



Tillæg 3.025 for Sofiendal Enge

Aalborg Byråd godkendte den 11. september 2017 kommuneplantillæg for 3.025 for Sofiendal Enge.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 3.025](#)
- [Retningslinje 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål](#)
- [Retningslinje 11.1.7 Byudvikling i øvrige landområder](#)
- [Retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder](#)
- [Retningslinje 11.2.6 Rekreative ruter](#)
- [Retningslinje 13.1. Veje](#)
- [By og bydelsbeskrivelse](#)
- [Kommuneplanramme 3.5.B4 Sofiendal Enge](#)
- [Kommuneplanramme 3.5.B7 Sofiendal Enge N](#)
- [Kommuneplanramme 3.5.B8 Sofiendal Enge S](#)
- [Kommuneplanramme 3.5.R2 Sofiendal Enge](#)
- Kommuneplanramme 3.5.N1 Sofiendal Enge UDGAAR
- [Kommuneplanramme 6.6.N6 Drastrupkilen](#)

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](#).

Sammen med kommuneplantillægget offentliggøres [lokalplan 3-5-103](#).

Klagevejledning

Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klager skal være indsendt **senest 13. oktober 2017**. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Hvad kan du klage over?

Du skal være klageberettiget for at kunne klage, dvs. have en væsentlig retlig interesse i sagens udfald.

Derudover kan du kun klage over retlige spørgsmål, jf. Planlovens § 58-62. Det vil sige, at du for eksempel kan klage over afgørelser, hvis du mener, at kommunen har fejlfortolket loven eller planbestemmelser, eller ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler. Du kan ikke klage over, at du er uenig i kommunens beslutning. Det er Planklagenævnet, der vurderer, om din klage omfatter et retslig spørgsmål.

Klageportalen

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

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

Søgsmål

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

15. marts 2018.

11-09-2017



Vejledning tillæg

Hvad er en kommuneplan?

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

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

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

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

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

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

Hvornår laves der kommuneplantillæg?

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

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

Forslaget til kommuneplantillæg

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

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

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

Om miljøvurdering (MV)

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

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

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

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

Om vurdering af virkning på miljøet (VVM)

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

Det endelige kommuneplantillæg

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

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

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

Klagevejledning

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

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

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

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

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

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



Redegørelse for tillæg 3.025 for Sofiendal Enge

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen og ønsket om at udvikle et nyt boligkvarter med ca. 1.200 nye boliger i kommuneplanrammerne "3.5.B7 Sofiendal Enge N", "3.5.B8 Sofiendal Enge S" og del af "3.5.N1 Sofiendal Enge" og den igangværende lokalplanlægning for en del af rammeområderne.

Bydelsbeskrivelse for Sofiendal

Bydelen Sofiendal består den 11. januar 2017 af 1.411 boliger med 3.092 beboere. Dertil kommer en del virksomheder og uddannelsesinstitutioner. Sofiendal ønskes fortsat udviklet ud fra både et bolig- og et erhvervsperspektiv.

Aalborg Kommune oplever fortsat en væsentlig vækst, hvorfor der fortsat er behov for nye boliger. Den vestlige del af byen er meget attraktiv at bo i. Derfor ønskes bydelens 2 uudnyttede rammelagte boligområder optimeret gennem fortætning og krav til samspil med det omgivende landskab.

Aalborg Kommune har et ønske om, at byudviklingen skaber kontakt mellem byens grønne struktur og det åbne land. For at sikre visuel kontakt og rekreativ sammenhæng mellem englandskabet og den bagvedliggende by er der lavet en ny strukturplan for udbygningen af Sofiendal Enge.



Strukturplan for Sofiendal Enge

Der ønskes skabt et nyt grønt kvarter med stor variation i boligtyper og et bredt udbud af attraktive opholdsarealer. I den videre planlægning skal der også arbejdes med anlæg til klimatilpasning.

Vest for området er der reserveret areal til en 3. Limfjordsforbindelse og en vej til sammenkobling af Skelagervej og Ny Nibevej.

På arealet mellem boligområderne og vejreservationerne ønskes indrettet en ”klimapark” med kombineret regnvandshåndtering og rekreative formål. Området skal fremstå som et naturområde med et søsystem, stier, forskellige typer beplantning til forskelligt dyreliv, og evt. inventar til rekreativt brug. Søerne skal opsamle, rense og forsinke regnvandet fra boligområderne, inden vandet ledes videre til vandløbene mod vest. Områderne til ”klimapark” ligger i dag i landzone og skal forblive i landzone. Området vil, når det er realiseret, også blive et udflugtsmål for beboerne i fx Skalborg.

Der skal også arbejdes med at sikre en god trafikal sammenhæng - både vej og stimæssigt - i forhold til det omgivende område og overordnede vejnet.

Den ny strukturplan er indarbejdet i bydelsbeskrivelsen for Sofiendal Enge. Ligesom bydelsbeskrivelsen er opdateret for så vidt angår realiserede projekter/planer.

Drikkevand

En lille del af de gældende rammer i Sofiendal Enge ligger allerede i dag i indvindingsoplandet til "Aalborg Vand, Drastrup" samt indsatsområde for grundvandsbeskyttelse. Hvilket også gælder for de nye rammer.

Rammeændringerne gør, at en større del af den nye boligramme i rammeområdet "3.5.B8 Sofiendal S" kommer til at ligge i et indvindingsopland til drikkevand. Ligesom en del af naturområdet, hvor der ønskes anlagt en klimapark med søer til håndtering af regnvand, også ligger i indvindingsoplandet.

Der er tale om et indvindingsopland uden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og boringsnært beskyttelsesområde (BNBO).

For arealerne til boliger, klimaanlæg og rekreative formål i indvindingsoplandet, er der tale om et areal:

- der ligger udenfor grundvandsdannende opland,
- der har en opadrettet gradient, hvor grundvandet søger fra de nedre til de øvre jordlag, og
- der ikke er udpeget som sårbart over for nitrat og pesticider.

Både de gældende og de nye kommuneplanrammer ligger uden for udpeget nitrat- (NFI) og pesticidsårbare områder (SFI).

Udnyttelsen til boliger og rekreative formål vurderes på den baggrund ikke at udgøre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Ved udformningen af boligområderne og de rekreative områder - herunder klimaparkens anlæg - skal der fortsat være særlig fokus på grundvandsinteresser. Dette kan evt. imødekommes ved, at anlæg af søer og grøfter til håndtering af regnvand i indvindingsoplandet etableres med fast bund eller membran, eller ved at søerne placeres i afstand fra de mest følsomme områder, eller områder friholdes for anlæg af søer.



De ændrede rammers beliggenhed i forhold til OSD (mørkeblå), OD (lyseblå) og indvindingsoplande (hvid).



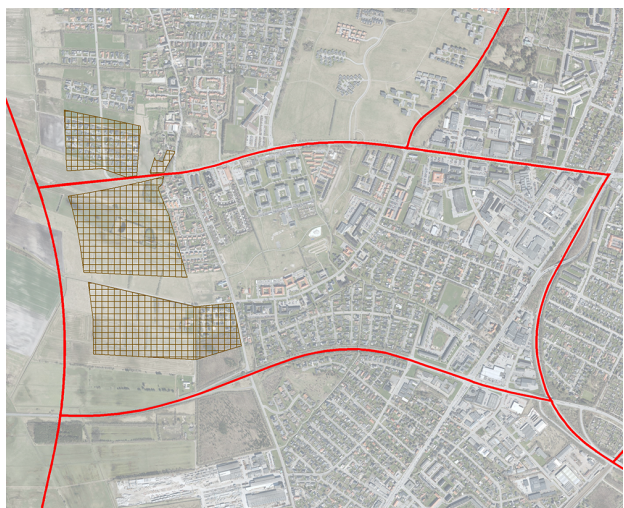
Nye rammer vist i forhold til NFI (orange), SFI og BNBO (lyserød).

Retningslinjen for byudviklingsområder

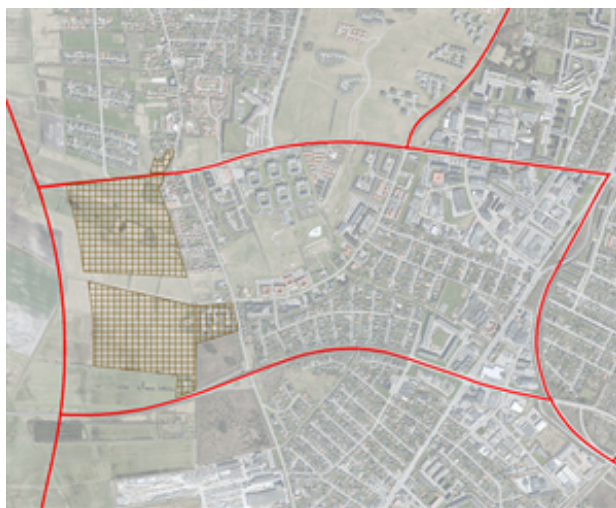
De nye byudviklingsområder tilføjes retningslinje "2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål", ligesom udnyttede byudviklingsområder er fjernet.

Rammeændringen gør, at der som følge af byudviklingen fjernes areal fra et naturområde, der tidligere også er

anvendt som landbrugsområde (retningslinje "2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål").



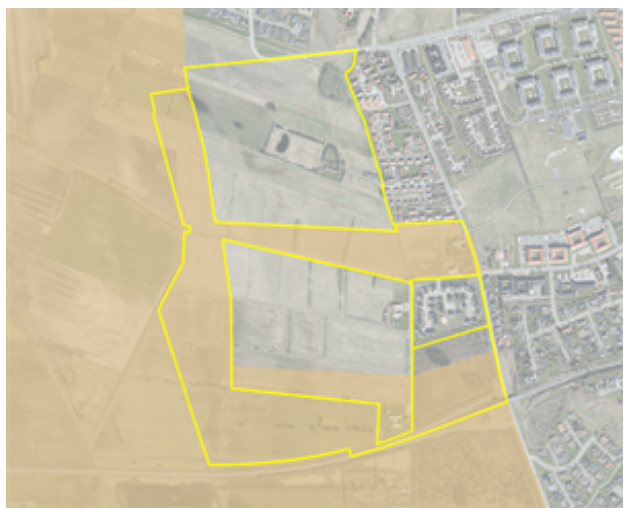
Gældende byudviklingsområder



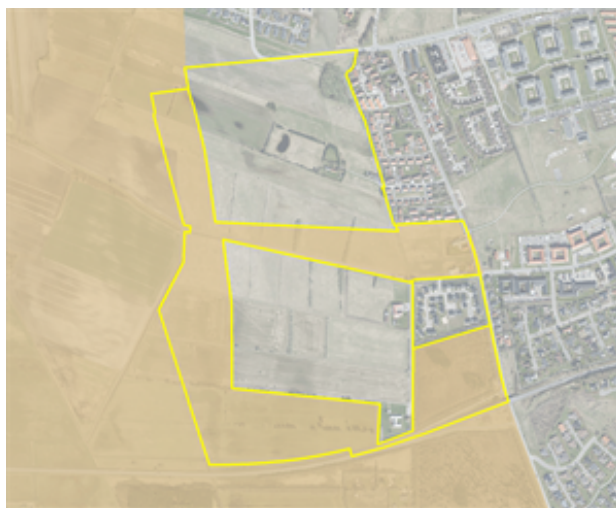
Nye byudviklingsområder

Retningslinjer øvrige landområder

Rammeændringen gør også, at der som følge af byudviklingen fjernes areal fra landbrugsområde (retningslinje "11.2.3 Øvrige landområder"). Kommunen vurderer ikke, at ændringen har væsentlig betydning for landbrugsdriften.



Gældende afgrænsning af øvrige landområder



Nye afgrænsning af øvrige landområder og nye rammer

Retningslinje 11.2.6 rekreativ ruter

Gennem området er en planlagt rekreativ sti. For at sikre overensstemmelse mellem det planlagte byggeri i området er stiernes forløb ændret, så der er et stiforløb gennem bebyggelserne og samtidig sker der en sammenbinding af de eksisterende og kommende grønne områder.



Gældende eksisterende og planlagte rekreative stier ved rammeområdet

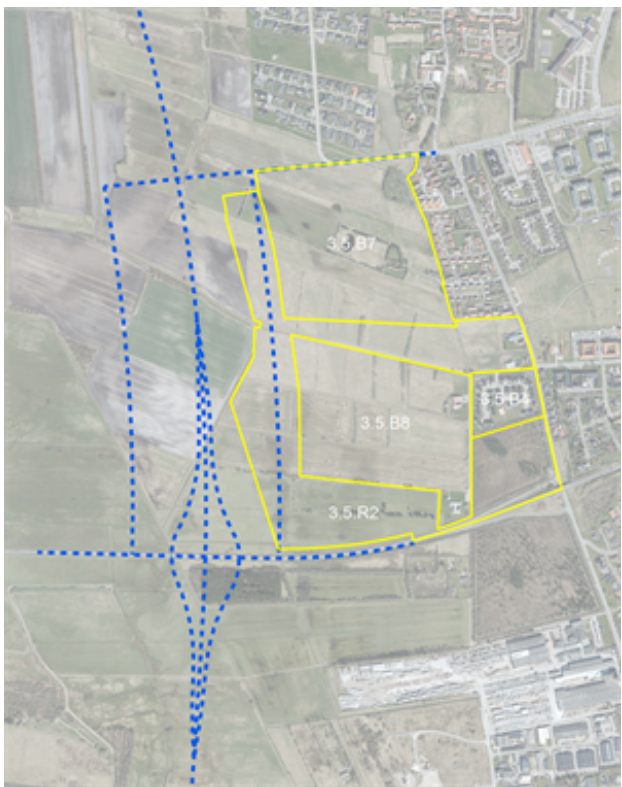


Ændrede forløb af eksisterende og planlagte rekreative stier ved rammeområdet

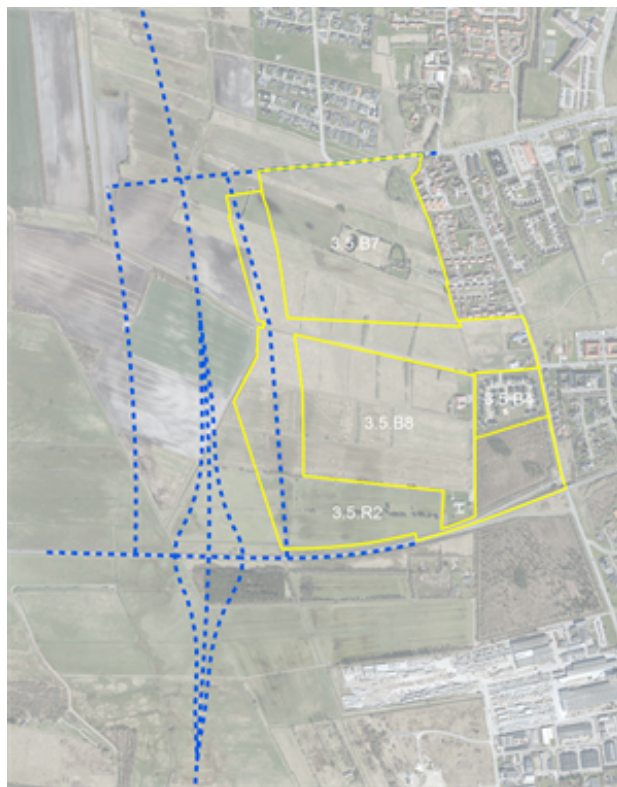
Retningslinje 13.1 Veje

Kommeplanens retningslinje "13.1 Veje" viser linjeføringer og planlægningszoner for nye planlagte vejanlæg. Ved reservationen til den 3. Limjordsforbindelse er der fastsat en 200 meter bred korridor til den ny motorvejsforbindelse. Retningslinjer ændres med dette tillæg, så korridoren erstattes af de tinglyste byggelinjer i forhold den 3. Limfjordsforbindelse.

For at sikre areal til klimaparken og skabe større afstand til boligområderne, har der også været behov for ændring af den østlige reservation til Skelagervejs forlængelse til Ny Nibevej. Det er fortsat uafklaret, om forlængelsen sker øst eller vest for en kommende 3. Limjordsforbindelse, hvorfor der fortsat er 2 reservationer.



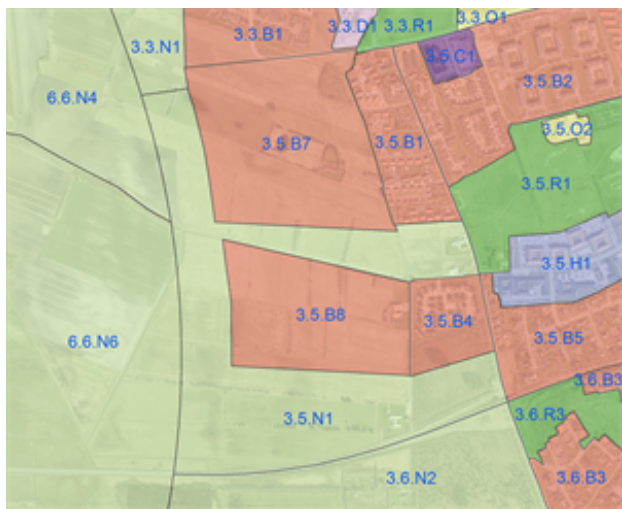
Gældende vejreservationer (blå) og de nye rammer (gul)



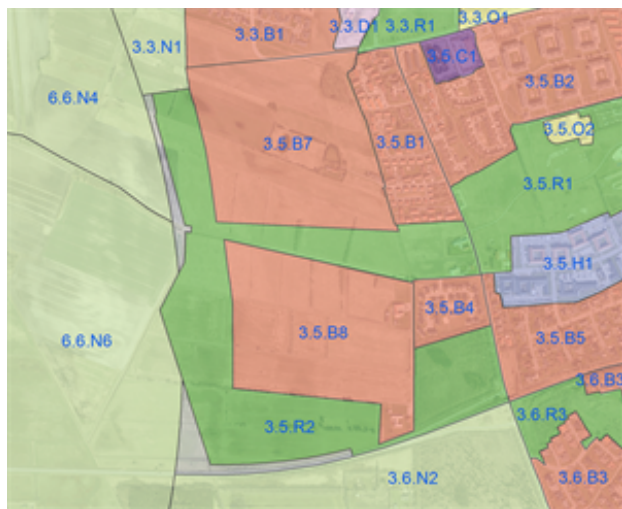
Ændrede forløb for vejreservationer

Kommuneplanrammer

Tillægget vedrører 3 boligområder og to naturområder i det vestlige Aalborg, og omfatter de nuværende rammeområder "3.5.B4 Sofiendal Enge", "3.5.B7 Sofiendal Enge N", "3.5.B8 Sofiendal Enge S", "3.5.N1 Sofiendal Enge" og "6.6.N6 Drastrupkilen".



Afgrænsning af de gældende rammeområder



Afgrænsning af de nye rammeområder

For kommuneplanrammen "3.5.B7 Sofiendal Enge N" er afgrænsningen uændret, dog fjernes zoneopdelingen i området, og de bebyggelsesregulerende bestemmelse i rammen er ændret. I Zone 1 var bebyggelsesprocenten 50, og der kunne opføres byggeri i 1-3 etager med en højde på maksimalt 14 m. I den øvrige del kunne bygges i 1½ etage i en maksimal højde på 8,5 m. I den nye ramme gælder for hele området, at bebyggelsesprocenten er max 50 og det maksimale etageantal er 2-4 i en højde på max 14 m. Kontorer og service er tilføjet i rammens anvendelsesbestemmelse.

Kommuneplanrammen "3.5.B8 Sofiendal Enge S" er ændret for så vidt angår afgrænsningen, idet et mindre del af "3.5.N1 Sofiendal Enge" er overført til kommuneplanrammen. Bebyggelsesprocenten er i rammen ændret fra max 30 til max 50, det maksimale etageantal er ændret fra 1½ til max 2-4 og den maksimale højde er ændret fra max 8,5 til max 14 m. Kontorer og service er tilføjet i rammens anvendelsesbestemmelse.

Den tidligere kommuneplanramme "3.5.N1 Sofiendal Enge" er ændret fra et naturområde til et rekreativt område "3.5.R2 Sofiendal Enge". Afgrænsningen er ændret, så rammen mod vest følger de af Vejdirektoratet tinglyste byggeplaner til 3. Limfjordsforbindelse. Som følge heraf er en mindre del af kommuneplanrammen "6.6.N1" Drastrupkilen også overført til det rekreative område "3.5.R2 Sofiendal Enge". Mod øst er en mindre del af den tidligere ramme "3.5.B4 Sofiendal Enge" også overført til det rekreative område, idet der er tale om et areal med fredskov, der ikke fremtidigt skal bebygges.

Nye boliger

Planen vil muliggøre en fortætning af området med mulighed for opførelse af ca. nye 1.200 boliger. I det gældende rammeudlæg var der en rummelighed til ca. 400 boliger.

Kommunens opdaterede rummelighedsregnskab for nye boliger kan ses på kommuneplanens [bilag M](#).

Planforslagets baggrund

I forbindelse med kommuneplanrevisionen i 2006 blev det besluttet, at afrunde den vestligste del af Sofiendal Enge ud mod en kommende 3. Limfjordsforbindelse med 2 nye perspektivområder til boliger med forbindelse til engene og den nærliggende skovplantning. Boligområderne blev ved kommuneplanrevisionen i 2009 rammelagt til åben-lav og tæt-lav boliger. Med vedtagelse af kommuneplanens hovedstruktur i 2013 blev det besluttet, at Aalborg først og fremmest skal udvikles inden for de eksisterende grænser via fortætning og omdannelse. Derfor har kommunen også fokus på fortætningspotentialer i de eksisterende boligområder. I 2015 valgte kommunen, at bede Vandkunsten om at udarbejde en strukturplan for Sofiendal Enge. Her er der bl.a. arbejdet med, hvordan den bymæssige bebyggelse møder det åbne land.

Traditionelt vil bebyggelsen blive fladet ud - både i højden og tætheden - i overgangen til de lavtliggende engarealer. Sofiendal Enge er dog udfordret på, at områdets afgrænsning mod vest fremtidigt er en 3. Limfjordsforbindelse, hvorved områdets synlighed ikke vil være så markant som i dag. Sammenhængen til de

omkringliggende boliger og naturområder er dog væsentlige stedlige kvaliteter, der bør bevares. Derfor bør både kiler mod de åbne og større grønne friarealer inde i bebyggelserne prioriteres.

De 2 rammelagte områder i Sofiendal Enge er de sidste områder i Vest Aalborg, hvor der på "bar mark" kan udvikles et nyt område. I 2016 vedtog kommunen et kommuneplantillæg 3.016, hvor der i en mindre del af det nordlige rammeområde blev tilladt en tættere og højere bebyggelse med udgangspunkt i principperne fra Vandkunstens strukturplan. Kommunen ønsker med dette tillæg at udbrede disse principper og idéer til begge boligområder i Sofiendal Enge, med henblik på at udvikle et nyt grønt kvarter med stor variation i boligtyper og attraktive opholdsarealer.

Kommuneplanen i dag



Overordnede veje med beskyttelseszone

Nibevej og den planlagte 3. Limfjordsforbindelse er overordnede veje med beskyttelseszone jf. [retningslinje 2.1.4](#)

Formålet med retningslinjen er at fastholde en klar afgrænsning mellem land og by samt at værne om landskabelige værdier. Det er ikke ønsket, at forhindre almindelig udvidelse af byer, der er udviklet omkring eller tæt på de overordnede veje eller de »bymæssige ringveje«, hvis dette i øvrigt opfylder kravene til en tæt og sammenhængende bystruktur (jf. [retningslinje 2.1.4](#)).

Bebyggelser vil mod vest ikke blive placeret i en afstand på mindre end 150 m fra en 3. Limfjordsforbindelse. Mod Ny Nibevej er rammeudvidelsen lavet for at sikre mere åbenhed i boligområdet og plads til grønne overgange til naturområdet, hvorfor planen ikke vurderes at være i strid med retningslinjen. Det nye boligområde vil fortsat opleves som klar afgrænsning mellem land og by.



Høj risiko for oversvømmelse (røde områder).

Store dele af kommuneplanrammerne "3.5.B7 Sofiendal Enge N", "3.5.B8 Sofiendal Enge S" og "3.5.N1 Sofiendal Enge" ligger i områder med høj risiko for oversvømmelse.

Jf. [retningslinje 2.1.6](#) skal lokalplaner i områder med høj risiko (5 % eller mere i 2050) for oversvømmelse (rød markering på kort) redegøre for klimatilpasningstiltag.



Gældende kystnærhedszoner

Området ligger i kystnærhedszonen.

Jf. kommuneplanens [jf. retningslinje 11.4.2](#) ligger området i planlagte arealer til byudvikling. De enkelte arealer her indenfor kan udnyttes i overensstemmelse med den planlagte anvendelse.

De ændringer, der kan foretages i området, vil ikke væsentligt påvirke skylinen, idet der allerede i dag er høje bebyggelser både øst, vest og syd for arealet.



Skovbyggelinje og skov

I og ved området findes flere skovområder, der er pålagt skovbyggelinjer. Skovområdet mod nord er et mindre skovområde, der ikke udpeget som fredskov. Skoven mod sydøst ved Letvadvej er udpeget som fredskov. Dertil kommer, at området også berøres af skovbyggelinjer fra flere skovområder syd for Ny Nibevej, der begrænser områdets udnyttelse.

Inden for skovbyggelinjen på 300 m må der ikke placeres bebyggelse som fx bygninger, skure, campingvogne og master.

Detailplanlægning af området kræver derfor ophævelse af skovbyggelinjer.

Bevaringsværdige bygninger

I området er 3 bygninger udpeget som "Bevaringsværdige bygning":

- Byklemmen 30, bygning 1 med en bevaringsværdi på 7 (lav bevaringsværdi).
- Byklemmen 31, bygning 1 med bevaringsværdig 6 (mellem bevaringsværdi) og bygning 3 med bevaringsværdig 7 (lav bevaringsværdi).



2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål



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

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

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

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

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

Bemærkninger til retningslinien



Oplandsbyer med særlige byvækstpotentialer



Øvrige oplandsbyer og landsbyer

Aalborg den attraktive storby

Oplandsbyer med særlige vækstpotentialer

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

Øvrige oplandsbyer og landsbyer

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

11-09-2017



11.1.7 Byudvikling i øvrige landområder



- Indenfor øvrige landområder jf. ovenstående kort, må arealinddragelse til byudvikling og rekreative anlæg kun ske efter en samlet planlægning, der tager hensyn til jordbrugs- og naturinteresserne.

Bemærkninger til retningslinien

Retningslinjen præciserer, at byudvikling, spredt bebyggelse og lignende skal tage hensyn til blandt andet interesserne i det åbne land.

For jordbrugsinteresser gælder især, at arealforbruget af landbrugsjord ved byudvikling skal søges begrænset, samt at der skal tages hensyn til jordbrugets fortsatte driftsmuligheder og struktur, jf. bemærkningerne til retningslinjerne [11.2.1](#) og [11.2.3](#).

Af hensyn til naturinteresserne bør byudvikling ikke ske på arealer, der indeholder et righoldigt og varieret plante- og dyreliv eller rummer særlige kulturhistoriske træk, medmindre det kan godtgøres, at byudvikling ikke kan ske uden inddragelse af sådanne lokaliteter.



Byudvikling ved Sdr. Tranders

Det er især beskyttede naturtyper som enge, overdrev, hedearealer samt kulturhistoriske lokaliteter, der skal tages hensyn til ved planlægning af byudvikling mv. Sådanne lokaliteter forekommer både i jordbrugs- og i naturområderne, men vil normalt være hyppigere i de sidstnævnte områder.

I vurderingerne efter denne retningslinje kan desuden med fordel inddrages en landskabskarakteranalyse. Der er udarbejdet en grovmasket landskabskarakteranalyse som forudsætning for Grøn-blå struktur. Det er tanken, at landskabskarakterkortlægningen skal gøres mere finmasket i årene fremover. Landskabskarakterkortlægningen kan ske i forbindelse med konkrete sager. I kortlægningen skal indgå beskrivelser af terræn, kulturhistorie, geologi, biologi, anlæggets/bebyggelsens nær- og fjernvirkninger (visuel analyse) mm.

Retningslinjen åbner dog mulighed for, at sådanne lokaliteter kan inddrages, hvor andre placeringsmuligheder ikke er brugbare.

11-09-2017



11.2.3 Øvrige landområder



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

Bemærkninger til retningslinien

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

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

Naturinteresserne knytter sig især til naturtyper som kildeområder,



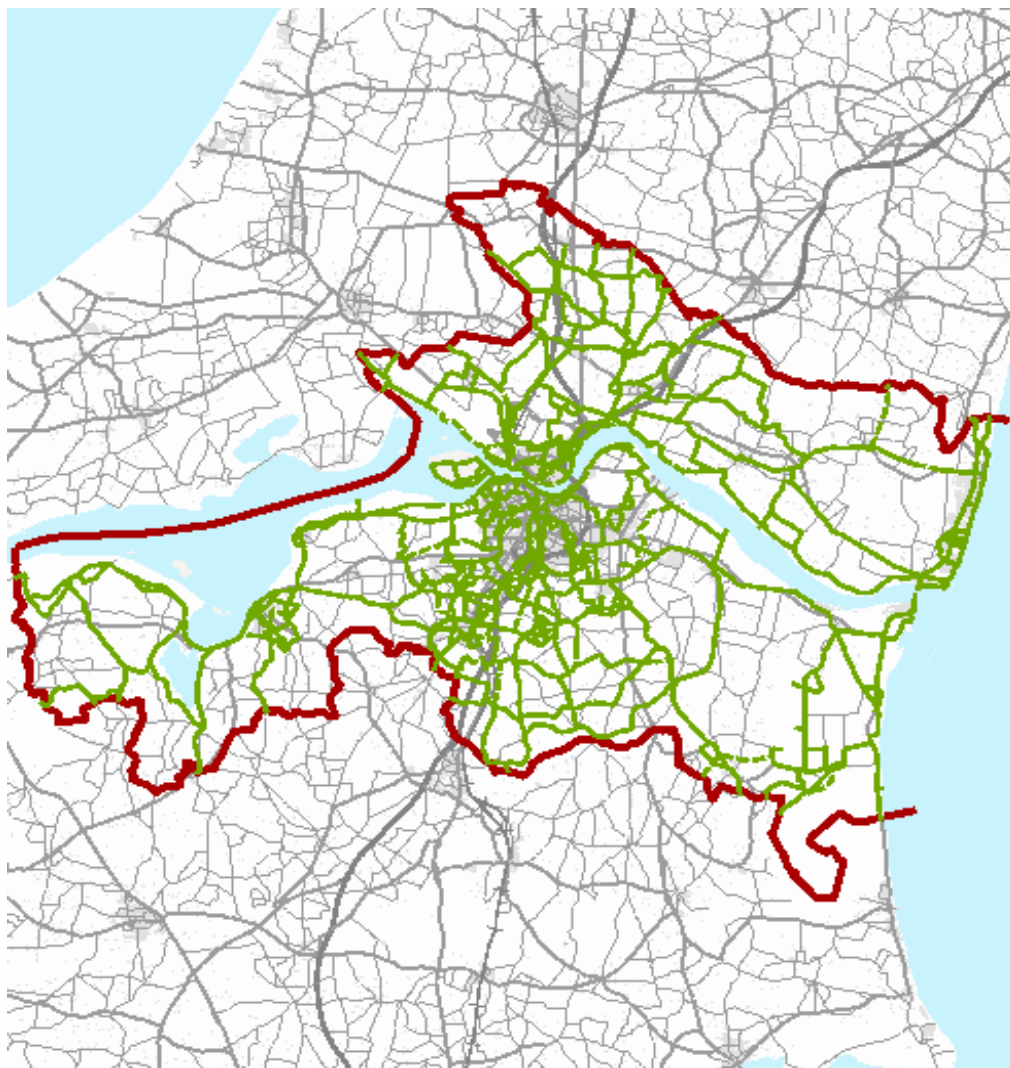
vandløb, moser, ferske enge, strandenge, overdrev og heder, til kulturlandskaber og -elementer og til sikring af friluftslivets aktivitetsmuligheder. De øvrige landområder rummer i dag en mosaik af naturtyper og småbiotoper (levesteder) af varierende karakter. En udvikling, der fremmer opretholdelse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

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

11-09-2017



11.2.6 Rekreative ruter



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

Bemærkninger til retningslinien

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

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

Cykelstier, der ikke har et rekreativt formål, er vist i [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.

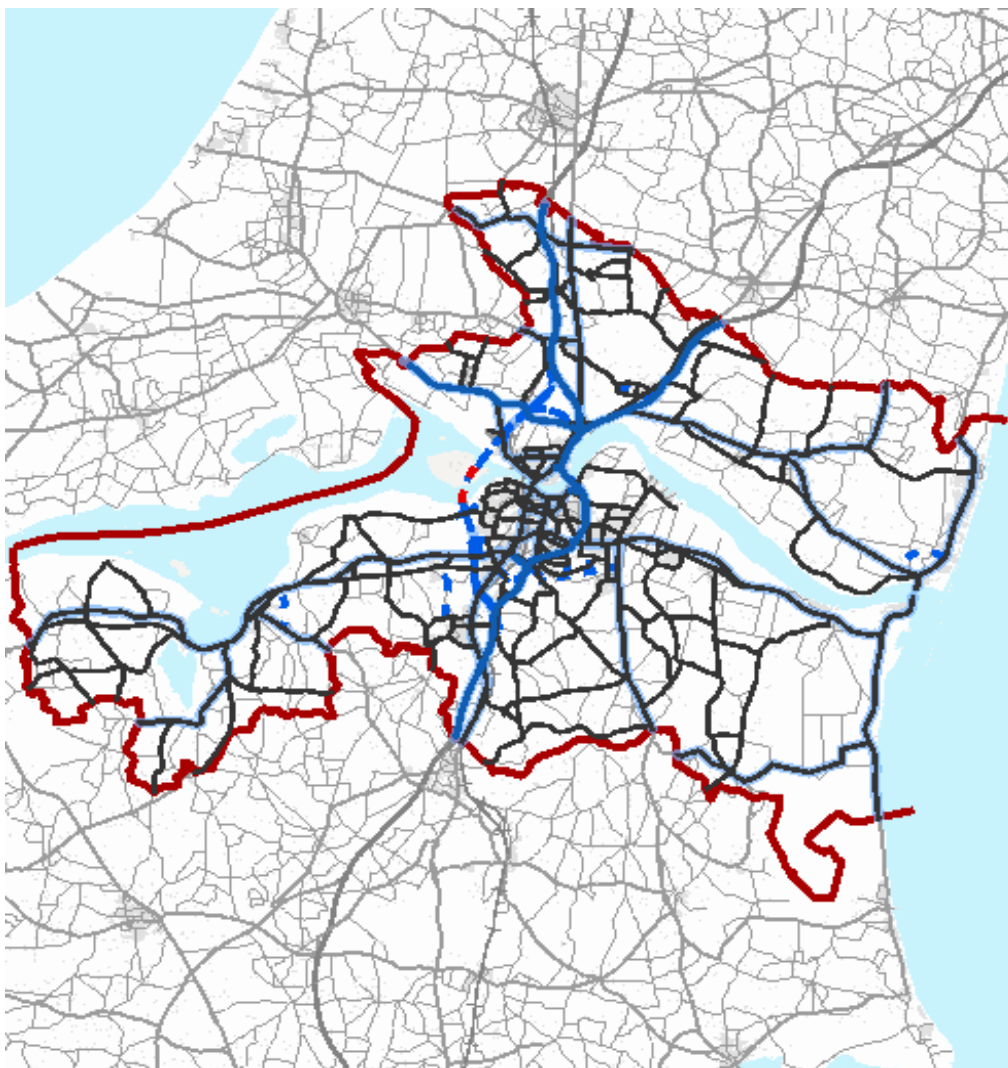


Cykelsti

11-09-2017



13.1 Veje



Arealreservationer til nye veje og vejudvidelser

Linjeføringer og planlægningszoner for reservation af vejanlæg er vist på kortet. Lovadministration, planlægning og anlægsvirksomhed m.v. må ikke føre til dispositioner, der hindrer mulighed for at realisere planerne for nye vejanlæg.

I henhold til målene for infrastruktur og trafik skal der sikres areal til planlagte veje.

Nye veje eller vejforlægninger skal placeres under hensyntagen til andre arealinteresser.

Der reserveres følgende:

- En korridor til en ny motorvejs-vestforbindelse fastsat ud fra Vejdirektoratets tinglyste byggelinjer for vejprojektet (se kort)
- En 50 meter bred korridor til forbindelsen mellem den nye motorvejsforbindelse ved Mølholmsvej og Aalborg Vestby ved Nørholmsvej.
- En 25 meter bred korridor til Skelagervejs forlængelse til Ny Nibevej.
- En korridor i variabel bredde til anlæg af tilslutningsanlæg ved Mariendal Mølle samt forbindelsesveje til Hobrovej via Dallvej, Skelagervejs forlængelse med tilslutning til Ny Nibevej samt linjeføringsvariant for

anlæggets forløb fra Ny Lufthavnsvej til eksisterende tilslutningsanlæg til motorvejen E39 ved Vestbjerg.

- En korridor i variabel bredde til forlægning af Høvejen mod nord.
- Areal i henhold til tinglyste byggelinjer til etablering af Egnspanvej.
- En korridor i variabel bredde til etablering af tilslutning af Stigsborgkvarteret til Borgmestersvinget.

Der skal endvidere sikres mulighed for etablering af de på kortet angivne overordnede veje.

Bemærkninger til retningslinien

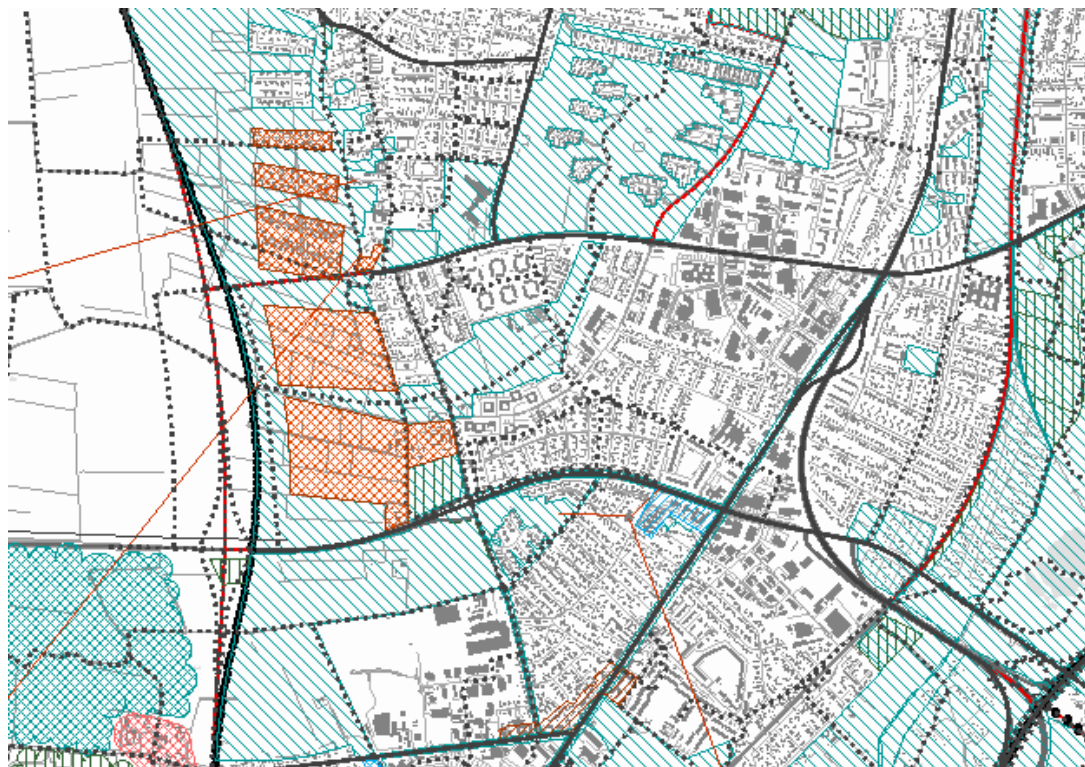
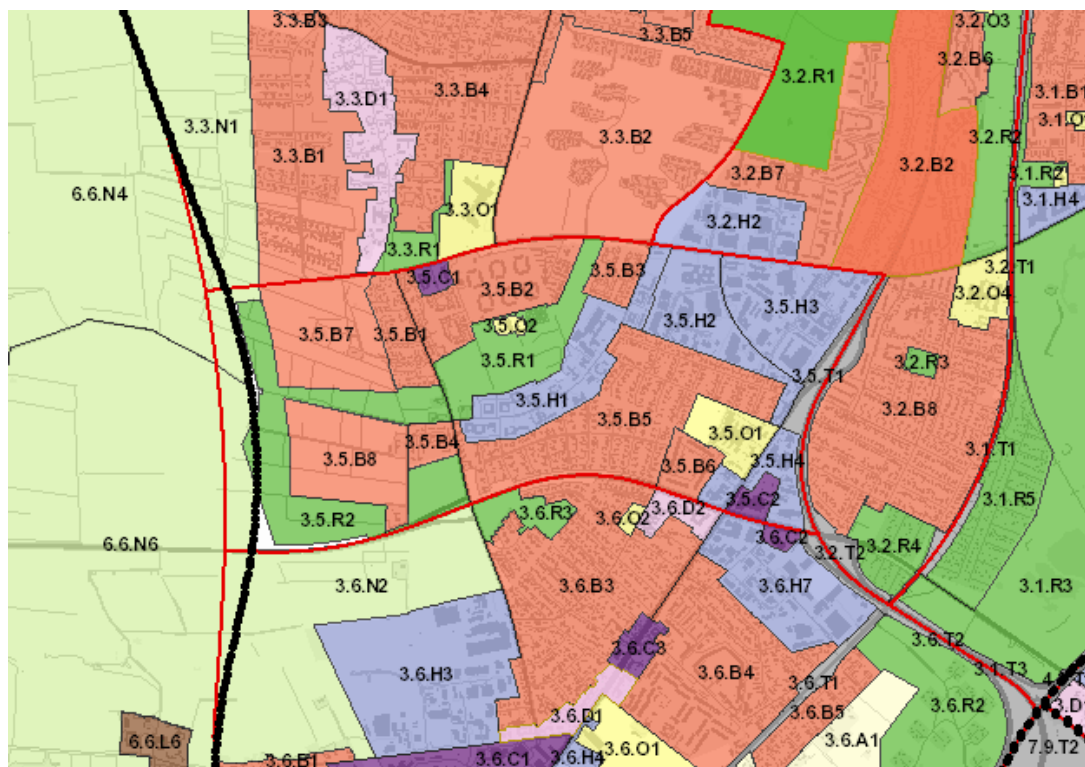
En del af projekterne vil kræve udarbejdelse af kommuneplantillæg med tilhørende VVM-redegørelse.

Retningslinjen forpligter ikke Byrådet økonomisk, og der er hermed ikke taget stilling til, hvornår de enkelte anlæg skal gennemføres.

11-09-2017



Sofiendal



Mål og perspektiver

Sofiendal ønskes udviklet både ud fra et bolig- og et erhvervsperspektiv.

Boligperspektivet handler om at få det bedste ud af den attraktive landskabelige beliggenhed på overgangen mellem bakke og eng. Det handler også om at skabe rammerne for socialt velfungerende og trygge nærmiljøer. Her har bydelsparken på Sælsagrene et væsentligt potentiale. Også muligheden for at bygge nye boliger i sammenhæng med englandskabets åbne vidder prioriteres.

Erhvervsperspektivet tager udgangspunkt i den trafikalt gode tilgængelighed. Sofiendal Industriområde er i fokus, hvad angår erhvervsudvikling som har brug for let adgang til det overordnede vejnet. Sofiendalsvej ønskes videreudviklet som et vækstcenter for tekniske uddannelser og kontor erhverv.

Bydelen har stor sammenhæng med bydelen Skalborg, idet mange byfunktioner er fælles for disse bydele - fx skole, hal og kirke. Ligesom mange stier og grønne områder går gennem begge bydele.

I forlængelse af byudviklingsplanen for Skalborg, der også relaterer sig til Sofiendal, skal bydelens sammenhængskraft styrkes på tværs af områdets barrierer og enklaver. Det skal være rart at være borger i Sofiendal, og nemt at bevæge sig internt i bydelen mellem bydelens funktioner og kvarterer ad det rekreative stinet, fremfor langs de overordnede veje. Dermed sikres en sammenbinding af kvarterene på tværs af områdets barrierer samt en styrkelse af grønne sammenhænge og kvaliteter. Desuden fastlægges principper for hvorledes blandt andet Skelagervej kan sikres som grøn indfaldsvej.



Sofiendal har potentiale både til erhvervsudvikling og som boligkvarter.

Byudviklings- og byomdannelsesområder

Sofiendal kan i princippet inddeles i flere boligkvarterer: Sofiendal Enge, Sofiendal, Skelagergården og Follingsvej samt Herregårdskvarteret. Boligkvartererne ligger adskilt af større veje og erhvervsområder. Der er ikke noget naturligt center i bydelen, og bydelsfunktionerne ligger fordelt uden tegn på et overordnet helhedsprincip eller strategisk placering af funktioner som drivere for byliv. Således ligger skolen i Herregårdskvarteret, dagligvarebutikker er placeret ved henholdsvis Skelagervej og Indkildevej, mens Mulighedernes Park potentielt udgør kvarterets rygrad i form af grønne friarealer, offentlige funktioner og hærvejsrute, der leder landskabet fra Drastrup ind over Sorthøj og videre mod Aalborg Midtby.

Sofiendal Enge

I engene ønsker kommunen - som en byafgrunding af Aalborg mod vest - at give mulighed for et nyt boligområde, hvor der skabes kontakt mellem byens grønne struktur og det åbne land. Der lægges op til 2 nye boligområder, der er optimeret gennem fortætning og krav til samspil med omgivelserne.



Strukturplan for udnyttelsen af boligområderne i Sofiendal Enge

Der ønskes skabt et nyt grønt boligområde med variation i boligtyper og friarealer. På arealer mod en kommende 3. Limfjordsforbindelse ønskes indrettet en "klimapark" med kombination af systemer til håndtering af regnvand og rekreative formål. Området skal fremstå som et naturområde med søsystemer, stier og inventar til rekreation.

Skelagergårdene

Skelagergårdene er almennyttige etageboliger fordelt om 6 gårde med attraktive gårdmiljøer. I tilknytning til bebyggelsen er etableret en børne- og ungdomspark samt et foreningshus - Multihuset.

Det er fortsat målet at fokusere på områdets kvaliteter og skabe bevidsthed om de gode muligheder, der er for bl.a. børnefamilier.

Herregårdskvarteret

Herregårdskvarteret er et typisk parcelhuskvarter fra 60-70'erne med lukkede veje og interne stisystemer. Her er det fortsat målet, at der i området skal skabes gode rammer for hverdagslivet.

- Der kan bygges nye og ske fortætning af boliger i Sofiendals Enge
- I området ved Skelagergårdene skal boligkvaliteterne fortsat styrkes

Bydelens struktur

De væsentligste strukturelle træk er den landskabelige beliggenhed, udflytterlandsbystrukturen langs Sofiendalsvej og tilgængeligheden fra det overordnede vejnet: motorvejen/Hobrovej, Ny Nibevej og Skelagervej.

På kridtbakkens solside

Bydelens beliggenhed på vestsiden af kridtbakken er en væsentlig kvalitet. Ad Skelagervej er der en fin landskabsoplevelse med lange kig over engene mod vest. Bebyggelserne ligger godt i forhold til solen, men er samtidig noget blottede for den til tider barske vestenvind. Sofiendalsvej ligger mere beskyttet i en dalsænkning i kridtbakken. Vejens kurveforløb er defineret af terrænet og det giver en fin rumlig oplevelse, når man færdes ad vejen.

Når perspektivområderne i Sofiendal Enge skal udbygges lægges der vægt på at sikre oplevelsen af engenes landskabelige flade. Dette gøres ved at skabe betydelige slip mellem de bebyggede arealer og derved sikre kig mod vest fra Letvadvej.

Historisk identitet

Sofiendal opstod som en udflytterlandsby syd for Gl. Hasseris Landsby. Sporene fra den oprindelige bebyggelse er bevaret som et gennemført bebyggelseskoncept af gårdstrukturer langs Sofiendalsvej. "Sælsagrene" er en del af det oprindelige landbrugsland omkring landsbyen Sofiendal og er et væsentligt træk i bydelen - det synliggør landskabets former og den historiske oprindelse.

Mulighedernes Park fungerer i dag som en egentlig bydelspark med mangfoldige muligheder for aktiviteter og naturoplevelser både for nærområdet og øvrige borgere. I den forbindelse er det væsentligt at den overordnede oplevelse af området som et åbent landskabstræk i bydelen bevares.

Storbyens strukturer

Bydelens afgrænsning defineres i dag af storbyens overordnede veje. Mod øst er det Hobrovej og motorvejsindfletningen til byen fra syd. Hobrovejskorridoren er vigtig som forbindelsesvej mellem City Syd og Midtbyen. Hobrovej er som sådan en væsentlig del af byens ansigt. Krydsene Skelagervej-Hobrovej-Over Kæret og Hobrovej-Ny Nibevej-Indkildevej er at betragte som et hotspot, hvor betydelige færdselsstrukturer i byen krydses.

Disse veje har strategisk betydning for områdets grønne profil og skal fortsat udvikles som grønne indfaldsveje, hvor de grønne strukturer og sammenhænge prioriteres højt.

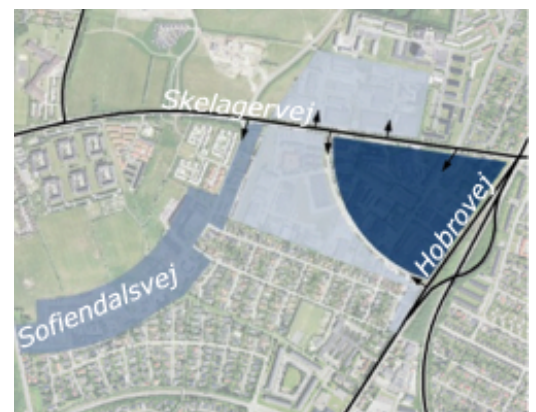
Motorvejsindfletningen gør Sofiendal Industriområde til et strukturelt velbeliggende erhvervsområde, hvor transporttunge virksomheder bør placeres.

Langs Sofiendalsvej er der skabt et miljø af uddannelsesinstitutioner og kontorhverv, som først og fremmest knytter sig til en god tilgængelighed via den kollektive trafik. Dette fokus ønskes fastholdt.

Ny Nibevej udgør en klar og næsten uomgængelig grænse mod syd.



Bebyggelsesstrukturen langs Sofiendal, de åbne Sælsagre og den landskabelige beliggenhed er vigtige karakteristika.



Potentialet i erhvervsområderne hænger sammen med god trafikal tilgængelighed. Men erhvervsområderne har forskellige roller.

- Den landskabelige overgang mellem bakke og eng og de historiske spor er vigtige udgangspunkter, når der bygges nyt.
- Den gode tilgængelighed er udgangspunktet for bydelens erhvervsudvikling.
- Grønne indfaldsveje er en væsentlig del af bydelens profil.

Bebyggelsens karakter

Levn fra landsbyen Sofiendal

Gårdstrukturerne langs Sofiendalsvej er et bevaringsværdigt bebyggelsestræk. Den findes i dag både i sin oprindelige udformning - i form af enkelte bevarede landejendomme - og i nyfortolket udgaver af længegårde. Fællestræk for gårdstrukturerne er høje sadeltagskonstruktioner og murede eller pudsede facader.

Storbyens boligkvarterer

En anden markant bebyggelsesstruktur er etagebebyggelsen Skelagergårdene. Det er et typisk eksempel på et rationelt elementbyggeri, hvor bebyggelsesstrukturen rummer fint proportionerede intime gårdrum. Bebyggelsen har gennemgået en omfattende renovering af det fysiske miljø kombineret med en social indsats.

Kvarteret omkring Lindenvorvej fremstår som et attraktivt parcelhuskvarter udbygget fra 1960 til 1980 - især på grund af den landskabelige beliggenhed, og fordi der typisk er tale om rummelige familieboliger. Boligerne længere mod nord er primært udbygget i efterkrigstiden og er som følge heraf mere beskedne.

Tæt-lav bebyggelsen omkring Bygaden skaber en god overgang mellem etagebebyggelsen på bakken og de flade engarealer.

Fremtidig engbebyggelse skal også medvirke til at understrege den landskabelige overgang, ved at der bygges lavt.

Storbyens erhvervsområder

I Sofiendal Industriområde er det de store erhvervsvolumener, der dominerer. Her lægges der vægt på, at der også fremover skal være mulighed for erhvervsudvikling i storbyskala.

Erhvervsområdet danner desuden en god trafikalt buffer mellem de trafikerede veje og boligområderne.

For bebyggelse langs Hobrovej gælder der et særligt hensyn i forhold til den synlige beliggenhed. Ved de bymæssige knudepunkter skal bebyggelse og forarealer ofres særlig arkitektonisk opmærksomhed.

Bydelens øvrige erhvervsområder skal pga. beliggenheden tæt på boligområder - både hvad angår udformning, anvendelse og miljøforhold - skabe velfungerende bymæssige overgange.

- Bebyggelsen langs Sofiendalsvej udgør en karakteristisk helhed.
- Bebyggelsen i Sofiendal Enge skal ses i sammenhæng med de øvrige tæt-lav bebyggelser langs Letvadvej og de omgivende naturkvaliteter.



Den arkitektoniske reference til de oprindelige gårdbebyggelser langs Sofiendalsvej ønskes fastholdt.



Etagebebyggelsen Skelagergårdene er med sine attraktive gårdrum og landskabelige beliggenhed et klart potentiale for attraktive familieboliger.

- For synligt beliggende erhvervsbygninger stilles der krav om høj arkitektonisk kvalitet.

Landskabet / De grønne områder

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. Ved at styrke de grønne forbindelser på tværs af bydelen gennem de større veje og grønne kiler, skabes sammenhæng i bydelen og bedre adgang til de grønne arealer. Vest for Drastrup ligger et større skov- og naturområde. Drastrup indgår derfor strategisk i sammenbindingen af de grønne kiler, med rekreative tilbud med plads til friluftsliv og naturoplevelser.

"Sælsagrene" er en del af Drastrupforbindelsen. Sælsagrene forbinder Skovbakken, Mølleparken og Sorthøj med det åbne land.



Sælsagrene er en bydelspark, hvor der sættes specielt fokus på børn og unges behov.

"Mulighedernes park" byder på fantastiske aktivitets- og oplevelsesmuligheder for borgere i alle aldre, ligesom parken udgør en del af en grønne kile, som strækker sig fra Aalborg centrum til Svenstrup. Gennem parken er den gennemgående cykel- og gangsti med forbindelse til Mølleparken.

Kommunen ønsker fortsat, at parken fungerer som lokalt parkområde og et forbindelsesled mellem nærliggende boligområder og det centrale Aalborg. Via en sammenhængende grøn forbindelse til de vest for liggende flade engarealer er der potentiale for natur- og friluftslivet.

- Bydelsparken skal forbedre rammerne for bylivet.
- En grøn kile vest for Letvadvej skal sikre sammenhæng mellem Mulighedernes Park og de vest for liggende engarealer.

Trafikken

De overordnede trafikale udfordringer i bydelen skyldes for en stor dels vedkommende trafikken på de overordnede veje samt Sofiendalsvej, der forstærker bydelens opdeling i enklaver. Udfordringen består i, at den

lokale trafik påvirkes af den generelle fremkommelighed på de overordnede veje, og det kan således ikke løses lokalt. I stedet følges principperne for "Aalborg i bevægelse - mobilitetsplan 2040", der i forhold til forskellige indsatser fokuserer på, hvorledes mobiliteten kan forbedres lokalt med særligt fokus på påvirkning af adfærd og optimering af eksisterende infrastruktur og systemer samt bløde trafikanter fremfor nyanlæg.

Med den planlagte 3. Limfjordsforbindelse vest om Aalborg er det hensigten, at Hobrovejs-korridoren skal aflastes for gennemkørende trafik, og at betjeningen af det vestlige Aalborg og Nørresundby fortrinsvis skal ske fra denne forbindelse.

Med en forlængelse af Skelagervej og tilslutning til 3. Limfjordsforbindelse ved Ny Nibevej åbnes der også mulighed for at forbedre trafikbetjeningen af Sofiendal. Forlængelsen forventes også at aflaste Hasserisområdet for en del af trafikken til Limfjordsforbindelsen, som ellers ville benytte tilslutningsanlægget ved Nørholmsvej. Denne trafik forventes med Skelagervejs forlængelse at flytte til Ny Nibevej.

Skelagervejs forlængelse skal også ses i sammenhæng med boligudviklingen i Sofiendal Enge.

Bedre stiforbindelser

Der lægges også op til at forbedre tilgængeligheden for cyklister til City Syd fra den vestlige del af Aalborg ved at prioritere Letvadvej/Bygaden som cykelforbindelse ved etablering af cykelstier og kantbaner.

Skoler og institutioner / Service / Butikker

Sofiendal Skoles distrikt dækker det meste af Sofiendal-Skalborg området, og der lægges vægt på gode stiforbindelser fra områdets boligområder til skolen.

I 2011 fejrede Sofiendalskolen 100 års jubilæum. Igennem årene er skolen løbende blevet udbygget og omdannet. Den gule bygning, der ligger ud imod Hobrovej stammer fra en udbygning i 1925.



Sofiendal Skole

Der er afgrænset to områder med mulighed for større dagligvarebutikker ved Indkildevej og Skelagervej. Butikkerne er drivere for byliv. Fremadrettet skal disse områder aktiveres som mødesteder i bydelen. Også her vægtes gode adgangsmuligheder for cyklister og gående.

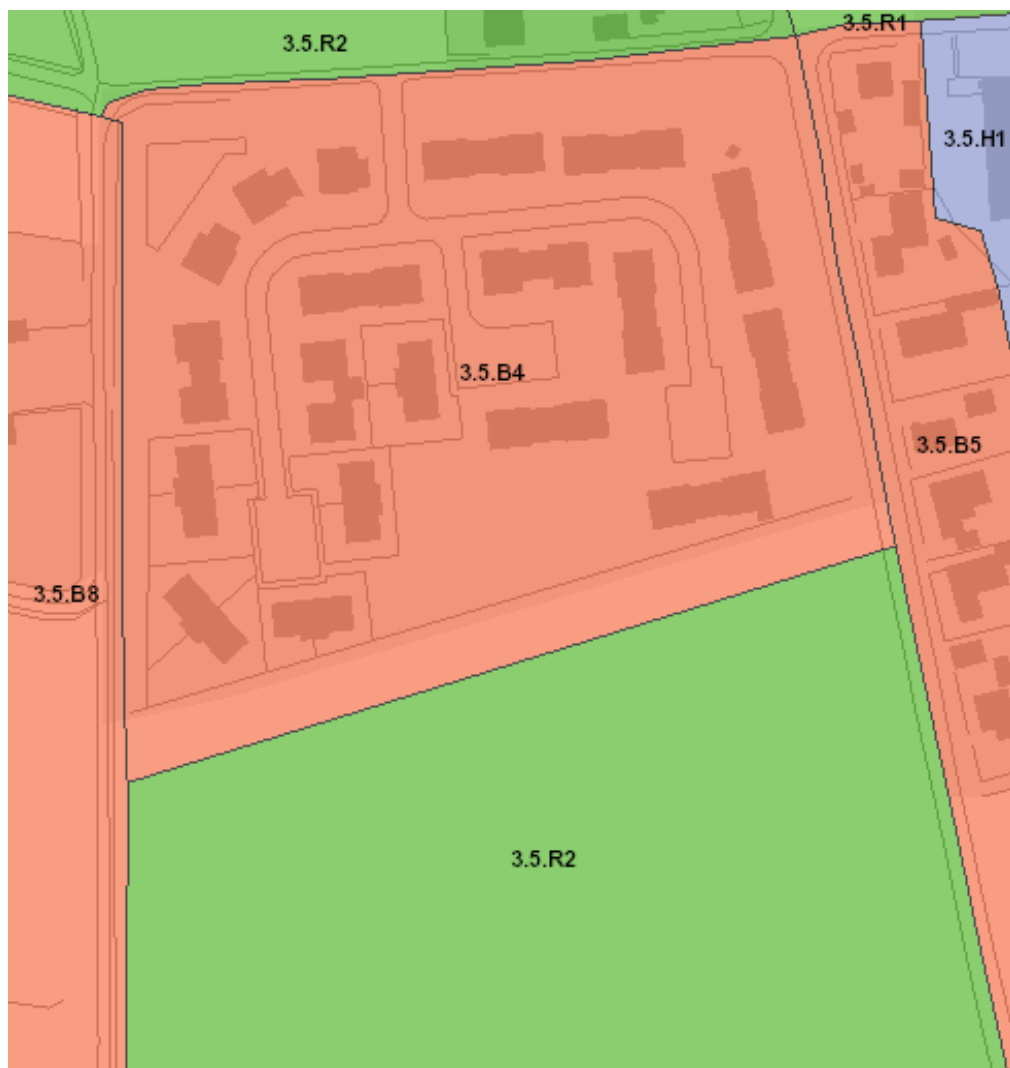
Indsatsmuligheder

- Nye og fortættet boligudbygninger i Sofiendal Enge
- Etablering af "klimapark" i Sofiendal Enge

11-09-2017



3.5.B4 Sofiendal Enge



Mål

Målet er at skabe rammerne for udbygning med mindre familieboliger i form af klynge-, række- eller dobbelthuse.

Arkitektur - Byrum og landskab



Der lægges også vægt på at bebyggelsen i sin udformning relaterer sig til de øvrige bebyggelser langs Letvadvej (her Byvænget).

11-09-2017

Anvendelse

Boliger (tæt-lav)
Kulturelle formål
Fritidsformål
Institutioner
Rekreative formål

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30

Etager: Max. 1½

Højde: Max. 8,5

Fælles opholdsareal:
Min. 10%

Beskyttelseslinie: Min.
150 m fra Ny Nibevej

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#)

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

Arkitektur - Byrum og landskab

En lokalplan skal sikre

- at
bebyggelsesstruktur,
formsprog og
materialevalg afstemmes
med den
øvrige bebyggelse vest
for Letvadvej.

- at der skabes attraktive
fælles opholdsarealer

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal
sikres, se

[illustrationsplan](#).

Parkering i
overensstemmelse med
[Bilag F](#)

En lokalplan skal sikre
rekreativ adgang til
englandskabet og
skovplantningen mod
syd.

Vejadgang fra
Sandtuevej.

Teknisk forsyning

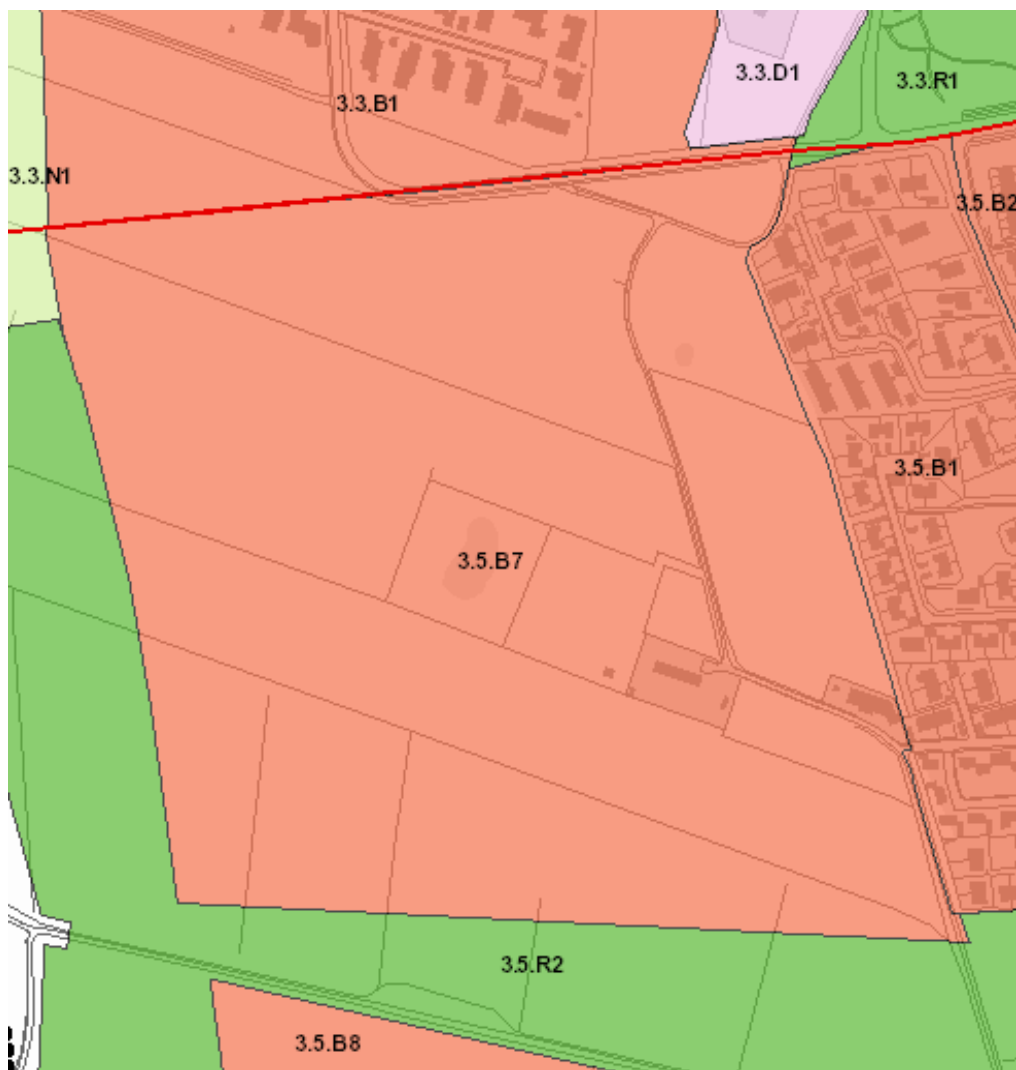
Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Landzone, lokalplan
skal overføre arealet til
byzone.



3.5.B7 Sofiendal Enge N



Mål

Målet er at skabe rammerne for en fortsat udbygning med attraktive familieboliger som udnytter den landskabelige beliggenhed.

Der lægges vægt på visuel og rekreativ sammenhæng mellem englandskabet og den bagvedliggende by i form af grønne kiler og bælter.



Bykanten rykker mod vest

Anvendelse

Det er intentionen, at området skal rumme et nyt boligområde, hvor der skabes kontakt mellem byens grønne struktur og det åbne land.

Anvendelse

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

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 50

Etager: Max. 2-4
etager

Højde: Max. 14 m.

Fælles opholdsareal:
Min. 10 % for
åben-lav, min. 15 %
for tæt-lav og min. 25
% for etage.

Miljø

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

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

11-09-2017

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå som et åbent englandskab med klart afgrænsede bebyggelser.

Bebyggelsesstruktur, formsprog og materialevalg skal afstemmes med den øvrige bebyggelse vest for Letvadvej.

Der skal skabes attraktive opholdsarealer

Kig til engene fra Letvadvej skal sikres.

Der skal sikres en grøn sammenhæng til Mulighedernes Park

Trafik - Veje og stier

Vejreservation:
[retningslinje 13.1](#)

Vejreservation og stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#).

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Vejadgang fra Hasseris Enge

Teknisk forsyning

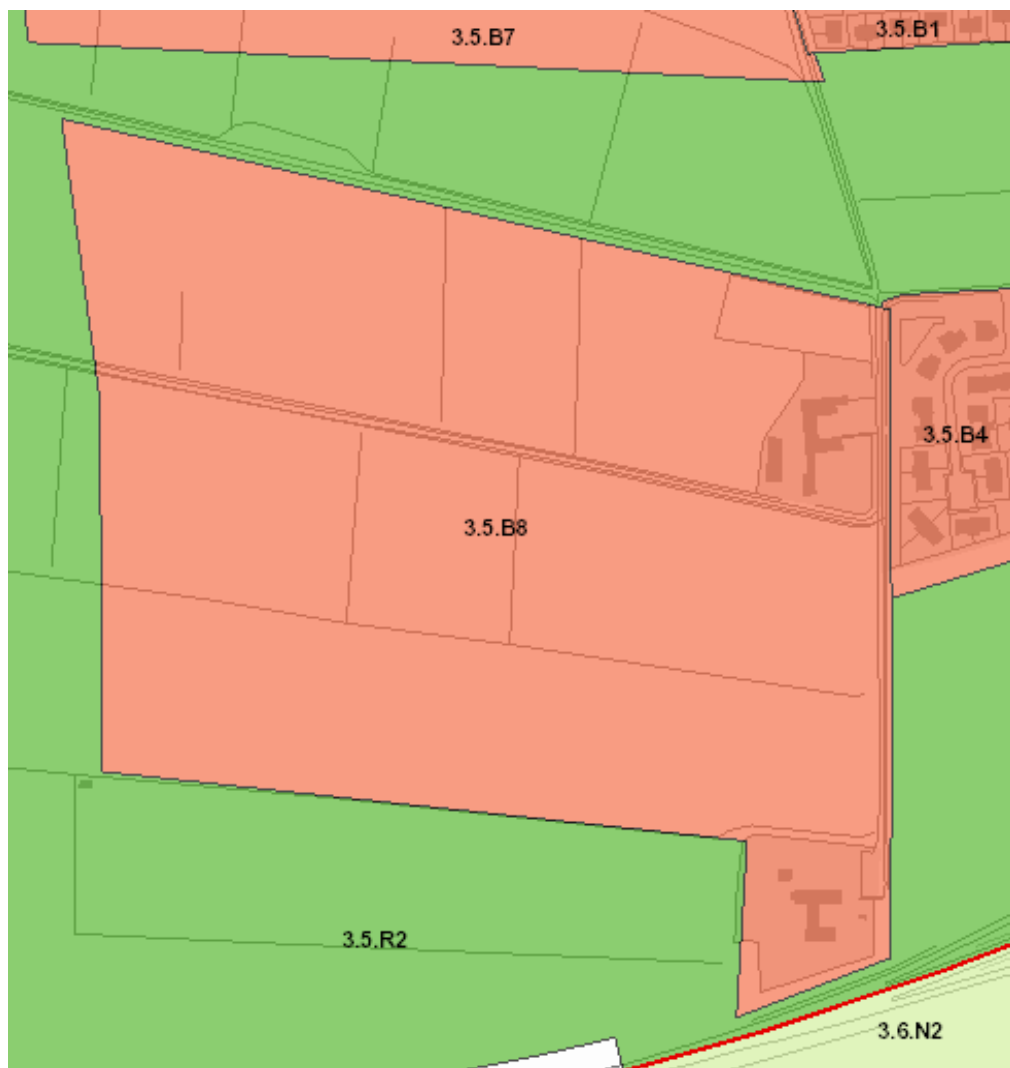
Fjernvarmepligt

Zoneforhold

En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone



3.5.B8 Sofiendal Enge S



Mål

Målet er at skabe rammerne for en fortsat udbygning med attraktive familieboliger som udnytter den landskabelige beliggenhed.

Der lægges vægt på visuel og rekreativ sammenhæng mellem englandskabet og den bagvedliggende by i form af grønne kiler og bælter.



Bykanten rykker mod vest

Anvendelse

Det er intentionen, at området skal rumme et nyt boligområde, hvor der skabes kontakt mellem byens grønne struktur og det åbne land.

Anvendelse

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

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 50

Etager: Max. 2-4
etager

Højde: Max. 14 m

Fælles opholdsareal:
Min. 10 % for
åben-lav, min. 15 %
for tæt-lav og min. 25
% for etage.

Miljø

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

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

11-09-2017

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå som et åbent englandskab med klart afgrænsede bebyggelser.

Bebyggelsesstruktur, formsprog og materialevalg skal afstemmes med den øvrige bebyggelse vest for Letvadvej.

Der skal skabes attraktive opholdsarealer

Kig til engene fra Letvadvej skal sikres.

Der skal sikres en grøn sammenhæng til Mulighedernes Park

Trafik - Veje og stier

Vejreservation og stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#).

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Vejadgang fra Sandtuevej

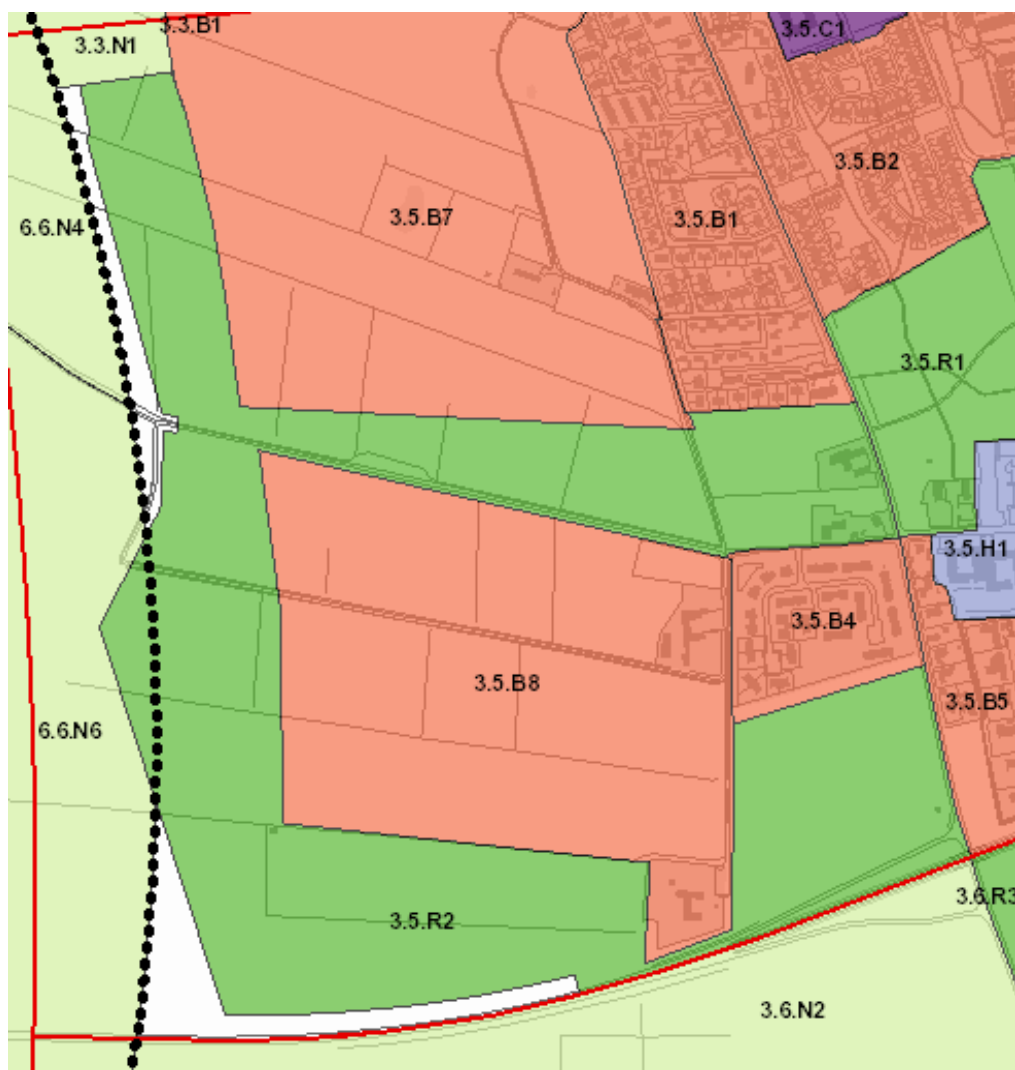
Teknisk forsyning Fjernvarmepligt

Zoneforhold

En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone



3.5.R2 Sofiendal Enge



Mål

Målet med området er at sikre et naturområde med offentlig adgang til englandskabets kvaliteter. Samtidigt skal området fungere som "klimapark" til håndtering af regnvand fra nærområdet og et større opland.

Området skal fremstå som et naturområde med søer, stier og inventar til rekreative formål.

I områdets vestlige del er reserveret areal til en kommende 3. Limfjordsforbindelse, ligesom der gennem området er reserveret areal til en eventuel forlængelse af Skelagervej til Ny Nibevej.

Byggemuligheder

Der er beskyttelsesafstand til sikring af muligheden for anlæg af den kommende 3. Limfjordsforbindelse og en mulig forlængelse af Skelagervej til Ny Nibevej. Indenfor disse afstande kan der ikke etableres bygninger og anlæg.

Anvendelse

Rekreative formål
Landbrug
Naturbeskyttelse
Grundvandsbeskyttelse
Tekniske anlæg

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

Beskyttelseslinje: vejreservation, se [retningslinje 13.1](#)

Miljø

Beskyttet natur § 3

Ingen grundvandstruende aktiviteter

Arkitektur - Byrum og landskab



Der lægges også vægt på at sikre kig til engene fra Letvadvej og på at understrege oplevelsen af overgangene bakke-eng og by-land.

Trafik - Veje og stier

For at sikre forbindelse mellem naturområderne på begge sider af en kommende forlængelse af Skelagervej gennem området, skal der ved dennes etablering minimum sikres én forbindelse over/under vejen for gående og cyklister.

Teknisk forsyning

I området kan forventes etableret søer, vandløb eller andre tekniske anlæg til håndtering af regnvand. Udover funktionen som anlæg til håndtering af regnvand skal søer, bassiner m.m. medvirke til at højne områdets rekreative værdi.

11-09-2017

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå som et åbent englandskab med levende hegn og småbiotoper.

Kig til engene fra Letvadvej skal sikres.

Skovbeplantning på det højest beliggende landskabsparti ved Ny Nibevej skal danne byport mellem by og land.

Trafik - Veje og stier

Arealreservation til Vestforbindelse og stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#).

Planlagte veje, se [retningslinje 13.1](#)

Minimum 1 forbindelse under/over Skelagervejs forlængelse skal sikres for gående og cyklister.

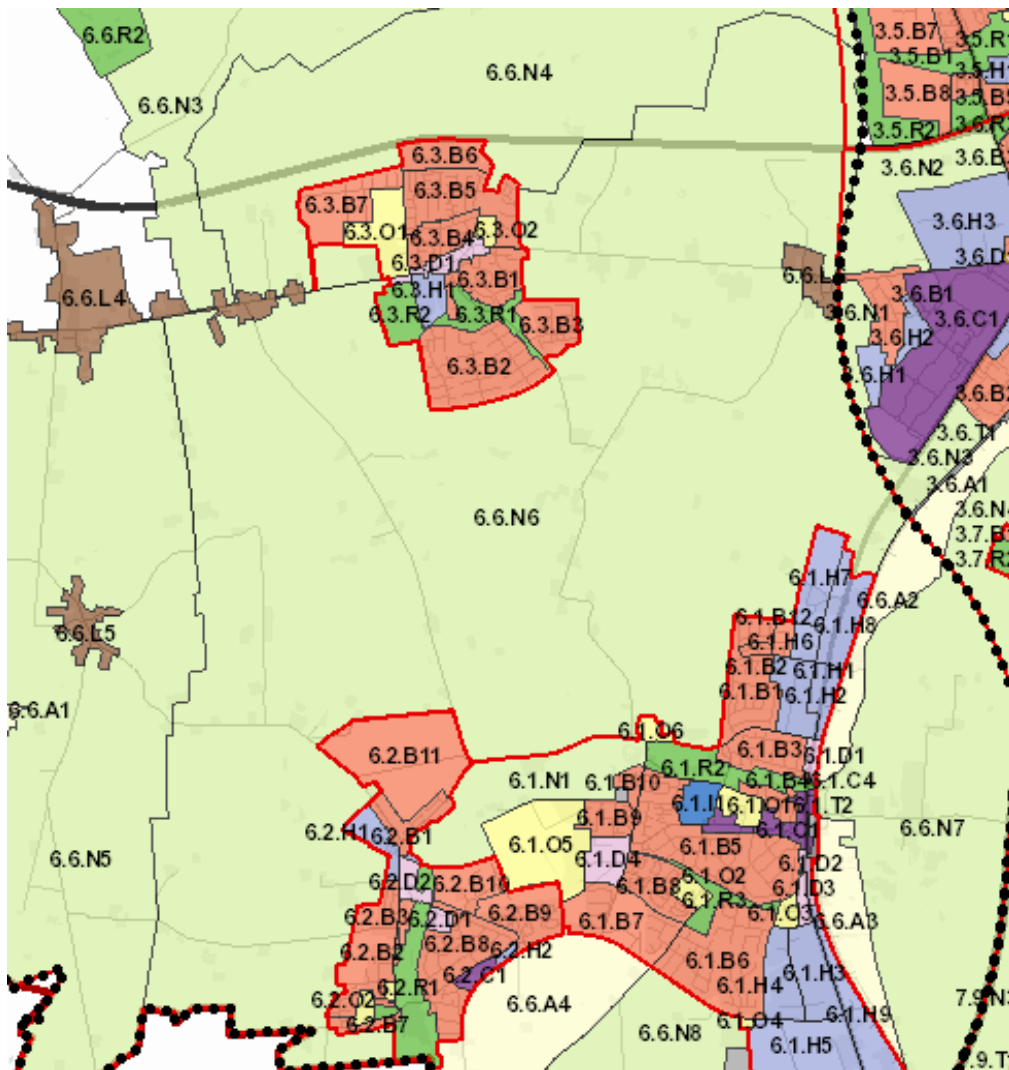
Teknisk forsyning

Anlæg til regnvandshåndtering

Zoneforhold

Landzone

6.6.N6 Drastrupkilen



Mål

At kombinere grundvandsbeskyttelseshensyn med udbygning af et nyt rekreativt udflugtsmål i form af et skov- og bakkelandskab. Ved at etablere et stort sammenhængende skovområde er målet, dels at beskytte grundvandet og dels at skabe gode spredningsmuligheder for dyr og planter, der naturligt hører hjemme i et skovområde.

Anvendelse



Det varierede bakkelandskab rummer mange kvaliteter. Mere skov medvirker til at beskytte grundvandet varigt mod forurening.

Målet er en flersidig anvendelse, hvor der tages hensyn til naturbeskyttelse og bevaringshensyn i forhold til landskabelige kvaliteter. Morænebakkerne skal tilplantes med

Anvendelse

- Institution
- Rekreative formål
- Landbrug
- Naturbeskyttelse
- Råstofgravning
- 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.

Der kan opføres bygninger til institution og rekreative formål.

Etager: Max. 1½ for institution og max. 1 for rekreativ bebyggelse.

Højde: Max. 8,5 m for institution og max. 6 m for rekreativ bebyggelse.

Byggelinie: Min. 300
m til skov

Beskyttelseslinie:
Kirker (300 m),
fortidsminder (100 m)
og vejreservationer
(100 m)

skov kombineret med områder til ekstensiv landbrugsdrift. Grundvandsbeskyttelse prioriteres højt, da området er omfattet af særlige drikkevandsinteresser.

Området er en del af Drastrupkilen og udgør en rekreativ og økologisk forbindelse mellem storbyen og de omkringliggende landområder. De rekreative anvendelsesmuligheder vægtes højt. Der er mulighed for at etablere en skovbørnehave i området. Der er også regionale råstofinteresser ved Drastrup og Duedal. Når råstofindvindingen ophører, skal områderne genoprettes som naturområder og til rekreative formål. Overflødiggjorte landbrugsbygninger kan anvendes til mindre erhvervsvirksomheder, og der kan max indrettes 1 bolig pr. ejendom, men kun efter forudgående anmeldelse til Aalborg Kommune.

Byggemuligheder

På grundlag af en nærmere planlægning kan der indpasses ny bebyggelse til en skovbørnehave, og der kan opføres mindre bygninger, der udbygger de rekreative muligheder i området.

Arkitektur - Byrum og landskab



En del af området øst for Frejlev og ind mod Aalborg skal friholdes for skov. Derved sikres udsigtskiler til storbyen, Oddershøj mv.

Områdets nordligste del er et fladt slettelandskab med enkelte levende hegn og småbiotoper. Den gamle kystskrænt, som danner overgangen fra det flade slettelandskab til morænebakkerne mod syd, er et kuperet terræn. Syd for Frejlev er morænelandskabet udfladet som et bølgende plateau 40-60 meter over havet. Slettelandskabet mod engene skal friholdes for skov.

Der er en del skov i området - fx Restrup Skov mod vest. Yderligere skovplantning på morænebakkerne skal være med til at forstærke kontrasten mellem de flade enge og bakkerne. Skovplantning skal ske på en sådan måde, at kulturhistoriske træk bevares og forstærkes. Der er en del gravhøje i området fx ved Smedhøje. De tidligste spor af mennesker findes ved stenaldergravene Ørnebjerg og Mulesgrav. Oddershøj er den mest markante bronzealderhøj, og dens karakteristiske fremtræden i landskabet skal bevares. Fra Guldbækvej er der et fint indblik til Godthåb Kirke. Det skal friholdes for beplantning.

Ved opførelse af nybyggeri til en fx skovbørnehave skal den eksisterende byggestil i området respekteres. Fx ved at nybyggeri udformes som længehuse. Ydervægge udføres typisk som blank/hvidkalket murværk eller malet i jordfarver. Tage kan udføres i tegl (ikke glaseret), skifer eller beklædes med pandeplader. I skovlandskaber kan der også bygges i træ.

Trafik - Veje og stier

Landskabet skal åbnes for offentligheden med et net af rekreative stier.

Miljø

Beskyttet natur (§ 3)

Der kan ikke etableres grundvandstruende aktiviteter

Støjkonsekvenser fra skydebane nord for Svenstrup

Der skal sikres en sammenhængende økologisk forbindelse.

Arkitektur - Byrum og landskab

Morænebakkerne skal tilplantes med skov.

Limfjordsenge og dele af kystskrænt skal omlægges til vedvarende græsarealer.

Kulturspor i landskabet skal beskyttes.

Indblik til Oddershøj og Godthåb Kirke skal friholdes for beplantning.

Bygninger i åbent landskab skal tilpasses den karakteristiske byggeskik på landet.

Bygninger i skov skal i formsprog og materialer tilpasses omgivelserne.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinie 5.2.3.](#)

Trafik - Veje og stier

Arealreservation til Vestvej, Skipper Clements Vej og Ny Svenstrupvej, principielt angivet på [illustrationsplan](#)

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#).

Stiforbindelse på banetracéet Godthåb-Nibe fastholdes.

Zoneforhold

Byzonearealer ved
Godthåb skal
tilbageføres til
landzone.