hobrovej og Bisgårdsvej.

Det omkringliggende byrum har stor betydning for kvaliteten af området som helhed og skal udformes således at det sikrer gode betingelser for byliv og boligkvalitet jfr. retningslinje 6.1.3

Interne veje, forarealer, opholdsarealer, p-pladser mv. skal fremstå grønne. Forarealer mod omkringliggende veje skal ofres særligt opmærksomhed.

P-pladser og forarealer skal fremstå grønne og må ikke placeres foran facaden ud imod Hobrovej.
Udendørs oplag kun på tæt afskærmede arealer.

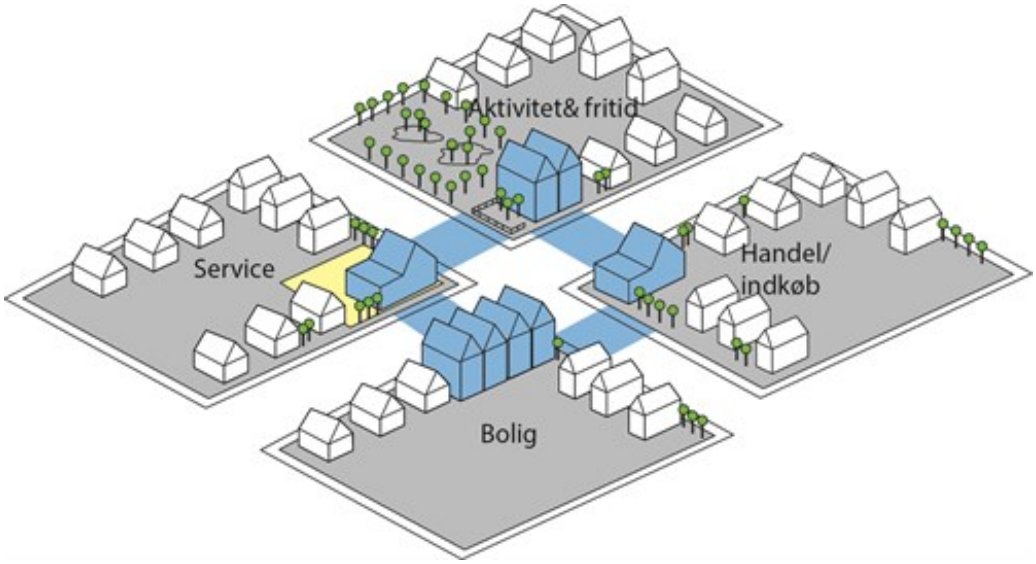
En lokalplan skal fastlægge retningslinier for skiltning og udendørs udstilling samt torvedannelser og forbindelser.

**Trafik - Veje og stier**
Stiforbindelser skal sikres, særligt sammenhængen fra Grønnegården, se illustrationsplan

Vejadgang fra Bisgårdsvej, der skal have karakter af bygade.

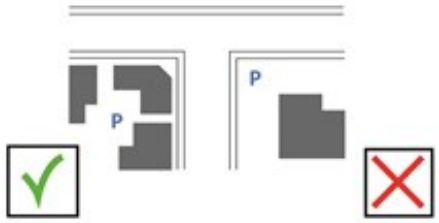
Parkering i overensstemmelse med Bilag F

**Teknisk forsyning**
Fjernvarmepligt




*Fortætning af funktioner i lokalcenterområdet og styrkelse af lokale og gode krydsningsmuligheder*

Lokalcentret udgør en vigtig del af bydelens profil. Ud mod Hobrovej skal der skabes en facadevirkning, der giver indtryk af tæt by. Mod Bisgårdsvej skal bebyggelsen fremstå mere åben og inviterende, med tilknyttede byrum. Dermed forstås at bygningerne skal orienteres mod begge veje og der ikke må udformes "bagsider". Der kan både være tale om enkeltbygninger, kædebebyggesle eller karré bebyggelse.

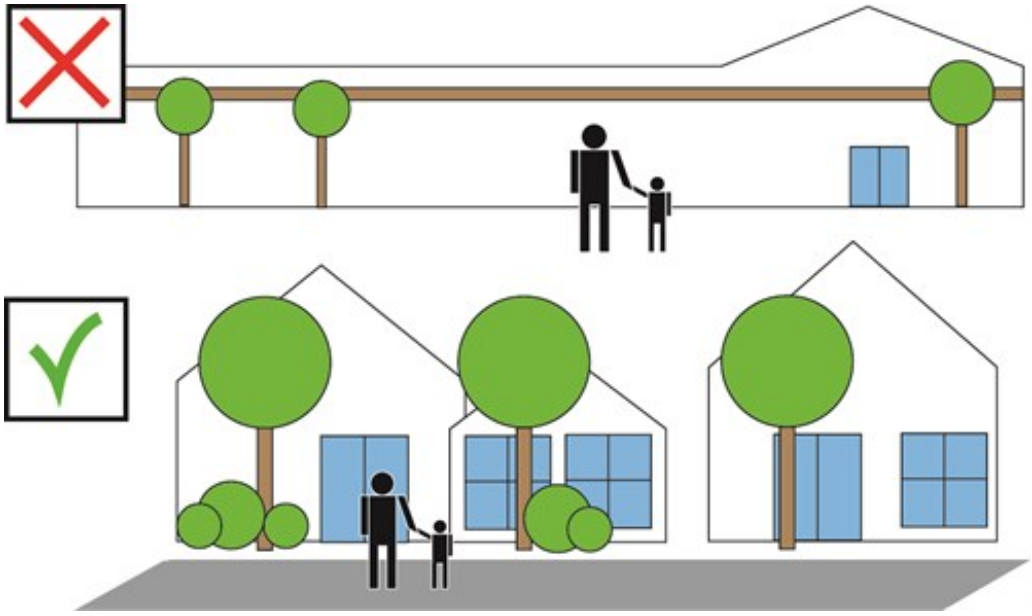



*Undgå åbne flader og parkering langs Hobrovej*

Forarealer mod Hobrovej skal ofres særlig opmærksomhed i forhold til rollen som "bydelens facade" og "hængsel" på tværs af Hobrovej.

P-pladser må ikke placeres som samlet fladeparkering foran facaden ud imod Hobrovej. Parkeringsarealer kan i stedet placeres imellem bygningskroppe eller bagved, og skal i øvrigt fremstå grønne.

Facaderne langs Hobrovej og Bisgårdsvej skal fremstå varierede og danne rammen for et levende gå-miljø, uden bagsider og døde facadestrøg.



*Varierede facader med levende gå-miljø*

Bebyggelsen skal orienteres både mod Hobrovej og Bisgårdsvej og terrænforskellen kan med fordel indarbejdes i bebyggelsen. Særligt mod Hobrovej skal der skabes en facadevirkning, der giver indtryk af tæt by. Mod Bisgårdsvej er bebyggelsen lavere og kan være mere åben. Den tilbagetrukne facadelinje langs Hobrovej, giver særlig mulighed for begrønning og udforming af gode inviterende forarealer. Generelt lægges der op til at give Hobrovej karakter som en grøn indfaldsvej til Aalborg Midtby.

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 "Vejledning om skilte og facader"

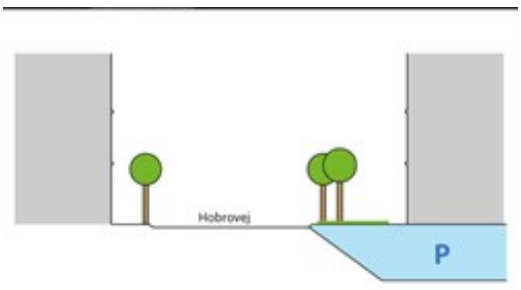
Der er også udarbejdet en vejledning om brug af gågader, torve, pladser og fortove. her kan der blandt andet hentes inspiration og vejledning om udendørs udstilling. Se "Gader og pladser - til glæde for alle"

## Trafik - Veje og stier

Lokalcenterets forbindelser til det øvrige Skalborg skal prioriteres højt - særligt for bløde trafikanter. I lokalplanlægningen af området skal mødesteder og forbindelser således indtænkes som helhed med den øvrige bydel.

Centeret vil ikke blive trafikalt betjent fra Hobrovej og der vil ikke blive etableret nye ind- og udkørsler. Trafikken betjenes istedet via eksisterende lyskryds og ledes "bagom" bygningerne.

Langs vestsiden af Hobrovej er de eksisterende bygninger i niveau med vejen, mens der på østsiden er nogle meters niveauforskel. Det kan fremadrettet være en mulighed at udnytte denne niveuforskel proaktivt evt. niveaudelt parkering eller forskudte planer (se principskitse). I det hele taget lægges op til, at terrænnet udnyttes i de kommende bebyggelser.



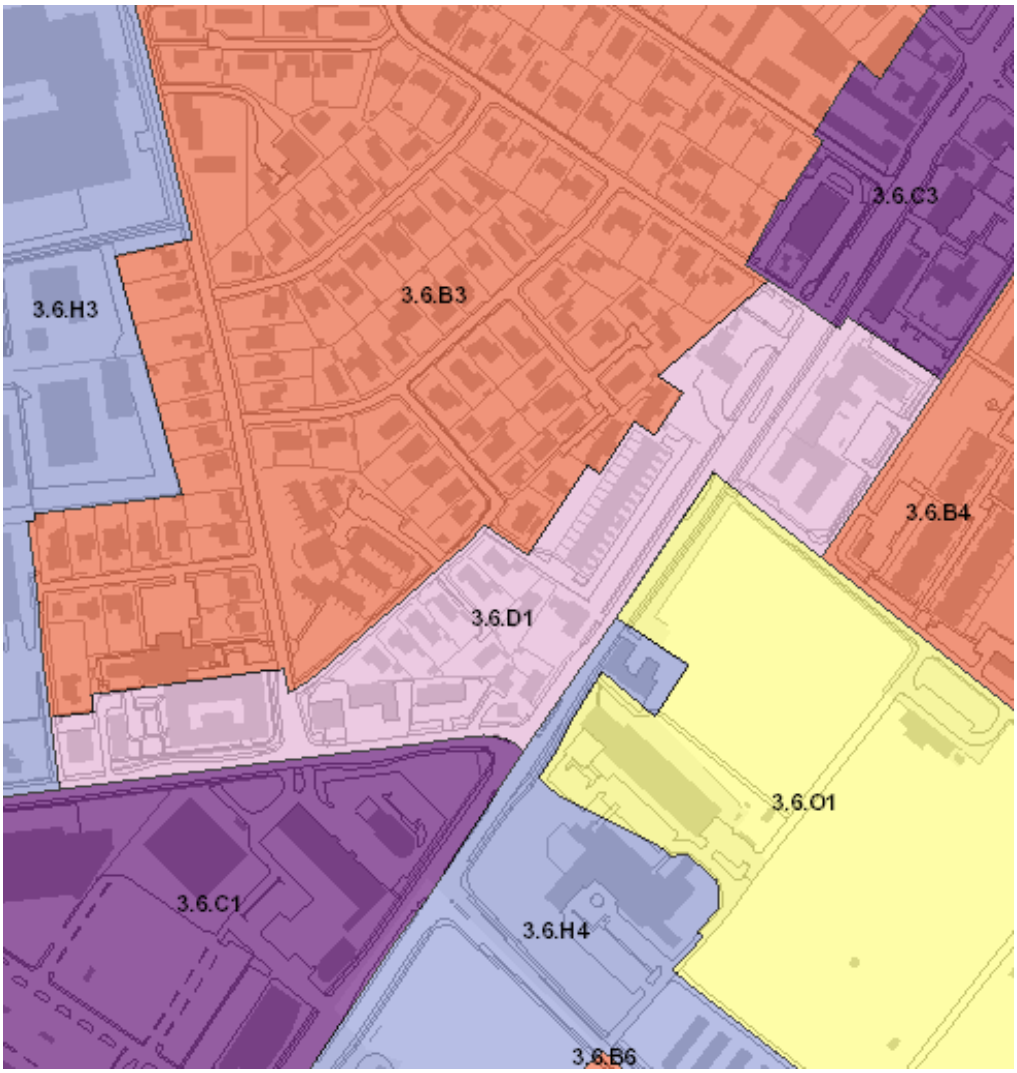

*Mulighed for at udnytte terrænnet til parkering under bebyggelsen*

I områdets sydligste del skal skabes en forbindelse til bløde trafikanter fra Grønnegården, over Bisgårdsvej til fodgængerovergangen på Hobrovej.



09-01-2017

# 3.6.D1 Hobrovej




## Mål

Skalborg har sin oprindelse omkring en samling udflyttergårde ved krydset Nibevej-Hobrovej. Området er i dag nedslidt og derfor et højt prioriteret byomdannelsesområde, der ligger centralt placeret tæt ved bydelens aktivitetsknudepunkt ved Agri Nord Idrætscenter og dyrskuearealet. Målet er at opgradere plangrundlaget, således at området langs Hobrovej og Nibevej kan revitaliseres og danne en overgang mellem bydelen Skalborg og City Syd og samtidigt i højere grad kan skærme det bagvedliggende boligområde fra vejene.

Målet er at skabe en nyt alsidig facade mod Hobrovej og Nibevej, hvor bevaring af de oprindelige spor og sammenhænge forenes med udvikling og nytænkning. Området skal understrege den grønne ring langs bakkefoden og desuden være med til at forskønne Hobrovej og Nibevej som grønne indfaldsveje. Samtidigt skal der i planlægningen af området sikres mere hensigtsmæssig trafikal adgang og bedre oversigtsforhold.

### Anvendelse

Blandet bolig og erhverv
Butikker med værksted*
Mindre butikker til salg af egne produkter*
Hotel og restaurant
Klinikker
Kontorer
Service
Benzinsalg o.l.
Kulturelle formål
Fritidsformål
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.**
Værksteder o.l.

Grundvandsbeskyttelse

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

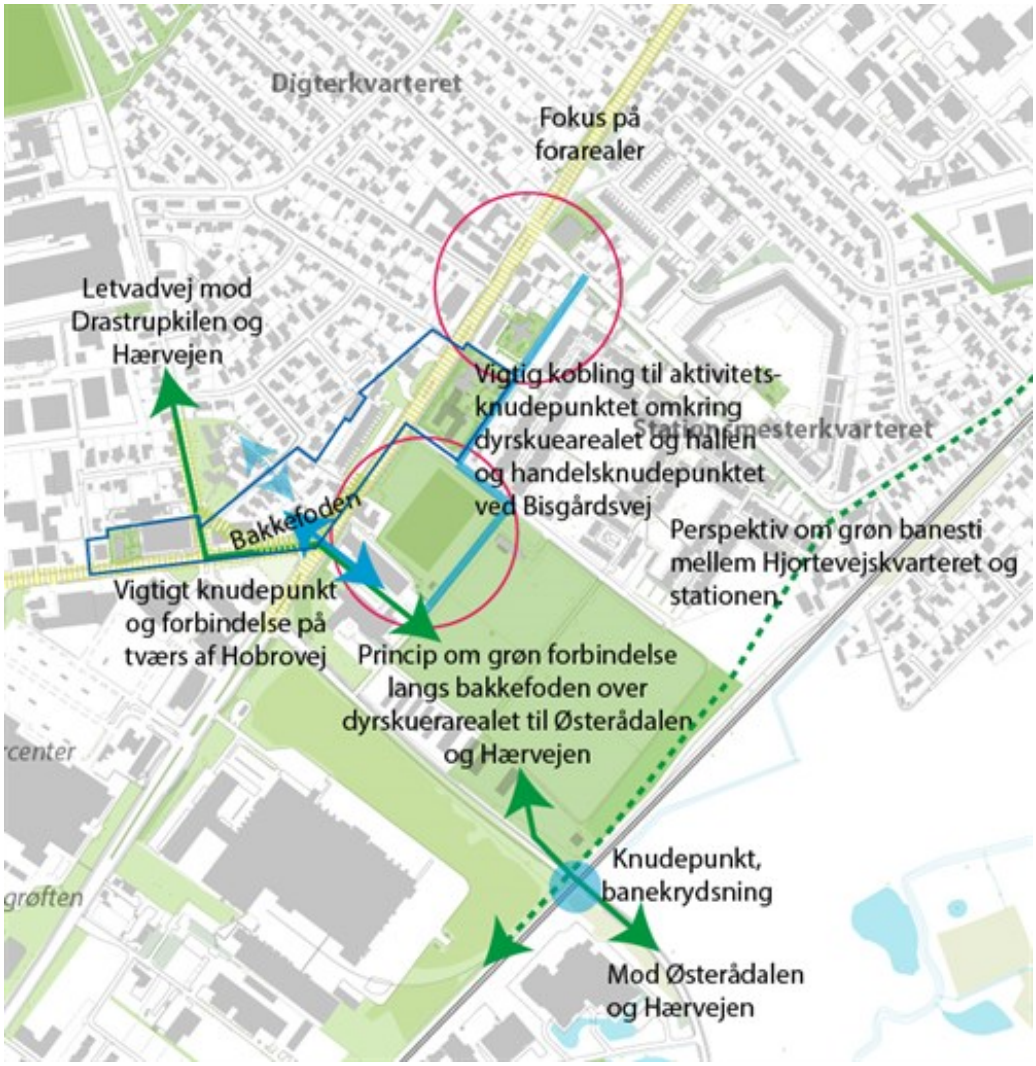
* Det forudsættes, at der er tale om *mindre* butiksarealer *i tilknytning til produktionslokalerne*, samt at kun *virksomhedens egne produkter* forhandles fra stedet, bruttoetageareal max. 250 m² pr. butik. Se uddybende vilkår i retningslinje 7.1.6

** Det forudsættes, at der er tale om *mindre* butiksarealer og trafikbetjeningen er løst.

### Byggemuligheder

Gennemsnitlig bebyggelsesprocent for området som helhed: 50
Etager: Max. 2
Højde: Max. 8,5 m.

Byggemuligheder for




*Illustrationen viser byudviklingsplanens principper, i form af vigtige sammenhænge, fokus på forarealer, knudepunkter og grønne forbindelser, der skal tages i betragtning i den mere detaljerede planlægning af området.*

## Anvendelse

Anvendelsen til boliger og andre støjfølsomme formål forudsætter at trafikstøjen ikke overstiger grænseværdier jf retningslinje 13.3

Hensigten er at området skal udvikles i kraft af den specifikke placering:

- ift. det overordnede vejnet, med høj synlighed
- ift. at danne overgang mellem bydelen og City Syd, med fokus på forarealer og en grøn markering af bakkefoden
- ift. sammenhængen med bydelens funktionsknudepunkter, særligt Agri Nord idrætscenter og dyrskuearealet.

Forud for ny bebyggelse i området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal tage højde for at funktioner ikke genererer mere trafik en der hensigtsmæssigt kan afvikles, sikre tilfredsstillende adgangs- og oversigtsforhold, miljøforhold, grønne kvaliteter, skiltning og redegøre for samspillet med de tilstødende områder - samt ikke mindst, at berørte parter høres.

## Byggemuligheder

Langs Hobrovej og Nibevej er tinglyst byggelinjer, der skal friholdes for bygninger og faste anlæg.

delområder fastlægges i lokalplaner.

**Miljø**
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se retningslinie 4.1.3.

Grænseværdier for støj fra trafik, se retningslinie 13.3.

For klimatilpasningstiltag se retningslinje 2.1.6 for byudvikling, byomdannelse og klimatilpasning

Ingen grundvandstruende aktiviteter

## Miljø

For området er der en række miljømæssige forhold der skal indarbejdes i planlægningen.

- Der er registreret jordforurening på arealet, der skal belyses yderligere
- Området er i kommunens kortlægning markeret udsat i forbindelse med regnhændelser hvilket skal varetages i strukturplanen for områdets disponering. Området planlægges separatkloakeret, og en opgradering af forarealerne skal sammentænkes med dette arbejde jfr. retningslinje 2.1.6
- Anvendelsen til boliger og andre støjfølsomme formål forudsætter at trafikstøjen ikke overstiger grænseværdier jf retningslinje 13.3
- Området er beliggende delvist inden for Aalborg Vand A/S' kildeplads ved Drastrup, som er et af Aalborg Kommunes vigtigste indvindingsområder til forsyning med drikkevand. Drikkevandsinteresser og grundvandsdannelse er vigtig for området, hvorfor der i planlægning skal være særlig fokus på foranstaltninger, der kan sikre grundvandsinteresserne, så trusler mod grundvandet forhindres, og drikkevandsforsyningen sikres.




*Interesseområder for vandindvinding. Den lilla farve viser kildepladszoner, den mørkeblå skravering angiver områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), den lyse blå skravering angiver områder med drikkevandsinteresser (OD) og den gule skravering med blå kant angiver indvindingsoplandet til den enkelte kildeplads.*

## Arkitektur - Byrum og landskab

Områdets struktur har historiske træk fra den oprindelige landsby, Skalborg. Om den enkelte bygning vurderes at være bevaringsværdig i sig selv fremgår af retningslinie 5.2.3., hvilket dog skal ses i sammenhæng med den enkelte bygnings stand.

Området skal fungere som buffer mellem de bagvedliggende boliger og Hobrovej/Nibevej og samtidigt markere overgangen mellem bydelen og City Syd. For at modvirke en visuel sammensmeltning mellem bydelen og City Syd skal der ofres særlig opmærksomhed mod forarealer og differentiering ifht. City Syds åbne struktur med diffuse parkeringslandskaber, skiltning og skala.

Parkering må ikke ske langs Hobrovej og Nibevej, men skal ske bag eller mellem bygningerne.

Området afslutter Skalborg Bakke med Nibevej som markør af bakkefoden. Det er ønsket at give området et grønt præg, der understreger bakkefoden og bidrager til et samlet billede af Nibevej og Hobrovej som indfaldsveje med grøn karakter.

**Arkitektur - Byrum og landskab**
Bebyggelse og forarealer skal udformes med respekt for den synlige beliggenhed på kanten
mellem Skalborg og City Syd.

Hobrovej og Nibevej skal styrkes som grønne indfaldsveje.

Forarealer skal ofres særligt opmærksomhed. De skal fremstå grønne og der må ikke placeres fladeparkering foran facaden.

Udendørs oplag kun på tæt afskærmede arealer.

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for skiltning og udendørs udstilling.

**Trafik - Veje og stier**
Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for trafikal adgang til området.

**Teknisk forsyning**
Fjernvarmepligt

**Zoneforhold**
Byzone

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

Arealet skal samtænkes med det resterende Skalborg, så antallet af ind- og udkørsler over Nibevej og Hobrovej mindskes.

I forbindelse med planlægningen af området skal de trafikale forhold undersøges, herunder antallet af overkørsler til Nibevej og Hobrovej samt oversigtsforhold ved krydset. Udfordringen med overkørsler til Nibevej og Hobrovej er:

- trafikken på vejnettet omkring City Syd er så massiv at det kan være svært at komme ud, med risiko for lange køtider og en opstuvning af biler
- at svingende biler ind til området kan skabe risiko for bagendekollision, og svingbane kan måske være nødvendig.

Derfor skal placering af funktioner og anvendelse i særlig grad holdes op imod de trafikale forhold.

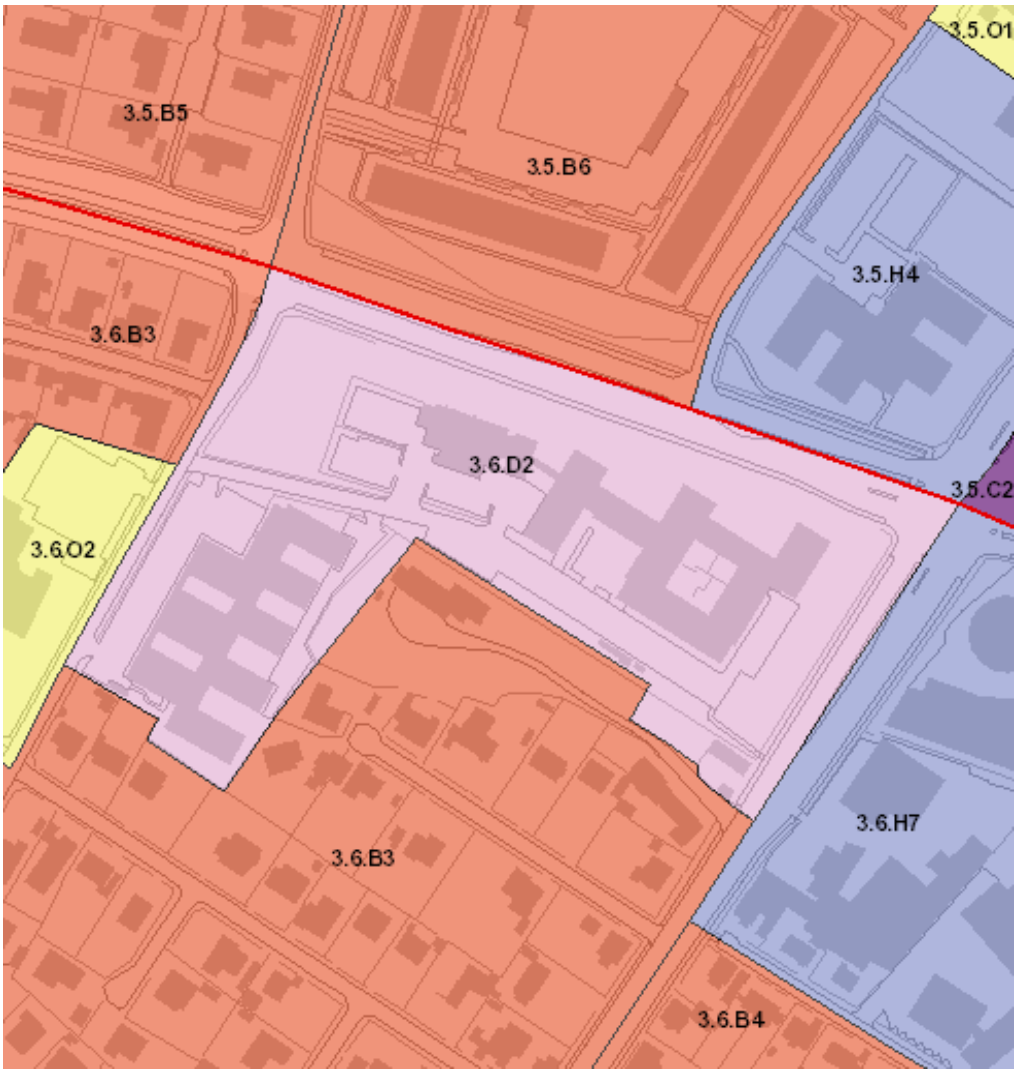
Letvadvej fungerer som bindeled mellem Drastrupkilen og Østerådalen, og skal udvikles med dette for øje. I den kommende planlægning skal der ses på hvordan denne forbindelse kan forbedres for bløde trafikanter.

## Teknisk forsyning

Separatkloakering skal koordineres med de grønne tiltag i området.

09-01-2017

# 3.6.D2 Ny Nibevej m.m.




## Mål

Målet er at opgradere plangrundlaget, således at området langs Hobrovej og Ny Nibevej kan revitaliseres og danne et byarkitektonisk fikspunkt ved krydset Hobrovej-Indkildevej på toppen af Skalborg Bakke. Samtidigt markerer det kanten til bydelen og skærmer det bagvedliggende boligområde fra vejene.

Målet er at skabe en ny alsidig facade mod Hobrovej og Ny Nibevej, hvor bakketoppen understreges og skalaen forholder sig til både det store trafikrum og de omkringliggende bebyggelser. Derudover skal udviklingen af området også implementere byudviklingsplanens principper om forarealer samt sikre de grønne indfaldsveje.

Området skal definere Digterkvarterets nordlige grænse og sammenbinde det med de mange bydelsfunktioner omkring krydset Indkildevej/Hobrovej og Sofiendalskolen. Den sydlige del af området skal danne overgang mellem kantbebyggelsen langs indfaldsvejene og villakvarteret.

### Anvendelse

Boliger
Klinikker
Kontorer
Service
Fritidsformål
Kulturelle formål
Undervisning
Engroshandel o.l.

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

### Byggemuligheder

Højde: varierende dog maks 30 m. Højde og byggemulighed for de enkelte delområder fastlægges endeligt i efterfølgende lokalplanlægning.

Gennemsnitlig bebyggelsesprocent for området som helhed: 70, dog størst i områdets nordøstlige del.

Byggelinjer langs overordnet vejnet

### Miljø

Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se retningslinie 4.1.3.

Grænseværdier for støj fra trafik, se retningslinie 13.3.

Klimatilpasning jfr. retningslinje 2.1.6

## Anvendelse

Anvendelsen til boliger og andre støjfølsomme formål forudsætter at trafikstøjen ikke overstiger grænseværdier jf. retningslinje 13.3

Hensigten er at området skal udvikles i kraft af den specifikke placering:

- ift. det overordnede vejnet, med høj synlighed ift. at markere bakketoppen og ankomsten til Skalborg
- med fokus på facadevirkning, udformning af forarealer og sammenbinding af funktioner omkring det store trafikrum.
- som skærm mellem de overordnede veje og det bagvedliggende parcelhusområde.

Forud for ny bebyggelse i området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende adgangs- og oversigtsforhold, miljøforhold, bymæssige- og grønne kvaliteter og redegøre for samspillet med de tilstødende områder - samt ikke mindst, at berørte parter høres.

## Byggemuligheder

Hensigten er at ny bebyggelse skal opføres i varierende højder og tæthed, med klimaks op imod krydset Hobrovej-Indkildevej med op til 7 etager, maks 30 m.

## Miljø

For området er der en række miljømæssige forhold der skal indarbejdes i planlægningen.

- Der er registreret jordforurening på arealet, der skal belyses yderligere
- Området planlægges separatkloakeret, og i udviklingen af området indgår klimatilpasning som en naturlig del af planlægningen jf. retningslinje 2.1.6
- Anvendelsen til boliger og andre støjfølsomme formål forudsætter at trafikstøjen ikke overstiger grænseværdier jf. retningslinje 13.3

## Arkitektur - Byrum og landskab

Den overordnede idé er at bebyggelsen fremstår som en samlet  bevægelse stigende fra Digtervej mod krydset i øst.

Byggemulighederne i de enkelte delområder fastlægges i lokalplaner, ligesom der skal en opbrydning af facaden. Bebyggelsen skal fungere som buffer mellem Digterkvarterets boliger og Hobrovej/Ny Nibevej.

Det er hensigten at bebyggelsesstrukturen udformes, så der dannes facade både mod de omkringliggende veje og områdets interne offentlige rum (ingen bagsider og døde facader). Parkering ved såvel boliger som erhverv skal placeres bag bygningerne og ikke langs Hobrovej og Ny Nibevej. Området kan som arkitektonisk fixpunkt ses som et mindre version af Eternittens rammeområde 4.2.D5, dog uden butikker.

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

**Arkitektur - Byrum og landskab**
Hobrovej og Ny Nibevej skal fremstå som grønne indfaldsveje

Hjørnet Ny Nibevej - Hobrovej skal ofres særlig arkitektonisk opmærksomhed.

Forarealer mod omkringliggende veje skal ofres særligt opmærksomhed. For at markere overgangen til området skal de grønne arealer mod det omkringliggende vejnet suppleres med spredte trægrupper. Træerne vil samtidigt fremhæve terrænnet og bakketoppen.

Interne veje, forarealer, opholdsarealer, p-pladser mv. skal fremstå grønne og sikre grøn by og opholdskvalitet jf. retningslinje 6.1.3

Der skal sikres tilfredstillende forsyning af nærrekreative opholdsarealer jf. retningslinje 6.1.2

Rumlige studier, der regegør for volumen, landskab (terræn) mv. samt redegørelse for områdets disposition, miljøforhold og sikring af boligkvalitet skal indgå i lokalplanlægningen.

**Trafik - Veje og stier**
Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

Parkering i overensstemmelse med

Det omkringliggende byrum har stor betydning for kvaliteten af området som helhed og skal udformes således at det sikrer gode betingelser for byliv og boligkvalitet jfr. retningslinje 6.1.3

Den gamle grusgrav syd for området skal i planlægningen indgå som nærrekreativt areal.

Det skal tilstræbes at bevare træer i området.

Der er udarbejdet en vejledning om, hvordan man skaber smukke erhvervsområder. Se "Din virksomhed - byens ansigt"

## Trafik - Veje og stier

Området vejbetjenes fra Digtervej.

Områdets disponering skal fremme sammenhængen i bydelen og modvirke barrierer. Fra Hobrovej skal sikres en sti forbindelse gennem området til Digtervej, der kobler området sammen med bydelens øvrige stier og grønne forbindelser.

09-01-2017

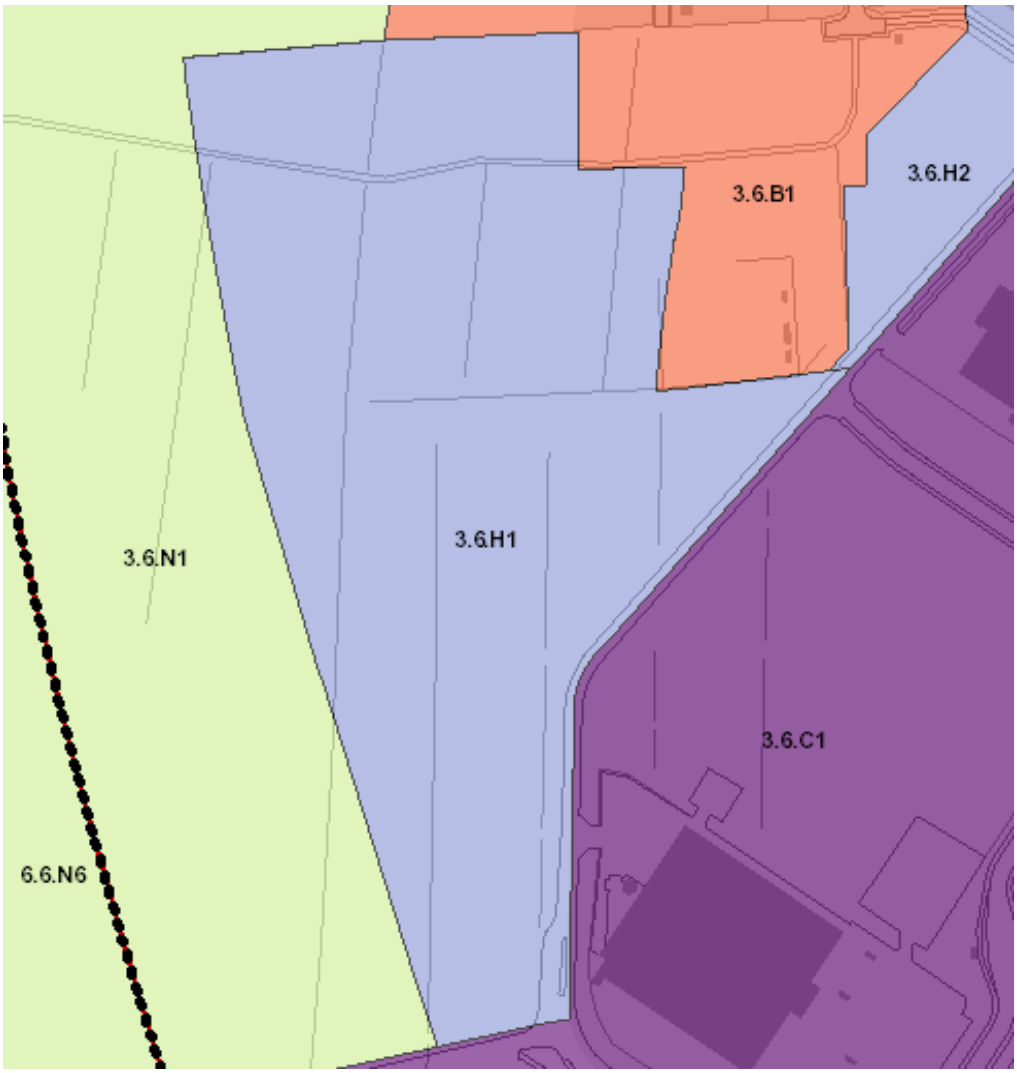
Bilag F

Vejadgang fra Digtervej

**Teknisk forsyning**
Fjernvarmepligt

**Zoneforhold**
Byzone

# 3.6.H1 Krebsen m.m.




## Mål

Målet er at området udvikles med miljøvenlige byerhverv, som udnytter områdets gode tilgængelighed, men hvor der samtidig tages højde for en beskyttelse og forbedring af grundvandet.
Der lægges vægt på funktioner, som kan medvirke til at understøtte City Syd som et moderne regionalt handelscenter.

Det er også et mål at skabe en god afrunding af byen mod syd og sydvest, både arkitektonisk og landskabeligt.

## Anvendelse

Da der i området er særlige drikkevandsinteresser, og området ligger i indvindingsopland til Aalborg Forsyning, Vand A/S Drastrup, skal der ved anvendelse af arealet tages særlige hensyn til beskyttelse af grundvandet, og området må ikke anvendes til formål, der kan

**Anvendelse**
Klinikker
Kontorer
Service
Fritidsformål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Rekreative formål
Grundvandsbeskyttelse

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

**Byggemuligheder**
Bebyggelsesprocent: Max 50

Etager: Max 2

Højde: Max 8,5 m

**Miljø**
Miljøklasse 1-3, se Bilag A

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se retningslinie 4.1.3

Grænseværdier for støj fra trafik, se retningslinie 13.3

Ingen grundvandstruende aktiviteter.

forurene grundvandet.

## Miljø

Drastrup er et af Aalborg kommunes vigtigste grundvandsmagasiner. og ved foden af Skalborg bakke er der grundvandsdannelse, hvorfor der er særligt fokus på at hindre grundvandstruende aktiviteter.

Siden 1986 har Kommunen arbejdet intensivt for at forbedre og beskytte grundvandstilstanden i hele området. En del af denne indsats har været i et samarbejde med Skov- og Naturstyrelsen at udarbejde en delindsatsplan for grundvandsbeskyttelse i Drastrupområdet.

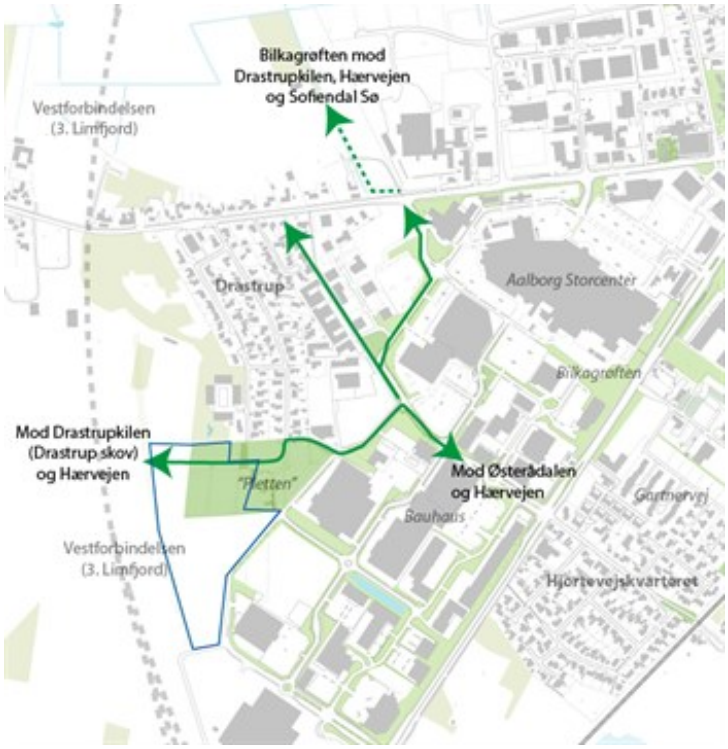
Fremadrettet skal der fortsat arbejdes med indsatsplaner for området, så trusler mod grundvandet afværges og drikkevandsforsyningen sikres.




*Interesseområder for vandindvinding. Den lilla farve viser kildepladszoner, den mørkeblå skravering angiver områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), den lyse blå skravering angiver områder med drikkevandsinteresser (OD) og den gule skravering med blå kant angiver indvindingsoplandet til den enkelte kildeplads.*

## Arkitektur - Byrum og landskab

Området udvikles i sammenhæng med City Syds grønne struktur. Langs områdets kant markerer et læhegn byens kant mod landskabet og fungerer samtidigt som buffer mod boligkvarteret Drastrup.




*Illustrationen viser byudviklingsplanens principper, i form af vigtige sammenhænge, der skal tages i betragtning i den mere detaljerede planlægning af områdets fremtid.*



*Kig mod læhegn og sti fra kanten af Drastrup. Det er hensigten at beplantning og bebyggelse skal medvirke til at skabe en klart defineret bykant mod vest/sydvest. Kanten skal samtidig kunne fungere som byens facade mod en eventuel vestforbindelse.*




*Illustrationen er et uddrag af lokalplan 3-6-107 og viser hvorledes et beplantningsbælte indtænkes i planlægningen som afskærmning mod landskabet og kommende vestforbindelse.*

**Arkitektur - Byrum og landskab**
Kant mod det åbne land markeres

Afskærmende beplantning mod boliger

Interne veje, forarealer, p-pladser mv. skal fremstå grønne.

Udendørs oplag kun på tæt afskærmede arealer.

**Trafik - Veje og stier**
Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

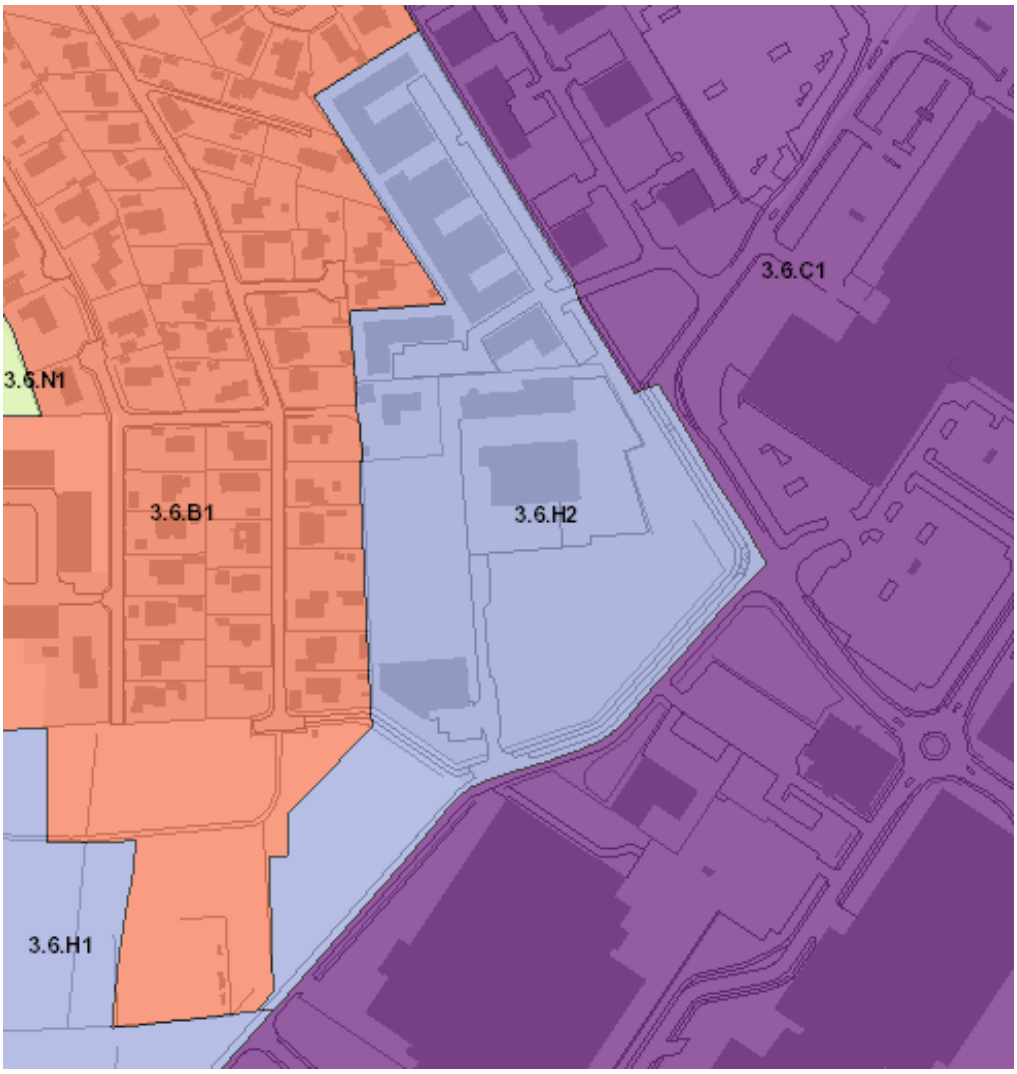
**Teknisk forsyning**
Fjernvarmepligt

**Zoneforhold**
Byzone

Der er udarbejdet en vejledning om, hvordan man skaber smukke erhvervsområder. Se "Din virksomhed - byens ansigt"

09-01-2017

# 3.6.H2 Vægten m.m.




## Mål

Målet er at området udvikles med miljøvenlige byerhverv, som udnytter områdets gode tilgængelighed. Der lægges vægt på funktioner, som kan medvirke til at understøtte City Syd som et moderne center for indkøb og oplevelse.



*Området er delvist ubebygget og danner overgang mellem City Syd og Drastrup.*

## Anvendelse

Da der i området er særlige drikkevandsinteresser, og området ligger i indvindingsopland til

### Anvendelse

Butikker til særlig pladskrævende varegrupper*
Klinikker
Kontorer
Service
Benzinsalg**.
Trykkeri o.l.
Fritidsformål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Oplagsvirksomhed o.l.
Værksteder o.l.
Mindre industri
Grundvandsbeskyttelse

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

* Bruttoetageareal: Max. 5.000 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

### Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: Max. 50

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m.

### Miljø

Miljøklasse 1-3, se Bilag A

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se retningslinie 4.1.3.

Aalborg Forsyning, Vand A/S Drastrup, skal der ved anvendelse af arealet tages særlige hensyn til beskyttelse af grundvandet, og området må ikke anvendes til formål, der kan forurene grundvandet.

Grænseværdier for støj fra trafik, se retningslinie 13.3.

Ingen grundvandstruende aktiviteter

## Miljø

Drastrup er et af Aalborg kommunes vigtigste grundvandsmagasiner. og ved foden af Skalborg bakke er der grundvandsdannelse, hvorfor der er særligt fokus på at hindre grundvandstruende aktiviteter.

Siden 1986 har Kommunen arbejdet intensivt for at forbedre og beskytte grundvandstilstanden i hele området. En del af denne indsats har været i et samarbejde med Skov- og Naturstyrelsen at udarbejde en delindsatsplan for grundvandsbeskyttelse i Drastrupområdet.

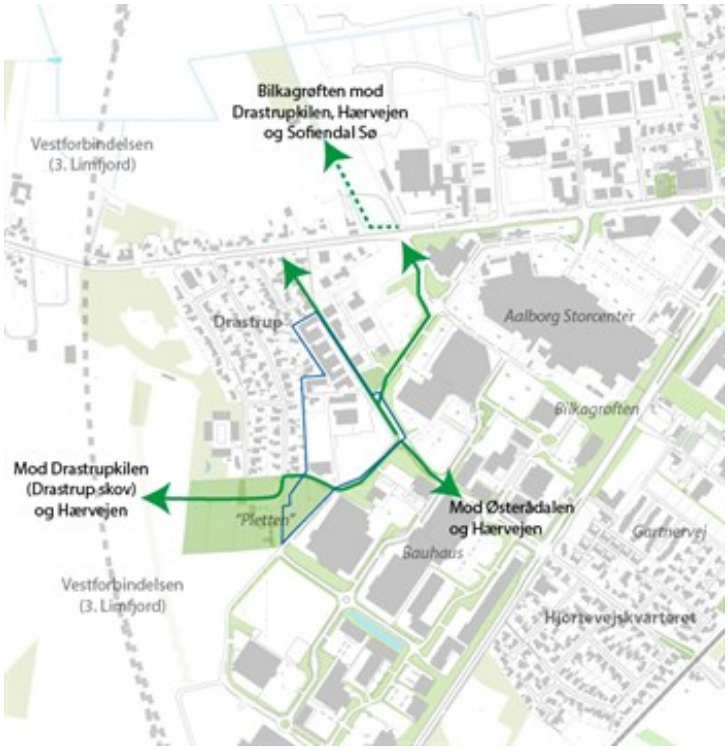
Fremadrettet skal der fortsat arbejdes med indsatsplaner for området, så trusler mod grundvandet afværges og drikkevandsforsyningen sikres.




*Interesseområder for vandindvinding. Den lilla farve viser kildepladszoner, den mørkeblå skravering angiver områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), den lyse blå skravering angiver områder med drikkevandsinteresser (OD) og den gule skravering med blå kant angiver indvindingsoplandet til den enkelte kildeplads.*

## Arkitektur - Byrum og landskab

Området udvikles i sammenhæng med City Syds grønne struktur.




*Illustrationen viser byudviklingsplanens principper, i form af vigtige sammenhænge, der skal tages i betragtning i den mere detaljerede planlægning af områdets fremtid.*



*Langs områdets vestlige kant markeres grænsen af et læheng og et stiforløb.*




*Illustrationen er et uddrag af lokalplan 3-6-107 og viser hvorledes et beplantningsbælte indtænkes i planlægningen som afskærmning mod mellem området og boligkvarteret Drastrup mod vest.*

Der er udarbejdet en vejledning om, hvordan man skaber smukke erhvervsområder. Se "Din virksomhed - byens

ansigt"

09-01-2017

**Arkitektur - Byrum og landskab**
Afskærmende beplantning mod boliger

Udendørs oplag kun på tæt hegnede arealer.

Forarealer, p-pladser mv. skal fremstå grønne.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinje 5.2.3

**Trafik - Veje og stier**
Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

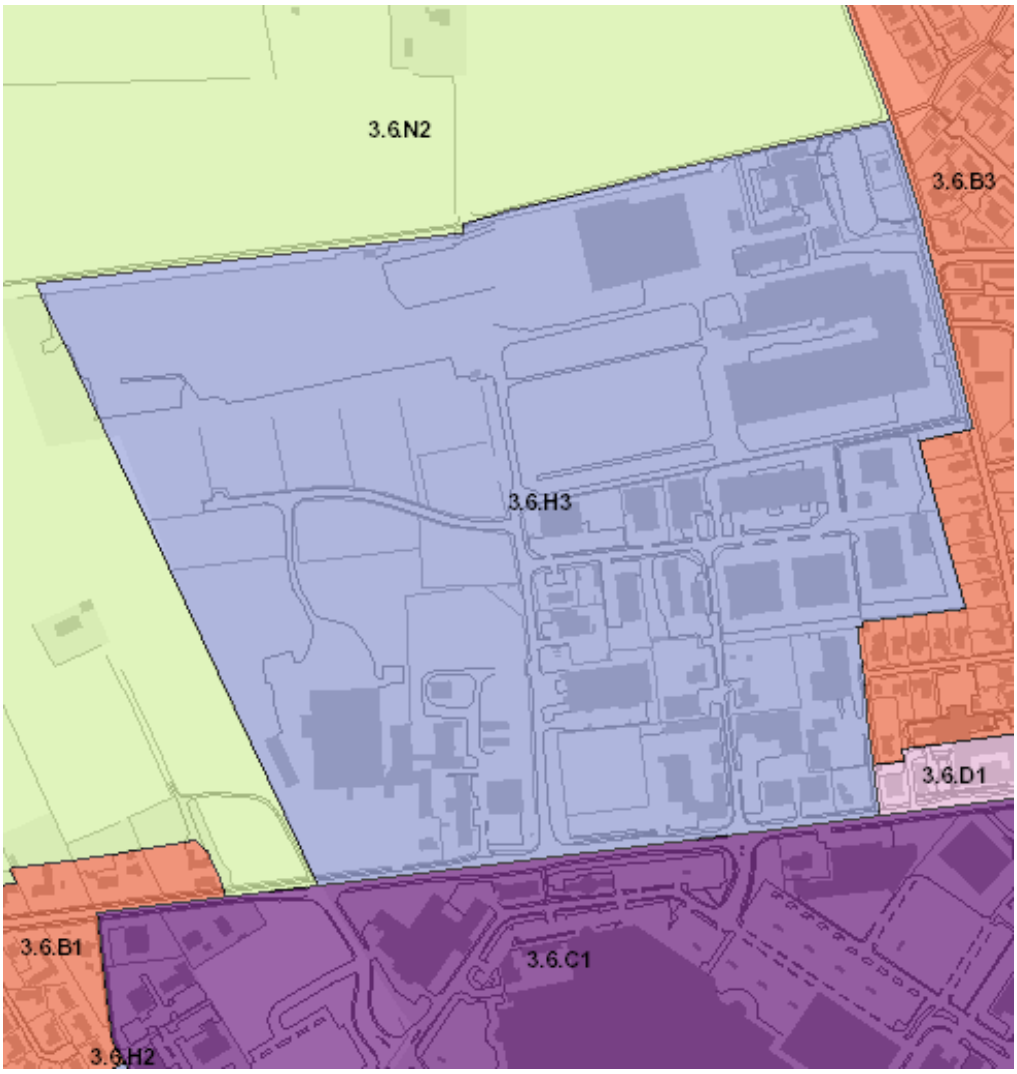
Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Vejadgang fra Vægten eller Krebsen

**Teknisk forsyning**
Fjernvarmepligt

**Zoneforhold**
Byzone

# 3.6.H3 Nibevej m.m.




## Mål

Målet er at området udvikles med miljøvenlige byerhverv, som udnytter områdets gode tilgængelighed. Der lægges vægt på funktioner, som kan medvirke til at understøtte City Syd som et moderne center for indkøb og oplevelse. Det er også et mål at skabe en god afrunding af byen mod vest, både i forhold til arkitektur og landskab, samt sikre grundvandsinteresserne i området.

## Anvendelse

**Anvendelse**
Butikker til særlig pladskrævende varegrupper*
Mindre butikker til salg af egne produkter**
Kontorer
Service
Benzinsalg***
Trykkeri o.l.
Fritidsformål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Oplagsvirksomhed o.l. (dog ikke langs Nibevej)
Værksteder o.l.
Mindre industri

Grundvandsbeskyttelse

Bolig som er nødvendig for en virksomheds drift.

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

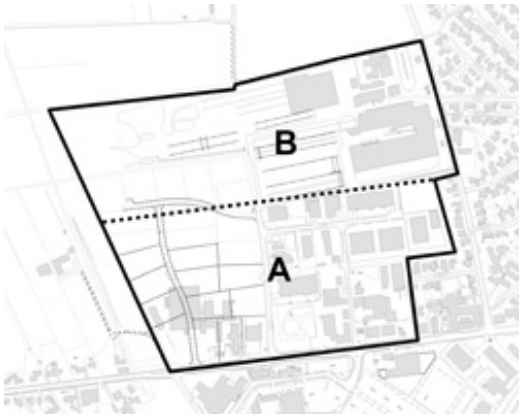
* (kun i zone A - se kort)Bruttoetageareal: Max. 5.000 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie 7.1.4

** (kun i zone A - se kort)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:

Området opdeles i zone A og B hvad angår anvendelse og byggemuligheder. I zone A lægges der vægt på at anvendelserne relaterer sig til City Syd. Differentieringen af bebyggelsesprocenten har til formål at skabe en blød overgang mod det åbne land.




## Byggemuligheder

Fra Nibevej (vejmidte) er en byggelinje på 15 m, der skal friholdes for bebyggelse. Arealet skal fremstå som et åbent græsareal med spredte trægrupper. Langs Skalborggrøften og Bilkagrøften skal der ligeledes friholdes et grønt areal.

## Miljø

Området ligger indenfor indvindingsoplandet til Aalborg Forsyning, Vand A/S' ved Drastrup, tæt ved kildepladszonen til Drastrup Vandværk og delvist i grundvandsdannende opland.

Da der i området er særlige drikkevandsinteresser, og området ligger i indvindingsopland til AFV Drastrup, skal der ved anvendelse af arealet tages særlige hensyn til beskyttelse af grundvandet, og området må ikke anvendes til formål, der kan forurene grundvandet.

Drastrup er et af Aalborg kommunes vigtigste grundvandsmagasiner. og ved foden af Skalborg bakke er der grundvandsdannelse, hvorfor der er særligt fokus på at hindre grundvandstruende aktiviteter.

Siden 1986 har Kommunen arbejdet intensivt for at forbedre og beskytte grundvandstilstanden i hele området. En del af denne indsats har været i et samarbejde med Skov- og Naturstyrelsen at udarbejde en delindsatsplan for grundvandsbeskyttelse i Drastrupområdet.

Fremadrettet skal der fortsat arbejdes med indsatsplaner for området, så trusler mod grundvandet afværges og drikkevandsforsyningen sikres.




*Interesseområder for vandindvinding. Den lilla farve viser kildepladszoner, den mørkeblå skravering angiver områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), den lyse blå skravering angiver områder med drikkevandsinteresser (OD) og den gule skravering med blå kant angiver indvindingsoplandet til den enkelte kildeplads.*

Max. 50 i zone A og max. 35 i zone B.

For området omfattet af lokalplan 3-6-104 gælder at bebyggelsesprocent er max. 50.

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m. Punktvis dog max. 11 m. Skorstene o.l. max. 21 m.

**Miljø**
Miljøklasse 1-4, se Bilag A

Klasse 4 virksomheder kan ikke placeres tættere på boliger end 100 m.

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se retningslinie 4.1.3

Grænseværdier for støj fra trafik, se retningslinie 13.3

Ingen grundvandstruende aktiviteter

## Arkitektur - Byrum og landskab

Mod Nibevej og Letvadvej skal arealerne fremstå grønne og der skal ofres særlig opmærksomhed på forarealerne. P-pladser må ikke placeres som samlet fladeparkering foran facaden ud imod de omkringliggende veje, men kan i stedet placeres bag eller imellem bygningerne.



*Der lægges vægt på at udformningen af bebyggelse og forarealer langs Nibevej og Letvadvej medvirker til at højne oplevelsen af et kvalitetspræget og grønt bymiljø.*

Det er hensigten at området skal afrundes med beplantning mod vest og nordvest for derved at skabe en klart defineret bykant. Ligeledes sikrer interne beplantningsbælter overgangen mellem områdets delområder.

Langs områdets vestlige kant løber Bilkagrøften, der indgår strategisk i implementering af separatkloakering i Skalborg. Nord for området ved Sofiendal Enge er påtænkt etableret et større naturområde, med mulighed for et vådområde med LAR funktion (Lokal Afledning af Regnvand). Her vil blandt andet Bilkagrøften kunne udledes i, når den er friholdt for spildevand. Langs med grøften skal der etableres en rekreativ sti, der forbinder Nibevej til Hærvejen, der løber langs områdets nordlige kant og videre nordpå mod en kommende Sofiendal Sø.

Langs med Letvadvej skal der sikres et grønt præg, der understreger bakkefoden og tydeliggør den grønne forbindelse langs mellem Drastrupkilen og Østerådalen. Indsatsen kan med fordel kombineres med eventuel separatkloakering og cykelforbindelse.

**Arkitektur - Byrum og landskab**
Kanten mod det åbne land markeres

Bebyggelse langs Nibevej skal udformes med respekt for den synlige beliggenhed.

Nibevej skal fremstå som grøn indfaldsvej og forarealer, p-pladser mv. skal fremstå grønne.

Letvadvej skal sikres et markant grønt præg, der understreger bakkefoden.

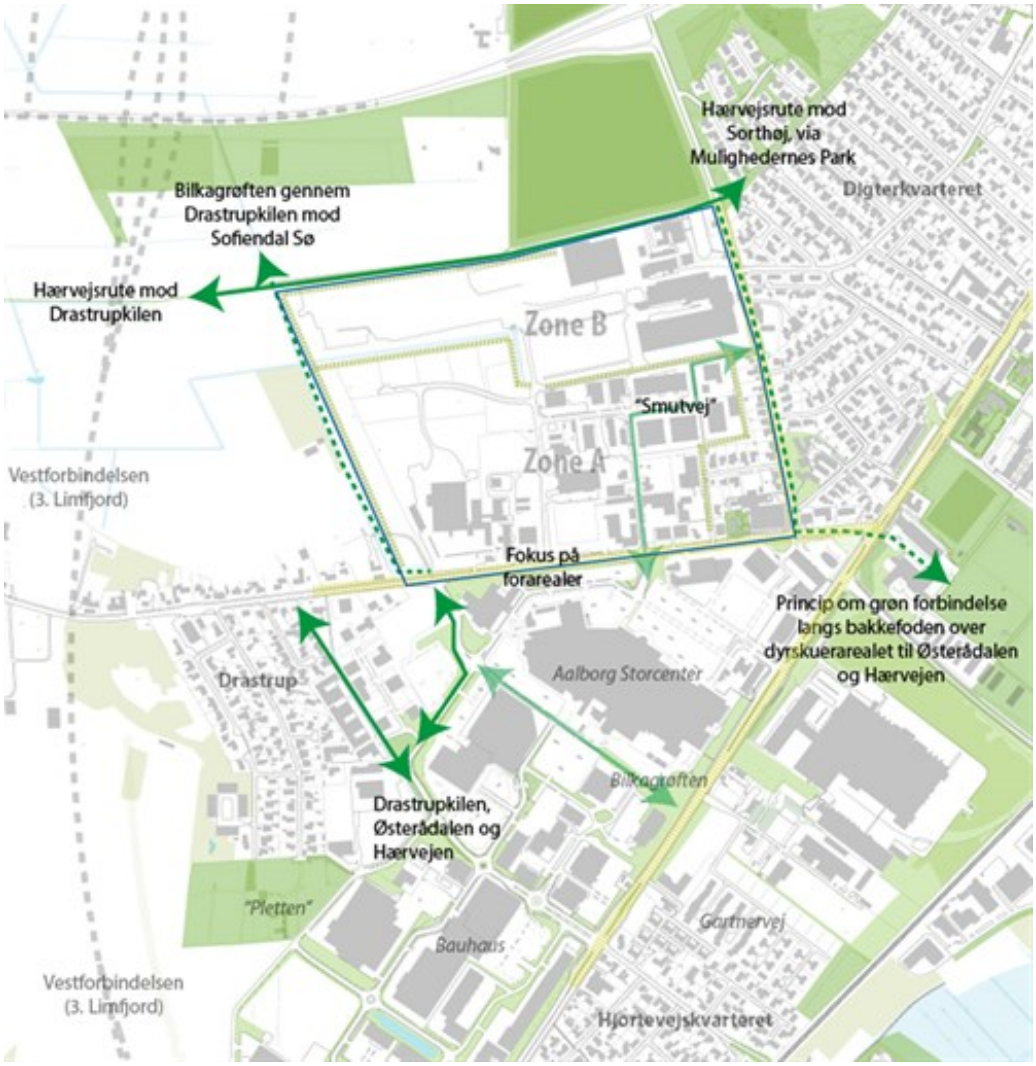
Udendørs oplag skal afskærmes med beplantning.

**Trafik - Veje og stier**
Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

**Teknisk forsyning**
Fjernvarmepligt

**Zoneforhold**
By- og landzone

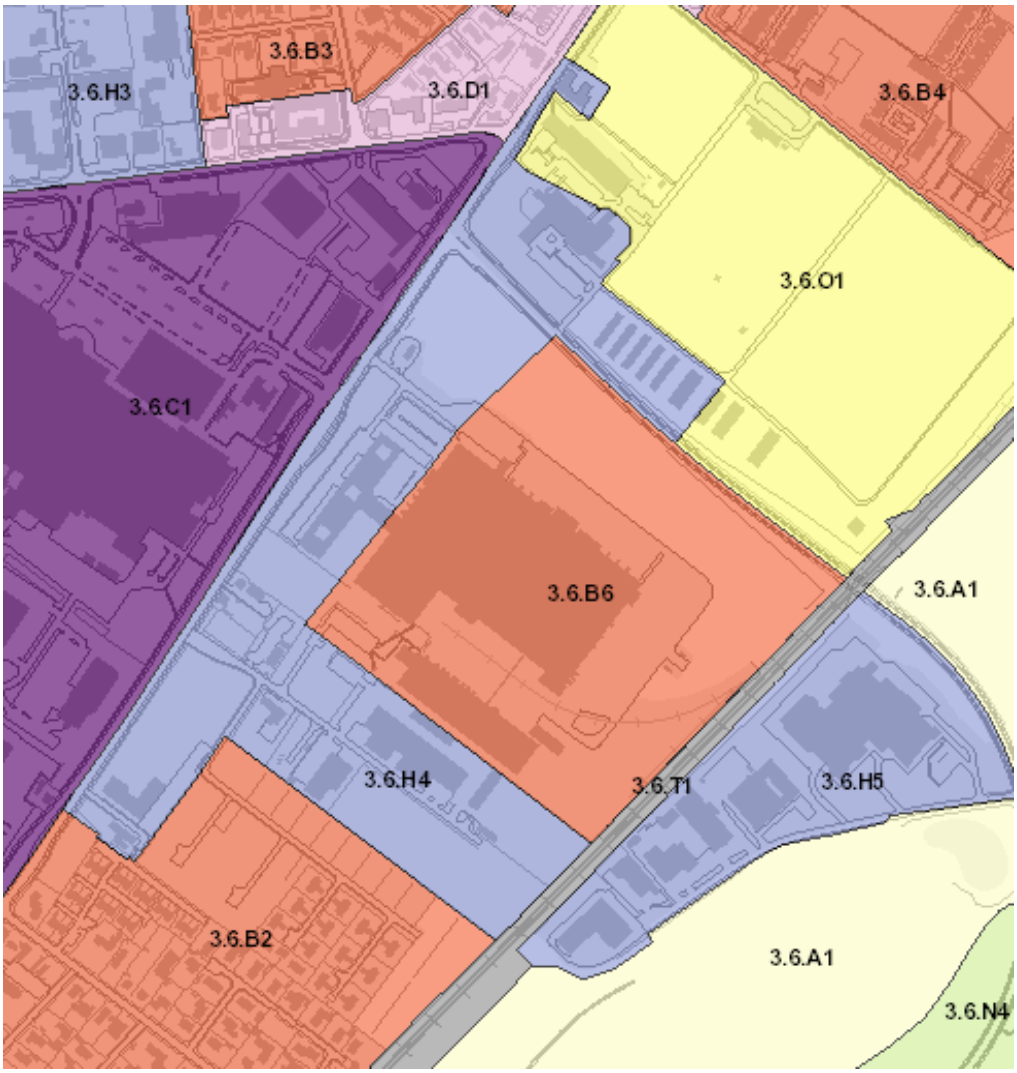



*Illustrationen viser byudviklingsplanens principper, i form af vigtige sammenhænge, der skal tages i betragtning i den mere detaljerede planlægning af områdets fremtid.*

For i planlægningen at modvirke en visuel sammensmeltning mellem bydelen og City Syd skal der ofres særlig opmærksomhed mod forarealer ifbm. principperne om grønne indfaldsveje og differentiering ifht. City Syds åbne struktur med diffuse parkeringslandskaber, skiltning og skala. Der er udarbejdet en vejledning om, hvordan man skaber smukke erhvervsområder. Se "Din virksomhed - byens ansigt"

09-01-2017

# 3.6.H4 Hobrovej Øst




## Mål

Området ligger centralt placeret tæt ved Skalborgs aktivitetsknudepunkt ved Agri Nord Idrætscenter, dyrskuearealet og City Syd. Området skal udvikles med miljøvenlige byerhverv, som udnytter områdets gode tilgængelighed.

Målet er at opgradere plangrundlaget, således at området langs Hobrovej kan revitaliseres og danne en overgang mellem bydelen Skalborg og City Syd og samtidigt fungere som buffer mellem de bagvedliggende boligområder og Hobrovej.

Målet er at skabe en ny alsidig facade mod Hobrovej og Nibevej, hvor bevaring af de



*Gartnervej - et eksempel på velfungerende moderne erhvervsarkitektur.*

**Anvendelse**

Butikker til særlig pladskrævende varegrupper*
Mindre butikker til salg af egne produkter**
Klinikker
Kontorer
Service
Trykkeri o.l.
Fritidsformål
Undervisning
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.

Bolig som er nødvendig for en virksomheds drift.

Zone A også:
Benzinsalg***
Værksteder o.l.

Zone B også:
Mindre industri

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

* Bruttoetageareal: Max. 10.000 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie 7.1.4

** 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**

oprindelige spor og og sammenhænge forenes med udvikling og nytænkning.

## Anvendelse

Området kan anvendes til miljøvenlige byerhverv, som udnytter områdets synlige placering og gode tilgængelighed.

Forud for ny bebyggelse i området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, grønne kvaliteter, miljøforhold mv - samt ikke mindst at berørte parter høres.



*Området er inddelt i zone A, B og C hvad angår anvendelse og miljøforhold.*

## Arkitektur - Byrum og landskab

Skalborg har sin oprindelse omkring en samling udflyttergårde ved krydset Nibevej-Hobrovej, og har bevaret dele af gårdstrukturen, der vurderes at være et bevaringsværdigt kulturspor. Om den enkelte bygning vurderes at være bevaringsværdig i sig selv fremgår af retningslinie 5.2.3., hvilket dog skal ses i sammenhæng med den enkelte bygnings stand.

Området skal kunne spille op imod City Syd på den anden side af Hobrovej og forarealerne skal udformes således de forskønner Hobrovej som grøn indfaldsvej.

For at modvirke en visuel sammensmeltning mellem bydelen og City Syd skal der ofres særlig opmærksomhed mod forarealer og differentiering ifht. City Syds åbne struktur med diffuse parkeringslandskaber, skiltning og skala. Fra Hobrovej skal der derfor fastholdes et grønt areal (17,5 m fra vejmidten), der skal friholdes for bebyggelse. Arealet skal fremstå som et åbent græsareal med spredte trægrupper. Parkering må ikke ske som fladeparkering langs Hobrovej, men skal ske bag eller mellem bygningerne.

Forud for en omdannelse af arealet skal der udarbejdes en lokalplan, der helhedsoritenteret indtænker grønne karaktertræk, facadeutryk og sammenhæng til de omkringliggende områder.

Bebyggelsesprocent: Max. 50

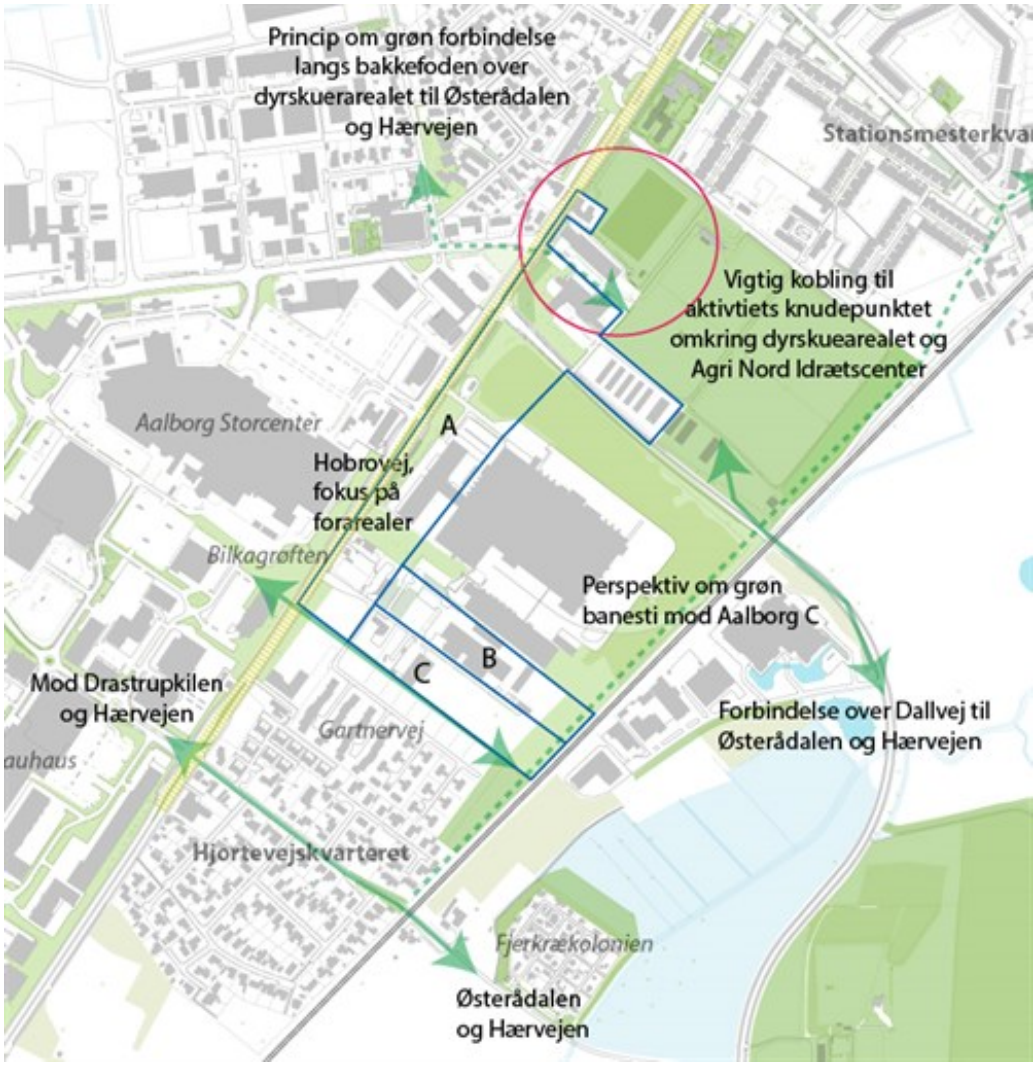
Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m.

**Miljø**
Miljøklasse 1-2 i zone A, miljøklasse 1-4 i zone B og miljøklasse 1-2 i zone C se Bilag A

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se retningslinie 4.1.3.

Grænseværdier for støj fra trafik, se retningslinie 13.3.




*Illustrationen viser byudviklingsplanens principper, i form af vigtige sammenhænge, knudepunkter og grønne forbindelser, der skal tages i betragtning i den mere detaljerede planlægning af området.*

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

Fremtidig planlægning skal sikre en forbindelse langs banestækningen, som del af en mulig fremtidig banesti, der kan føre bløde trafikanter hele vejen til Aalborg Midtby.

09-01-2017

**Arkitektur - Byrum og landskab**
Bebyggelse skal udformes i respekt for den synlige beliggenhed.

Interne veje, forarealer, opholdsarealer, p-pladser mv. skal fremstå grønne.

Udendørs oplag kun på tæt afskærmede arealer.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinie 5.2.3.

**Trafik - Veje og stier**
Hobrovej og Dallvej skal fremstå som grønne indfaldsveje

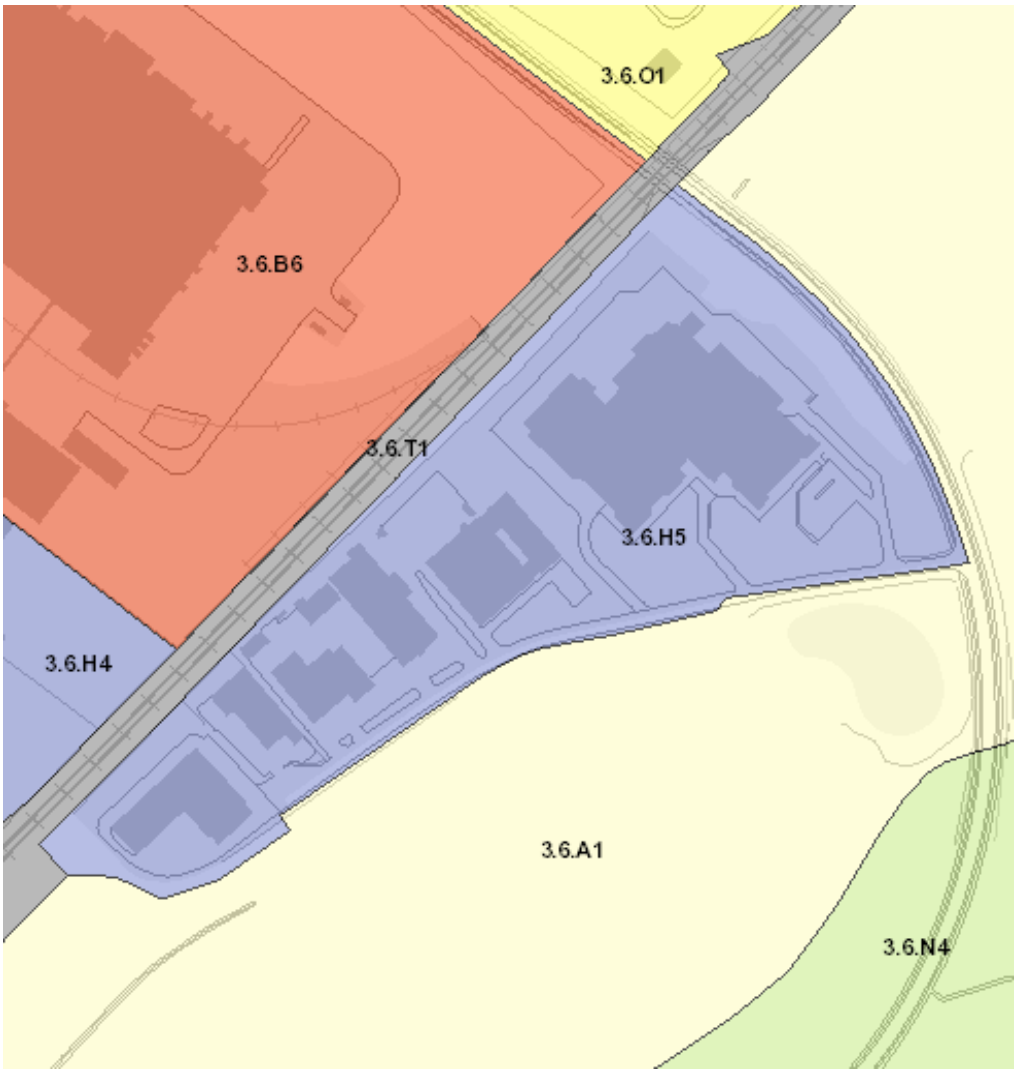
Arealreservation til Ny Dallvej og stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

**Teknisk forsyning**
Fjernvarmepligt

**Zoneforhold**
Byzone

# 3.6.H5 Østerådalen




## Mål

Målet er at skabe rammerne for et velfungerende erhvervsområde. Det er også et mål at undgå, at erhvervsaktiviteterne skæmmer naturoplevelsen i Østerådalen.

## Anvendelse

Området udlægges til erhverv. Det er hensigten at der kun skal kunne placeres fritidsaktiviteter som i sig selv er belastende for omgivelserne, og som derfor ikke passer ind i miljøfølsomme områder.

## Arkitektur - Byrum og landskab

Erhvervsområdet markerer ankomsten til Aalborg fra ådalen.

Den afskærmende beplantning langs områdets kant er med til at skabe overgang mellem

**Anvendelse**
Kontorer
Service
Trykkeri o.l.
Fritidsformål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Oplagsvirksomhed o.l.
Værksteder o.l.
Mindre industri

Bolig som er nødvendig for en virksomheds drift.

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

**Byggemuligheder**
Bebyggelsesprocent: Max. 50

Bebygget areal: Max. 40 %

Etager: Max. 1½

Højde: Max. 8,5 m

**Miljø**
Miljøklasse 1-3, se Bilag A

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se retningslinie 4.1.3.

Grænseværdier for støj fra trafik, se retningslinie 13.3.

ådal og den bebyggede by langs Dallvej



*Det er hensigten at naturoplevelsen i Østerådalen ikke skal skæmmes af erhvervsaktiviteterne.*

Der er udarbejdet en vejledning om, hvordan man skaber smukke erhvervsområder. Se "Din virksomhed - byens ansigt"

09-01-2017

**Arkitektur - Byrum og landskab**
Afskærmende beplantningsbælter langs områdets afgrænsning.

Hegn i skel kun som levende hegn.

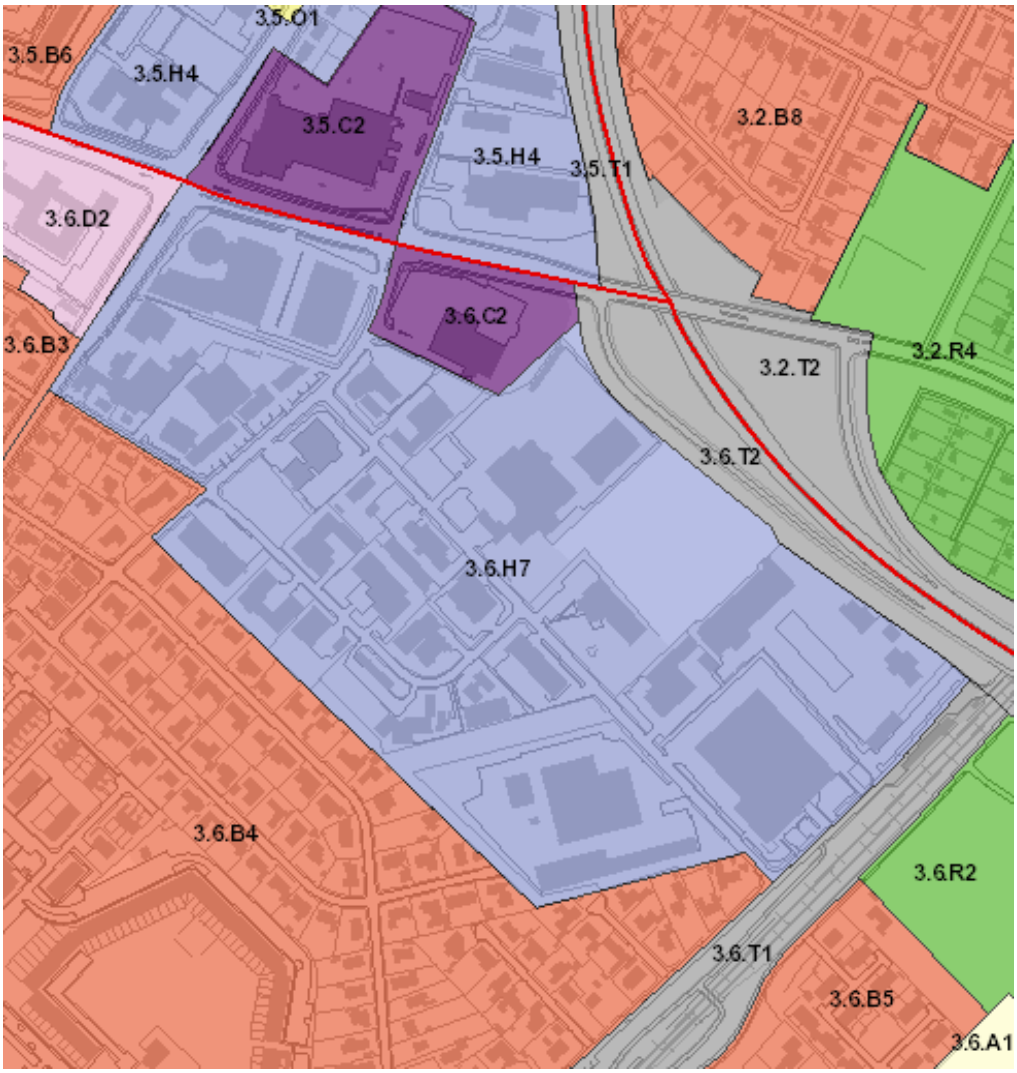
**Trafik - Veje og stier**
Arealreservation til Ny Dallvej og stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

**Teknisk forsyning**
Fjernvarmepligt

**Zoneforhold**
Byzone, del af vejareal i landzone

# 3.6.H7 Indkildevej m.m.




## Mål

Målet er at skabe rammerne for et velfungerende erhvervsområde, der udnytter den gode beliggenhed ifht. det overordnede vejnet og Skalborg Station.

Der lægges også vægt på at krydset Hobrovej-Indkildevej markeres som et byarkitektonisk knudepunkt, samt forskønnelse Indkildevej, ved at rette fokus på forarealer og begrønning. Det er også et mål at sikre boligområdet mod syd fra miljømæssige gener.

## Anvendelse

Det er hensigten at der kun skal kunne placeres fritids- og undervisningsaktiviteter som i sig selv er belastende for omgivelserne, og som derfor ikke passer ind i miljøfølsomme områder.




### Anvendelse

Butikker til særlig pladskrævende varegrupper*
Mindre butikker til salg af egne produkter**
Kontorer
Service
Benzinsalg***
Fritidsformål
Undervisning
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Oplagsvirksomhed o.l.
Værksteder o.l.
Mindre industri

Bolig som er nødvendig for en virksomheds drift.

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

* (kun i zone A)Bruttoetageareal: Max. 5.000 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie 7.1.4

** 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. 40

Etager: Max. 2

*Zone A er afgrænset til butikker til særlig pladskrævende varegrupper*

## Arkitektur - Byrum og landskab

Indkildevej og Hobrovej skal styrkes som grønne indfaldsveje. Forarealer skal ofres særligt opmærksomhed og fremstå grønne således at de er med til at danne en sammenhæng og grøn identitet på tværs vejnettet.

For at markere overgangen mellem parkeringsarealer og vejrum skal de grønne arealer mod Indkildevej suppleres med spredte trægrupper. Træerne vil samtidigt fremhæve terrænnet og bakketoppen.

Der er udarbejdet en vejledning om, hvordan man skaber smukke erhvervsområder. Se "Din virksomhed - byens ansigt"




*Eksempel på erhverv i zone A*



*Eksempel på erhverv i zone B*

09-01-2017

Højde: Max. 8,5 m., mindre bygningsdele dog max. 12 m.

**Miljø**
Miljøklasse 1-4, se Bilag A

Klasse 4 virksomheder kan ikke placeres tættere på boliger end 100 m.

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se retningslinie 4.1.3.

Grænseværdier for støj fra trafik, se retningslinie 13.3.

**Arkitektur - Byrum og landskab**

Bebyggelse og forarealer skal udformes med respekt for den synlige beliggenhed.

Hobrovej og Indkildevej skal fremstå som grønne indfaldsveje.

Hjørnet Indkildevej/Hobrovej skal ofres særlig arkitektonisk og landskabelig opmærksomhed.

En lokalplan for zone A skal fastlægge retningslinier for skiltning, og udendørs udstilling.

Interne veje, forarealer, opholdsarealer, p-pladser mv. skal fremstå grønne.

Udendørs oplag kun på tæt afskærmede arealer.

**Trafik - Veje og stier**

Forarealer skal ofres særligt opmærksomhed og fremstå grønne.

Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

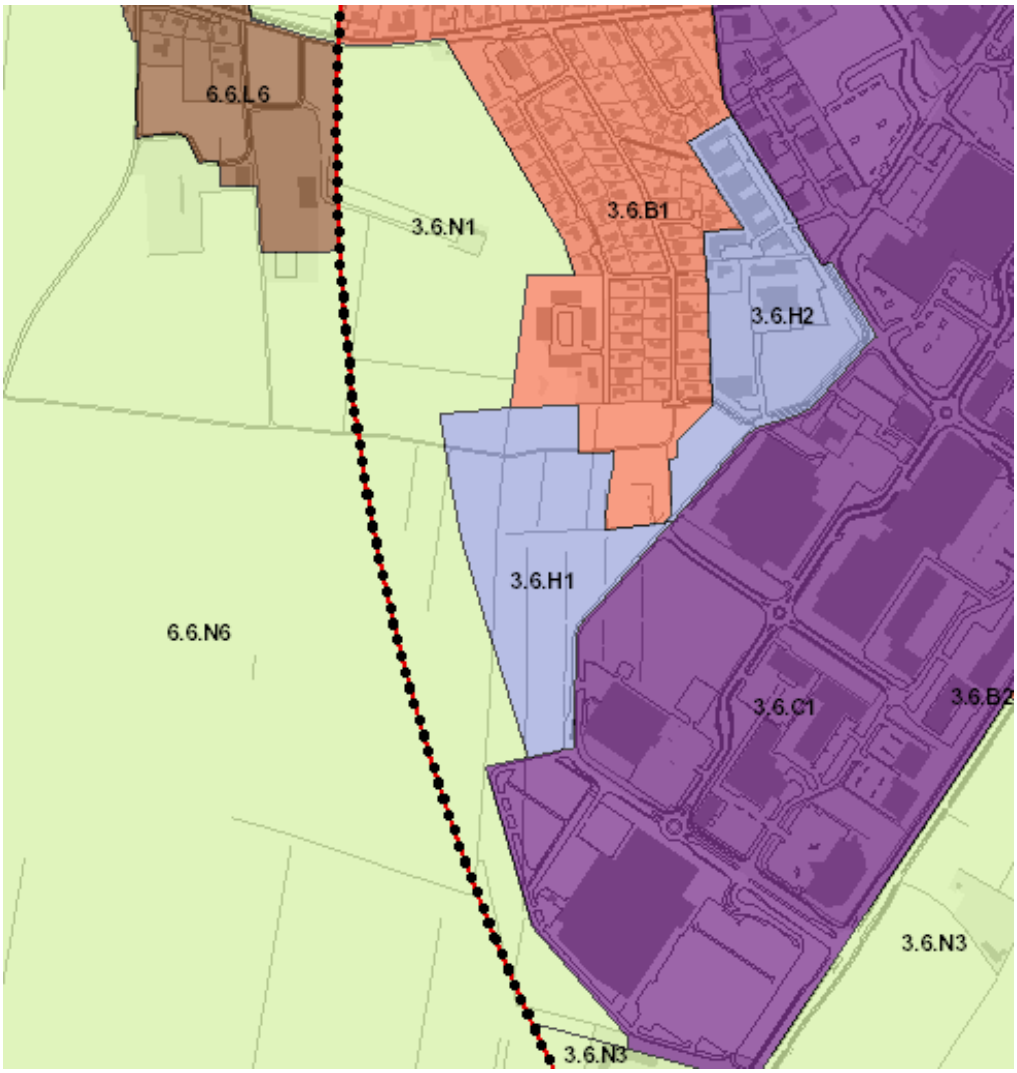
Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Vejadgang ikke fra Hobrovej

**Teknisk forsyning**
Fjernvarmepligt

**Zoneforhold**
Byzone

# 3.6.N1 Drastrup skov




## Mål

Målet er at sikre et lokal rekreativt område og at understøtte den generelle genopretning af skov- og bakkelandskab mod sydvest. Der lægges også vægt på at beskytte grundvandet mod forurening.



*Drastrup Skov*

## Anvendelse

Da der i området er særlige drikkevandsinteresser, og området ligger i indvindingsopland til Aalborg Forsyning, Vand A/S Drastrup, skal der ved anvendelse af arealet tages særlige hensyn til beskyttelse af grundvandet, og området må ikke anvendes til formål, der kan forurene grundvandet.

### Anvendelse

Rekreative formål
Landbrug (ekstensiv)
Naturbeskyttelse
Skov
Grundvandsbeskyttelse

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

### Byggemuligheder

Ingen større udvidelsesmuligheder for virksomheder.

Erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri, medhjælperboliger o.l. kun i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Etager: Max. 1½

Højde: Max. 8,5 m

Bygge- og beskyttelseslinier:
Skov (300 m)
vejreservation (200 m)

### Miljø

Ingen grundvandstruende aktiviteter

## Miljø

Drastrup er et af Aalborg kommunes vigtigste grundvandsmagasiner. og ved foden af Skalborg bakke er der grundvandsdannelse, hvorfor der er særligt fokus på at hindre grundvandstruende aktiviteter.

Siden 1986 har Kommunen arbejdet intensivt for at forbedre og beskytte grundvandstilstanden i hele området. En del af denne indsats har været i et samarbejde med Skov- og Naturstyrelsen at udarbejde en delindsatsplan for grundvandsbeskyttelse i Drastrupområdet.

Fremadrettet skal der fortsat arbejdes med indsatsplaner for området, så trusler mod grundvandet afværges og drikkevandsforsyningen sikres.




*Interesseområder for vandindvinding. Den lilla farve viser kildepladszoner, den mørkeblå skravering angiver områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), den lyse blå skravering angiver områder med drikkevandsinteresser (OD) og den gule skravering med blå kant angiver indvindingsoplandet til den enkelte kildeplads.*

## Arkitektur - Byrum og landskab

Området rummer en skovplantning med tæt sammenhæng til landsby- og villabebyggelsen i Drastrup. Overordnet landskabeligt er området en del af det sammenhængende skov og bakkelandskab mod sydvest (Drastrupforbindelsen). Se også folderen om Drastrup Skov

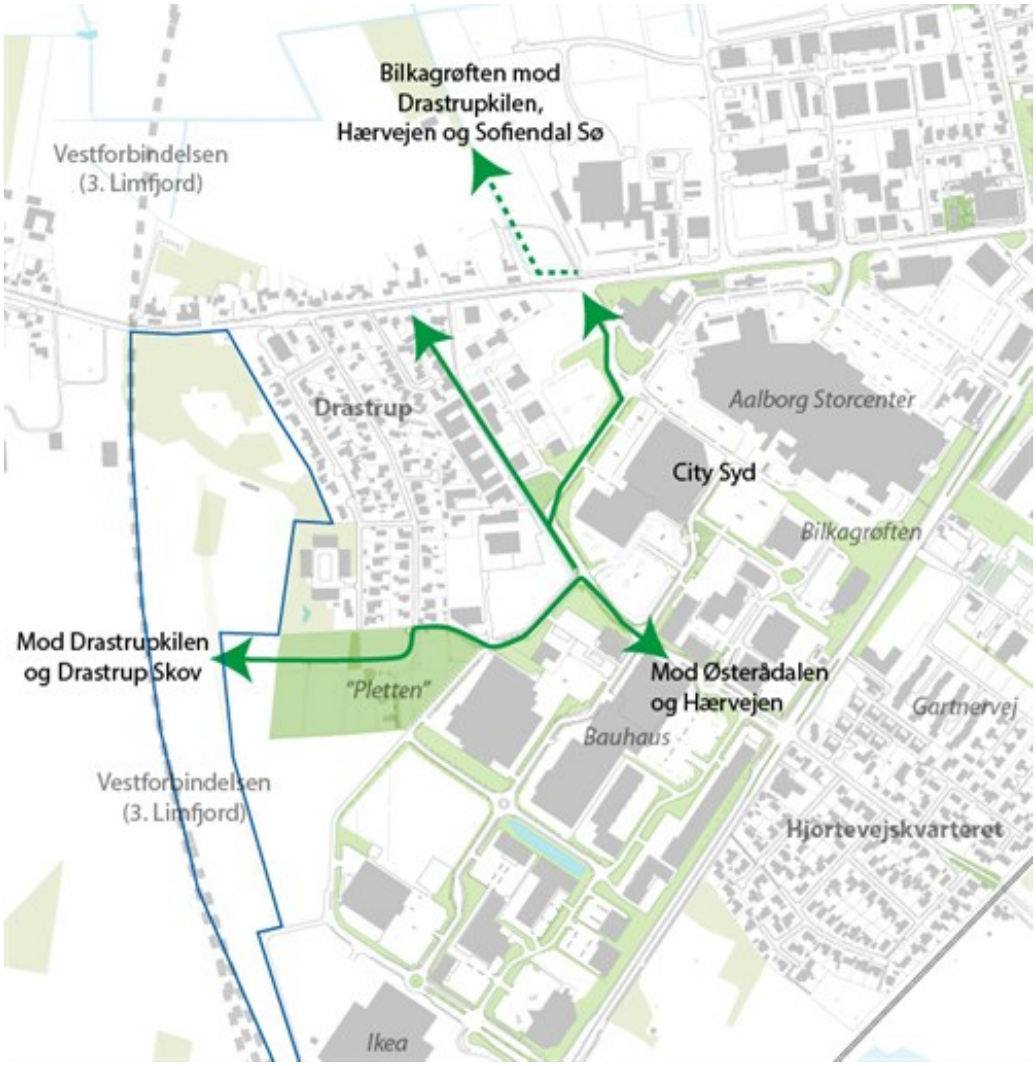
*Via forbindelser over Drastrup og City Syd kobles området også sammen med Drastrup Enge nord for Nibevej og ådalen øst for Hobrovej. Sikring af forbindelsen mod vest på tværs af 3. Limfjordsforbindelsen er et vigtigt fokus i områdets grønne strukturer.*

**Arkitektur - Byrum og landskab**
Området skal fremstå som et varieret skov- og bakkelandskab.

Eksisterende skov skal bevares.

**Trafik - Veje og stier**
Arealreservation til Vestforbindelse og sikring af stiforbindelser mellem byen og landskabet, se illustrationsplan

**Zoneforhold**
Byzoneareal tilbageføres til landzone




*Illustrationen viser principper i byudviklingsplanen, der skal tages i betragtning i den mere detaljerede planlægning af områdets fremtid så som forbindelsen mellem de to grønne kiler og hærvejene i Østerådalen og Drastrupkilen*



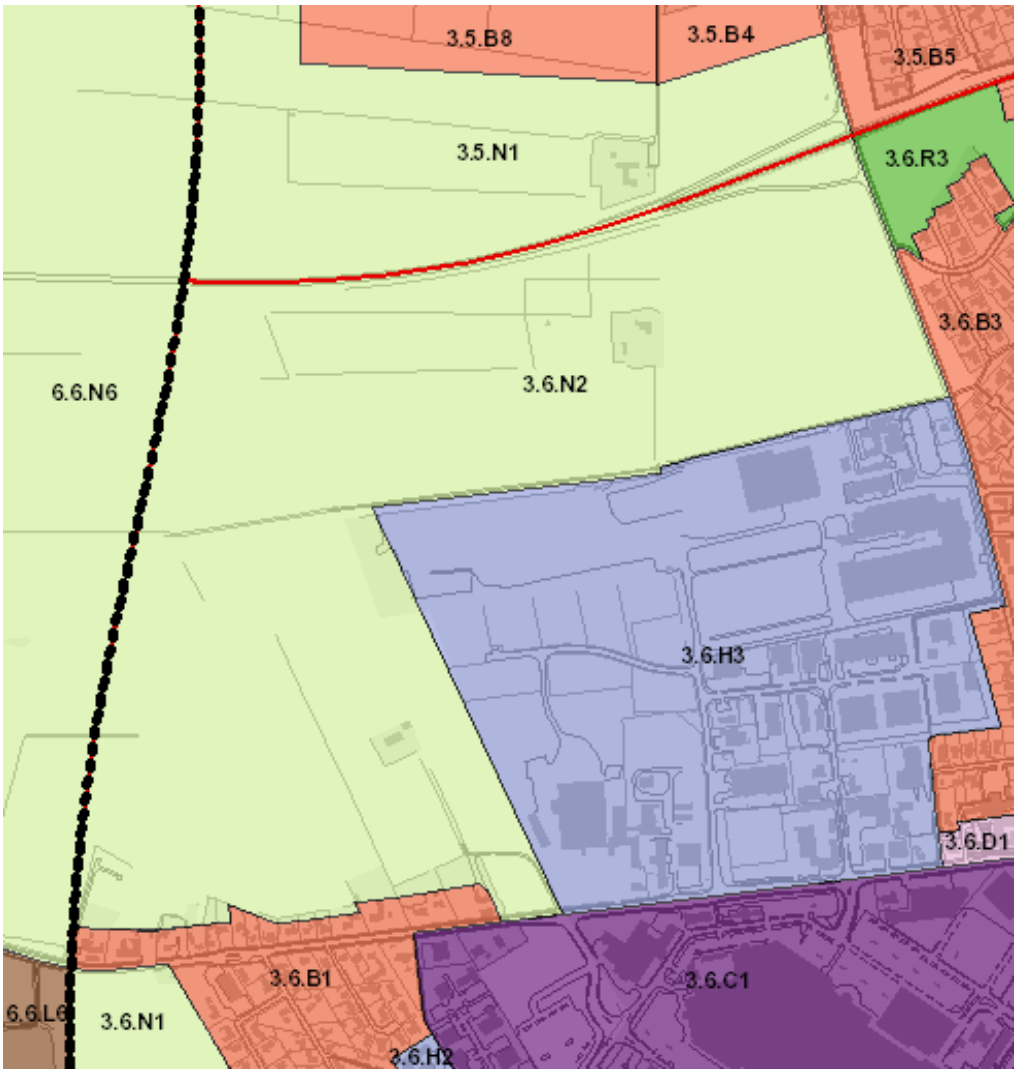


## Trafik - Veje og stier

Der er jf. kommuneplanens retningslinie 13.1 reserveret en 200 meter bred korridor for selve vejanlægget til en Vestforbindelse.

09-01-2017

# 3.6.N2 Drastrup Enge




## Mål

Målet er at understrege oplevelsen af overgangene bakke - eng og by - land. Der lægges også vægt på at beskytte natur og grundvand.



*Drastrup Enge,overgangen mellem by og land, set fra sydvest*

## Anvendelse

Området udlægges til naturareal med mulighed for indretning af fritidsaktiviteter, fx hundetræning. Der skal være bygningsmuligheder for anvendelser der understøtter områdets

**Anvendelse**
Rekreative formål
Landbrug
Naturbeskyttelse
Skov
Grundvandsbeskyttelse

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

**Byggemuligheder**
Erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri, medhjælperboliger o.l. kun i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Etager: Max. 1½

Højde: Max. 8,5 m

Beskyttelseslinie: vejreservation (300 m)

**Miljø**
Beskyttet natur (§3)

Der kan ikke etableres grundvandstruende aktiviteter.

brug, fx klubhus o.l. Arealet skal henligge som naturområde med åbne græsarealer og åbne plantninger.

Da der i området er særlige drikkevandsinteresser, og området ligger i indvindingsopland til AFV Drastrup, skal der ved anvendelse af arealet tages særlige hensyn til beskyttelse af grundvandet, og området må ikke anvendes til formål, der kan forurene grundvandet.

## Byggemuligheder

Regionplan 2005 reserverer en 200 meter bred korridor for selve vejanlægget til en Vestforbindelse og fastlægger en beskyttelsesafstand på 300 meter mellem en kommende vej og ny bebyggelse.

## Miljø

Området ligger indenfor indvindingsoplandet til Aalborg Forsyning, Vand A/S' kildeplads ved Drastrup, samt kildepladszonen til Drastrup Vandværk.

Drastrup er et af Aalborg kommunes vigtigste grundvandsmagasiner. Da der er særlige drikkevandsinteresser (OSD) og området er indvindingsopland til Aalborg Kommunes vandforsyning, skal der ved anvendelse af arealet tages særlige hensyn til beskyttelse af grundvandet, og området må ikke anvendes til formål, der kan forurene grundvandet.




*Interesseområder for vandindvinding. Den lilla farve viser kildepladszoner, den mørkeblå skravering angiver områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), den lyse blå skravering angiver områder med drikkevandsinteresser (OD) og den gule skravering med blå kant angiver indvindingsoplandet til den enkelte kildeplads.*

Siden 1986 har Kommunen arbejdet intensivt for at forbedre og beskytte grundvandstilstanden i hele området. En del af denne indsats har været i et samarbejde med Skov- og Naturstyrelsen at udarbejde en delindsatsplan for grundvandsbeskyttelse i Drastrupområdet.

Fremadrettet skal der fortsat arbejdes med indsatsplaner for området, så trusler mod grundvandet afværges og drikkevandsforsyningen sikres.

## Arkitektur - Byrum og landskab



*Drastrup Enge set fra vest. Engkarakteren skal fastholdes.*

**Arkitektur - Byrum og landskab**
Området skal fremstå som et åbent englandskab.

De højest beliggende landskabspartier skal understreges med skov og danne byporte mellem by og land.

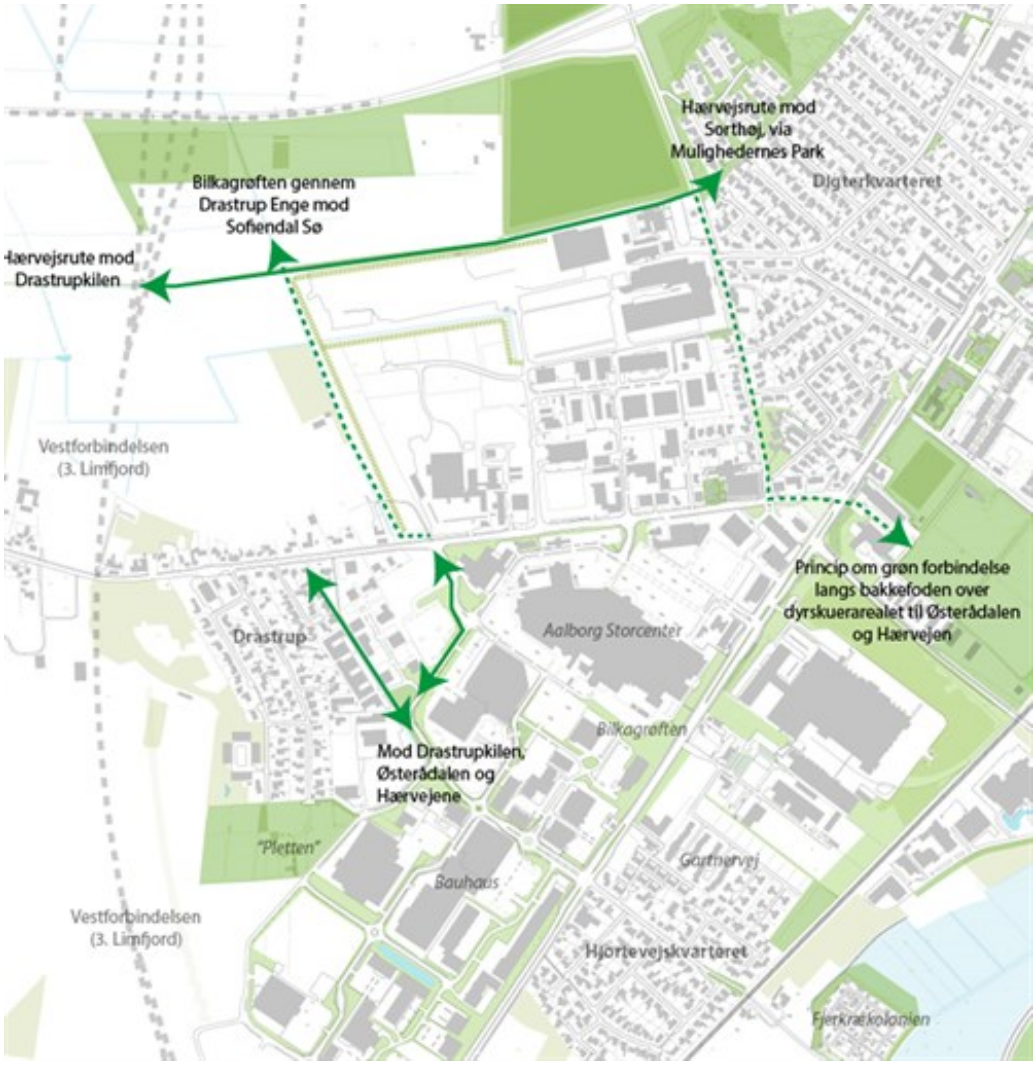
**Trafik - Veje og stier**
Arealreservation til Vestforbindelse og stiforbindelser på tværs af Vestforbindelsen og Ny Nibevej skal sikres, se illustrationsplan

**Teknisk forsyning**
Tekniske ankæg så som regnvandsbassiner

**Zoneforhold**
Landzone

Det er hensigten at skovplantningen langs Ny Nibevej skal fungere som byport.
Engene friholdes som vedvarende græsarealer til sikring af det grundvandsdannende opland.

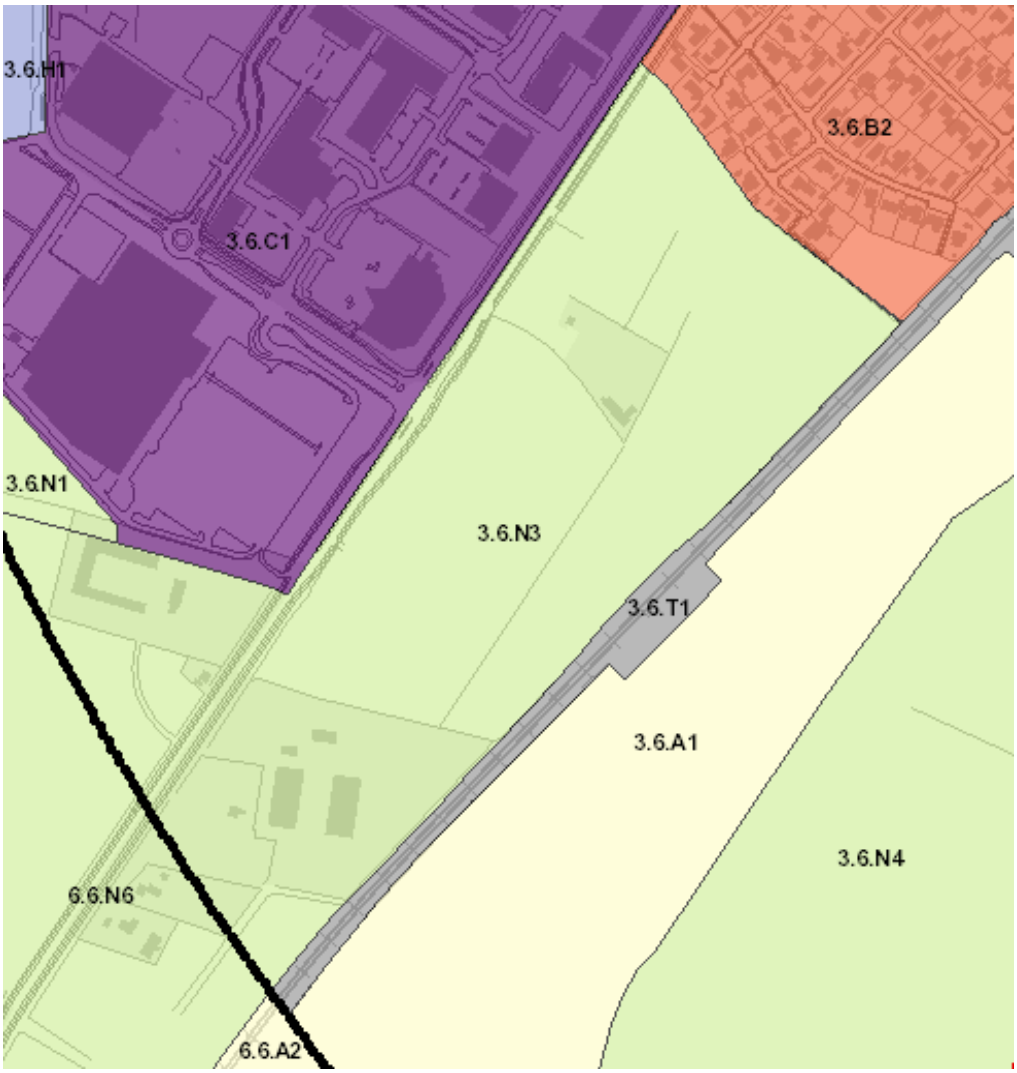
Langs områdets østlige kant løber Bilkagrøften, der indgår strategisk i implementering af separatkloakering i Skalborg. Nord for området ved Sofiendal Enge er påtænkt etableret et større naturområde, med mulighed for et vådområde med LAR funktion (Lokal Afledning af Regnvand). Her vil blandt andet Bilkagrøften kunne udledes i, når den er friholdt for spildevand. Langs med grøften skal der etableres en rekreativ sti, der forbinder Nibevej til Hærvejen, der løber langs områdets nordlige kant og videre nordpå mod en kommende Sofiendal Sø.




*Illustrationen viser principper i byudviklingsplanen, der skal tages i betragtning i den mere detaljerede planlægning af området, så som forbindelsen mellem de to grønne kiler og hærvejene i Østerådalen og Drastrupkilen*

09-01-2017

# 3.6.N3 Hobrovej




**Anvendelse**
Rekreative formål
Landbrug
Skov
Naturbeskyttelse

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

**Byggemuligheder**
Etager: Max. 1½

Højde: Max. 8,5 m

Beskyttelseslinie: vejreservation (300 m)

**Miljø**
Beskyttet natur (§3)

Grænseværdier for støj fra trafik, se retningslinie 13.3.

Udpeget lavbundsareal

## Mål

Målet er at understrege oplevelsen af overgangen mellem bakke- og englandskab og samtidig fremhæve overgangen mellem by og land. Der lægges også vægt på at beskytte naturkvaliteter og skabe rekreative muligheder for Hjortevejskvarteret.

## Byggemuligheder

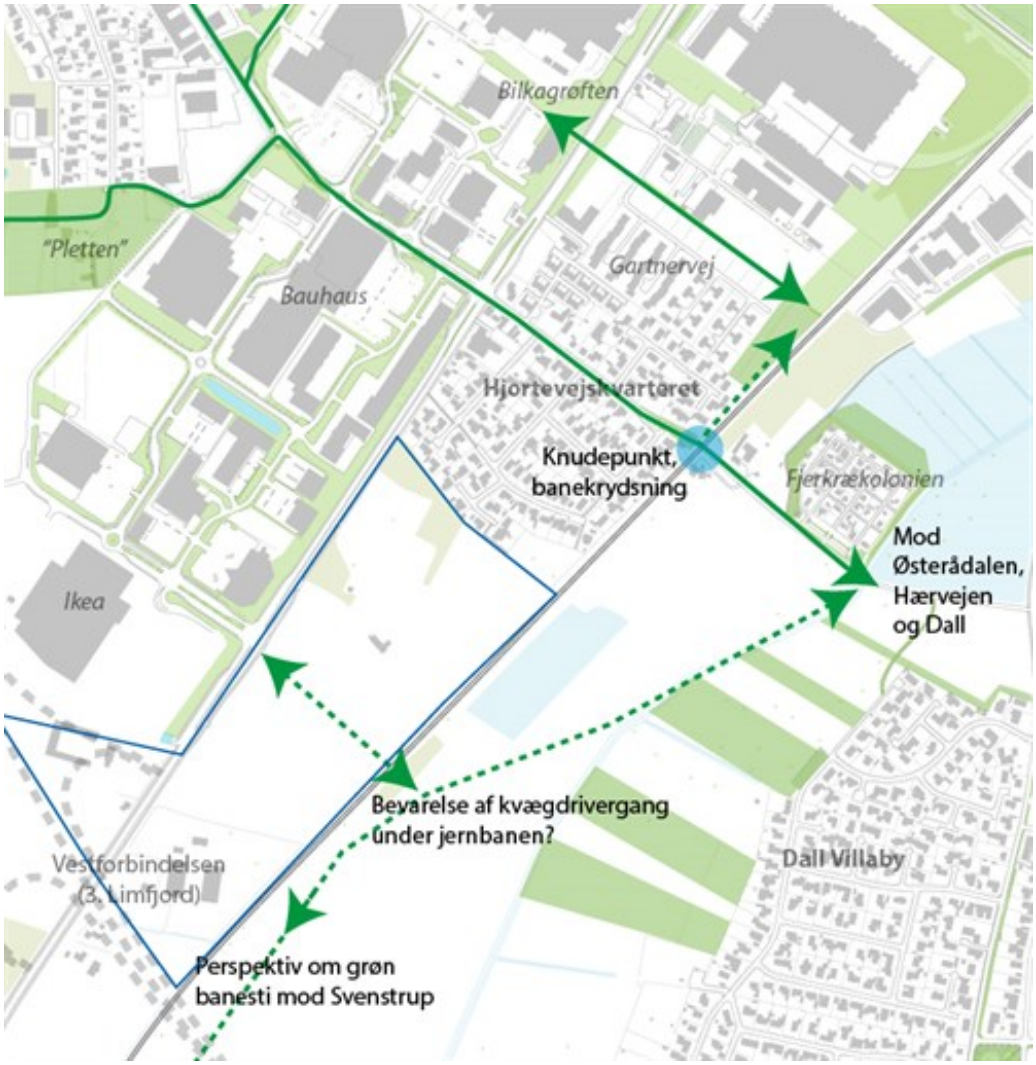
Regionplan 2005 reserverer en 200 meter bred korridor for selve vejanlægget til en Vestforbindelse og fastlægger en beskyttelsesafstand på 300 meter mellem en kommende vej og ny bebyggelse.

## Arkitektur - Byrum og landskab

Der er i dag en kvægdrivergang der forbinder området med Østeråsdalen under banen. Læs

mere om Østerådalen her.

Denne forbindelse kan være en vigtig nøgle og skal derfor medtages i planovervejelserne hvis områdets forhold ændres, det være sig i forbindelse med byens udvikling eller etablering af 3. Limfjordforbindelse.




*Illustrationen viser principper i byudviklingsplanen, der skal tages i betragtning i den mere detaljerede planlægning af området så som forbindelsen mellem områderne og de grønne kiler, samt perspektiver om en sti langs banen, der forbinder Svenstrup og Aalborg Midtby.*

## Trafik - Veje og stier

Hobrovej skal fremstå som grøn indfaldsvej.

09-01-2017

**Arkitektur - Byrum og landskab**
Skovplantning skal understrege overgangen bakke-eng og danne byport mellem by og land.

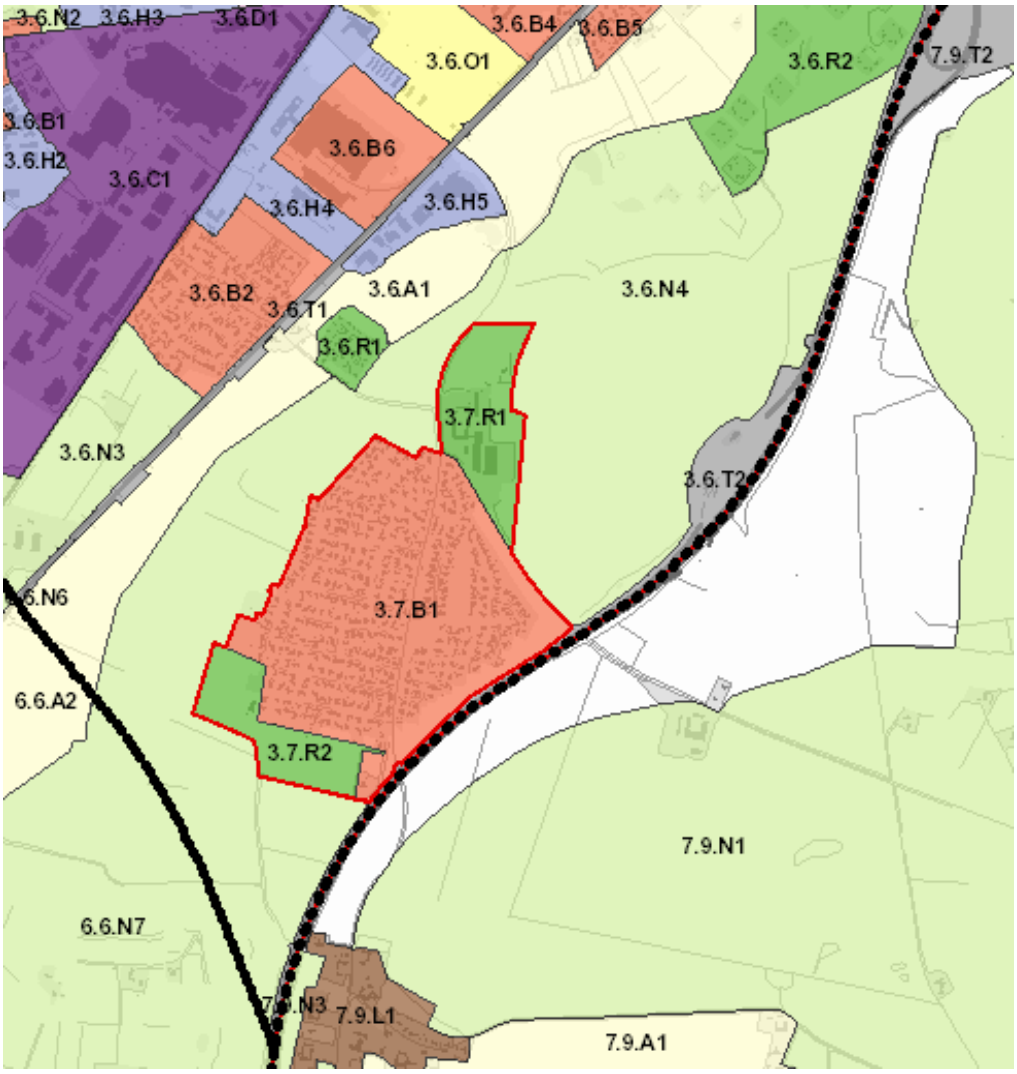
Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinie 5.2.3.

**Trafik - Veje og stier**
Arealreservation til Vestforbindelse og stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

**Teknisk forsyning**
Betinget fjernvarmepligt

**Zoneforhold**
Landzone, del af vejareal i byzone

# 3.6.N4 Østerådalen




## Mål

Målet er at genoprette og værne om områdets landskabelige, naturmæssige og rekreative kvaliteter samtidig med, at der er mulighed for ekstensiv landbrugsdrift.



*Ved en fortsat genslyngning af Østerå kan kvælstofudledningen reduceres og de rekreative værdier øges.*

## Anvendelse

Området er en del af Østeråforbindelsen - et sammenhængende landskabeligt og rekreativt forløb i Østerådalen. Naturbeskyttelseshensyn og rekreative anvendelsesmuligheder prioriteres højt.

### Anvendelse

Rekreative formål
Landbrug (ekstensiv)
Skov
Naturbeskyttelse
Grundvandsbeskyttelse

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

### Byggemuligheder

Ingen større udvidelsesmuligheder for virksomheder

Erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri, medhjælperboliger o.l. kun i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Beskyttelseslinie: vandløb (150 m), Dall Kirke (se Regionplan), vejreservation (300 m)

### Miljø

Beskyttet natur (§3)

Udpeget lavbundsareal

Grænseværdier for støj fra trafik, se retningslinie 13.3.

Ingen grundvandstruende aktiviteter.

Økologisk forbindelse

## Byggemuligheder

Regionplan 2005 reserverer en 200 meter bred korridor for selve vejanlægget til en Vestforbindelse og fastlægger en beskyttelsesafstand på 300 meter mellem en kommende vej og ny bebyggelse.

## Miljø

Det er hensigten at arbejde for en reduktion af kvælstofudledningen til Østeå ved hjælp af en fortsat genslyngning af åen og genopretning af lavbundsarealer som vådområder.

## Arkitektur - Byrum og landskab

Østerådalen er et spændende naturområde med mange rekreative muligheder, der ligger meget tæt på Aalborg.

Aalborg Kommune har udarbejdet 2 foldere om Østerådalen, der er opdelt i et nord og et syd område. Der kan læses mere på kommunens hjemmeside. Folderen for Østerådalen Syd kan ses her.

Gennem Østerådalen løber en af de 2 nationale hærvejsruter omkring Aalborg.



*Det er hensigten at Finstrupholm skal fremstå som skov for derved at fremhæve landskabsoplevelsen.*



*For at bevare Østerådalens åbne karakter er en aktiv indsats i forhold til alle arealer nødvendig - først og fremmest i form af græsning. De steder, hvor landbrugsdriften opgives, springer engene med tiden i krat, hvis arealerne får lov at ligge hen.*

09-01-2017

**Arkitektur - Byrum og landskab**
Området skal fremstå som et åbent englandskab.

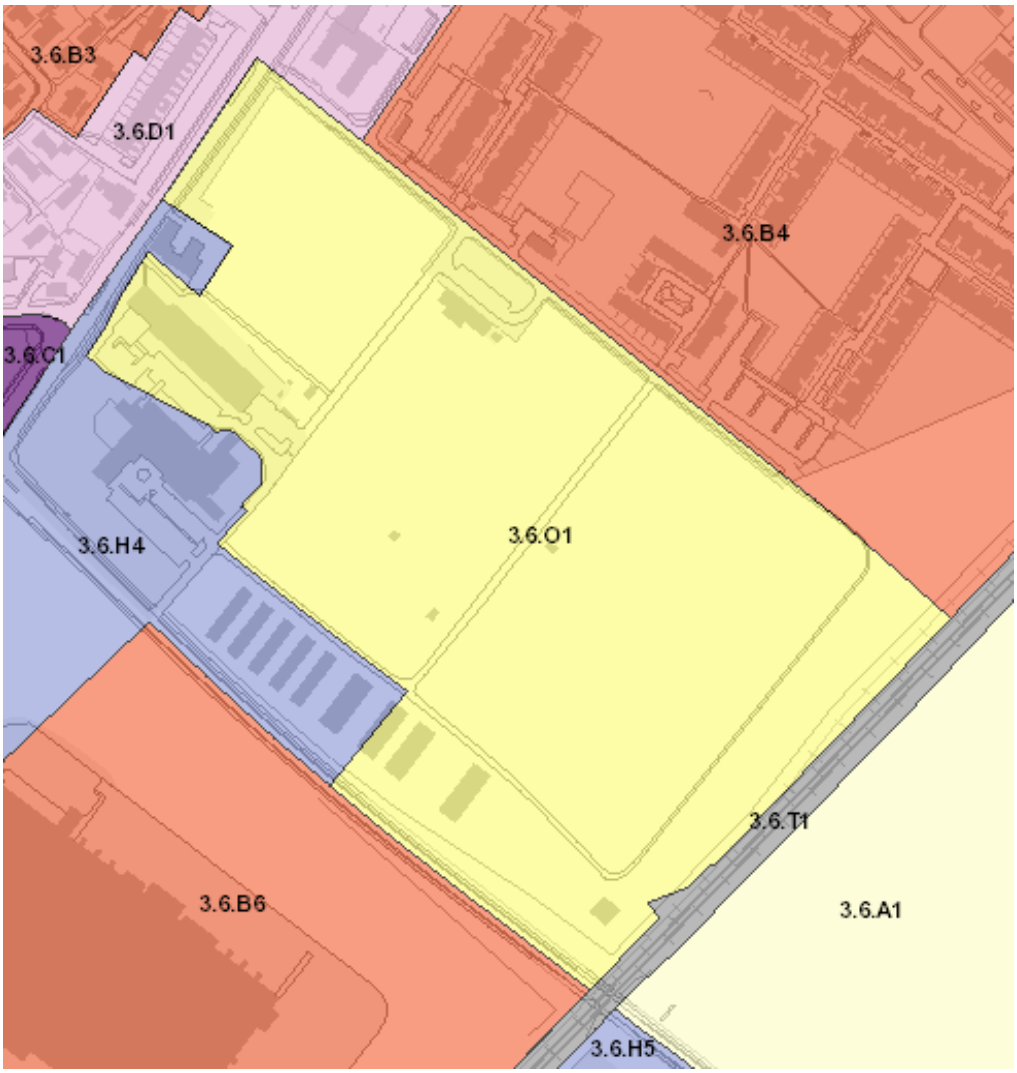
De højest beliggende landskabspartier skal understreges med skov.

**Trafik - Veje og stier**
Arealreservation til Ny Dallvej, vestforbindelse og stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

**Teknisk forsyning**
Betinget fjernvarmepligt

**Zoneforhold**
By- og landzone

# 3.6.O1 Agri Nord Idrætscenter m.m.




**Anvendelse**
Klinikker
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

**Byggemuligheder**
Bebyggelsesprocent: Max. 40

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m, dog max. 12 m for haller o.l.

**Miljø**
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

## Mål

Målet er at sikre velfungerende rammer for bydelens indendørs og udendørs kultur- og fritidsaktiviteter.

Det er også et mål at sikre en sammenbinding med handelsknudepunktet Skalborg Bakke mod nord samt de omkringliggende blandede byfunktioner. Krydset Nibevej-Hobrovej samt Bisgårdsvej spiller en vigtig rolle i sammenbindingen af områderne.

Området ved Agri Nord Idrætscenter og dyrskuearealet er et kraftcenter for kultur og fritid i Skalborg og der lægges fremadrettet op til mere varieret anvendelse og planlægning af




*Agri Nord Idrætscenter danner ramme for diverse fritidsaktiviteter*

arealet.

## Byggemuligheder

Det bebyggede areal kan ikke øges uden en forudgående helhedsplan for området. Det er hensigten at fastholde et betydeligt friareal til idrætsaktiviteter og bydelsarrangementer for Skalborg. Området kan således kun bebygges i forbindelse med en styrkelse af aktivitetsknudepunktet som omdrejningspunkt for fritid, kultur og offentligt orienterede institutioner tænkt i sammenhæng med Agri Nord Idrætscenter og områder langs Dyrskuevej.

Det er vigtigt at der fortsat er plads til de eksisterende aktiviteter på dyrskuearealet (4 boldbaner, 1 ckricketbane samt rådighedsareal til forskydning af banerne)

## Arkitektur - Byrum og landskab

Dyrskuearealet skal styrkes som aktivitetsknudepunkt i bydelen, med er bred anvendelse og samspil mellem foreningslivet og i samspil med handelsknudepunktet mod nord. Bisgårdsvej ligger parallelt med Hobrovej og skal have karakter af bygade, der sammenbinder handelsknudepunktet med aktivitetsknudepunktet.



*Byudviklingsplanens principper om sammenbinding af knudepunkter og grønne kiler.*

Fremover er visionen at elever fra Sofiendalskolen, der skal til Agri Nord Idrætscenter, krydser Hobrovej ved lysreguleringen Stationsmestervej og derfra følger Bisgårdsvej og henover dyrskuearealet. På denne måde undgås at eleverne færdes på den del af Hobrovej hvor cykelstiforholdene er udfordret af mange overkørsler og svingende trafik.

Det ønskes at Dyrskuearealet udvikles til mere varieret område, både hvad funktioner, indretning og beplantning angår og at der opnås en bedre sammenhæng med de tilstødende områder.

**Arkitektur - Byrum og landskab**
Bebyggelse skal udformes med respekt for den synlige beliggenhed

Hobrovej skal fremstå som grøn indfaldsvej

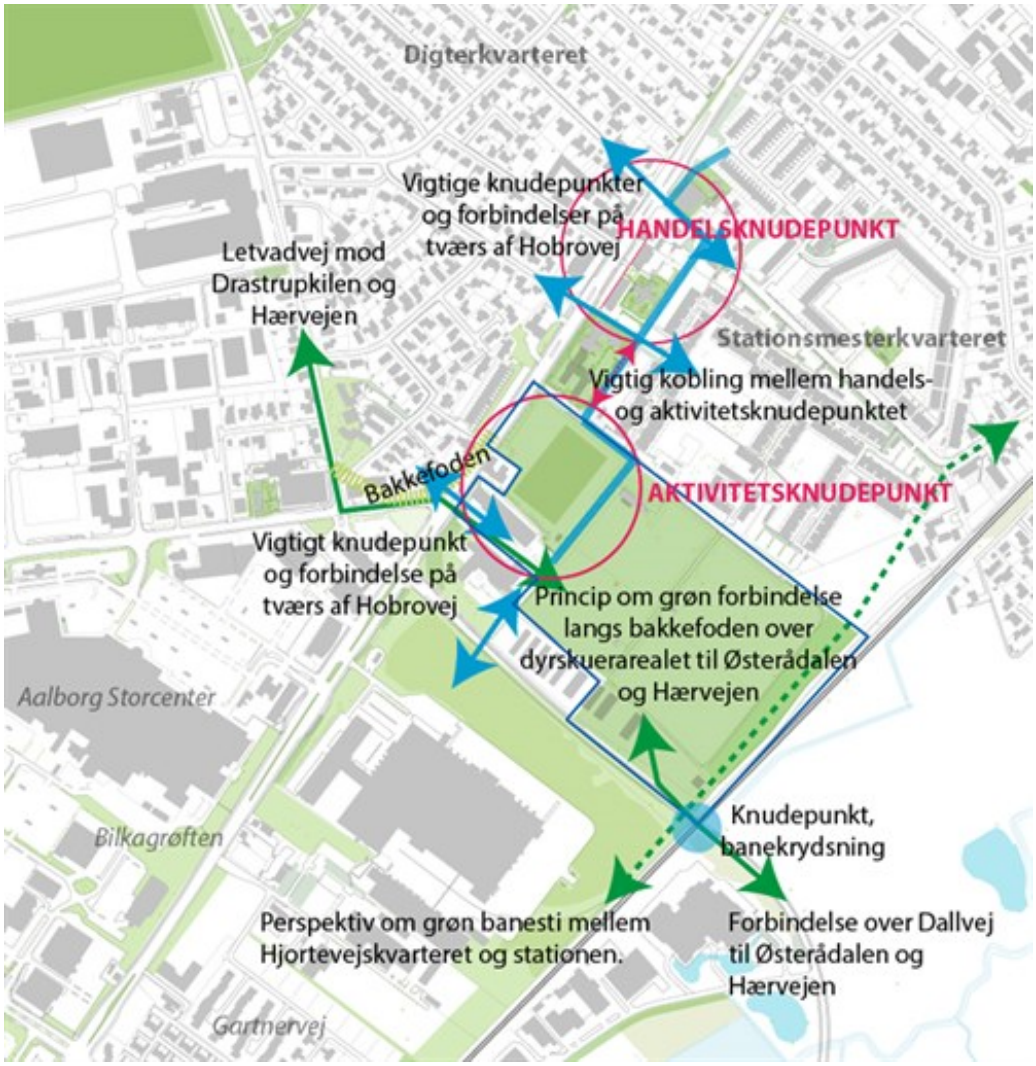
Forarealer, udendørs opholdsarealer, p-pladser mv. skal fremstå grønne.

**Trafik - Veje og stier**
Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

**Teknisk forsyning**
Fjernvarmepligt

**Zoneforhold**
Byzone




*Illustrationen viser byudviklingsplanens principper, i form af vigtige sammenhænge og knudepunkter, der skal tages i betragtning i den mere detaljerede planlægning af områdets fremtid.*

Hobrovej skal styrkes som grøn indfaldsvej og forarealer skal ofres særlig opmærksomhed. De skal fremstå grønne og der må ikke placeres parkering foran bygningsfacader ud imod Hobrovej.

Statens jordbrugsforskning har særlig interesse i plantebæltet langs Hobrovej syd for Dyrskuevej.

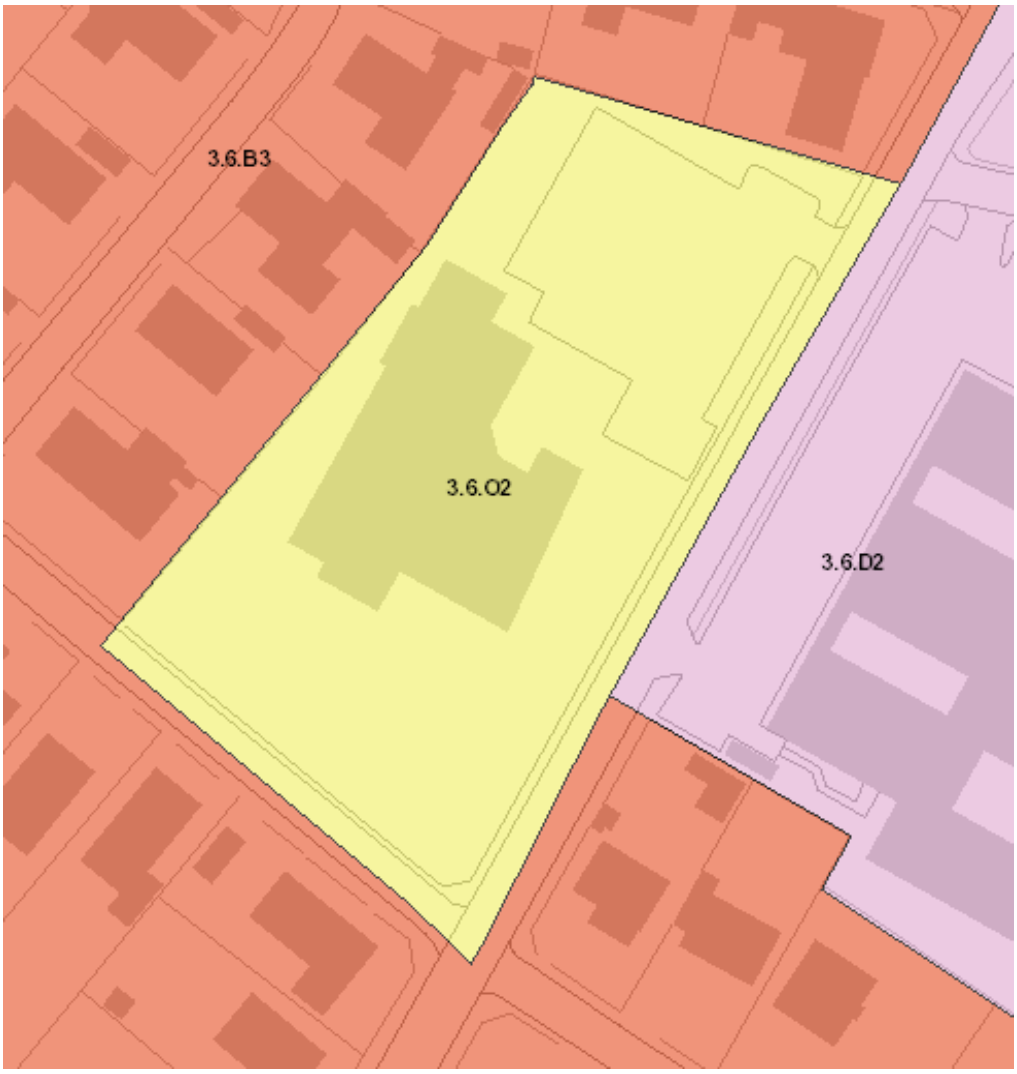
## Trafik - Veje og stier

Mod syd grænser området op til Dallvej, hvilket bør udnyttes i en kobling over banen til Østerådalen.

Fremtidig planlægning skal sikre en forbindelse langs banestrækningen, fra Dallvej og videre mod stationen. Formålet med banestien er på længere sigte sammenbinde Aalborg Midtby og Svenstrup. I forhold til aktivitetsknudepunktet vil banestien øge muligheden for ruter (loops) af varierende længde og skabe en attraktiv og alternativ forbindelse til Hobrovej, langs bydelens kant og udenom Skalborg Bakke, der kan føre bløde trafikanter hele vejen til Aalborg Midtby.

09-01-2017

# 3.6.O2 Skalborg Kirke




## Mål

Målet er at sikre gode rammer for kirken og andre almennyttige aktiviteter. Det er også et mål at sikre områdets grønne karakter og at kirken fremstår som et synligt varetegn i kvarteret jfr. illustrationsplan.



*Kirken udgør et vigtigt element i bydelens profil og skal fortsat fremstå som varetegn. Både fra ådalen i øst og Engene i vest men også glimtvis fra det omgivende vejnet (Ny Nibevej/Hobrovej/Indkildevej)*

09-01-2017

### Anvendelse

Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Rekreative formål

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

### Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: Max. 40

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m, kirken undtaget

**Arkitektur - Byrum og landskab**
Kirken skal fastholdes som landemærke, for princip se illustrationsplan

Forarealer, udendørs opholdsarealer, p-pladser mv. skal fremstå grønne.

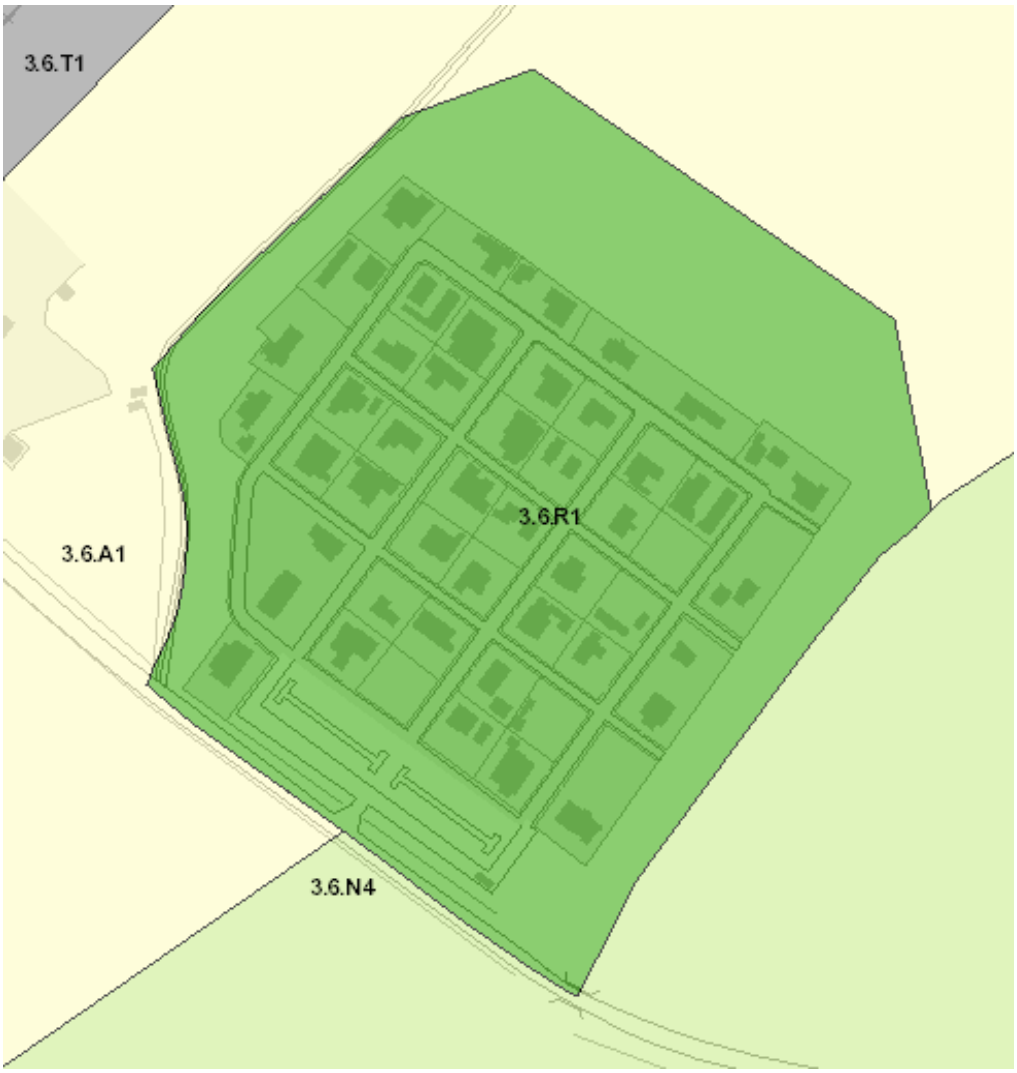
**Trafik - Veje og stier**
Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

**Teknisk forsyning**
Fjernvarmepligt

**Zoneforhold**
Byzone

# 3.6.R1 Hjortevej




**Anvendelse**
Fritidsformål
Rekreative formål

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

**Byggemuligheder**
Bebyggelsesprocent: Max. 15

Etager: Max. 1

Højde: Max 4 m

## Mål

Målet er at sikre velfungerende rammer for en havekoloni med mulighed for dyrehold. Der lægges vægt på at aktiviteter i området sker under hensyntagen til naturen i Østerådalen.



*Kolonien ved Hjortevej*

## Arkitektur - Byrum og landskab




*Det er hensigten at sikre dyrekolonien som et "kreativt frirum" med mulighed for fritidsbaseret dyrehold i samspil med naturen, selvbyggeri og skaberglæde. Der er et særligt hensyn ifht. at sikre at områdets visuelle fremtræden ikke skæmmer naturoplevelserne i ådalen.*

09-01-2017

**Arkitektur - Byrum og landskab**

Rum for kreativitet og arkitektoniske eksperimenter - dog med respekt for Østerådalens naturkvaliteter og landskab

Området skal fremstå grønt.

**Trafik - Veje og stier**

Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

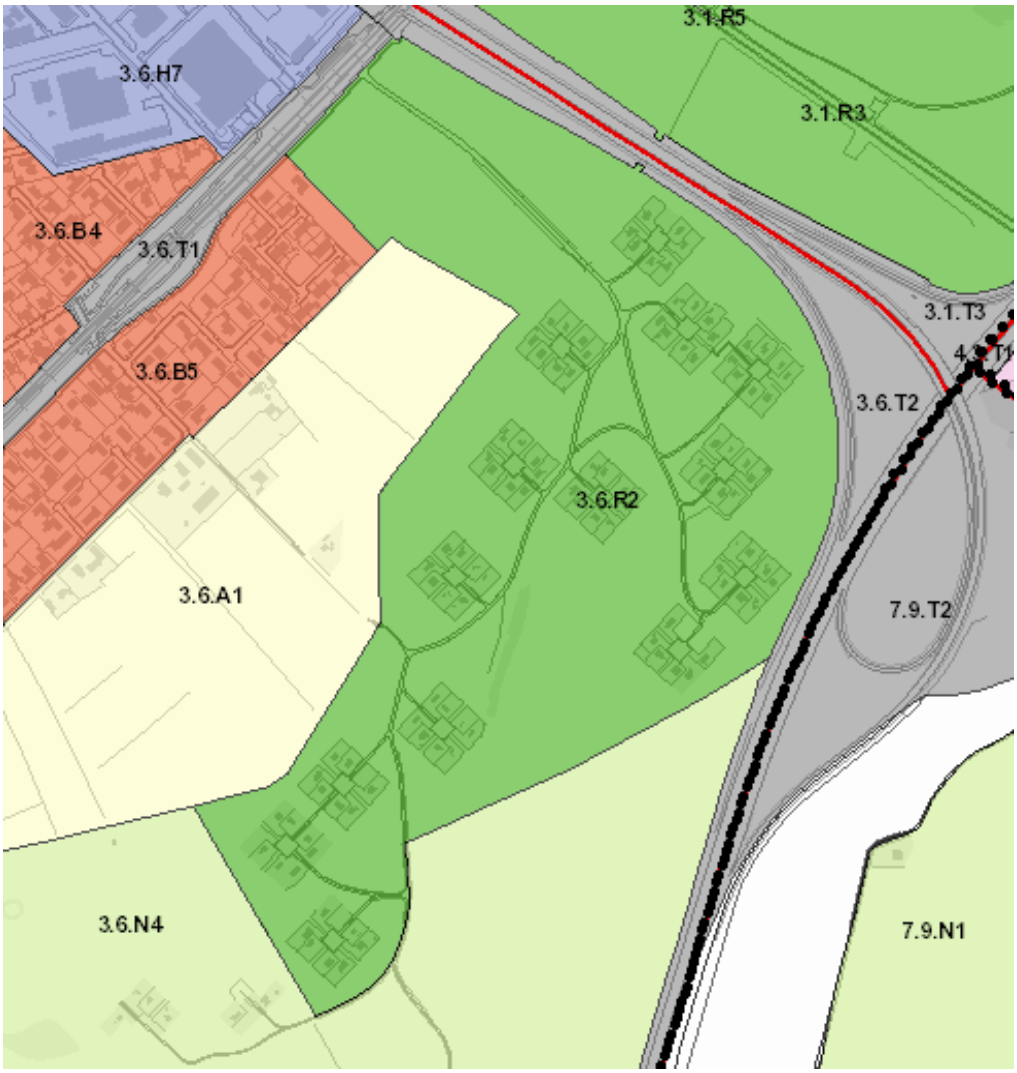
**Teknisk forsyning**

Betinget fjernvarmepligt

**Zoneforhold**

Byzone, del af vejareal i landzone

# 3.6.R2 Engdraget m.m.




## Mål

Målet er at sikre velfungerende rammer for kolonihaverne i haveselskabet Engdraget. Det er også et mål at området fungerer som et naturnært frirum for byboere med skaberglæde og med grønne fingre. Der lægges vægt på at aktiviteter i området sker under hensyntagen til naturen i Østerådalen.

Det er også et mål at sikre de rekreative stiforbindelser i Østerådalen.



*Det er hensigten, at området fremstår med havepræg.*

## Arkitektur - Byrum og landskab

**Anvendelse**
Fritidsformål
Rekreative formål

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

**Byggemuligheder**
Området vest for Østerå kan ikke bebygges.

Bebyggelsesprocent for kolonihaver: Max. 10

Etager: Max. 1

Højde: Max 5 m

Bygge- og beskyttelseslinier: å (150m), skov (300 m)

**Miljø**
Økologisk forbindelse

Udpeget lavbundsareal

Beskyttet natur §3

Kolonihavebevægelsen rummer en stolt tradition for selvbyggeri og frigjort skaberglæde. Dette særlige karakteristika er med til at skabe mangfoldige og oplevelsesrige bebyggelser i kolonihaveområderne. Det er hensigten at sikre dette "kreative frirum". Der er dog for haveselskabet Engdraget samtidig et særligt hensyn ifht. at sikre at områdets visuelle fremtræden ikke skæmmer naturoplevelserne i ådalen.



*Kolonihavehusene bør visuelt indgå i sammenhæng med områdets natur.*

09-01-2017

**Arkitektur - Byrum og landskab**
Området skal fremstå med havepræg.

Rum for kreativitet og arkitektoniske eksperimenter - dog med respekt for naturkvaliteter og landskab.

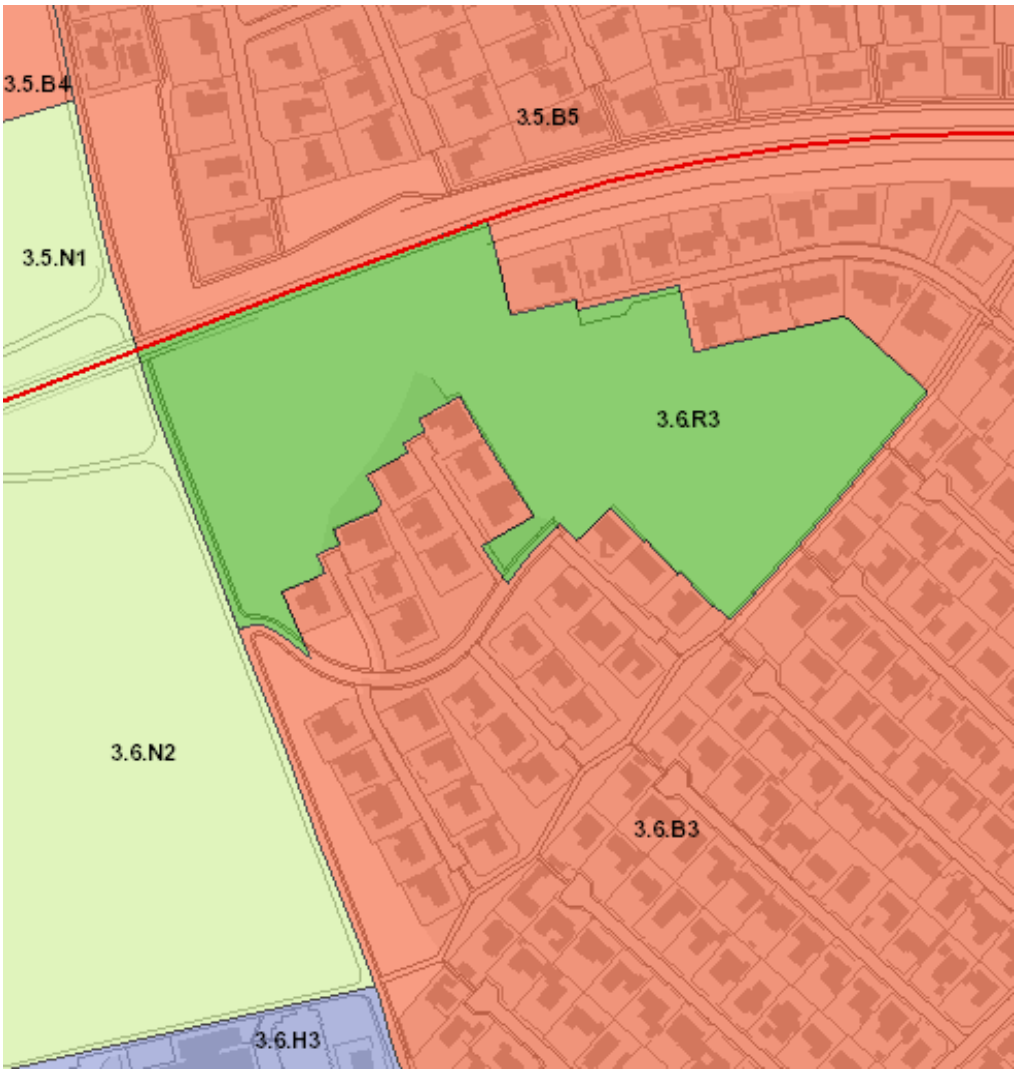
Beplantet støjvold langs motorvejen

**Trafik - Veje og stier**
Arealreservation til motorvejs-tilslutningsanlæg og stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

**Teknisk forsyning**
Betinget fjernvarmepligt

**Zoneforhold**
By- og landzone

# 3.6.R3 Lerkenfeltparken




**Anvendelse**
Fritidsformål
Rekreative formål

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

**Byggemuligheder**
Området kan ikke bebygges.

**Miljø**
Økologisk forbindelse

Beskyttet gravhøj

Beskyttet natur

## Mål

Målet er at sikre området som rekreativt areal, der trækker Drastrupkilen ind i Skalborg.

Det er også et mål at understrege oplevelsen af overgangen mellem bakke- og englandskab og samtidig fremhæve overgangen mellem by og land.

Der lægges også vægt på at beskytte naturkvaliteter og skabe rekreative muligheder for Digterkvarteret.



*Lerkenfeltparken er et alsidigt naturområde*

## Anvendelse

Området skal anvendes som nærrekreativt areal for Digterkvarteret og som pause- og udsigtssted langs Hærvejsruten.

Der er etableret en foreningsbaseret legeplads på dele af området.



*Klippede stier giver god tilgængelighed i naturlandskabet*



Del af legepladsen

09-01-2017

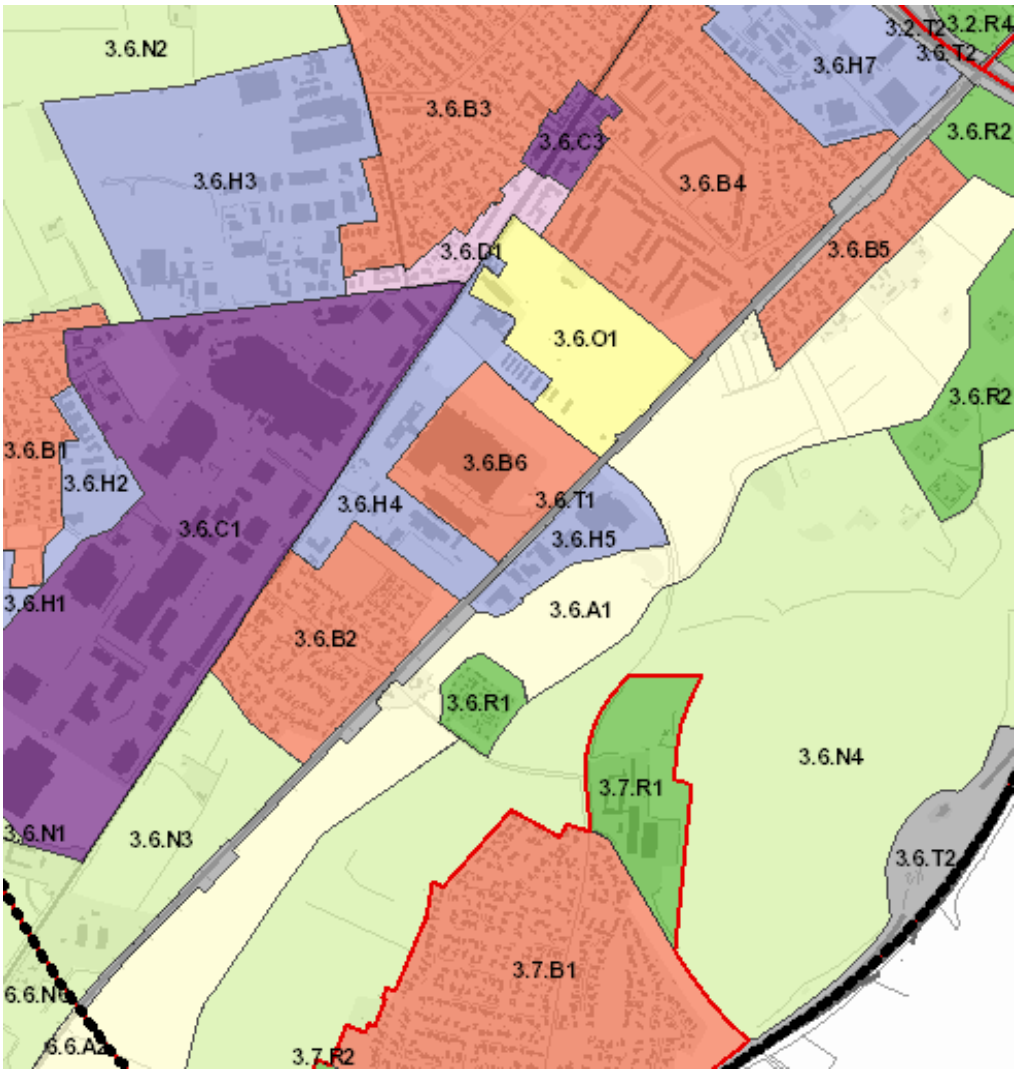
**Arkitektur - Byrum og landskab**
Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

**Trafik - Veje og stier**
stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

**Teknisk forsyning**
Betinget fjernvarmepligt

**Zoneforhold**
Byzone

# 3.6.T1 Jernbanen




## Mål

Målet er at sikre areal til jernbanen med tilhørende anlæg. Arealerne langs banen skal medvirke til at synliggøre jernbanen som et grønt træk i byen og har samtidig betydning som økologiske forbindelser.

Langs banen er et stort potentiale for at etablere en stiforbindelse, der løber langs kanten af byen og ådalen. Det vil være oplagt at afdække mulighederne for at lave en sammenhængende stiforbindelse i forbindelse med den planlagte elektrificering af jernbanenettet.



*Arealerne langs jernbanen er en del af Aalborgs ansigt ud ad til - her Skalborg Station.*

### Anvendelse
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

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

### Miljø
Sammenhængende økologisk forbindelse

## Trafik - Veje og stier

Krydsning af banen skal sikres. Baneoverskæringerne giver samtidigt et flot udsyn over bydelen og landskabet.



*Udsigt mod syd over Skalborg Station fra baneovergangen*

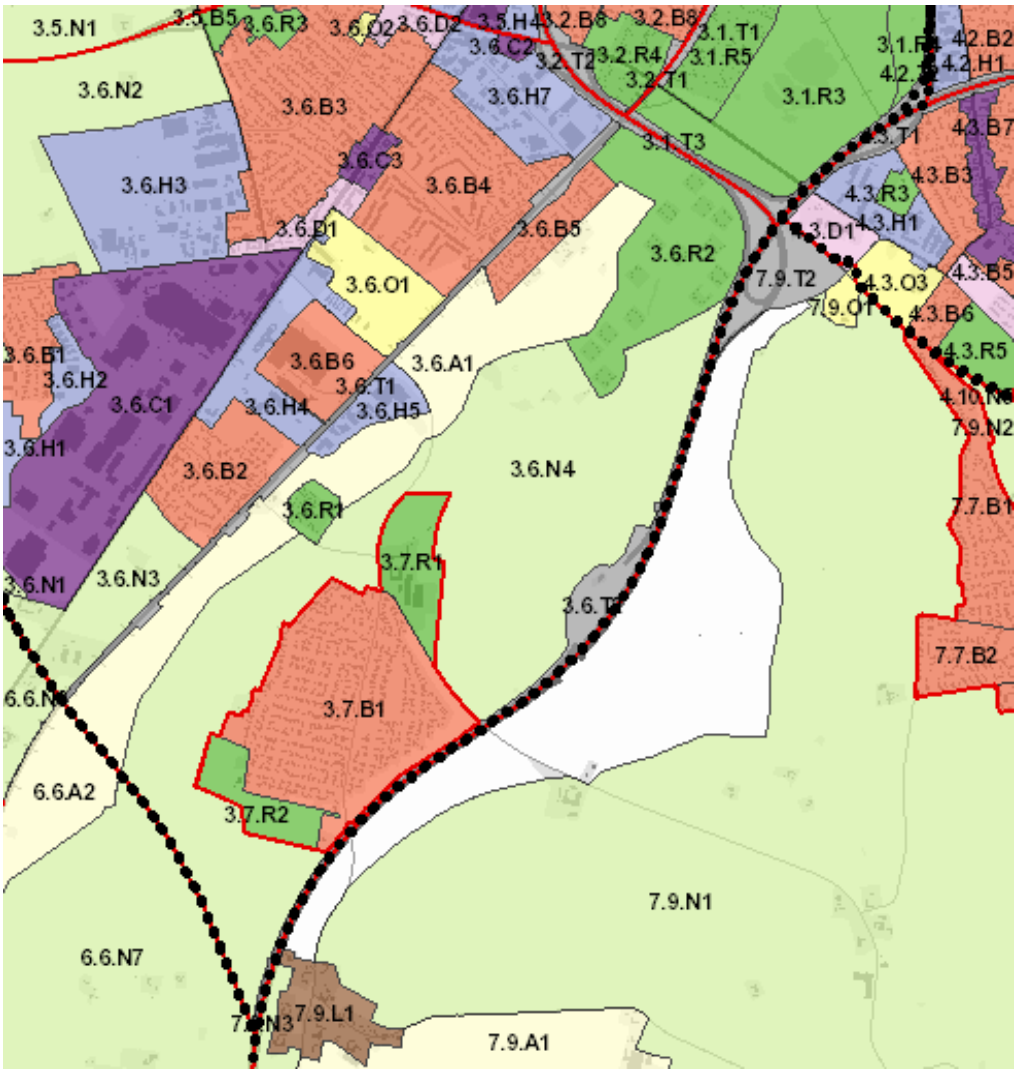
09-01-2017

**Arkitektur - Byrum og landskab**
Området skal fremstå som et grønt træk i byen.

**Trafik - Veje og stier**
Stiforbindelser og krydsningsmuligheder skal sikres, se illustrationsplan

**Zoneforhold**
Byzone, del af baneareal i landzone

# 3.6.T2 Motorvejen




## Mål

Målet er at sikre areal til motorvej med udfletningsanlæg o.l. Der lægges vægt på at arealerne langs vejene medvirker til at præsentere Aalborg som en grøn by og at vigtige forbindelser til kilerne bevares.

09-01-2017

**Anvendelse**
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

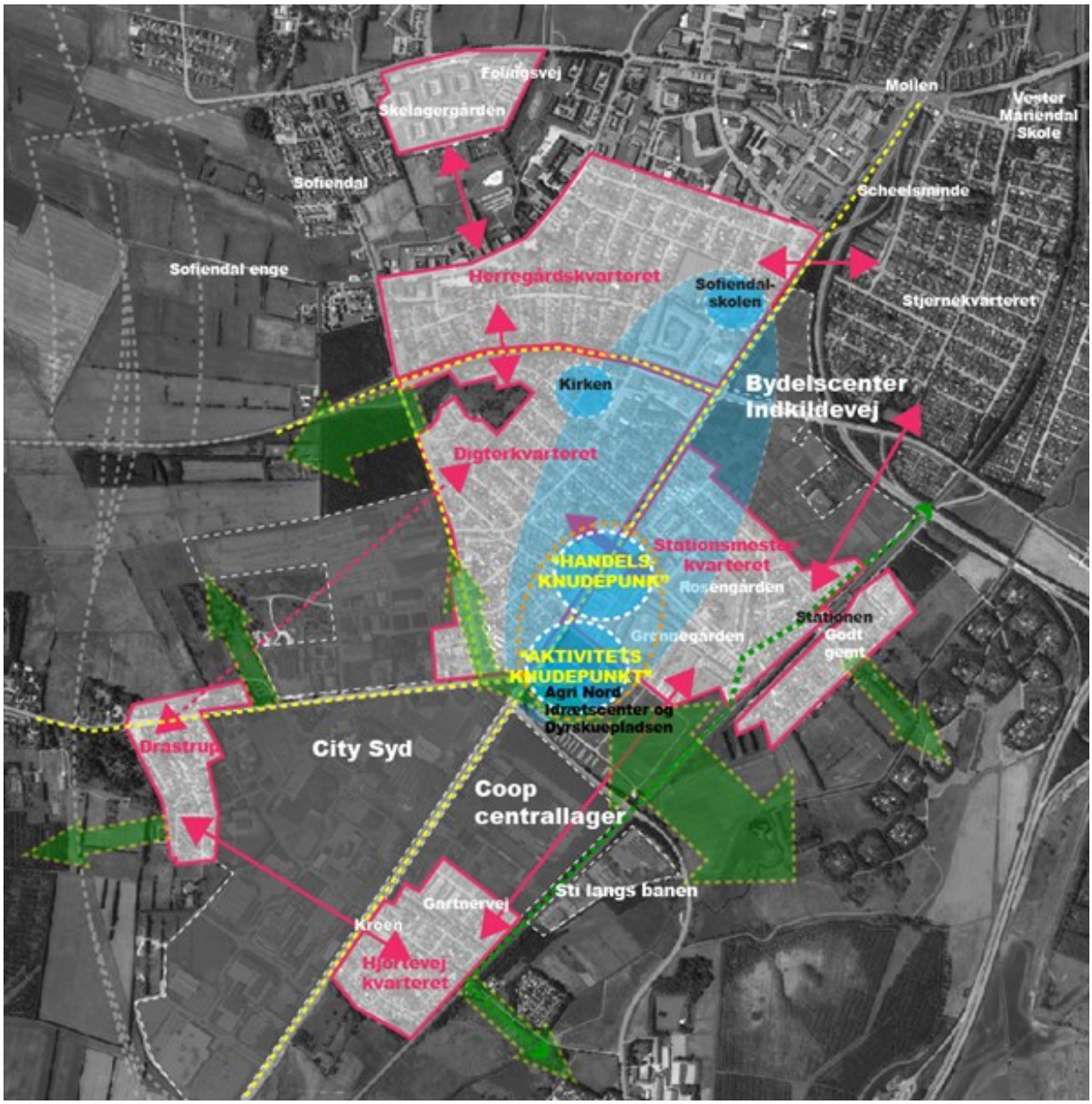
**Byggemuligheder**
Kun mindre bygninger og anlæg, som er nødvendige for områdets anvendelse.

**Miljø**
Ingen grundvandstruende aktiviteter

**Arkitektur - Byrum og landskab**
Arealer langs vejanlæg skal fremstå grønne.

**Zoneforhold**
Byzone, del af vejareal i landzone

# Redegørelse til Byudviklingsplan for Skalborg



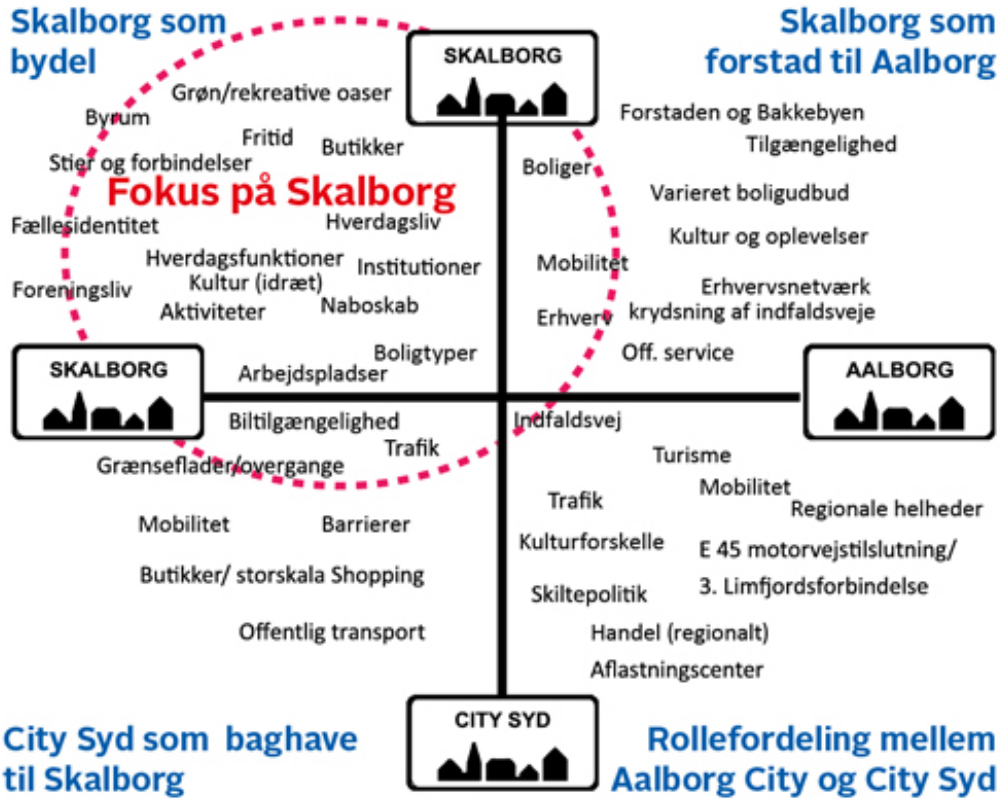

Skalborg er ikke blot et sted man kører igennem på vej til enten City Syd eller Aalborg, men et sted man vælger at bo. Skalborg ligger i et infrastrukturelt smørhul, tæt på naturen og med gode fritidstilbud og samarbejder mellem foreningerne. De kvaliteter, der allerede er i dag, skal gennem byudviklingsplanen defineres, styrkes og udvikles.

**Baggrund og formål**

*Byudviklingsplanen for Skalborg skal skabe en fælles vision og rammen for en helhedsorienteret udvikling af Skalborg som bydel samt skabe grundlag for nye synergier og en handlingsplan for bydelen.*

*Byudviklingsplanen skal definere og styrke bydelens identitet, struktur og sammenhængskraft og gennem en revision af kommuneplanen for bydelen sikre et servicetjek af eksisterende plangrundlag.*

Aalborg Kommune har besluttet at igangsætte en byudviklingsplan for Skalborg for at skabe en fælles vision og en handlingsplan for bydelen. Byudviklingsplanen er katalysator for en række processer og projekter, der skal sætte fokus på Skalborg og styrke bydelens ressourcer og sammenhængskraft.




*Diagrammet viser byudviklingsplanen for Skalborg i forhold til øvrig planlægning. Mens byudviklingsplanen fokuserer på bydelens indre dynamik, markeret med rødt, udgør eksempelvis rollefordelingen mellem Aalborg Midtby og City Syd en præmis som byudviklingsplanen skal forholde sig til.*

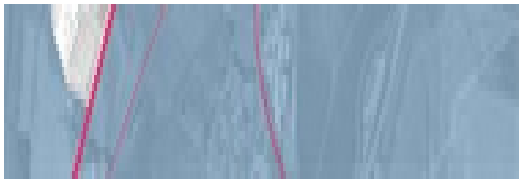
**Byudviklingsplanens afsæt**

Som det fremgår af illustrationen herunder består Skalborg som bydel af en række boligkvarterer og enklaver *(klik på billedet for stor visning)*.




Der har længe været et ønske om at rette fokus på Skalborg, der som bydel og forstad til Aalborg har været overset i planlægningen. Skalborg fremstår i dag som en fragmenteret og nedslidt bydel, hvor udviklingen gennem mange år er sket uden større fokus på stedets kvaliteter og helheder. Plangrundlaget skal opgraderes, således det stemmer overens med de faktiske forhold og muliggør en hensigtsmæssig helhedsorienteret udvikling og klar vision for bydelen. Derudover foreligger en bred vifte af private projektønsker, der ikke uden et nyt helhedsorienteret grundlag kan

kvalificeres og gennemføres.



Byudviklingsplanen er udviklet i en tæt dialog med og mellem de berørte parter, herunder de mange borgere, som bor og færdes i området. Der er fortsat behov for at vende blikket og skabe en ny forståelse af Skalborg som forstadsbydel.

Sideløbende med udarbejdelsen af byudviklingsplanen er igangsat gennemført en række øvrige projekter og processer. Nogle er forankret i kommunen, mens andre er lokalt forankret, eksempelvis renovering af Grønnegården, udvikling og styrkelse af Skalborg Samråd, samt etablering af lokale netværk og samarbejder om mindre fortløbende projekter på initiativ af borgere. Det er målet også at bruge disse projekter aktivt i forhold til det fremadrettede arbejde med byudviklingsplanen, se mere **her**.

*Den nye byudviklingsplan skal sikre, at Aalborg Kommunes mål og strategier fra Fysisk Vision 2025 omsættes til konkret planlægning i Skalborg og samtidigt opgraderes plangrundlaget således det danner grundlag for en helhedsorienteret udvikling af området ud fra dets reelle disponering.*

I arbejdet med byudviklingsplanen er følgende besluttet som værende grundlæggende præmisser for indholdet i planen:

Skalborgs udfordringer:

- Skalborg fremstår nedslidt og fragmenteret. Det skyldes til dels de historiske strukturer, men også et utidssvarende plangrundlag. Dette står i vejen for en bæredygtig udvikling af bydelen i overensstemmelse med gældende lovgivning, "Fysisk Vision 2025" og en fælles vision for Skalborg.
- Bydelens identitet og fysiske sammenhængskraft er svag, hvilket blandt andet kommer til udtryk i mangel på mødesteder.
- Boligkvarterne har forskelligt image og attraktivitet og opleves som adskilte øer, hvor hverdagsfunktionerne ligger tilfældigt fordelt.
- Hobrovej og Ny Nibevej/Indkildevej, dominerer indtrykket af bydelen og udgør markante barrierer.
- Udviklingen i City Syd har haft negativ afsmittende effekt på Skalborgs identitet og udtryk. Det opleves som om City Syd breder sig ud over sine grænser.

Skalborgs styrker:

- Forstad til Aalborg med et bredt boligudbud
- En bydel med både boliger, arbejdspladser, indkøb samt offentlige service- og fritidstilbud.
- Bredt sammensat med knap 7000 borgere og 3000 arbejdspladser (fra Ikea i syd til møllen i nord).
- Store natur- og landskabskvaliteter (der ikke er italesat)
- Mange aktører med interesse for området
- Stor investeringslyst og aktivitet i området (så som renovering af Grønnegården)
- Infrastrukturelt godt placeret

Skalborg skal udvikles på baggrund af stedets særlige kvaliteter og potentialer, med øje for specifikke forudsætninger, der er gældende her.

**Byudviklingsplanens hovedgreb**

*- se temakort herunder*

Byudviklingsplanen for Skalborg skal skabe en fælles vision og rammen for en helhedsorienteret udvikling af Skalborg som bydel. Byudviklingsplanen har til formål at skabe rammerne for en strategisk byomdannelse, styrke bydelens sammenhængskraft og identitet samt opgradere det eksisterende plangrundlag gennem:

1. at styrke og sammenbinde vigtige knudepunkter og funktioner i bydelen samt skabe et lokalcenter med

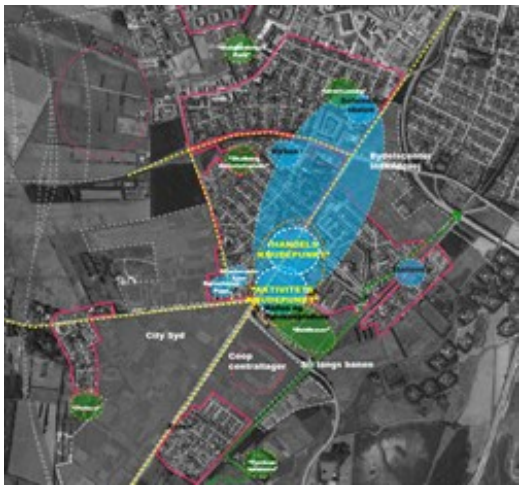
forstærket bymæssighed, i kraft af mødesteder (offentlige byrum) og hverdagsfunktioner.
2. at øge synlighed og tilgængelighed til rekreative områder, herunder hærvejsruterne, der løber gennem de grønne kiler Østerådalen og Drastrupkilen.
3. at udvikle boligmassen ved at omdanne udvalgte arealer til nye boligområder, der kan skabe bedre sammenhæng på tværs af områdets barrierer og styrke områdets profil.
4. at styrke sammenhænge og forbindelser i bydelen med fokus på bløde trafikanter.



*Hovedgreb; bydelens sammenhænge*



*Opgradering af boligmassen*



*Bydelens vigtige knudepunkter*


*Bydelens rekreative områder og grønne sammmenhænge*

**Ændringer i forhold til gældende planlægning**

*Byudviklingsplanen udarbejdes som revision af kommuneplanen for hele Skalborg (planområde 3.6) og fremlægges i form af et tillæg til Aalborg Kommunes kommuneplan. Byudviklingsplanen indgår på et planniveau, der ligger imellem (og derved sammenbinder) den overordnede hovedstruktur "Fysisk Vision 2025" og de konkrete kommuneplanrammer for området. Et servicetjek af eksisterende plangrundlag har sammen med byudviklingsplanen udløst en række ændringer i Aalborg Kommunes kommuneplan, der er beskrevet nærmere herunder.*

Byudviklingsplanen favner Skalborg som helhed, men bliver gennem kommuneplantillægget implementeret i forhold de enkelte bydeles geografi (rammeområde 3.6, Skalborg). Områderne Sofiendal (Herregårdskvarteret), Skelagergården, Folingsvej, Scheelsminde og Stjernekvarteret ligger udenfor bydelsafgrænsningen i kommuneplanen og indgår dermed ikke i kommuneplanrevisionen. Byudviklingsplanen har udløst en række

ændringer i Aalborg Kommunes kommuneplan for Skalborg:

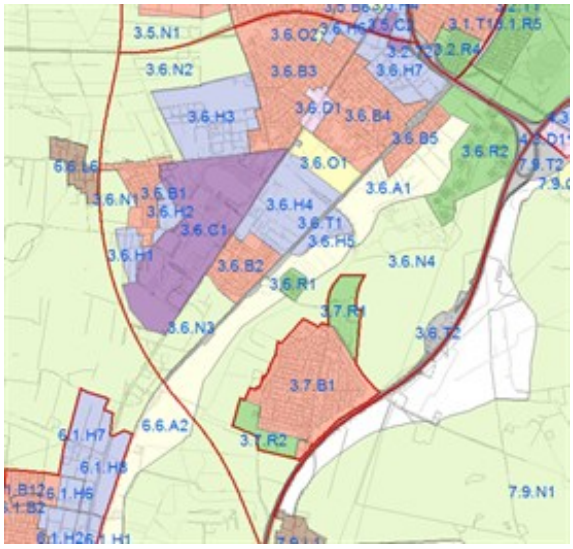
**Ny Bydelsbeskrivelse:**

- Den nye byudviklingsplan for Skalborg erstatter den tidligere bydelsbeskrivelse for Skalborg i kommuneplanen. Hermed rettes fokus på Skalborg som forstadsbydel og ikke blot appendiks til City Syd.
- Endvidere er illustrationsplanen tilpasset indholdet i den nye byudviklingsplan.

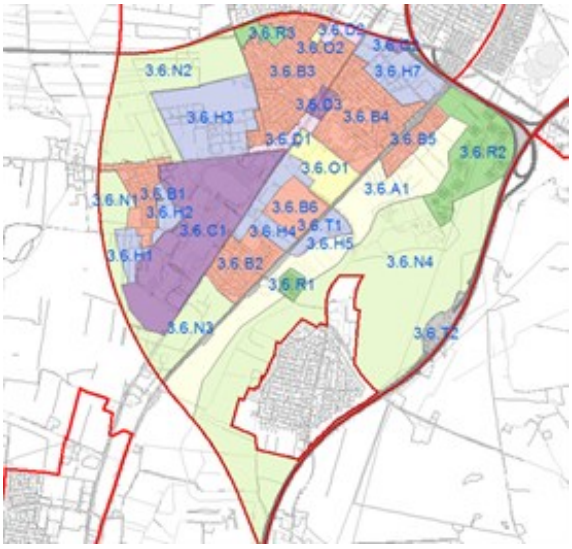
***Ændringer i Kommuneplanrammer:***

Byafgrænsningen for Skalborg (vist med rød streg) er uændret. Indenfor det eksisterende byområde lægges op til en omdannelse af forskellige områder, der nu har nye kommuneplanrammer.

Før:




Efter:




- Eksisterende kommuneplanramme 3.6.B3 "Digterkvarteret" er indskrænket mod syd, hvor 3.6.D1"Hobrovej" nu lægger sig som en buffer mellem Nibevej/Hobrovej. Desuden er der udlagt et nyt rammeområde 2.6.R3 "Lerkenfeltparken", som stadfæster det grønne område som en forgrening af Drastrupkilen, jf. eksisterende illustrationsplan.
- Eksisterende kommuneplanramme 3.6.B2 "Hjortevej m.m." er udvidet mod nord.
- Eksisterende erhvervsramme 3.6.H6 "Ny Nibevej m.m." ændres til en blandet bolig- og erhvervsramme 3.6.D2 "Ny Nibevej m.m.", der erstatter den tidligere ramme.
- Eksisterende kommuneplanrammer 3.6.H4 "Hobrovej Øst" er indskrænket og delområderne justeret. Indenfor den gamle ramme er der nu udlagt en ny boligramme 3.6.B6 "Dallvej" på dele af arealet for Coops Centrallager Skalborg og det offentlige areal på dyrskuearealet 3.6.O1 er udvidet for at skabe bedre sammenhæng med Østerådalen.
- Eksisterende kommuneplanramme 3.6.D1 "Hobrovej" ændres til Lokalcenter med rammen 3.6.C3 "Skalborg Bakke"
- Eksisterende kommuneplanramme 3.6.B4 "Skalborg Øst" ændrer navn til "Stationsmesterkvarteret, der er mere identitetsskabende for dette centrale område.

Derudover er der foretaget mindre justeringer og redaktionelle ændringer i flere kommuneplanrammer for synliggørelse af byudviklingsplanens principper.

Overordnet udgør rammeændringerne en opgradering af plangrundlaget således at det imødekommer:

- en stigende efterspørgsel på områder til boligudvikling
- en nedjustering af mængden af erhvervsområder grundet manglende aktivitet og efterspørgsel (omdannes til bolig)
- en centerdannelse og udvikling af det centrale butiksområde, der også fremadrettet fungerer som pejling på hvor i bydelen der kan placeres detailhandel

- en justering af kommuneplanrammerne langs det overordnede vejnet, hvor udlægning af boliger kræver en særlig tilpasning.
- en synliggørelse og sammenbinding af bydelens grønne områder og fritidsarealer.
- En bevidst adskillelse af Skalborg og City Syd gennem nye principper for forarelaer, parkering, skiltning og grønne indfaldsveje.

Ændringer i retningslinier

- Retningslinie 2.1.1 "Egentlig byudvikling og byformål" opdateret, så de allerede udbyggede områder (i City Syd) udgår som planlagte byudviklingsområder (vist med krydsskravering nedenfor). Dette medfører at Retningslinie 2.1.4 "Byudvikling og det overordnede vejnet" er konsekvensrettet.

Før:

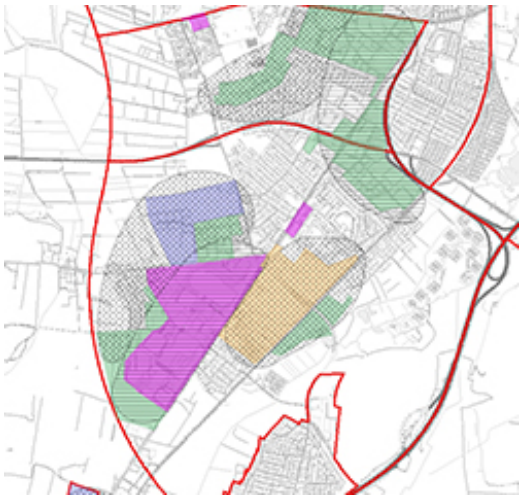


Efter: Konsekvensrettet, ifht. bebyggede arealer i City Syd

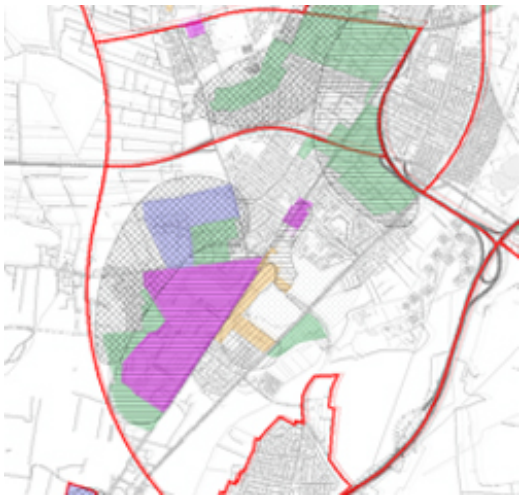


- Retningslinie 2.1.3 "Tilgængelighed og transportformer" er konsekvensrettet, så de tidligere udpegede erhvervs- og byudviklingsområder er justeret i forhold til de nye kommuneplanrammer for byfunktioner.

Før:



Efter:



- Retningslinie 3.1.1 "Nyt boligbyggeri" er ændret, så byudviklingsperspektiverne i de tidligere erhvervsområder, samt de nye kommuneplanrammer for blandet bolig og erhverv i kanten af Digterkvarteret fremgår (vist med rød skravering)

Før:



Efter:

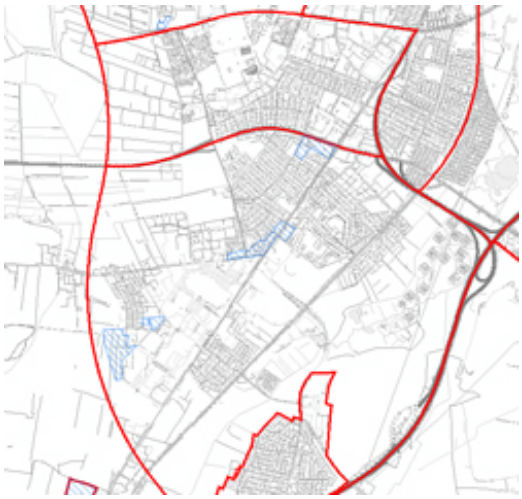


- Retningslinie 4.1.1 "Nye erhvervsområder" er ændret, så de nye boligområder og de allerede udbyggede områder udgår. Endvidere er de nye rammer for blandet bolig og erhverv i kanten af Digterkvarteret, ud imod det omkringliggende vejnet, synliggjort (vist med blå krydsskravering nedenfor)

Før:



Efter:

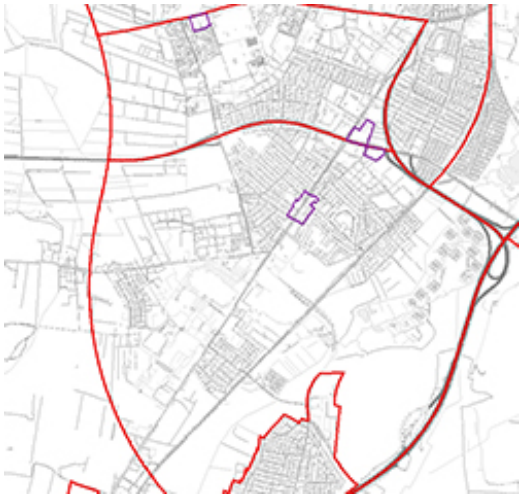


- Retningslinie 7.1.3 "Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre" er opgraderet, således bydelens lokale dagligvareforsyning kan sikres fremadrettet. Dermed ændres status af det eksisterende butiksområde til Lokalcenter "Skalborg Bakke" (vist med lilla).

Før:

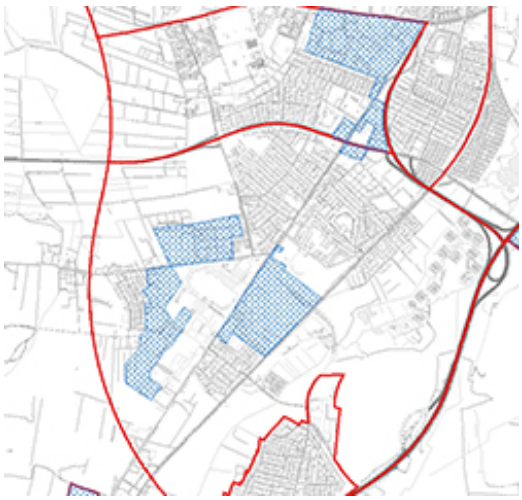
Efter:



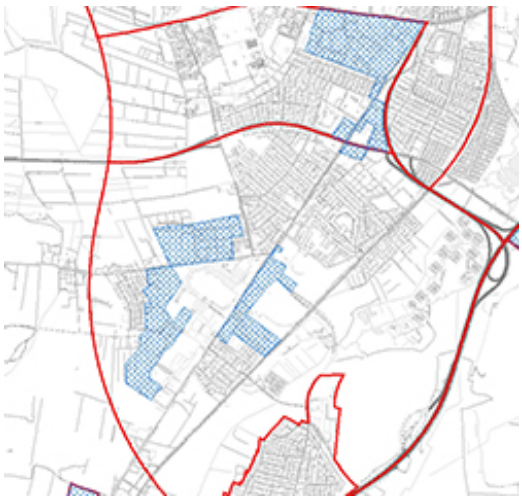


- Retningslinie 7.1.4 "Særligt pladskrævende varer" er konsekvensrettet, så de tidligere udpegede erhvervsområder (vist med blå skravering) er justeret i forhold til de nye kommuneplanrammer for området ved Coops Centrallager Skalborg.

Før:



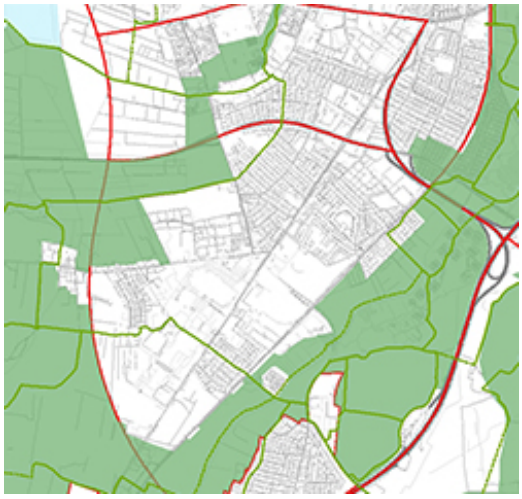
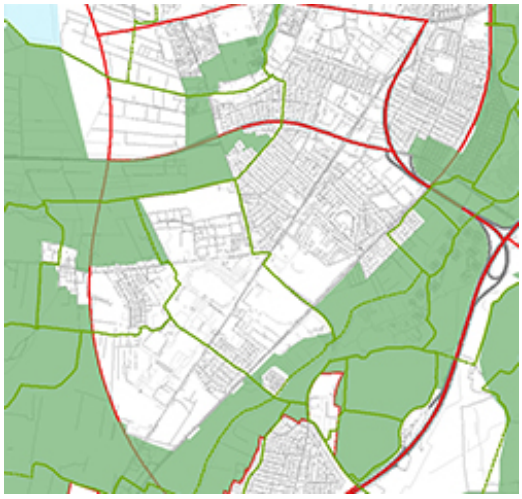
Efter:



- Retningslinie 11.1.2 "Grøn-blå Struktur" er ændret således at Lerkenfeltparken i Digterkvarteret nu indgår som en del af de grønne kiler, og ikke blot på illustrationsplanen.

Før:

Efter:

- Retningslinie 11.2.6 "Rekreative ruter" er tilføjet nye stiforbindelser, der sammenbinder boligkvartererne og de rekreative kiler. (Banestien fremgår ikke)

Før:



Efter:

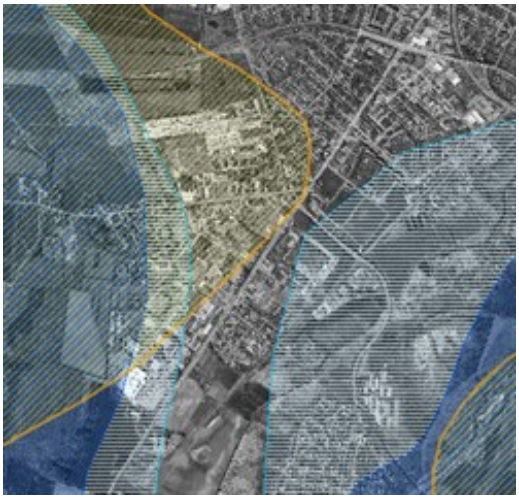


**Forudsætninger**

*Den fremtidige planlægning i Skalborg skal forholde sig til flere væsentlige statslige interesser, en række klimaforhold og trafik. Dertil er en stigende efterspørgsel efter mindre boliger, bl.a. tæt lav.*

**Bindinger**

**Drikkevandsinteresser:** **Afstand til grundvand**





I Danmark er der bred politisk enighed om, at den danske drikkevandsforsyning
skal baseres på uforurenet grundvand. Områder med særlige drikkevandsinteresser
(OSD) er kerneområderne i den målrettede grundvandsbeskyttelse. Det betyder, at kommunerne i deres fysiske planlægning skal tage hensyn til
grundvandsressourcerne samt indvindingsoplandene til almene vandværker.

Indsatsplanlægningen for grundvandsinteresser i området er i gang.

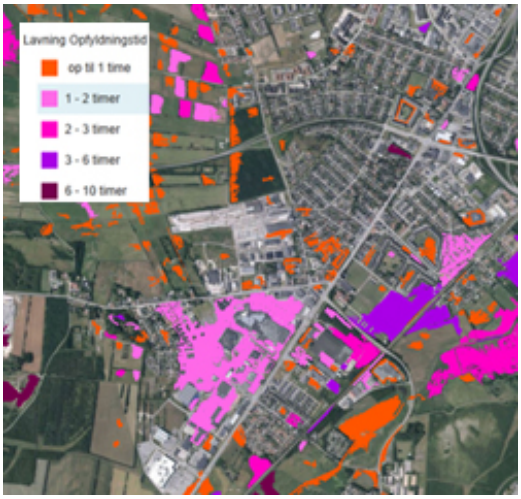
Med klimaforandringerne forventes det, at grundvandet stiger 0,8 meter. De grønne felter på kortet viser, hvor afstanden til grundvandet er 1 meter, og dermed forventes, at områderne vil blive påvirket af de forventede grundvandsstigninger. Det er især i ådalene og engene, at grundvandet står højt.

Dette understøtter strategien om byens afrunding langs bakkefoden.

**Sandsynlighedskortet**



**Regnhændelser -opfyldningstid**




Byudvikling og byomdannelse skal forholde sig til klimaforandringerne. I områder med høj risiko for oversvømmelse (rød markering på kortet) er det vigtigt at forholde sig til klimapåvirkninger og eventuelle klimatilpasningsløsninger. Sandsynlighedskortet viser hvor der er høj risiko (5 % eller mere) for oversvømmelser. Kortet er

Kortet viser, hvor vandet vil samle sig i terræn (lavninger) når det regner. Farverne viser hvor langt tid der skal regne før vandet samler sig der. Det er især de orange områder (under 1 times regn), hvor vandet vil samle sig. Ved regnhændelser sker der en påvirkning af udledning fra kloaksystemet af flere vandløb som direkte konsekvens af områdets manglende kapacitet i

baseret på terrænmodel og er *ikke* et udtryk for kloaksystemets kapacitet.

I lokalplanlægningen skal redegøres for klimatilpasningstiltag, hvor der er høj risiko for oversvømmelser. En del af Skalborg ligger indenfor sandsynlighedskortet. Dog er det hovedsageligt områder udenfor den bebyggede by.

kloaknettet. Området indgår da også i Spildevandsplanen og er planlagt separatkloakeret i de kommende år.

I de kommende lokalplanprocesser og konkrete projekter for Skalborgs udvikling skal de bymæssige funktioner tænkes sammen med lokal afledning, nedsivning og/eller forsinkelse af regnvand. Der kan med fordel tænkes i at benytte områdets grønne, rekreative arealer som skybruds- og klimasikring.

**Nye veje omkring Skalborg**



Som følge af en stadig stigende byudvikling i Aalborg og dermed en stigende trafikmængde, er der behov for at udbygge det overordnet vejnet og aflaste Hobrovej samt gøre det hurtigere og nemmere at komme til Aalborg og mindske den gennemkørende trafik igennem Skalborg.

En del af trafikstigningen skal faciliteres ved at fremme Bæredygtig mobilitet, regulere trafikken og optimere den eksisterende infrastruktur.

På kortet er vist de infrastrukturprojekter, der pt. er i spil og har stor betydning for trafikken i og omkring Skalborg.

Egnsplanvej. Motorvejsafkørslen Aalborg Syd ændres for at koble Egnsplanvej på motorvejen og for at etablere den direkte forbindelse fra Aalborg Vest til Aalborg Øst.

Motorvejsafkørsel til City Syd. Der arbejdes for en afhjælpning af den daglige kø på Hobrovej gennem Skalborg, gennem etablering af en direkte motorvejsafkørsel syd for Dall. Projektet hænger sammen med 3. Limfjordsforbindelsen og er prioriteret på bekostning af en motorvejsafkørsel

**Trafikstøj**



Skalborg belastet af støj fra flere veje - de største belastninger kommer fra:

- Ny Nibevej
- Skalborg Bakke/ Hobrovej
- E45 motorvejen og en kommende 3. Limfjordsforbindelse
- Jernbanen

58 dB er grænseværdien for trafikstøj for boliger og udendørs opholdsarealer. For Skalborg gælder at der i udviklingen og omdannelsen af bydelens kvarterer kræves en planlægning der tager højde for trafikstøj og omfatter en særlig indsats for at overholde støjkrav, idét afstandskravene ikke vil kunne gøre det alene. Der er en tæt kobling mellem de infrastrukturelle korridorer og fortætning af byen i den strategiske udvikling.

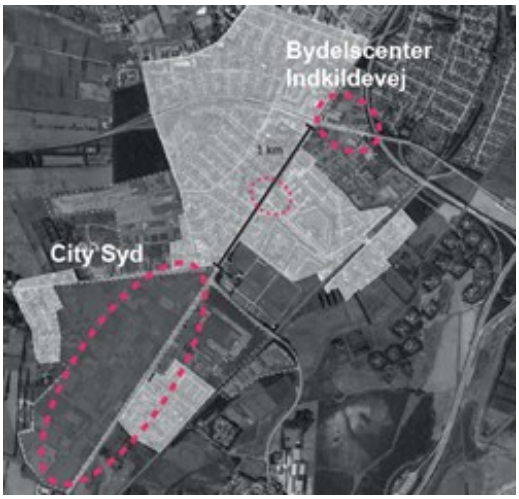
Skalborg Bakke/Hobrovej udgør en vigtig korridor. I 2013 har der været en tælling, der viser en Årsdøgntrafik (ÅDT) på 26.071, i 2012 var ÅDT 25.498. Dvs. trafikstøjkraven kan overholdes i en afstand på ca. 100 meter fra vejmidten. (overslagsberegning)
For Ny Nibevej er der i 2014 gennemført en tælling,

til City Syd over Dallvej ("Ny Dallvej").

Derudover hører indsatser i forhold til bæredygtig mobilitet så som:

- Busfremkommelighedsprojekt ved krydset Hobrovej/Indkildevej
- Cykelfremmende projekter, under Aalborg cykelby, herunder banestien.

**Detailhandel**



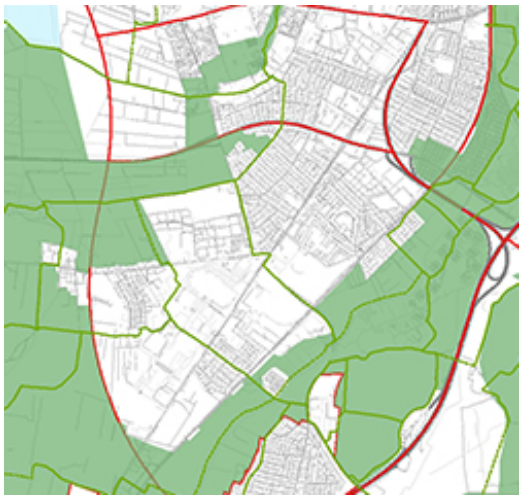

Plangrundlaget er ikke opdateret i forhold til gældende Detailhandelslovgivning. Der findes i dag en samlig butikker på Skalborg Bakke, der er omfattet af en lokalplan, der udlægger området til lokalcenter for daglig forsyning af bydelen.

I forhold til gældende detailhandelsbestemmelser er dette et problem, da de ligger indenfor 500 m af hhv. City Syd (aflastningscenter) og Indkildevej (Infrastrukturelt baseret bydelscenter). Der er derfor behov for en opdatering af kommuneplanrammerne således Lokalcenteret "lovliggøres" og dermed muliggør en opgradering af butikkerne. Dermed kan bydelen sikres et tidssvarende udbud af dagligvarebutikker og tilhørende bymiljø, der orienterer sig lokalt og ikke er målrettet biltrafik.

**Jordforurening**

der viser en ÅDT på 10.300. Dette tal skal relateres til at der i Sofiendal Enge, nord for Skalborg er planlagt en ny byudvikling. Denne fremskrives med 1,73 % per år i en 10 års planperiode, hvilket giver en ÅDT på 12.100. Dette betyder, at trafikstøjens krav på 58 dB kan overholdes i en afstand på ca. 160 meter ved 1 etage og 225 meter ved 2 etager. (overslagsberegning).

**Grøn-blå struktur**

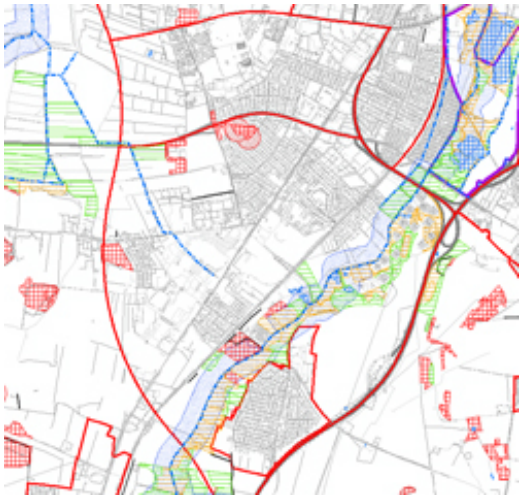


Skalborg er omkranset af grønne landskabskiler, der udgør et stort potentiale i forhold til at synliggøre og forbedre de rekreative muligheder i bydelen.

Aalborg Kommunes Grøn-blå Struktur skaber sammenhæng mellem natur, miljø og friluftsliv og sikrer tilgængelighed til de grønne og blå kiler, bånd og forbindelser. 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, og på de potentialer, der på sigt kan komme i spil, i målet om at skabe en større økologisk sammenhæng og tilgængelighed i landskabet.

**Naturbeskyttelse og fredning**





*Kortlægning af jordforurening er en dynamisk proces, hvor der konstant inkluderes (pga. mistanke) og fjernes (pga. undersøgelser) arealer. Således viser kortet ovenfor blot et øjebliksbillede.*

Store dele af Skalborg er kategoriseret som 'byjord' og kan således være lettere forurenet. Herudover er der kortlagt jordforurening på både vidensniveau 1 (mistanke) og 2 (påvist) på specifikke lokaliteter, hvor der tidligere har været forurenende aktivitet. Med udgangspunkt i jordforureningsloven kan der stilles krav til undersøgelser og evt. oprensning i forbindelse med fremtidig bygge- og anlægsarbejde samt flytning af jorden.

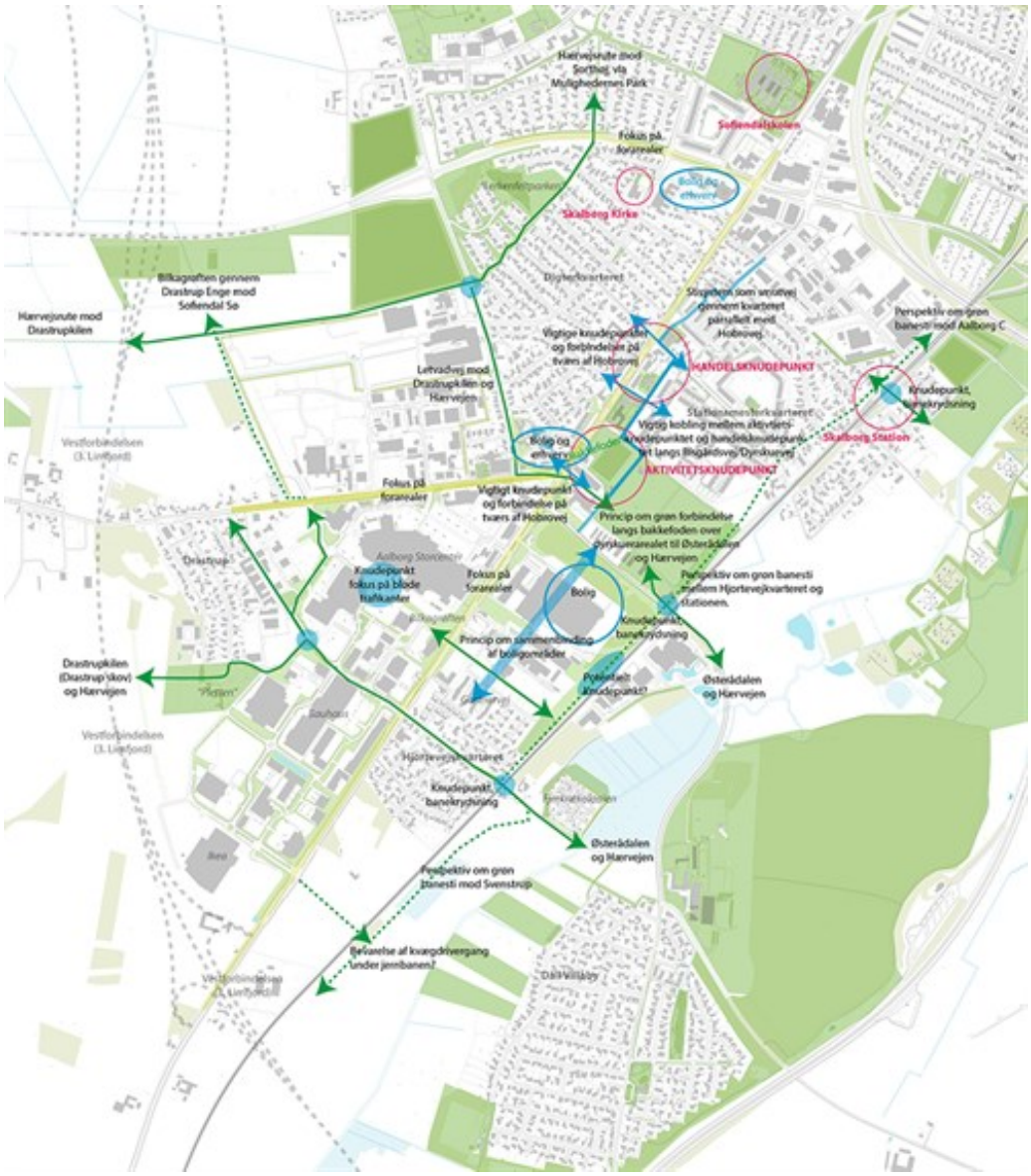
Udviklingsplanen for Skalborg vil medføre byomdannelse ved det nye 'bycenter' og på COOPs arealer. Begge grunde er kortlagt med jordforurening. Dette bør adresseres nærmere i de videre lokalplan-processer.

Inden for arealer omfattet af fredning eller af naturbeskyttelseslovens generelle beskyttelsesbestemmelser må der ikke ske forringelser af hensynet til natur, landskab, geologi og de kulturhistoriske interesser.

I kilerne omkring Skalborg er flere beskyttelseshensyn. Specifikt for bydelen er Bilkagrøften udpeget som beskyttet vandløb Naturbeskyttelseslovens §3 (NBL) og Lerkenfeltparken har både beskyttet natur og fortidsminder.

**Bydelens grønne sammenhænge og knudepunkter**

*Skalborg omfatter en række forskellige kvarterer (enklaver) og borgere. Sammenhængskraften på tværs af kvarterene skal styrkes. Skalborg skal være for borgere, City Syd for Nordjyder. Som forstad skal Skalborg danne rammen for det gode hverdagsliv. Skalborg skal kunne tilbyde borgerne et varieret og godt botilbud samt mangfoldighed og kvalitet i bydelens funktioner. Byudviklingsplanens hovedgreb omsættes til principper i kommuneplanrammerne der skal indarbejdes i den kommende planlægning af området.*




*Principper for byudviklingsplanens fokus, for større visning klik her*

Skalborg er en del af Stor Aalborg, og er placeret langs byens sydlige og mest trafikerede indfaldsvej. Overordnet set er de forskellige boligområder meget segmenterede i kraft af den markante opdeling i boligtypologier. Denne opfattelse er med til at forstærke den fysiske opdeling af bydelen og er derfor et centralt tema i byudviklingsplanen.

En stor del af byudviklignsplanens fokus er rettet mod at styrke de grønne sammenhænge og skabe en fællesidentitet for bydelen i takt med sammenhængskraften mellem boligkvarterne styrkes.

Byudviklingsplanen muliggør, at der kan bygges ca. 275 nye boliger (tæt/lav samt etage) i området som en del af omdannelsen af eksisterende enklaver, der understøtter en sammenbinding af bydelens boligkvarterer og dermed visionen for en bedre forstad. Med det gældende plangrundlag er der ingen rummelighed til nye boliger i området. Derfor indgår de 275 boliger som nyudlæg i det samlede arealregnskab over rummeligheder for Aalborg kommune, jf. bilag M.

**Nye kommuneplanrammer langs krydsene Hobrovej/Nibevej og Hobrovej/Indkildevej**

Arealerne der støder op til de meget trafikerede indfaldsveje har været en planmæssig udfordring. Der er høj synlighed, men alligevel har områderne i mange år ligget "funktionstømte" da de planmæssige kommuneplanrammer ikke har været attraktive nok til at skabe en udvikling, der relaterede sig til bydelen. Begge områder har været italesat af borgere og grundejere som udfordrende i fordebatten.

Med de nye kommuneplanrammer for blandet bolig og erhverv er det forventningen at områderne vil kunne indbyde til en udvikling, der kan komme kvarteret til gode, skærme de bagvedliggende boliger og skabe aktive

facader.

**Ændret erhvervsramme for 3.6.H4 Hobrvej Øst (dele af Coop Centrallager Skalborg).**

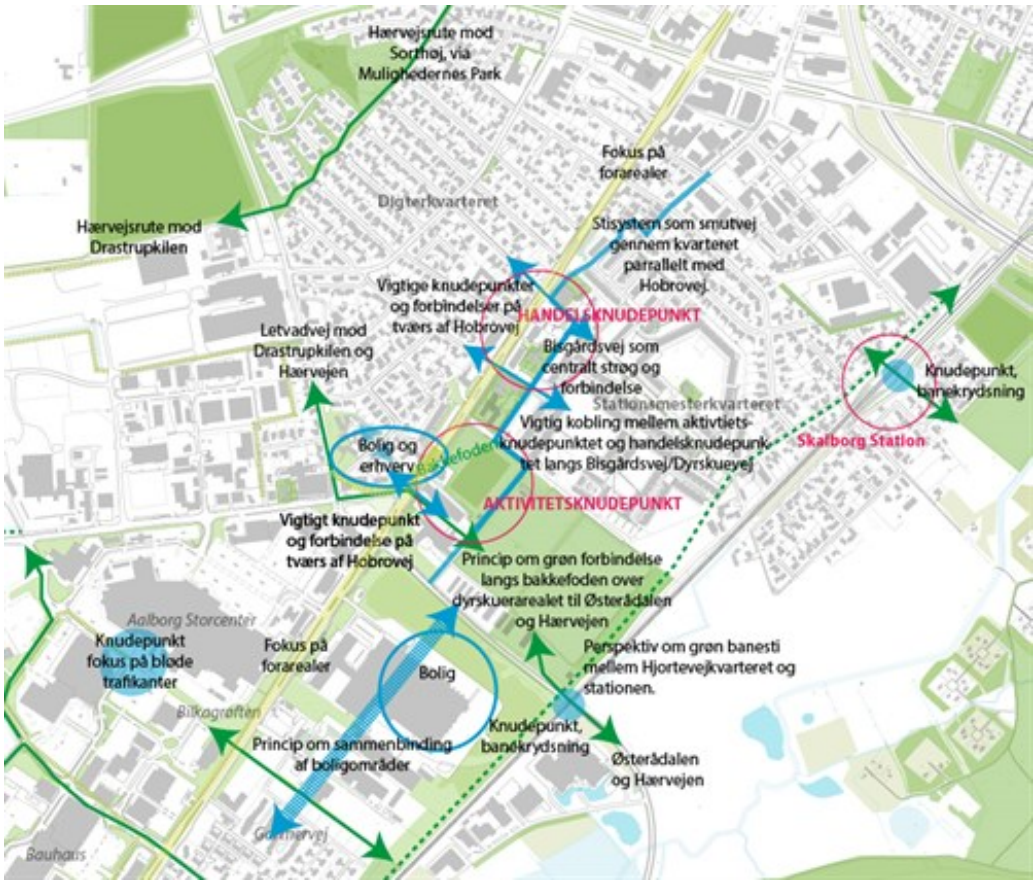
Området har været udlagt til særligt pladskrævende varegrupper, men det er tydeligt at der ikke har været efterspørgsel på dette formål til denne placering. Coops Centrallager Skalborg er ikke tidssvarende og forventes udfaset indenfor en overskuelig årrække, idét der ikke er planer om at reinvestere i lageret.

I dialog med Coop udlægges arealet derfor nu til boligramme. Perspektivet er på længere sigt at kunne skabe et sammenhængende boligområde fra Dallvej til Hjortvej, derfor har byudviklingsplanen fokus på sammenhængen mellem områderne og mindskelse af barrierevirkninger. I dag ligger TL Byg som eneste virksomhed i området med aktiviteter, der kan skabe konflikt med boliger. Det forventes ikke at virksomheden udflytter og det er derfor ikke relevant at tale om regler for gradvis byomdannelse og de nye kommuneplanrammer indskrænker ikke de gældende aktiviteter omend rammens areal indskrænkes.  Områdegrænsen mod syd indskrænkes også, men der bevares stadig en bræmme af byvenlige erhverv, miljøklasse 1-2 som overgang til boligområdet mod syd. Udviklingen af boliger i de tilstødende områder pålægges i planlægningen at sikre sig forsvarligt for gener fra naboerhverv.

### Centrale byfunktioner og byliv

*Skalborg skal kunne tilbyde borgerne gode botilbud, adgang til grønne rekreative arealer samt mangfoldighed og kvalitet i bymiljøet. Funktionerne på Skalborg Bakke danner grundlag for etablering af et center, der skal sikre kvalitet og danne rammen om et godt hverdagsliv for bydelens borgere.*

For yderligere at underbygge Skalborgs identitet og knytte bydelen sammen på tværs af de infrastrukturelle barrierer skal bydelen fremadrettet have et defineret bycenter, med et handels- og et aktivitetsknudepunkt, der styrker bydelens sammenhængskraft.



*Principper for byudviklingsplanens fokus for sammenbinding af funktioner, for større visning klik her*

Dagligvarebutikker kan være særlige drivere for skabelse af byliv på grund af deres store kundestrømme. Derfor

skal der være særlig opmærksomhed på placering og indretning af dagligvarebutikker, så de er med til at skabe attraktive byområder og mødesteder.

Skalborg har i forvejen et "Bycenter" der ligger på tværs af Skalborg Bakke. Området er i dag udlagt som blandet bolig og erhverv i kommuneplanen, mens lokalplanen for området udpeger området som center med butikker til daglig forsyning, dvs. der er en inkonsistens mellem intentionerne for området og kommuneplanens rammer. Det vurderes at der samlet set har været ca 1.500 m2 butiksareal i 2008.

Der har i længere tid været ønske om en udvikling af de eksisterende butikker, der i en årrække har været fastlås i utidssvarende rammer. Samtidigt er der løbende kommet forespørgsler på enkeltstående butikker bl.a. langs Hobrovej, hvilket ikke er muligt på grund af detailhandelslovgivningen (der er under 500 m til Bydelscenteret Indkildevej og Aflastningscenteret City Syd). Aalborg Kommune har desuden besluttet at det ikke vil være ønskeligt at etablere enkeltstående butikker og vil istedet satse på at opgradere plangrundlaget for det eksisterende "center" da det vil have størst værdi for bydelen.

I dag er der i lokalplanen udlagt et byrum nord for Aldi, overfor Thomas Olesen Løkkens Vej. Da der ikke er nogen krydsningsmulighed vil det med fordel kunne flyttes længere mod syd, hvor der samtidigt er en fodgængerovergang ved McDonalds, der vil fungere som støttepunkt på forbindelsen direkte over i hjertet af Grønnegården.

Bydelens offentlige service samt sports-, kultur- og fritidsfunktioner er koncentreret omkring området dyrskuearealet og Agri Nord Idrætscenter.

*Planmæssig og funktionel begrundelse for lokalcenter*

- Hovedparten af Skalborgs lokale byfunktiner, butikker og servicetilbud er allerede koncentreret på begge sider af Hobrovej fra fodgængerovergangen ved Stationsmestervej til Gjøls Minde i Nord til Thøger Larsens Vej (McDonalds) i syd.
- Både Bydelscenteret Indkildevej og Aflastningscenterer City Syd er bilorienterede, selv de fleste Skalborgborgere tager bilen dertil.
- Kundestrømme er drivere for byliv, de skal placeres strategisk i Skalborg, der mangler mødesteder.
- Trafikalt vil centeret udnytte den eksisterende kapacitet og afvikling af trafikken i eksisterende lyskryds, således der ikke dannes flere overgange og krydsninger på Hobrovej, hvilket ville påvirke fremkommeligheden negativt.
- Pres fra private om enkeltstående butikker, der mangler en klar vision for hvilken rolle butikker skal spille i bydelen.

Udlægningen af lokalcenteret er således et servicetjek af gældende planlægning. Der er ingen tvivl om at Skalborg har brug for et center der orienterer sig lokalt og som ikke er primært bilorienteret. Centeret vil understøtte "Fysisk Vision 2025" i form af gode rammer for borgernes hverdagsliv.

**Mobilitet i bydelen**

Trafikken gennem Skalborg er, ligesom boligområdernes spredte karakter, en præmis. Ved at tage afsæt i bydelen og bearbejde den som et samlet hele i samspil med de lokale aktører udgør byudviklingsplanen et solidt grundlag for den fremtidige udvikling af området.

At handels- og aktivitetsknudepunktet ligger så tæt, er en fordel idét det skaber gode vilkår for at udvikle Bisgårdsvej som rolig bygade og alternativ forbindelse til Hobrovej og dermed hjerte for bydelens interne mobilitet.

Byudviklingsplanen tager udgangspunkt i områdets overordnede vejnet som præmis. Byudviklingsplanen ændrer altså ikke på de nuværende forhold, eller på de projekter vedr. det overordnede vejnet, der allerede er igangsat i området.

- På lokalvejnettet arbejdes på at trafikregulere de mindre veje omkring Hobrovej, således at disse ikke

benyttes som alternativ til Skalborg Bakke.
- På Hobrovej er 2 kryds (Hjortevej og Stationsmestervej) udpeget som sorte pletter. Her pågår dialog om forskellige løsningsmodeller

Byudviklingsplanens sigte er i stedet at arbejde med alternative forbindelser og bedre forhold for de bløde trafikanter, eksempelvis med særligt fokus på bedre forbindelser på langs og på tværs af Hobrovej.

Det kan konkret være:

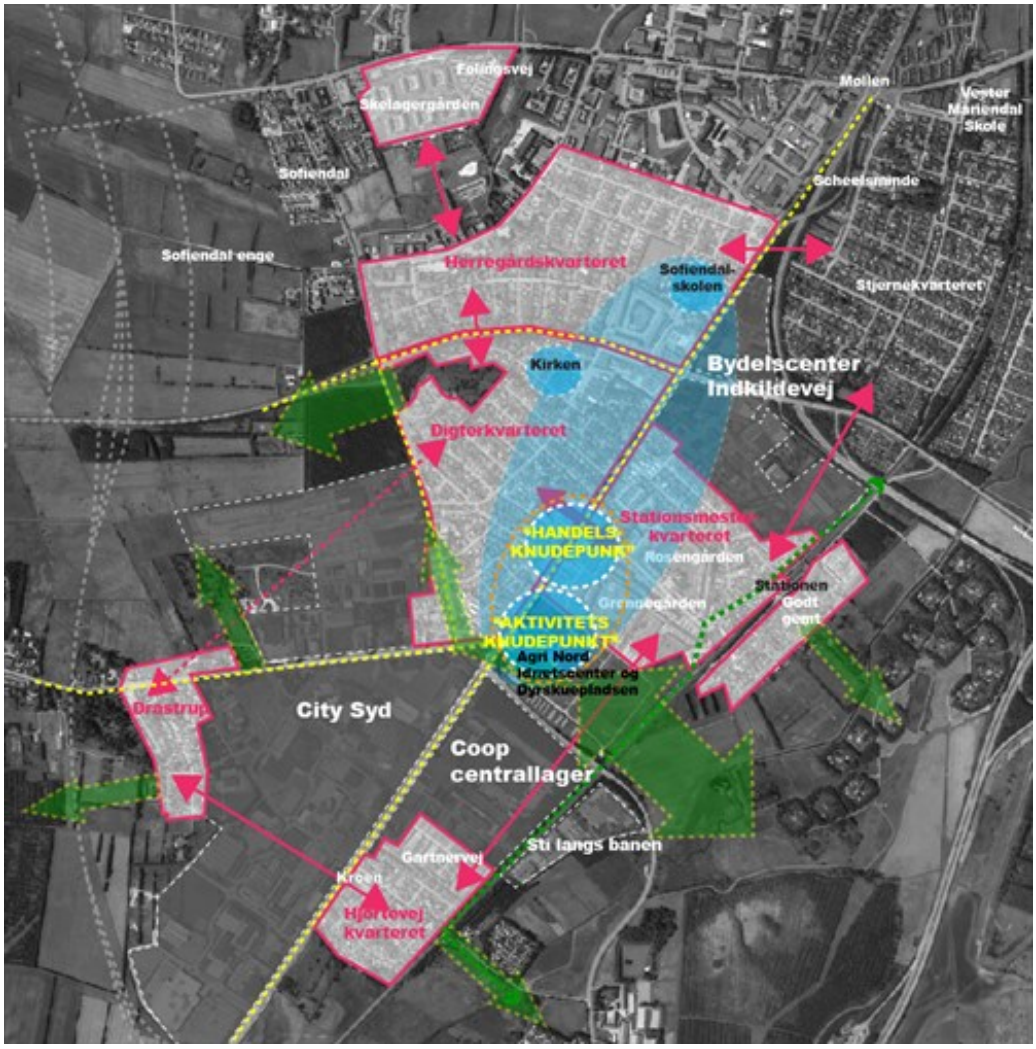
- Bedre krydsning af Hobrovej – fx ved længere grøntider ved tryk.
- Etablering af alternativ rute mellem skole og Agri Nord Idrætscenter.
- Forbedring af cykelforbindelse langs banen til Aalborg midtby.
- Orienteringsskiltning og flytning af standere.
- En generel styrkelse af forbindelserne for de bløde trafikanter de enkelte rammeområder imellem, således at Skalborg bindes tættere sammen.
- En generel begrønning af stier og veje i området.

I løbet af fordebatten har borgerne udtrykt ønske om flere krydsningsmuligheder ude af niveau samt en forbedring af tunnellen ved skolen. Dette vil være noget der løbende vil blive vurderet i forbindelse med at bydelen udvikler sig, da både terræn, tryghed og tilgængelighed spiller en vigtig rolle i at fidne de bedste løsninger.

09-01-2017

# Miljørapport for Byudviklingsplan for Skalborg

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en ny Byudviklingsplan for Skalborg. Da Byudviklingsplanen klarlægger visionerne for den fremtidige arealanvendelse i Skalborg og danner ramme for fremtidige projekter skal den miljøvurderes jf. §3 stk. 1.




I forbindelse med udarbejdelsen af miljørapporten er der blevet foretaget en afgrænsning af de vurderede miljøforhold (også kaldet en 'scoping').  Da det vurderes at byudviklingsplanen for Skalborg ikke i sig selv repræsenterer en væsentlig miljøpåvirkning, er miljørapporten afgrænset til at omhandle de udfordringer og kumulative problemstillinger, som byudviklingsplanen vil bidrage til, samt de valg der ligger til grund for principperne i planen. De udvalgte temaer er:

1. *Byliv*
2. *Trafik*
3. *Klimatilpasning*
4. *Grønne kvaliteter*

Skalborg er en kompleks bydel. Den ligger uden for den definerede vækstakse, men der er meget stor interesse for

at investere i bydelen. Det er også på mange måder en 'skjult' bydel, da selv mange Aalborgensere ikke differentierer mellem Skalborg og City Syd. I Skalborg er der et konstant pres på at udfordre kommuneplanens rammeområder - i nogle tilfælde er planrammerne utidssvarende, i andre mangler der en samlet helhed og vision for bydelen som det konkrete projekt kan sættes I forhold til.

De seneste år er der sket en stigning i antallet af forespørgsler om boligprojekter frem for erhvervsprojekter, der tidligere var dominerende, mens der langs de store veje, hvor synligheden er høj, er flere forespørgsler om detailhandelsudvikling. Størstedelen af forespørgslerne kan ikke rummes inden for det eksisterede plangrundlag, og målet med byudviklingsplanen er derfor at skabe en helhedsorienteret revision af planrammerne for bydelen.

Byudviklingsplanen sætter fokus på Bydelen som forstad til Aalborg, med kvalitet for de borgere, der bor dér. Formålet er at skabe rammerne for en strategisk byomdannelse, styrke bydelens sammenhængskraft og identitet samt opgradere det eksisterende plangrundlag. I forhold til udviklingen af planen har de følgende temaer været inddraget og vægtet i forhold til både interne (bydelens) og eksterne (Aalborg/City Syd) interesser.

**Ændringer i forhold til gældende planlægning**

Byudviklingsplanen er udarbejdet som et kommuneplantillæg, der medfører en række ændringer af det gældende plangrundlag på både by-, retningslinie- og rammeniveau i form af:

***Ny Bydelsbeskrivelse:***

- Den nye Byudviklingsplan for Skalborg erstatter den tidligere bybeskrivelse for Skalborg i kommuneplanen.
- Endvidere er illustrationsplanen tilpasset indholdet i den nye Byudviklingsplan

***Ændringer i Kommuneplanrammer:***

- Opdatering af kommuneplanrammerne i overensstemmelse med planens principper.
- Derudover er der foretaget mindre justeringer og redaktionelle ændringer i flere kommuneplanrammer, som et servicetjek af plangrundlaget.

***Ændringer Retningslinjer:***

- Justeringer og konsekvensrettelser

*Læs nærmere om ændringerne i Redegørelsen til Byudviklingsplanen for Skalborg.*

**Ikke teknisk resume**

***Redegørelse for arbejdet med Miljøvurderingens fokusområder:***

*Overordnet vurderes at planen bidrager positivt til byudviklingen, i kraft af de til- og fravalg der er foretaget gennem processen ifht. byliv, mobilitet, grønne sammenhænge og byomdannelse frem for udlægning af nye arelaer til byformål.*

Trafikken gennem Skalborg er en præmis. Vejene gennem bydelen er nogle af de mest trafikerede veje i Aalborg, og fremkommeligheden er vægtet højt. De trafikale udfordringer udspringer mere af lokaliseringen af City Syd og placeringen langs Hobrovej, Aalborgs primære indfaldsvej fra syd end lokale faktorer. Løsningen på de trafikale udfordringer er derfor af overordnet strategisk karakter og behandles som følge heraf ikke i byudviklingsplanen, der i dét perspektiv fastholder et mere "lokalt" fokus. I stedet fokuserer byudviklingsplanen på interne forbindelser og peger på muligheder for nedbrydning af nogle af infrastrukturelle barrierer, hvilket vurderes at have en positiv indflydelse på styrkelse af sammenhænge og forbedring af forholdene for bløde trafikanter.

Overordnet set bidrager udviklingsplanen positivt til borgernes levevilkår. Omdannelsen af erhvervsområder til

boligformål understøtter visionen om at sammenbinde bydelens boligkvarterer. Dog bør støjafskærmning være et centralt fokus i lokalplanprocesserne til de nyere boligområder, idet der kan forventes konflikter mellem nye borgere og det aktive erhverv i og omkring især Hjortevejskvarteret.

Dele af Skalborg er i risikozonen for at blive påvirket af klimaforandringerne. Derfor bør der være fokus på lokal afledning af regnvand (LAR) og frigørelse af grønne arealer til skybrudssikring i de kommende lokal- og handleplaner. Dette har et strategisk fokus i hele Aalborg Kommune.

Byudviklingsplanen fastlægger et "bycenter" på Skalborg Bakke, dér hvor der i forvejen findes en fortætning af hverdagsfunktioner. Bycentret består både af et handels- og et aktivitetsknudepunkt, som omdrejningspunkt for hverdagslivet. Dermed giver planen en stærk pejling på at Skalborgs detailhandelsudvikling, indgår i en strategi om styrkelse af byliv, fremfor som enkeltbutikker, fordelt langs det overordnede vejnet, i tråd med Fysisk Vision 2025, hvor detailhandel anses som vigtige drivere for byliv. Samtidigt lægges der op til at de samarbejder, der allerede findes i foreningslivet, skal styrkes og udvikles med nye aktører og initiativer Det vurderes positivt at sirke udviklingsrammer for den eksisterende centerdannelse, fremfor enkeltstående butikker, der ricikerer at udvande områdets potentiale for byliv.

Området ved Skalborg Baner udpeges som grønt omdrejningspunkt, hvilket er med til at understøtte bycenterets funktioner – et af Byudviklingsplanens vigtigste mål.

I planen lægges der vægt på at tydeliggøre den grønne forbindelse mellem Østeråkilen og Drastrupkilen via Skalborg baner og Letvadvej. Denne forbindelse markerer bakkefoden, hvilket er et væsentligt element i Aalborgs specifikke topografi.

De eksisterende nærrekreative grønne arealer sikres og deres integration med omgivelserne fremmes. Området ved Lerkenfeltvej bliver fastlagt som rekreativt område i kommuneplanen. Desuden udpeges kanten af Coop Centralager Skalborg og erhvervsarealet mod nord som grønne interesseområder, hvilket vurderes positivt.

Planen arbejder derudover med forbedringen af stiforbindelser, herunder til de grønne arealer og med tiltag, der kan bidrage til at indfaldsvejene fremtræder grønnere, herunder grønne forarealer.

I gennemgangen af Miljørapportens fokusområder beskrives og evalueres mulige alternativer.

Beskrivelsen af alternativerne til den ønskede byudvikling i Skalborg fremgår løbende under redegørelserne for Miljørapportens fokusområder. Alternativerne ligger i alle de fravalg, der er foretaget i processen med baggrund i rapportens fokusområder. Alternativerne fremgår konkret som potentielle udviklingsprojekter, der er fravalgt på grund af negativ påvirkning af én eller flere af miljørapportens fokusområder.

Miljørapportens fokusområder har med andre ord haft stor indflydelse på de valg og fravalg, der foretaget i processen. De positive vinkler inden for fokusområderne er overvejende tilgodeset i de valg, der nu er indarbejdet i forslag til kommuneplantillæg for Byudviklingsplanen for Skalborg. Det vurderes derfor, at den sandsynlige konsekvens af Byudviklingsplanen er, at den kun har begrænset indvirkning på miljøet.

**Vurdering af Miljørapportens fokusområder**

*I forbindelse med udarbejdelsen af miljørapporten er der blevet foretaget en afgrænsning af de vurderede miljøforhold (også kaldet en 'scoping'). Da det vurderes at byudviklingsplanen for Skalborg ikke i sig selv repræsenterer en væsentlig miljøpåvirkning, tager miljørapporten afgrænset til at omhandle de udfordringer og kumulative problemstillinger, som byudviklingsplanen vil bidrage til. De udvalgte temaer er:*

1. *Byliv*
2. *Trafik*
3. *Klimatilpasning*
4. *Grønne kvaliteter*

**1.Byliv**

Skalborg har en svag identitet og er fragmenteret. Bydelens borgere efterspørger en bedre bydel med større sammenhængskraft. Omvendt har bydelen også et aktivt erhvervsliv, der ønskes bevaret.

***Borgernes levevilkår***
Byudviklingsplanen har i høj grad borgerne i centrum. Planen tager udgangspunkt i det 'gode hverdagsliv', hvor Skalborgs borgere kan have en større identitetsfølelse og nyde godt af at bo i en bydel med mødesteder, fællesskaber, grønne områder og bymæssige funktioner. Således vil planen målsætning overordnet set bidrage positivt til borgernes levevilkår.

I det følgende gennemgås en række konkrete projektforespørgsler, der beskriver nogle af de problematikker og perspektiver, der aktivt har indgået i arbejdet med byudviklingsplanen som grundlag for et bevidst til- og fravalg i forhold til byudviklingsplanen. Projektforespørgslerne har skabt grundlag for en nuanceret dialog med borgere, erhvervsliv og developere, der derigennem har haft mulighed for at påvirke og komme med indspark til byudviklingsplanen.

*Vilkår for boligudvikling*

De seneste år er der sket en stigning i antallet af forespørgsler om boligprojekter frem for erhvervs- og detailhandelsprojekter, der tidligere var dominerende. Projekterne har bidraget aktivt til byudviklingsplanens fokus på byomdannelse kontra byudvikling.

Alternativ 1 - Byomdannelse

Der har været flere projektforespørgsler om omdannelse af centrale områder udlagt til erhvervsformål til boligformål. Projekterne tydeliggør at Skalborg har en overflod af erhvervsarealer, idét der mangler aktører til at kunne udfylde erhvervsmål inden for nuværende anvendelseskategorier samtidigt med der opleves stor efterspørgsel på rumlighed til boligudvikling. Samtidigt har områderne i praksis fungeret som barrierer mellem boligkvarterene hvormed de har bidraget til bydelens fragmentering. Selvom områderne får ny anvendelse er der fortsat en række områder, langs indfaldsvejene og i periferien af bydelen, der sikrer en ledig kapacitet til erhvervsudvikling. Det er dog en forudsætning at den følgende lokalplanlægning aktivt indarbejder sammenhænge til bydelens øvrige boligkvarterer og at der tages særlige støjmæssige foranstaltninger i forhold til erhverv og trafik.

På Coop's foranledning har der i forbindelse med en planlagt udfasning af Coop's Centralvarelager i Skalborg (Coop grunden) været en drøftelse om fremtidige anvendelsesmuligheder af arealet i relation til udarbejdelsen af byudviklingsplanen. På den baggrund er arbejdet med en deling af arealet. Den ene del omfatter området ud mod Hobrovej, hvis anvendelse forbliver uændret, mens det bagvedliggende område foreslås udlagt til tæt-lavt boligbyggeri.

Omdannelsen af Coop grunden vurderes positivt idét, det understøtter centeret, og er med til at mindske afstanden fra Hjortevejskvarteret til den øvrige bydel. Dermed understøttes ambitionen om i højere grad at sammenbinde bydelens boligenklaver.

For området langs Hobrovej er fremtidsplanerne for Coop grunden udslagsgivende for den ændrede anvendelse ved Gartnervej, hvor der kan stilles spørgsmål ved det langsigtede behov for at en erhvervsbræmme som overgangszone mellem boliger og erhverv, såfremt lokalplanen sikrer at nye boliger til fulde skærmes for miljøgener fra naboerhvervene. Forudsætninger for boliger på arealet er derfor at bebyggelsens facade støjsikres og at den placeres tæt på skel mod erhvervsområdet og i en højde som afskærmer støjen fra virksomhederne således at bebyggelsen i praksis vil virke støjreducerende i forhold til de eksisterende boliger syd for Gartnervej, hvilket vurderes positivt. Aalborg Kommune har stillet som krav til bygherre at den ændrede anvendelse ikke må tillægge de tilstødende erhverv gener eller begrænsninger fremadrettet i forhold til de gældende rammer for erhvervsområdet og skal løses i lokalplanlægningen. Desuden skal projektet fremtidssikres, således at bebyggelsen ikke må lægges sig som en barriere og facadeudtrykket skal også på nordsiden have en arkitektonisk kvalitet. Det vurderes positivt at byudviklingsplanen understøtter nedbrydelse af barrierer i takt med en evt. omdannelse af området.

I den norlige del af Digterkvarteret findes ligeledes projektforespørgsler om byomdannelse fra erhverv til boligformål. Her ses positivt på ændring af rammerne for dels at imødegå en udvikling af arealerne samt skabe forudsætningen for en udvikling der kan komme området til gode. Hjørnegrunden hvor der i dag er kontorbyggeri på korte lejemål, har vist sig svært at leje ud. Syd for grunden har ejer tilkøbt en gammel grusgrav som indgår i det samlede projekt med nyt boligbyggeri og grønne områder. Projektet går således ud på at konvertere det eksisterende erhvervsområde til et nyt blandet bolig- og erhvervsområde. Projektet vil supplere Skalborgs eksisterende boligudbud og muliggøre en realisering af visionen om at krydset Hobrovej-Indkildevej markeres som et ”byarkitektonisk knudepunkt”. Der er fra kommunens side stillet krav til boligkvalitet, at området tænkes i en helhed, samt krav om særlig støjisolering og indretning af boligerne med soverum mod gårdsiden. For at opfylde støjkravene til de udendørs opholdsarealer, skal der arbejdes særligt med hvordan de kan placeres og udformes. Krydset Hobrovej/Ny Nibevej udgør et stort trafikrum, og et vigtigt ankomstpunkt til Aalborg. Den synlige placering stiller derfor også krav til en arkitektur, der spiller sammen med rummet således facaden i kombination med grønne forarealer fremstår levende, og ikke udgør en død facade eller ’bagside’. Derfor skal der i den kommende planlægning rettes et særligt fokus på både at sikre opholds- og boligkvaliteten samt forholdet til den synlige placering.

Alternativ 2 - Byudvikling

Der har været flere projektforespørgsler om byudvikling i randen af bydelen, som en udvidelse af byzonen. Projekterne er funderet i tilgængeligheden til det overordnede vejnet samt en efterspørgsel på tæt-lav boligbyggeri. De pågældende områder kan potentielt markere byens afrunding mod landskabet, og de grønne kiler. Efter beslutningen om en 3. Limfjordsforbindelse skal ligge vest om Aalborg kan områderne dog have særlig strategisk betydning, da det vil ligge tæt på afkørsel samt linjeføringen af en vestforbindelse, men på nuværende tidspunkt er det ikke noget der vurderes at bidrage til bydelens udvikling og kunne afhjælpe de strukturelle udfordringer med fragmenteret byudvikling. Der er således ingen planmæssige argumenter der taler for at udvide Skalborg mod syd og vest, fremfor at fortætte mere centrale områder. Derfor forbliver områdernes anvendelsesramme uændret, og i stedet udnyttes mulighederne for at omdanne og fortætte den eksisterende bydel andre steder. Det vurderes positivt for befolkningens levevilkår at byudviklingsplanen arbejder med at modvirke bydelens historisk fragmenterede og spredte udvikling.

***Erhvervslivets vilkår***

På den ene side bidrager udviklingsplanen til Skalborgs erhvervsliv ved etablering af et såkaldt ”bycenter” på Hobrovej. På den anden side har planen i høj grad borgerne i fokus, idet Skalborg skal være mere end bare City Syd.  I Hjortevejskvarteret omdannes en række erhvervsområder til boligområder, og dette kan have indflydelse på det tilbageværende erhvervs driftsforhold, idet erhvervet herved bliver pålagt at overholde nye, skærpede støjkrav ved skel. Dette ville kunne skabe konflikter i erhvervsområderne, der støder op imod de udvidede kommuneplanrammer for Hjortevej (3.6.B2) og Dallvej (3.6.B6). På dyrskuearealet langs Dallvej indskrænkes erhvervsrammen. Dels for at bevare indkig til dyrskuearealet og oplevelsen af arealet som en del af dyrskuearealet. Samtidigt synliggøres den grønne kile, der strækker sig ind i Skalborg og styrker forbindelsen til Drastrupkilen, langs bakkefoden. Derudover spiller fremtids perspektiverne for Coop arealet ligeledes ind, og det

er således ikke ønskeligt med en øst/vest erhvervsbræmme her, der kan lægge sig som en kile og afskærme de sydlige boligkvarterer fra Dyrskuearealet og centret.

Forholdet mellem erhvervsstøj og etablering af nye boliger bør være et designkriterie i de kommende lokalplanprocesser. Såfremt der er et politisk ønske om at binde Hjortevejskvarteret bedre sammen med resten af Skalborg (herunder Stationsmesterkvarteret og Digterkvarteret), og såfremt de erhvervsrelaterede miljøpåvirkninger kan løses vurderes det positivt at etablere et sammenhængende boligkvarter, der ikke er brudt af aktive erhvervsområder.

***Vilkår for detailhandel***

Generelt anses butikker som værende vigtige drivere i skabelsen af attraktive byområder og skal fra et planmæssigt perspektiv bruges strategisk til at skabe gode bymiljøer. Her er strækninger langs indfaldsveje ofte problematiske, da der ofte er stor investeringslyst for etablering af butikker, dog ofte med fokus på den gennemkørende (bil) trafik.

Planjuridisk er nærheden til eksisterende centre, en begrænsning idét de forhindrer etablering af 'enkeltstående butikker'. I henhold til eksisterende detailhandelsbestemmelser i Planloven skal butikker placeres i en afgrænset bymidte eller et afgrænset bydelscenter, lokalcenter eller aflastningscenter (City Syd).

Det med gældende planlovgivning således ikke muligt at placere butikker langs Hobrovej og Nibevej, da det vil opfattes som en utilsigtet udvidelse af Aflastningscenteret City Syd. Et evt projekt vil blive mødt med veto fra staten.

*Alternativ 3 - Enkeltstående butikker*

By- og Landskabsforvaltningen har primo 2016 haft en drøftelse vedrørende etablering af dagligvarebutikker i Skalborg uden for de eksisterende centre, idét det har været et tilbagevendende tema under arbejdet med byudviklingsplanen. Drøftelsen udsprang af en konkret projektanmodning om detailhandelsbutik på hjørnet af Hobrovej/Nibevej, men perspektivet er generelt. Det vurderes at enkeltstående butikker generelt vil have en negativ påvirkning af lokale forhold idét de vil generere megen trafik, forstærke fragmenteringen af bydelen og være i strid med plan- og detailhandelslovgivningen. Den pågældende anmodning blev således afvist på baggrund af byplanfaglige, planjuridiske og trafikale faktorer.

*Alternativ 4 – lokalcenter på Skalborg Bakke*
På Skalborg bakke ligger dét, der kommer tættest på at være et fungerende lokalcenter for Skalborg. I den eksisterende kommuneplanramme (3.6D1 Hobrovej) står sågar at:

*''Målet er at udvikle området som "lokalt" service- og butiksområde for omkringliggende boligbebyggelser. Der lægges vægt på at bevare kultursporene fra Skalborgs oprindelige bebyggelser og på at forskønne Hobrovej som grøn indfaldsvej. Bebyggelse skal udformes med respekt for den synlige beliggenhed. Pga. områdets betydning for omkringliggende boliger er det hensigten at kvalificere de udendørs opholdsarealer, så der skabes basis for egentlige samlingssteder, torveaktiviteter mv. "*

Området har blot ikke planmæssigt status af lokalcenter. Det har medført at størstedelen af de eksisterede butikker og erhverv ligger i gamle utidssvarende ejendomme, der på grund af detailhandelslovgivningen samt en manglende samlet vision for området, ikke har været mulige at redefinere og dermed ændre funktionerne og butiksstrukturen i området. Området er vurderet til at have et samlet butiksareal på ca. 1500m2, der ikke har været udviklet i en længere årrække. Formelt er området klemt af detailhandelsbestemmelserne, da de ligger for tæt på hhv. bydelscentret Indkildevej og aflastningscentret City Syd. I praksis betyder det at en hvilken som helst ændring af butikker, udvidelse eller flytning, kræver et ændret plangrundlag uanset hvor fornuftigt det måtte være. En opgradering og udvikling af området som lokalt service- og butiksområde til områdets daglige forsyning forudsætter et ændret plangrundlag, der længe har været efterspurgt af blandt andre Aldi, der i dag har butik i området, samt borgere mfl – hvorfor dette er tema, der er indarbejdet i byudviklingsplanen. Det vurderes positivt at byudviklignsplanen opgraderer plangrundlaget til at stemme overens med intentionerne i tidligere planlægning og gældende lovgivning.

Området ligger i en del af Skalborgs historiske center og en opgradering af plangrundlaget til lokalcenter vil både imødekomme de oprindelige intentioner samt understøtte visionen om at Skalborg skal udvikle sig som en selvstændig bydel. Endelig vil det synliggøre hvor i bydelen, der strategisk ønskes at skabe mulighed for etablering af butikker og hvor de samtidigt vil kunne skabe synergi som vigtigt mødested og omdrejningspunkt i hverdagen, med fokus på bløde trafikanter. Den kommende planlægning vil i detaljer skulle udfolde en helhedsplan for området i overensstemmelse med byudviklingsplanens principper om bløde trafikanter, parkering, adgangsveje, terrænmæssige forhold samt relationen til Hobrovej som grøn indfaldsvej.

***Alternativer***

Mellem alternativ 1 og 2 fravælges alternativ 2, idét det omdannelse og fortætning vurderes at have positiv indflydelse på bydelens strukturelle udfordringer. Derudover vurderes der ikke at findes planmæssige argumenter der taler for at udvide Skalborg mod syd og vest, fremfor at fortætte mere centrale områder. Disse områders anvendelsesramme forbliver derfor uændret, og i stedet udnyttes mulighederne for at omdanne og fortætte den eksisterende bydel andre steder. Samtidigt vurderes alternativ 1 bedst at udnerstøtte Kommuneplanens hovedstruktur.

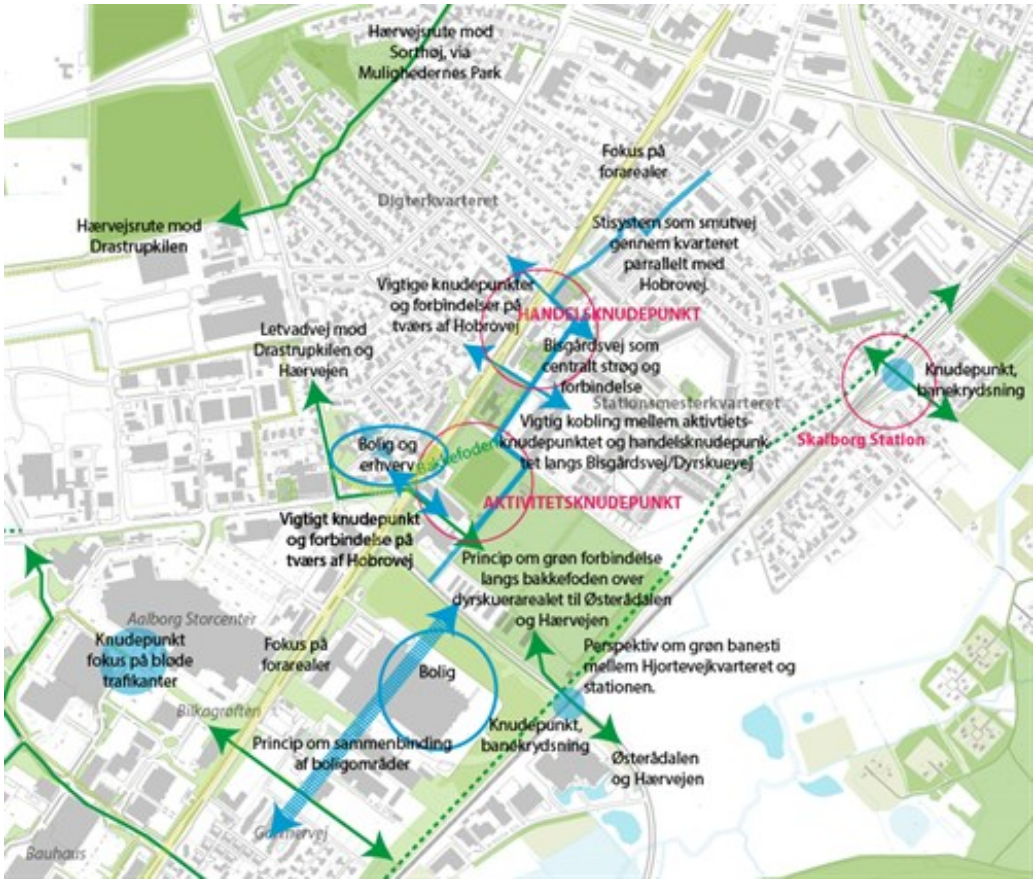
De nye boligområder er et supplement til det eksisterende boligudbud i form af tæt lav og etage byggeri, hvilket vurderes posivt, idét både der der stor efterspørgsel på netop denne tydpe bolig. Derudover retter byudviklingsplanen forkus på boligudvikling med 'det gode hverdagsliv' for øje både i form af boligkvalitet men også i form af mobilitet og tilknytning til bydelen som helhed. Der er dog en række udfordringer omkring vejstøj, nærmere beskrevet under trafik, der skal håndteres i den kommende planlægning.

*Samspillet mellem bolig og erhverv*
Såfremt byudviklingsplanen ikke bliver vedtaget (også kaldet 0-alternativet), ville den nuværende situation for bolig og erhverv ikke ændre sig væsentligt. Skalborg ville forblive "bydelen omkring City Syd" og derved på sigt lide under at mangle en by-identitet samt fysisk sammenhængskraft. Det er vurderet, at omdannelsen af erhvervsområder til boligområder i forbindelse med kommuneplantillægget for Byudviklingsplanen for Skalborg ikke påvirker de miljø- og samfundsmæssige interesser i væsentlig grad. Såfremt der ikke skabes nye rammer for udvikling forventes at arealerne vil ligge ubrugte hen som følge af manglen på aktører og investeringslyst, hvilket vil have negativ indflydelse på bydelen. Omvendt ville der være mere plads og bedre rammevilkår for erhvervslivet i Hjortevejskvarteret. På positiv-siden vil Byudviklingsplanen betyde en omdannelse af coop arealet til boligområde, hvilket er mindre miljøbelastende end den aktuelle anvendelse.

Løsningen skaber potentielt mulige konflikter mellem eksisterende erhverv og nye boligudlæg. Specielt boligerne i Hjortevejskvarteret er kritiske, idet de ligger tæt på aktive erhvervsområder og er klemt inde mellem Hobrovej mod øst og jernbanen mod vest.

Som der i det følgende vil blive redegjort for i afsnittet "TRAFIK", vil udviklingsplanen sandsynligvis øge trafiksikkerheden og sænke trafikmængden på Hobrovej. Det er kritisk at have for øje i de kommende lokalplan-processer, at de nye boligområder designes på en sådan måde, at diverse støjkilder og transportrelaterede barrierer ikke påvirker hverdagslivet i de nye byområder uhensigtsmæssigt.

*Byliv og detailhandel*
Såfremt byudviklingsplanen ikke udpeger en klar retning og skaber rammer for til- og fravalg af detailhandel (også kaldet 0-alternativet), ville den nuværende situation ikke ændre sig væsentligt. Der vil fortsat komme forespørgsler om enkeltstående butikker (alternativ 1), udfordring af de planmæssige rammer, samt en "utilsigtet" udvidelse af City Syd alt imens centerdannelsen på Skalborg Bakke vil forslumme yderligere og med tiden udvande de understøttende hverdagsfunktioner, med negativ indflydelse på befolkningens levevilkår. Alternativ 2, med et handelsknudepunkt på Skalborg bakke vurderes at påvirke bydelen positivt. Området skal styrkes og udvikles i tæt samspil med aktivitetsknudepunktet ved Agri Nord idrætscenter og dyrskuearealet (beskrevet under temaet *Grønne Kvaliteter)* og skabe fundamentet for daglige møder i bydelen, med tilgængelige og attraktive hverdagsfunktioner som omdrejningspunkt.




**2. Trafik**

Byudviklingsplanens ændringer af kommuneplanrammerne, hovedsageligt fra erhverv til bolig og til blandet bolig og erhverv vil påvirke trafikken i Skalborg – både i forhold til mængde og sammensætning. Reduktionen i erhvervsområder medfører mindskede tung trafik i Skalborg og mindskede trafikmængder. Den eksisterende ramme 3.6.H4 Hobrovej Øst, zone b, der omdannes til ramme 3.6.B6 Dallvej, kan f.eks. anvendes til bl.a. benzinsalg og transport virksomheder, der begge generer mere trafik end i den nye rammes anvendelser.

På den anden side, vil byudviklingsplanens ændring i fordelingen mellem boliger og erhverv, facilitere en efterspørgsel, der ikke i samme grad er tilstede inden for de gældende rammer, og dermed medføre en mere ekstensiv udnyttelse af de nye rammer. I så fald kan byudviklingsplanen medføre at de faktiske trafikmængder til og i Skalborg stiger.

*Fremkommelighed*

I spidstimerne er trængslen kritisk på Hobrovej. Ny udvikling, både inden for de gældende og ny rammer bidrager til at forværre problemstillingen. En række tiltag kan med virke til at afværge.
Byudviklingsplanens ændring af vejadgangen til ramme 3.6.B6 Dallvej, til Dallvej, fra en ureguleret overkørsel til Hobrovej, bidrager positivt til fremkommeligheden på Hobrovej.

En prioriteret busbane i sydlig retning, i krydset Hobrovej/Ny Nibevej anlægges i 2016. Nordjyske Jernbaners overtagelse af regionaltogdriften, medfører en bedre togbetjening af Skalborg Station.

Folketinget har besluttet at linjeføring for en 3. Limfjordsforbindelse skal gå over Egholm. Realisering af projektet vil aflaste Hobrovej. En etape, der enten forbinder E45, ved Dall Kirke til Hobrovej eller Ny Nibevej, vil ligeledes bidrage til aflastning af Skalborg Bakke.

*Trafiksikkerhed*

Tre kryds i Skalborg er i dag udpeget til sortpletter, Hobrovej/Johan Skjoldborgs Vej/Stationsmestervej,

Hobrovej/Hjortevej/Vægten og Indkildevej/K. Christensens Vej/Otto Mønsteds Vej. I 2016 bliver der etableret afværge foranstaltninger i krydsene Hobrovej/Johan Skjoldborgs Vej/Stationsmestervej og Hobrovej/Hjortevej /Vægten.
Byudviklingsplanen vurderes at bidrage positivt til trafiksikkerheden da forskydningen fra boliger til erhverv medfører mindre tung trafik i bydelen. Flytning af vejadgang til ramme 3.6.B6 Dallvej, til Dallvej vurderes også at bidrage positivt til trafiksikkerheden.

*Barriereeffekter og tilgængelighed (bløde trafikanter og svage grupper)*

Byudviklingplanens fokus på at sikre bedre interne forbindelser i bydelen vil forbedre tilgængeligheden. Banestien vil udgøre en attraktiv alternativ forbindelse til Hobrovej mellem Skalborg og Midtbyen og mellem Skalborg og Svenstrup. De store trafikmængder på Hobrovej udgør dog stadig en barriere for krydsene bløde trafikanter. Aflastning af Hobrovej, ved etablering af en 3. Limfjordsforbindelse, vil øge muligheden for at opprioritere bløde trafikanter på tværs af Hobrovej.

***Alternativer***

*Byomdannelse vs. Byspredning (Alternativ 1 og 2)*

Det vurderes at byudviklingens princip om byomdannelse mindsker transportbehovet, og medfører at en større del af den interne trafik i bydelen foregår ved ikke motoriseret transport i forhold til det fravalgte alternativ med byspredning. Dette skyldes at afstandene mellem funktioner øges ved byspredning sammenlignet med byomdannelse.

*Enkeltstående butikker langs Hobrovej/Nibevej vs. Lokalcenter ved Bisgårdsvej (Alternativ 3 og 4)*

De store trafikmængder på Hobrovej medfører at ureguleret overkørsler til funktioner der generer meget trafik er problematiske. På den baggrund er placeringen af lokalcenter ved krydset Hobrovej/Nibevej fravalgt, da beregninger viser at det vil være problematisk i forhold til ventetider og kølængde at afvikle trafikken fra parkeringsplads og ud på Hobrovej. Trafiksikkerhedsmæssigt vurderes alternativet også uhensigtsmæssigt.

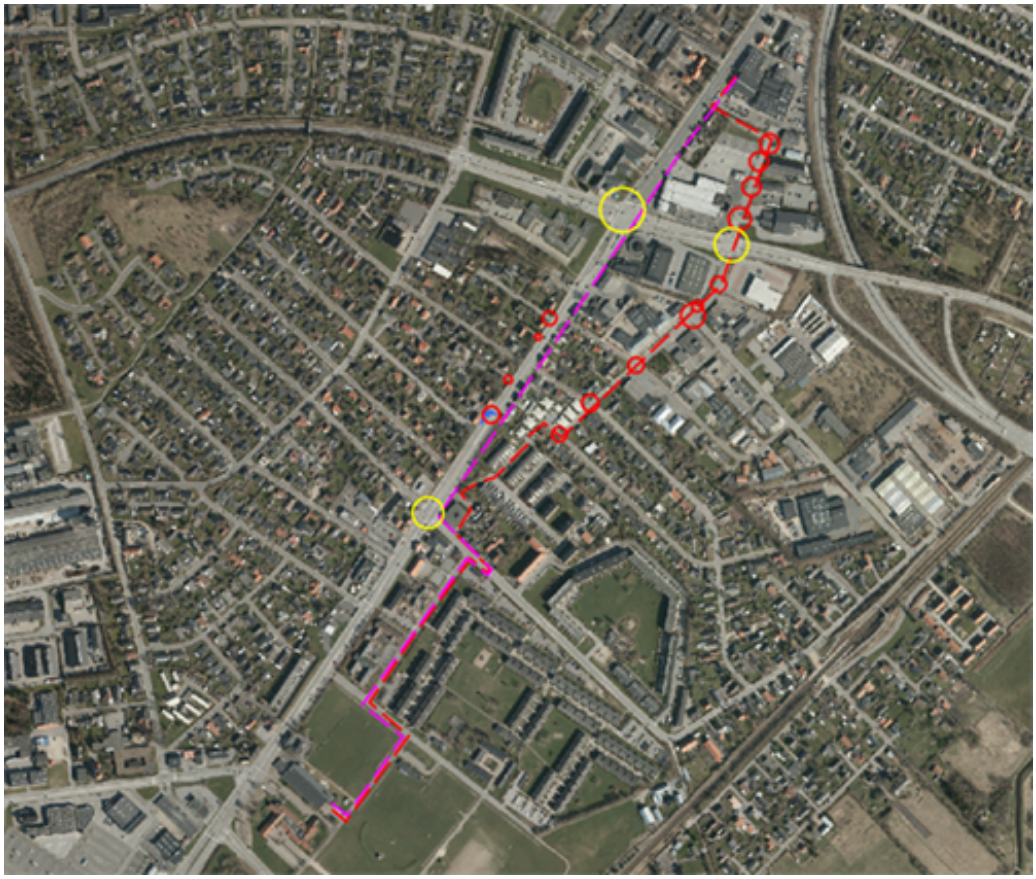
Det vurderes at trafik til og fra det valgte alternativ ved Bisgårdsvej afvikles mere hensigtsmæssigt, da trafikken mellem Hobrovej og lokalcenteret afvikles i det signalregulerede kryds Hobrovej/Stationsmestervej.

*Alternativ rute mellem skole og idrætscenter*

På borgermøde i regi af byudviklingsplanen, blev der givet udtryk for at det var utrykt for børn at cykle langs Hobrovej. To alternative ruter mellem skolen og hallen er derfor vurderet i forhold til trafiksikkerhed. En rute der går langs Hobrovej – Stationsmestervej – Bisgårdsvej og en alternative rute bag om Hobrovej. Det vurderes at det er ruten langs Hobrovej der er den mest trafiksikre.

I den alternative rute er der en del ureguleret overkørsler (markeret med rød cirkel på kort). Dermed kan der let kan opstå konflikter mellem cyklister og svingende køretøjer. En del af overkørslerne i den alternative rute betjener et industriområde hvortil der kommer tung trafik. Dette gør problematikken vedr. risiko for svingulykker værre. Desuden fører en del af overkørslerne ind til større dagligvarebutikker som Menu og Lidl, hvilket generer mange svingende kørertøjer. Selvom der blev etableret en cykelbane vil dette ikke ændre på konflikten med svingende køretøjer.

På Hobrovej, i nordgående retning, er sidevejen mellem Ny Nibevej og Stationsmestervej lukket. I sydgående retning er der kun få ureguleret overkørsler. På denne strækning er der altså ingen eller få konflikter med svingende køretøjer. Krydsningen af Hobrovej forgår i signalreguleret kryds. Det anbefales at man køre til hallen fra Hobrovej og ind af Stationsmestervej – Bisgårdsvej – Dyreskuevej og ikke krydser Hobrovej ved fodgængerovergangen ved Nibevej. Derved undgår man overkørslerne ved Thøger Larsens Vej og Thomas Olsen Løkkes Vej.



**3. Klimatilpasning**

Dele af Skalborg er i risikozonen for at blive påvirket af klimaforandringernes øgede regnmængder og det dertilhørende højere grundvandsspejl. Nogle områder er i risikozonen for oversvømmelser, og der forefindes naturlig, ukloakerede lavninger i terrænet, hvor regnvand vil samle sig.

Det bør i de videre lokalplanprocesser sikres, at all beboelses- og vejarealer bliver anlagt i en kote, der er minimum 0,8 meter over det nuværende grundvandsspejl og minimum 2,5 meter over havoverfladen. Endvidere bør der tænkes lokal afledning og nedsivning af regnvand (LAR) ind i fremtidige lokal- og handleplaner, så mængden af afledt regnvand til kloaksystemet mindskes under ekstremregn. Sådanne initiativer kunne tænkes sammen med det øgede fokus på grønne arealer.

Hovedstrukturen Fysisk Vision 2025 nævner blandt andet området overfor IKEA (3.6.N3 Hobrovej) som potentielt byudviklingsområde som afrunding af byens kant.

Området ligger uden for eksisterende byzone og har dertil en række gældende bindinger og klimaudfordringer med blandt andet opstuvning af regnvand, hvilket er noget der skal håndteres i en evt. kommende planlægning. Desuden ligger en udvidelse af bydelen ikke i tråd men ambition om bæredygtig byudvikling og der skal således helt særlige argumenter til for at retfærdiggøre en udvidelse af byen på dette sted. Hvorfor det ikke er medtaget i byudviklingsplanen. I stedet arbejdes med fortætning og byomdannelse af mere centrale områder.

**4. Grønne Kvaliteter**

Der er generelt behov for at øge mængden af og sammenhængen mellem grønne områder i Aalborg Kommune, og i særdeleshed i Skalborg. Der rettes fokus mod, hvordan byudviklingsplanen bidrager til dette i forhold til:

*Grønne kiler og forbindelser*

Aalborg Kommunes Grøn-blå Struktur skaber sammenhæng og tilgængelighed i de grønne og blå kiler, bånd og forbindelser. Det vurderes positivt, at der i Byudviklingsplanen rettes fokus mod en bedre tilgængelighed til både Drastrupkilen og Østerådalen, som er væsentlige grønne elementer med høj landskabelig og økologisk værdi vest

og øst for Skalborg. Endeligt er der fokus på at forbedre krydsningsmulighederne på tværs af jernbanen, der er dog ikke lagt op til at skabe flere krydsningsmuligheder. Der beskrives også i Kommuneplanrammerne, hvordan overgangen til det åbne land skal udformes, sådan der opstår en klar bykant med grønt præg mod de vestlig beliggende landområder.

*Aalborg bys topografi*
I Grøn-blå Struktur lægges der også vægt på at tydeliggøre Aalborg bys specifikke topografi med 3 bakker. Et af elementerne er bakkefoden af Hasseris-Skalborg Bakken, som bør fremhæves mere tydeligt i Skalborg. Med Byudviklingsplanen bliver der fastlagt rammer, der fremmer en grøn forbindelse mellem Østerådalen, Skalborg Baner (dyrskuearealet) via Letvadvej mod Drastrup Enge i form af et vejforløb med markant grønt præg og evt. cykelsti. Dette fremmer den overordnede landskabelige vision om en grøn ringforbindelse omkring Aalborg by. Denne ringforbindelse med brede våde engarealer er ikke realistisk at opnå etableret på tværs af Skalborg, da arealet allerede er bebygget i dag. Ikke desto mindre bidrager de planlagte tiltag til formålet under hensyntagen til stedets specifikke situation i dag. Ud over den grønne tværforbindelse ved bakkefoden (ca. kote 7,5) er Bilkagrøften et sammenbindende grønt element på tværs af Skalborg, dog udgør Hobrovej stadig en stor barriere.

*Alternativ 5 - Aktivitetsknudepunktet ved Dyrskuearealet*
Skalborg banernes centrale beliggenhed på det gamle dyrskueareal udgør en unik mulighed for at fungere som omdrejningspunkt for det rekreative byliv med forbindelser til kilerne, hærvejsruter og andre stier både i øst og vest. At støtte denne funktion som vigtigt aktivitetsknudepunkt er et af Byudviklingsplanens centrale mål. I dag er området ekstensivt udnyttet til boldbaner af forskellig art, men der har været flere forslag til hvorledes arealet kunne optimeres med alt fra hundeskov, til legepladser og motionsbaner samt ekstensiv udbygning af Stationsmesterkvarteret. Området ønskes i byudviklingsplanen bevaret som grønt område, men Aalborg Kommune har ingen planer om at etablere og drifte nye aktivitetspladser i området. I stedet fokuseres på nye samarbejder samt eksisterende aktører, herunder Skalborg Idrætscenter, Hasseris Boligselskab og SSK, med målet om at støtte og udvikle nye fælles projekter, der kan komme bydelen til gode. En ny vision for arealet kan dog først komme i spil efter DGI Landsstævnet i 2017. En udvikling af arealet skal ske i tæt dialog med relevante forvaltninger, foreninger og grundejere.

*Alternativ 6 - Omdannelse af dyrskuearealet*
Aalborg Kommune er blevet præsenteret for et forslag til at bebygge dele af dyrskuearealet (Skalborg boldbaner). Den sydligste del af arealet er i forvejen udlagt til erhverv. Forslaget bestod derudover også af en boligudbygning langs Dyrskuevej, som overgang mellem Grønnegården og de rekreative arealer.

*Alternativ 5 og 6, Dyrskuearealets rolle*
Den nuværedne ramme tillader allerede de foreslåede aktiviteter i alternativ 5. Det er vurderet, at den grønne forbindelse langs bakkefoden er af stor vigtighed i Aalborgs overordnede Grøn-blå struktur at man fremfor at imødekomme projektet (alternativ 6) vil satse på at udvide arealet og styrke forbindelsen langs bakkefoden over Dallvej til Østerådalen. Samtidigt beskrives hvorledes området har strategisk betydnign for den lokale udvikling af bydelen.

Det foreslåede projekt (alternativ 6) ville mindske det grønne område på dyrskuearealet markant både i størrelse, udstrækning og synlighed. Desuden var der i projektet ikke længere plads til den nødvendige fleksibilitet, boldbanerne har brug for, og samspillet med de omgivne arealer, herunder Grønnegården, ikke var løst tilfredsstillende. Forslaget blev derfor fravalgt at indarbejde i Byudviklingsplanen.

*Grønne indfaldsveje*
Byudviklingsplanen arbejder med idéen om grønne indfaldsveje, som allerede i dag beskrevet i kommuneplanen. For eksempel fastlægges der principper for forarealer langs Hobrovej, Nibevej, Ny Nibevej og Indkildevej. Derudover lægges der vægt på at afstemme parkeringsarealernes beliggenhed, skiltning mv. med ønsket om et bybillede i menneskelig skala. Dette vurderes positivt ift. bymiljø og landskabelig værdi.

*Grønne lommer og nærrekreative arealer*
Der er allerede nogle grønne lommer i bydelen i dag, fx Mulighedernes Park, Legepladsen Lerkenfeltparken og legepladsen Pletten i Drastrup (bag Metrobygningen). Med Byudviklingsplanen sikres disse lommer (fx vha. at

Lerkenfeltparken bliver et selvstændigt rekreativt område) og der stilles krav om integrerede løsninger med de omkringliggende områder (fx ved Grønnegården), ligesom der skal skabes grønne kvaliteter ved nye bebyggelser (fx udpegning af Coop grunden som grønt interesseområde). Disse tiltag vurderes positive for bymiljø og landskabelig værdi.

Ønsker om flere lokale legepladser i området er også et tema i byudviklingsplanens officielle fordebat, men Aalborg Kommune har ingen planer om at etablere og drifte nye legepladser i området. I stedet henvises til eksisterende pladser samt muligheden for at opbygge foreningsbaserede legepladser, så som Skalborg Aktivitetsplads (uddybet her) og 'Pletten' i Drastrup, der er etableret og drives af den lokale af den borgerforening.

Med Byudviklingsplanen sikres der desuden mulighed for etablering af en hundeskov vest for Skalborg.

***Alternativer***
Såfremt byudviklingsplanen ikke udpeger en klar retning og prioriterer de grønne sammenhænge i bydelen (også kaldet 0-alternativet), ville den nuværende situation ikke ændre sig væsentligt. Den stigende trafikmængde og fortsatte ønsker om byudvikling på ledige arealer frem for omdannelse vil lægge yderligere pres på de grønne lommer i bydelen, der vil fremstå som fragmenter, fremfor sammenbindende strukturer. Det vil på længere sigte mindske befolkningens adgang til rekreative arealer, incitamentet til bevægelse i dagligdagen, og muligheden for at synliggøre Aalborgs specifikke topografi ville udvaskes. På positiv siden sammenbinder alternativ 5 de grønne interesser området omkring dyrskuearealet og hallen (aktivitetsknudepunktet) med kilerne, indfaldsvejene og skal udvikles i samspil med handelsknudepunktet. Dermed opstår et potentiale for det grønne som centralt element i daglige møder i bydelen, med tilgængelige og attraktive hverdagsfunktioner som omdrejningspunkt, samt en grøn forbindelse langs bakkefoden. Endvidere vil de styrkede forbindelser til ådalen og Drastrupkilen give Skalborg mulighed for at blive fremtidssikret som mere grøn bydel med god tilgængelighed til rekreative arealer.

**Afbødeforanstaltninger og overvågning**

*Aalborg Kommune skal overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af Byudviklingsplanens gennemførelse. Planen bevæger sig imidlertid på et så overordnet strategisk, visionært niveau, at det ikke giver mening at beskrive afbødeforanstaltninger og overvågningsprogrammer. Dertil kommer at byudviklingsplanen er udarbejdet med miljøpåvirkninger for øje, der i praksis betyder miljøvurderingen flere steder har ligget til grund for til- og fravalg i planen.*

Byudviklingsplanen for Skalborg er udarbejdet som et kommuneplantillæg – en form for "mini-kommuneplan" – der angiver fremtidsperspektiverne for hele Bydelen.

Planens indhold 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, vil arbejdet med de ovenfor nævnte fokusområder inden for trafik, støj, byliv, bokvalitet, klimatilpasning, jordforurening, trafik, rekreative interesser, landskab mv., blive videreført.

**Sammenfattende redegørelse**

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

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

Miljøhensyn er løbende integreret i planerne som aktive til og fravalg, nærmere beskrevet i afsnittet om Miljørapportens fokusområder.

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

- Byliv
- Trafik
- Klimatilpasning
- Grønne Kvaliteter

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

09-01-2017