



Tillæg 4.039 for området ved Gug Alper

Aalborg Byråd godkendte den 22. august 2016 kommuneplantillæg 4.039 for området ved Gug Alper.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 4.039](#)
- [Bydelsbeskrivelse for Gug](#)
- [Retningslinje 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål](#)
- [Retningslinje 13.1 Veje](#)
- [Kommuneplanramme 4.3.B8 Gug Alper ved Møgelhøj](#)
- [Kommuneplanramme 4.3.B9 Gug Alper ved Zeusvej](#)
- [Kommuneplanramme 4.3.R6 Gug Alper m.m.](#)

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 et forslag til [lokalplan 4-3-103](#).

Klagevejledning

Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan, for så vidt angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet **senest den 28. september 2016**.

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 31. februar 2017.

22-08-2016



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



Redegørelse for tillæg 4.039 for området ved Gug Alper

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Området for kommuneplantillægget ligger i Gug - i udkanten af det sydøstlige Aalborg. Tillægget omfatter en ændring af kommuneplanrammen "4.3.R6 Gug Alper" og tilføjelse af 2 nye rammer til boligformål (4.3.B8 og 4.3.B9).



Gældende kommuneplanrammer med de nye afgrænsninger vist med gult Nye kommuneplanrammer

Forslaget om en delvis bebyggelse af Gug Alper er i tråd med intentionerne i nedslaget i Aalborg Kommunes Fysiske Vision 2025 om "Byfortætning og grønne interesser". Der lægges her op til, at der kan skabes mulighed for randbebyggelser i Gug Alper, som ikke tilsidesætter de grønne interesser, men understreger og styrker dem.

Gug Alper er i dag en mosaik af intensivt dyrkede landbrugsarealer, lysåbne kalkoverdrev, selvgroet kratskov, og et enkelt vandhul. Områdets væsentligste naturinteresser knytter sig til de lysåbne kalkoverdrev og områdets kratskov. Overdrevene har status som beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3. På grund af de udbredte dyrkede arealer har offentligheden ikke adgang til størstedelen af området. For Gug Alpers fremtidige anvendelse er der knyttet væsentlige landskabelige, natur og rekreative interesser. Adgangs- og opholdsmulighederne for offentligheden skal fremtidigt sikres.

Det rekreative areal er omgivet af boligbebyggelser og mod øst af udviklingsområder til boliger. Med dette tillæg lægges der op til nye boligklynger i områdets yderkant samt en øget tilgængelighed til det åbne rekreative areal.

Det åbne kuperede landskab på den sydvendte skråning med kratskov m.m. er unikt og kræver derfor, at bebyggelser tilpasses landskabet.

Eksisterende og planlagte stiforbindelser

I kommuneplanen er der vist et princip for en stiforbindelse gennem området, der forbinder universitetsområdet med Gug. Med realiseringen af nærværende projekt er der mulighed for at anlægge en første etape af en sådan stiforbindelse.

På kortet nedenfor er de gule linjer eksisterende og planlagte rekreative stier, der jf. retningslinje 11.2.6 skal sikre og forbedre de rekreative færdselsmuligheder for offentligheden i et sammenhængende rekreativt stinet. De sorte stiplede linjer er principelle stiforløb, der jf. illustrationsplanen for Gug skal etableres.

Stierne er i dette tillæg tilpasset eksisterende og planlagte forhold.



Eksisterende og planlagte stier



Ændrede stiforløb

Planlagt vej

Retningslinjen "13.1 Veje" reserverer areal til nye veje og vejudvidelser. Jf. retningslinjen må lovadministration, planlægning og anlægsvirksomhed m.v. ikke føre til dispositioner, der hindrer mulighed for at realisere planerne for nye vejanlæg.

Egnsplanvej og tilslutningen fra Zeusvej har været en forudsætning for byudviklingen i det østlige Aalborg siden midten af 1970'erne, men er først blevet aktualiseret de senere år.

Vejreservationen er justeret i forhold de nuværende forhold og vejprojekter.



Vejreservation jf. gældende kommuneplan



Vejreservation tilpasset eksisterende forhold.

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 rekreativt område der tidligere også er anvendt som landbrugsområde (retningslinje "2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål").



Byudviklingsområder og gældende rammer



Nye byudviklingsområder og ændrede rammer

Naturfredninger og fortidsminder

I området findes en gravhøj og arealer beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Nye bebyggelser indpasses i respekt for disse.



Eksisterende gravhøj med beskyttelseslinje, registreret beskyttet natur (rød - overdrev + blå - sø) og de fremtidige områder til boliger.

Boligerne tilpasses områdets natur og ændrer ikke i området naturforhold.

I område A kan bygges 1 bolig.

I område B og C kan bygges 7 boliger i hver.

I område D og E kan bygges 20 boliger.

Nye boliger

Planen vil muliggøre opførelse af i alt 35 boliger. Kommunens opdaterede rummelighedsregnskab for nye boliger kan ses på kommuneplanens [bilag M](#).

Planforslagets baggrund

Kommunen har modtaget 2 projektforslag for opførelse af mindre boligbebyggelser i tilknytning til det rekreative område. Der udlægges områder til et fælles rekreativt landskab, som vil være forsynet med stiforbindelser og offentligt tilgængeligt for borgerne i Gug.

Kommuneplanen i dag

En del af de gældende rammer i Gug ligger allerede i dag i et område med drikkevandsinteresser (OD). Hvilket fortsat også er tilfældet med de nye rammer.

Rammeændringerne gør, at en del af den nye ramme 6.3.B9 kommer til at ligge i et indvindingsopland til drikkevand. Der er dog tale om et indvindingsopland uden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).



Drikkevandsinteresser (lyseblå), indvindingsoplande (blå skraveret) og gældende kommuneplanrammer

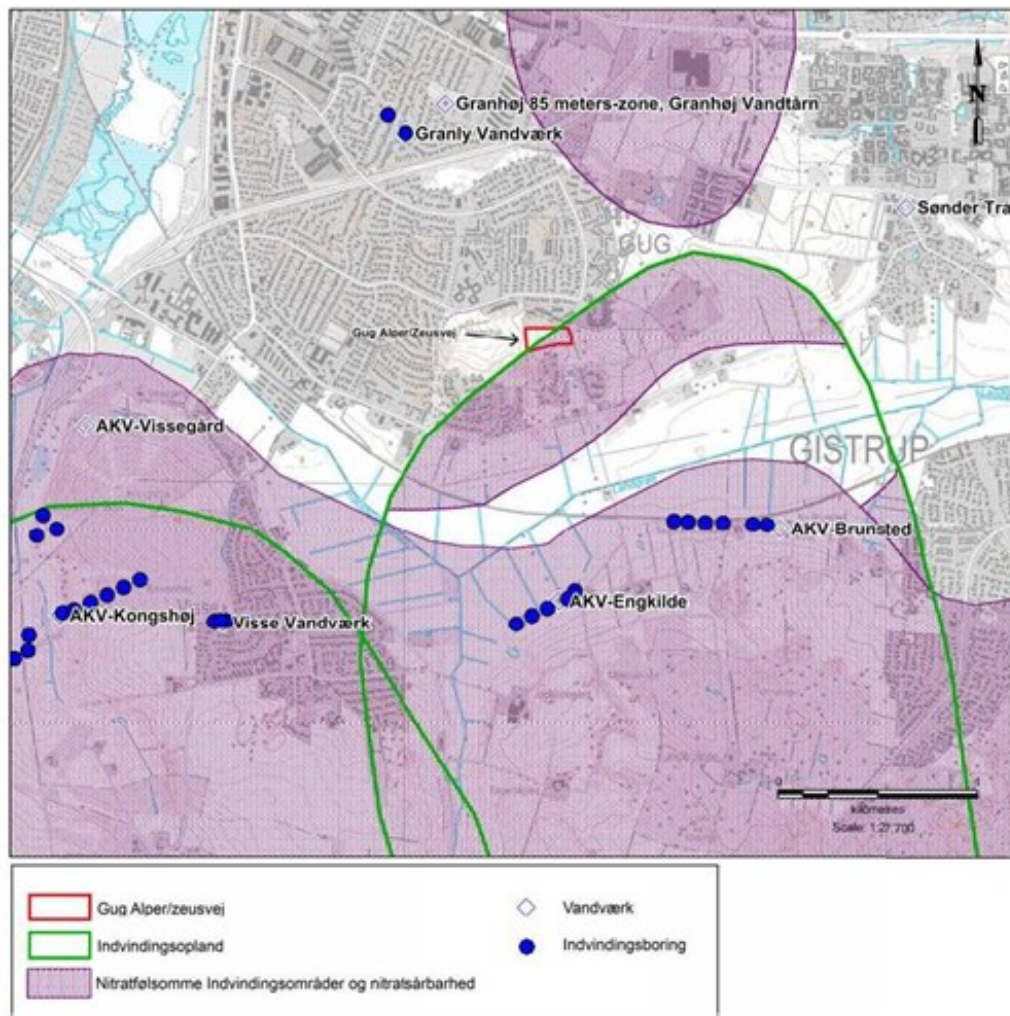


Drikkevandsinteresser (lyseblå), indvindingsoplande (blå skraveret) og nye kommuneplanrammer

Byudvikling i OSD

Baggrund

Planlægningen af området er igangsat på baggrund af et ønske om at etablere et nyt boligområde ved Gug Alper/Zeusvej i Aalborg Øst. Området ligger delvist inden for indvindingsoplandet til Brunsted-Engkilde Kildeplads, hvor Aalborg Forsyning, Vand A/S, indvinder grundvand til produktion af drikkevand, se figur 1. Yderligere er denne del af indvindingsoplandet vurderet til at være sårbart over for nitrat og pesticider.



Figur 1: Områdets placering inden for indvindingsopland til Brunsted-Engkilde Kildeplads.

Jævnfør statens vandplaner (retningslinje 41), skal områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD så vidt muligt friholdes for udlæg af arealer til byudvikling. Der kan dog udlægges arealer til byudvikling, hvis det kan godtgøres, at der ikke er alternative placeringer, og at byudviklingen ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet. Ved byudvikling i områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden

for OSD, skal det af kommune- og lokalplaners retningslinjer fremgå, hvordan grundvandsinteresserne beskyttes. I Aalborg Kommune udmøntes administrationen af Vandplanens retningslinjer i øvrigt af "Administrativ forskrift nr. 32 – Byudvikling i områder med særlige drikkevandsinteresser".

Forudsætningen for byudvikling eller ændret arealanvendelse i OSD og indvindingsoplande er, at den statslige kortlægning af grundvandet er gennemført. Dette er tilfældet i det aktuelle område, og nærværende redegørelse baserer sig på denne kortlægning samt Aalborg Kommunes opdaterede datagrundlag vedrørende indvindingsoplande og sårbarhed i området.

Nærværende redegørelse er udarbejdet, så den forholder sig til de krav, der stilles i notatet "Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 vedrørende byudvikling og Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD)".

I henhold til den statslige udmelding opereres der med tre lister over, hvordan forskellige typer byudvikling skal håndteres indenfor OSD, indvindingsoplande eller nitratfølsomme indvindingsområder (NFI). Der er en "tilladelsesliste", en "opmærksomhedsliste" og en "forbudsliste". Aalborg Kommune vurderer, at det aktuelle projekt hører hjemme på "Tilladelseslisten", der dækker over boliger og mindre grundvandstruende virksomheder, og som kan placeres i OSD og i NFI i særlige tilfælde.

Projektbeskrivelse

Det aktuelle projekt omfatter etablering af et nyt boligområde på matrikel 20u, Sdr. Tranders by, Sdr. Tranders, jævnfør figur 2.



Figur 2: Områdets placering i forhold til nærliggende matrikler og eksisterende veje

Boligområdet etableres i forlængelse af boligprojektet "Gug Alper" umiddelbart vest for området. Mod nord og syd grænser området op til de eksisterende boligområder ved Prins Paris Alle (villabebyggelse) og Ledavej (rækkehusbebyggelse). Hensigten er, at etablere et åbent boligområde med en markant grøn karakter. Området kan rumme ca. 20 boligenheder og vil generelt fremtræde med en lav udnyttelsesgrad. Området skal vejbetjenes

fra Zeusvejs forlængelse, der udføres i 2016, umiddelbart øst for arealet. Egnspanvej, der får direkte forbindelse til motorvejsnettet, etableres ca. 700 m syd for lokalplanområdet og tilkobles via Zeusvej.

Arealet udgør i alt 21.050 m², men kun ca. halvdelen af dette område ligger inden for det sårbare indvindingsopland. Det betyder, at kun ca. 10 af de planlagte boliger vil blive placeret inden for det udpegede indvindingsopland.

Området berører ikke selve kildepladszonen eller BNBO til Brunsted-Engkilde Kildeplads. Der forventes en bebyggelsesprocent i området på ca. 20.

Kommuneplan og afvejning af planmæssige interesser ift. ændret arealanvendelse i NFI

Det aktuelle projektområde ligger i landzone og anvendes p.t. til jordbrugsformål. Området er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser, nærmere bestemt rammeområde 4.3.R6, der er udlagt til rekreative formål og fritidsformål for beboerne i Gug. Området indgår ikke i kommuneplanens overordnede Grøn-blå struktur, men er tiltænkt en nærrekreativ funktion. Rammeområde 4.3.R6 er på alle sider omgivet af eksisterende bolig- og udbygningsområder.

Området vil i forbindelse med vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg for det aktuelle projekt overgå til byzone.

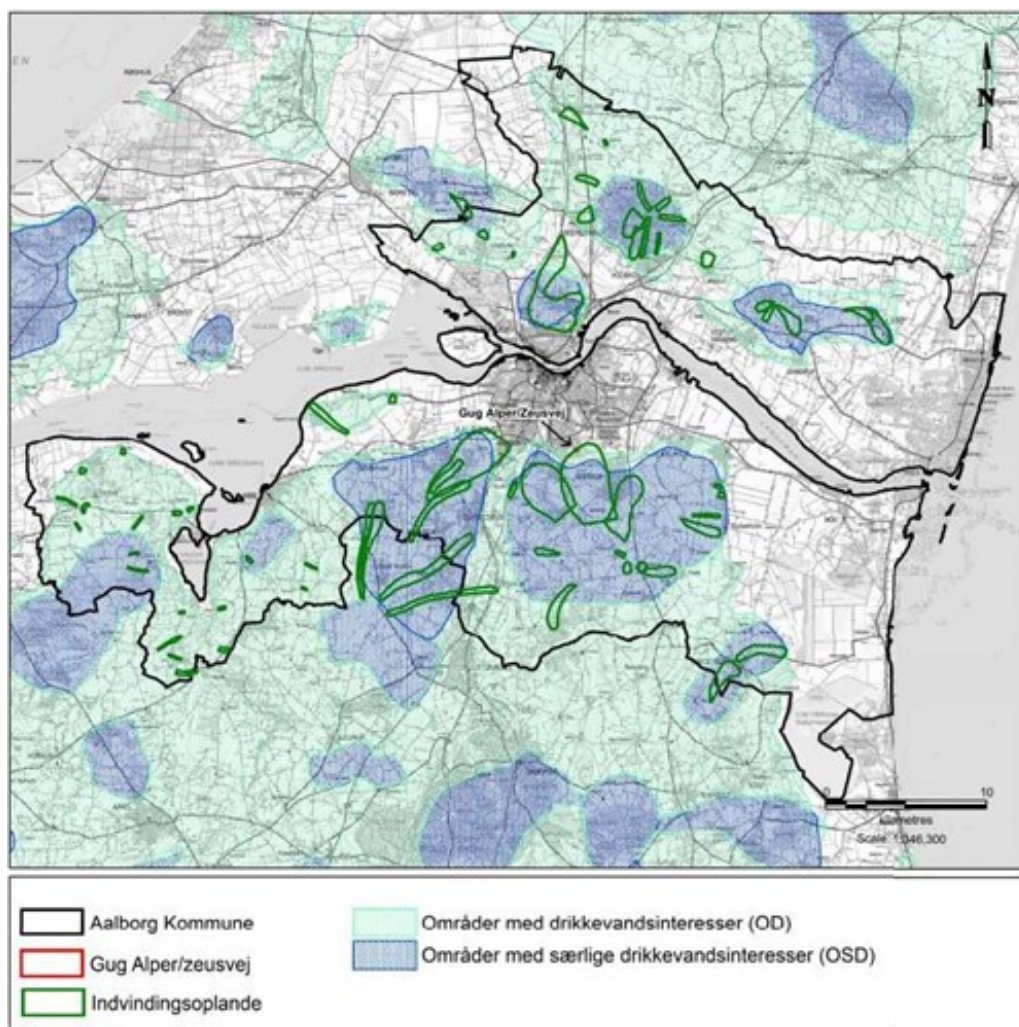
Områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande

Store dele af Aalborg Kommune er udpeget som "Område med Særlige Drikkevandsinteresser" (OSD) og "Område med Drikkevandsinteresser" (OD). Kun i de kystnære områder, langs Limfjorden og under den centrale del af Aalborg er der ikke udlagt områder med drikkevandsinteresser.

OSD, OD og indvindingsoplande i Aalborg Kommune fremgår af figur 3. Gug Alper/Zeusvej ligger umiddelbart uden for OSD 1435.

Der er skov- og naturområder spredt ud over hele OSD 1435, som har et samlet areal på 10.400 ha (104 km²). Den procentvise fordeling af arealanvendelsen i OSD 1435 er jf. indsatsplanen 5 % bebyggelse, 81 % landbrug, 6 % skov og 7 % uklassificeret.

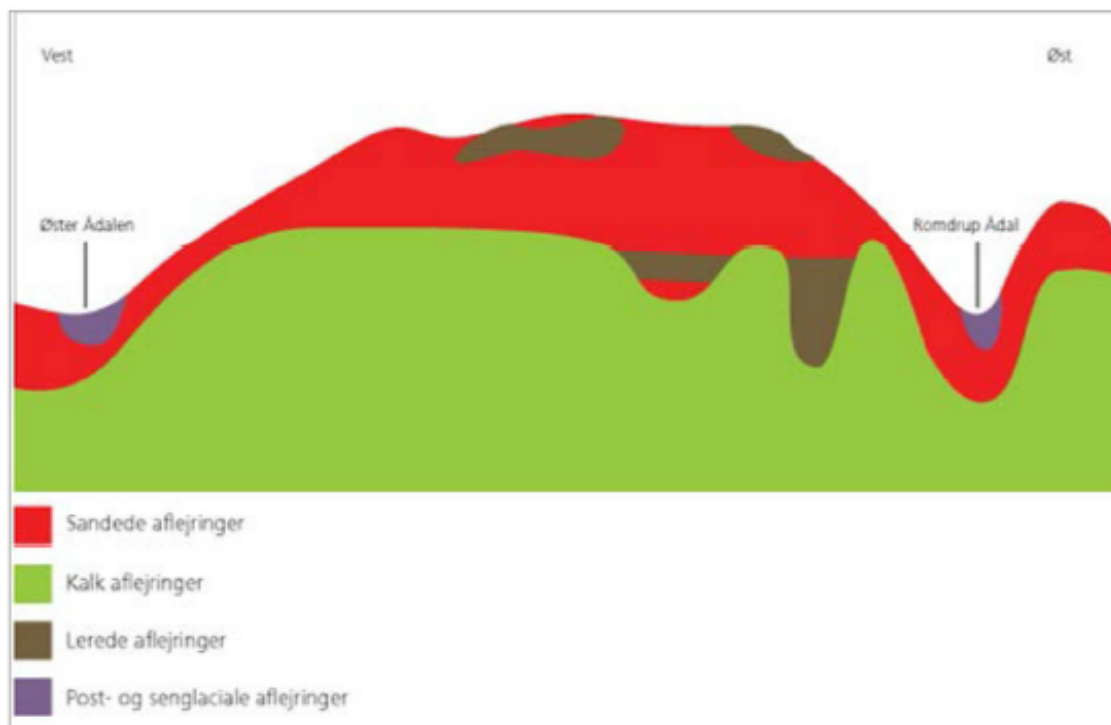
Det aktuelle projektområde ligger uden for OSD 1435, men arealmæssigt udgør arealet inden for det sårbare indvindingsopland ca. 11.150 m² og ca. 0,01 % af OSD 1435 arealet. Projektet vil således ikke udgøre en væsentlig ændring af bebyggelsesprocenten inden for OSD 1435 og vurderes endvidere ikke at ændre bymønstret inden for indvindingsoplandet.



Figur 3: Drikkevandsinteresser og indvindingsoplande i Aalborg Kommune. Det aktuelle område ligger ved pilen.

Hydrogeologi og sårbarhed

Grundvandsmagasinet, hvorfra der indvindes drikkevand, kaldes det primære grundvandsmagasin. Syd for Limfjorden består det primære grundvandsmagasin især af kalk i form af skrivekridt. Over kalken findes smeltevandssand og moræneler. Lerlagene er ikke tilstrækkeligt sammenhængende og yder derfor kun i afgrænsede områder en vis beskyttelse. De geologiske forhold er illustreret ved et geologisk længdeprofil, se figur 4.



Figur 4: Geologisk længdeprofil syd for det aktuelle område.

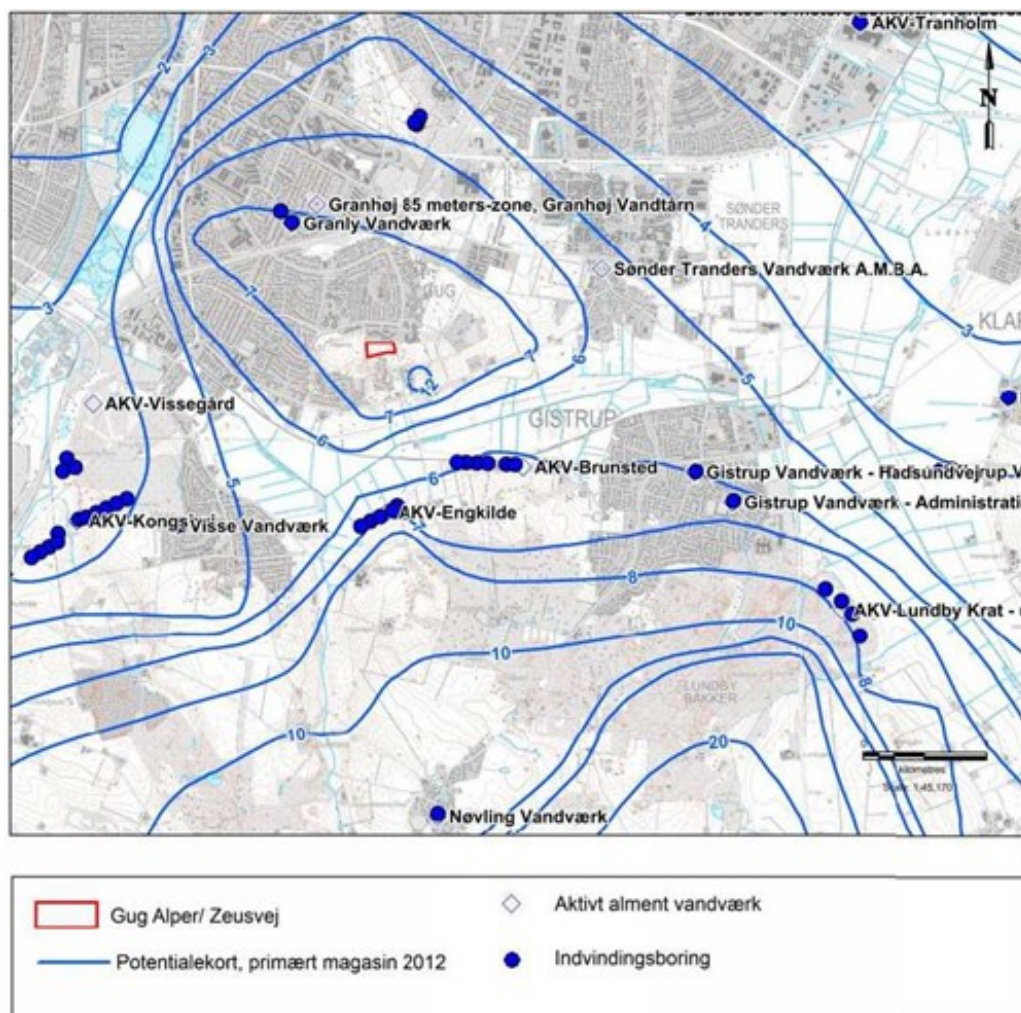
Grundvandet i Aalborg Kommune er mange steder dårligt beskyttet fra naturens side og dermed meget sårbart over for nedsivende miljøfremmede samt naturligt forekommende stoffer. Der er ikke udført borer i det aktuelle projektområde, men i de nærliggende indvindingsområder er der påvist et meget begrænset dæklag af ler, dvs. mindre end 5 m ler. I nogle områder er der dog steder, hvor den samlede lertykkelse overstiger 15 m og lokalt 30 m. Behovet for at beskytte grundvandet er derfor generelt stort.

Inden for indvindingsoplandene er der udpeget områder, som er særligt sårbare over for nitrat - **nitratfølsomme** indvindingsområder (NFI). En del af det aktuelle projektområde ligger inden for et NFI område, se figur 1 og 2. Det aktuelle NFI-område er også vurderet til at være pesticidfølsomt.

Terrænet i det aktuelle projektområde er meget kuperet med et faldende terræn fra +50 m DVR90 i vest til ca. +30 m DVR90 i sydøst.

Vandstanden i det primære magasin forventes at ligge imellem kote +7 og +12 m DVR90, se figur 5. Der er således basis for en tyk umættet zone, men der kan forekomme sekundære sandmagasiner lokalt.

Strømningsretningen i det primære magasin vurderes at være sydlig i retning af Landgrøften, men denne vurdering er dog noget usikker på det foreliggende grundlag.



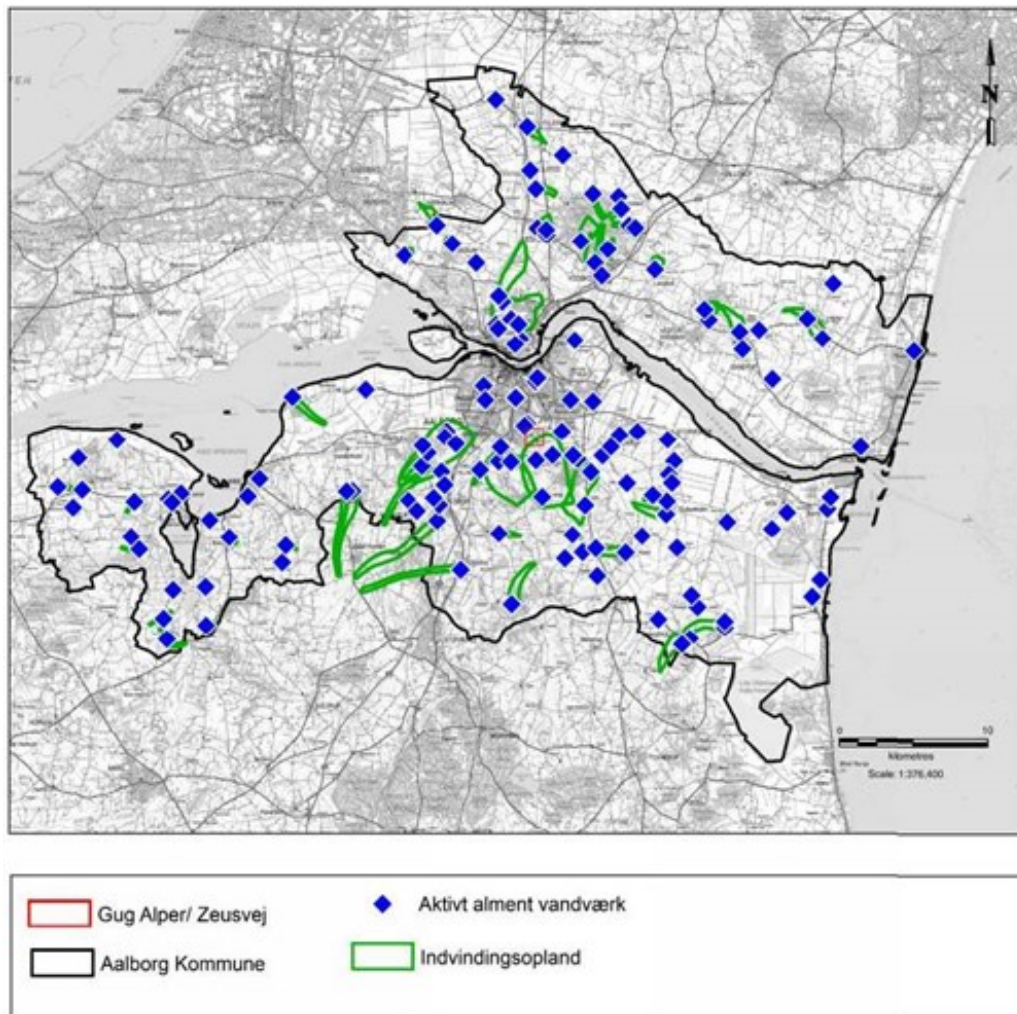
Figur 5: Potentialekort, primært magasin.

Vandindvinding i Aalborg Kommune har en decentral vandindvindings- og vandforsyningsstruktur baseret på 93 vandværker, herunder Aalborg Forsyning, Vand A/S, ca. 40 ikke-almene vandværker samt knap 1.500 enkeltanlæg. Herudover findes der i kommunen fem produktionsværker, som kun sælger vand til vandværker.

Af de 93 vandværker er der 30 distributionsanlæg, der er vandværker uden eget indvindingsanlæg. Hertil kommer ca. 175 anlæg til markvanding, dambrug m.v. samt en række anlæg til havevanding.

Vandværkerne i Aalborg Kommune indvinder årligt omkring 12 mio. m³ grundvand. Aalborg Forsyning, Vand A/S indvandt i 2011 knap 7 mio. m³ grundvand, mens de øvrige vandværker indvandt omkring 4,9 mio. m³ grundvand. Hertil kommer indvinding af grundvand i forbindelse med erhverv, markvanding og dambrug samt små indvindingsanlæg til husholdningsbrug. Det samlede vandforbrug i Aalborg Kommune viser et stagnerende vandforbrug på trods af, at indbyggertallet er steget støt de senere år.

Beliggenheden af vandværkerne fremgår af figur 6.



Figur 6: Beliggenhed af vandværker i Aalborg Kommune.

Grundvandet i kommunen er af en varierende kvalitet. Analyser fra området. Grundvandet i kommunen er af en varierende kvalitet. Analyser fra området viser, at der er væsentlige problemer med grundvandskvaliteten i form af høje nitrathold og/eller fund af pesticider.

Syd for det aktuelle område har Aalborg Forsyning Vand de to kildepladser AKV Engkilde og AKV-Brunsted med hhv. 5 og 6 indvindingsboringer i en afstand af 1-1,5 km.

Indvindingsboringerne indvinder fra det primære grundvandsmagasin (kalk) i en dybde af ca. 20-30 m under terræn. De geologiske forhold i området viser en generel beskyttelse af 12-25 m lerdække, men der findes også ubeskyttede boringer i området, hvor kalken findes lige under terræn. Det vurderes derfor, at der findes "huller" i de beskyttende lerlag, som gør, at grundvandet er følsomt over for forurenende stoffer som f.eks. nitrat og pesticider. Magasinet er ofte spændt, men stedvist frit.

Brunsted Kildeplads indvinder grundvand, der overholder grænseværdierne for drikkevandskvalitet. Der indvindes en oxideret vandtype fra kildepladsens boringer. Indholdet af nitrat har været stigende siden 1980, men har de seneste 5 år svinget mellem 20-30 mg/l. Der er ikke konstateret fund af pesticider.

Engkilden Kildeplads indvinder også grundvand, der overholder grænseværdierne for drikkevandskvalitet. Indholdet af nitrat er højt, og har de seneste 20 år været stigende fra 25 til ca. 40 mg/l. Der er i 2012 påvist fund under grænseværdien af BAM, desethyl-atrazin og DEIA. Tidligere er der påvist indhold af atrazin i drikkevandet.

Vandplan og indsatsplan

Projektområdet ligger inden for indsatsområde "Aalborg Sydøst". Der er i 2015 udarbejdet en indsatsplan for grundvandsbeskyttelse i dette indsatsområde. I indsatsplanen er opstillet retningslinjer for planlægning, sagsbehandling og andre myndighedsopgaver samt en række konkrete indsatser for beskyttelse af grundvandet.

Indsatsplanen definerer bl.a. at indsatsområdet skal friholdes for byvækst ud over allerede udlagte områder. Det planlagte boligområde ligger – som nævnt – omgivet af eksisterende boligområder og områder under udbygning på alle sider. Etableringen af et nyt boligområde kan derfor betragtes som "huludfyldning" i det eksisterende byområde Gug, der i disse år oplever en stor vækst grundet nærheden til det nye Aalborg Universitetshospital og etableringen af den tilhørende Egnspanvej. Herudover er det et bærende princip, at der skabes et meget grønt boligområde og med en både lav bebyggelsesprocent og lav befæstelsesgrad. På den baggrund vurderes det, at projektet ikke er i strid med den aktuelle indsatsplan for grundvand.

Yderligere er der i indsatsplanen defineret, at ved anlæg af en ny vej gennem indsatsområdet skal der tages specielle hensyn til, hvilke materialer, der bliver bygget ind i vejassen. Der må således ikke forekomme stoffer, som kan true grundvandskvaliteten. Det er endvidere vigtigt, at der træffes foranstaltninger, som kan håndtere f.eks. vejsalt samt spild af olie og kemikalier i tilfælde af, at der sker uheld på vejen. Foranstaltningerne skal sikre, at forureningen ikke trænger ned i grundvandet, f.eks. ved afvanding af vej og befæstede flader til et lukket spildevandssystem.

Området er endvidere omfattet af "Vandplan 1.2 Limfjorden". Det primære grundvandsmagasin er en del af de regionale grundvandsforekomster (1.2.2.8 og 1.2.2.9). Grundvandsforekomsterne er udpeget med hhv. god og ringe kvantitativ tilstand samt ringe kemisk tilstand.

Den udnyttelige grundvandsressource er ifølge Vandplanen på 9.495.000 m³ for grundvandsforekomst 1.2.2.8. Heraf indvindes 1.114.000 m³ svarende til en årlig andel af grundvandsdannelsen på 4 %. Vurdering af ringe kvantitativ tilstand for grundvandsforekomst 1.2.2.9 skyldes påvirkning af overfladevand.

For grundvandsforekomst 1.2.2.9 er grundvandsdannelsen på 8.901.000 m³, 4.292.000 m³ svarende til en årlig andel af grundvandsdannelsen på 17 %.

Projektet vurderes ikke, at give anledning til påvirkning eller forværring af tilstanden af grundvandsforekomsterne, da boligområdet ikke forventes at have væsentlig betydning for hverken grundvandsdannelsen eller grundvandskemien i magasinet.

Det skal dog bemærkes, at der er udarbejdet forslag til nye vandområdeplaner i 2014. Disse har været i offentlig høring og forventes færdige og vedtaget i slutningen af 2015. Der kan i den forbindelse ske justeringer i udbredelsen af grundvandsforekomsterne samt ny navngivning og ny vurdering af tilstanden for grundvandsforekomsterne i området.

Tekniske tiltag til grundvandsbeskyttelse og konsekvensvurdering

Boligområdet forventes at blive udstykket og bebygget efter princippet om sokkelgrunde, hvor størrelsen af de private grunde er begrænset til selve boligens fodaftryk plus et begrænset udenomsareal til f.eks. terrasse og indkørsel. Alle øvrige arealer - herunder de grønne områder, veje, stier mv. – ejes og vedligeholdes af en fælles grundejerforening. I aktuelle tilfælde er der således ikke tale om en traditionel parcelhusudstyknings med store private haver og dermed et vist potentielt privatforbrug af pesticider på befæstede og ikke befæstede udearealer. Endvidere er det tanken, at de store grønne fællesarealer i langt overvejende grad anlægges med et lavt plejeniveau – naturkarakter – som gør brug af gødning og pesticider overflødig. Alt i alt vurderes den planlagte anvendelse til boligformål at være mindre grundvandstruende – ift. påvirkning med nitrat og pesticider - end den nuværende anvendelse til jordbrug/landbrugsformål.

Alt regnvand fra tage, veje og øvrige befæstede flader forventes at blive opsamlet og ledt til kloak, mens øvrigt regnvand nedsives. Denne afledte mængde vand vurderes at have en forsvindende lille betydning for grundvandsdannelsen, da bebyggelsesprocenten kun vil være på ca. 20, og da arealet inden for NFI udgør mindre end 0,01 % af det samlede OSD-område.

Opsummering

Følgende lægges til grund for, at etableringen af det påtænkte boligområde ikke vurderes at udgøre en væsentlig påvirkning af grundvandet, og at der ikke vurderes at være behov for yderligere tiltag i forhold til beskyttelse af

grundvandet:

- Der er tale om et mindre område svarende til under 0,01 % af det samlede OSD-område.
- I forhold til påvirkning fra nitrat og pesticider vurderes anvendelsen til boligformål at være mindre grundvandstruende end den nuværende anvendelse til jordbrug.
- Kun ca. 10 boliger placeres inden for det udpegede indvindingsopland.
- Alt potentielt forurenet vand fra veje og befæstede flader håndteres i et lukket system og ledes til kloak.

Referencer

- Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 vedr. byudvikling og Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Miljøministeriet. Naturstyrelsen oktober 2012.
- Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse. OSD 1435 - Aalborg Sydøst. Juni 2015. Aalborg Kommune.
- Vandforsyningsplan 2013-2024 for Aalborg Kommune. Oktober 2013. Aalborg Kommune.
- Vandplan 2009-2015. Limfjorden. Hovedvandopland 1.2. Vanddistrikt Jylland og Fyn. Miljøministeriet Naturstyrelsen, 2011, rev. 2014.
- Udkast til Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt Jylland og Fyn. Miljøministeriet Naturstyrelsen, december 2014.
- Afgiftsfinansieret grundvandskortlægning. Sammenfattende redegørelse for kortlægningsområde 1435 Aalborg Sydøst. Miljøcenter Aalborg. Miljøministeriet. December 2010.
- Kommuneplan 2013-2025 for Aalborg Kommune.
- Administrativ forskrift nr. 32 – Byudvikling i områder med særlige drikkevandsinteresser, Teknik- og Miljøforvaltningen og Forsyningsvirksomhederne.

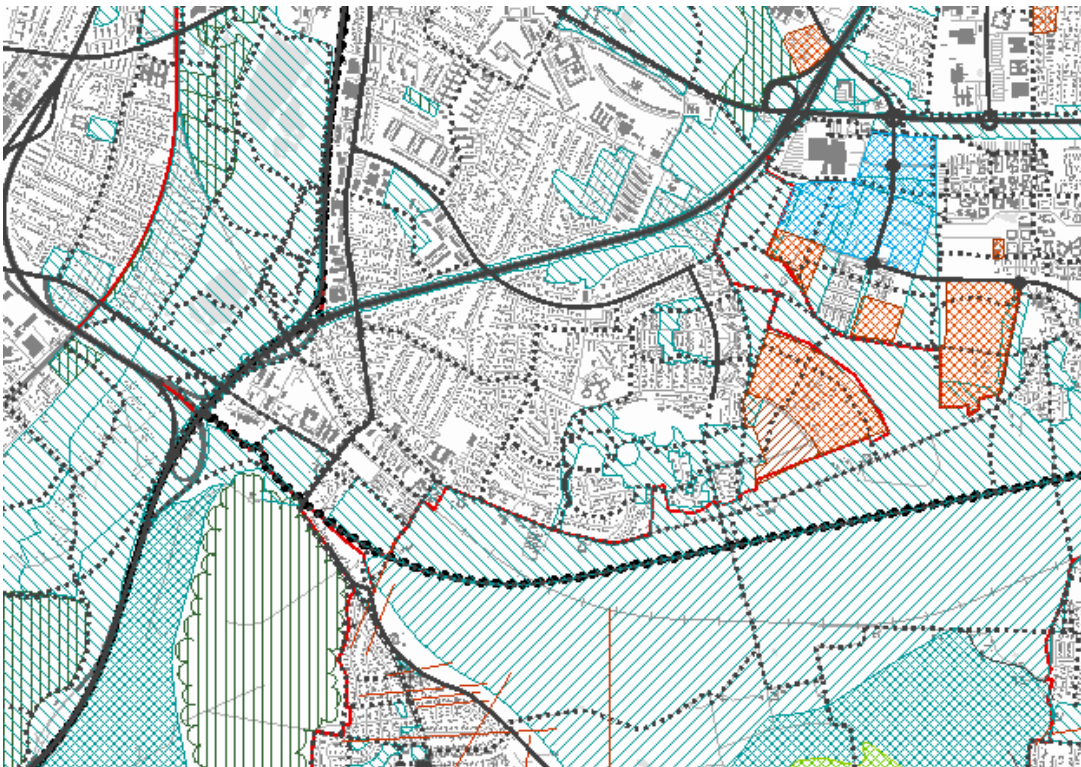
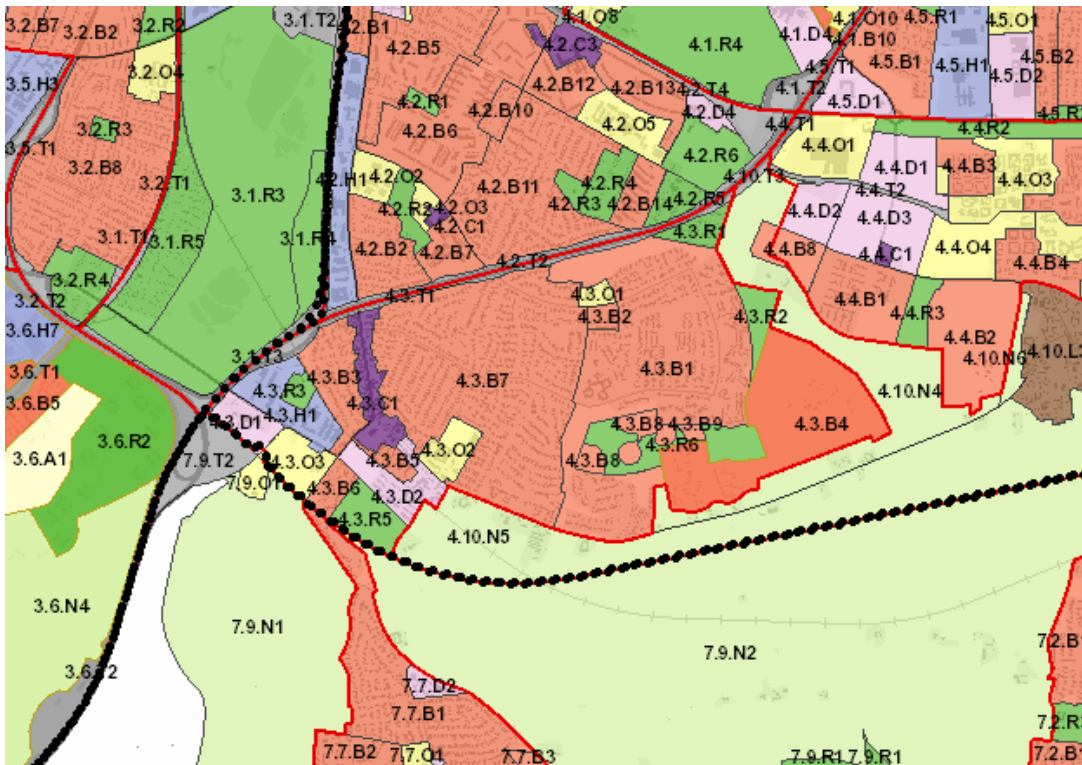
Miljøvurdering

Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen har derfor foretaget en screening af planen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2 og herefter vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering, da planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

22-08-2016



Gug



Mål og perspektiver

Gug ønskes udviklet ud fra et udbygnings- og omdannelsesperspektiv.

Udbygningsperspektivet handler om at få det bedste ud af den attraktive landskabelige beliggenhed nord for

Sønder Tranders Vej ved overgangen mellem bakke og eng.

I tråd med intentionerne i nedslaget i Aalborg Kommunes Fysiske Vision 2025 om "Byfortætning og grønne interesser" kan der indenfor de eksisterende grænser også arbejdes med afrunding, fortætning og omdannelse. I den forbindelse er det vigtigt, at byen også får kvalitet for menneskene eksempelvis ved gode grønne nærområder.

Byudviklings- og byomdannelsesområder

Bydelen Gug er stort set udbygget og har ikke meget rummelighed tilbage. Bydelen er hovedsageligt udbygget med enfamiliehuse og tæt-lav boliger. Erhvervs- og centerfunktioner findes primært i tilknytning til de overordnede veje som Gugvej, Sønder Tranders Vej og Indkildevej.

Gug Øst

De nye boligområder i Gug Øst er placeret som "øer" syd og øst for den sammenhængende Gug bydels boligområder. Derved sikres det højtbliggende naturområde Gug Alpers både visuelle og fysiske forbindelser med Indkildedalen, og boligområderne får dermed meget tæt kontakt med naturområder.

Det gamle Gug

Nye boliger er i de senere år skudt op i området ved det tidligere erhvervsområdet syd for Sønder Tranders Vej, samt området syd for jernbanen. Med den centrale placering i Gug gør det området attraktivt til en tættere og mere bymæssig boligbebyggelse.

- Der kan bygges nye boliger i Gug Øst
- Tidligere erhvervsområder omdannes til boliger

Bydelens struktur

De væsentligste strukturelle træk er den landskabelige beliggenhed, den ældre bydannelses langs Gugvej og tilgængeligheden fra det overordnede vejnet: motorvejen/Indkildevej og Gugvej.

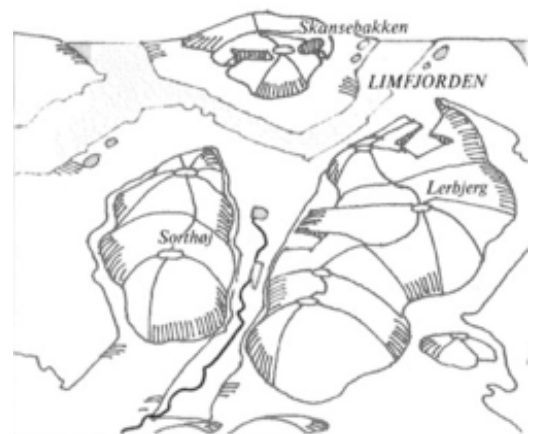
På bakkeøens solside

Bydelens beliggenhed på sydvestsiden af kridtbakken er en væsentlig kvalitet. Ad Zeusvej og Solhøjsvej er der en fin landskabsoplevelse med lange kig over engene mod syd. Bebyggelserne ligger godt ifht solen, men er samtidig noget blottede for den til tider barske vestenvind. Sønder Tranders Vejs kurveforløb markerer bakkeøens afgrænsning mod Indkildedalen. I den østlige del markerer vejen samtidig overgangen mellem by og land på en overbevisende måde.

I forbindelse med udbygningen i den østlige del af Gug lægges der vægt på at sikre oplevelsen af Lundby Bakker modsat Indkildedalen. Dette gøres ved at skabe betydelige slip mellem de bebyggede arealer og derved sikre kig mod syd fra de højere beliggende ubebyggede arealer.

Historisk identitet

Gug opstod som en vejlandsby med gårdbebyggelser for foden af bakkeøen. Gug voksede som stationsby i det første årti efter 1900 nord for stationen, men byudviklingen tog først for alvor fart, da Aalborg's byområde i 1950'erne nærmede sig, at der var fornyet byggeaktivitet i bydelen. I de næste årtier frem til 1980'erne voksede byen i etaper



mod nordøst op over bakkeøen.

Gug øst er et resultat af planlægningsidealet med cykel- og gangstier i eget tracé, som føres under trafikvejene. Bydelens trafikveje er afgrænset af kraftig beplantning, som giver byen en markant grøn karakter, men også gør det svært at orientere sig

Storbyens strukturer

Bydelens afgrænsning defineres i dag af storbyens overordnede veje og landskabets topografi. Mod øst er det motorvejsindføringen til Sønderbro og motorvejen mod nord. Egnspanvej vil afgrænse byen i den sydvestlige del, mens byafgrænsningen holdes nord for Sønder Tranders Vej længere mod øst. Tilslutningsanlægget for Egnspanvej til motorvejen, som kan blive kombineret med en ny Dallvej, vil være at betragte som et hotspot, hvor betydelige færdselsstrukturer i byen krydses.

En ændret motorvejsstilslutning gør Gug industriområde mere synligt og velbeliggende som erhvervsområde.

- 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.



Gugs bykvarterer.

Bebyggelsens karakter

Gugvejens bebyggelse

Husenes placering i eller tæt på vejskel giver gaderummet langs Gugvej og ved Sønder Tranders Vej krydset en vis bymæssighed, som skal fastholdes i forbindelse med omdannelse og nybyggeri i området.

De nyere boligkvarterer

Bydelens boligkvarterer, som er udbygget fra 1950 til 1980, fremstår som attraktive parcelhuskvarterer især på grund af den landskabelige beliggenhed og fordi der typisk er tale om rummelige familieboliger.

Fremtidig bebyggelse i øst skal også medvirke til at understrege den landskabelige overgang ved at integrere grønne områder i bebyggelsen.

Erhvervsområdet ved Indkildevej

For bebyggelse langs Indkildevej og mod motorvejen gælder der et særligt hensyn ifht. den synlige beliggenhed.

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



Nyt og gammelt ved Gugvej.



Individuel tæt-lav bebyggelse ved Heravej.

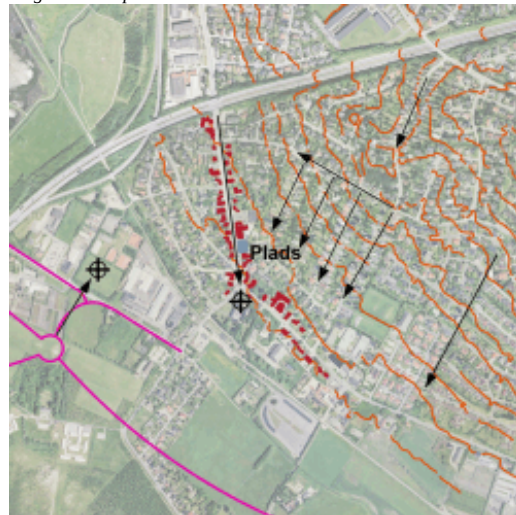
- Bebyggelsen langs Gugvej skal udgøre en bymæssig helhed
- Boligudbygningsområderne i Gug Øst skal danne en flot overgang

til de ubebyggede omgivelser

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



Gug Erhvervspark.



Bymæssighed langs Gugvej og Sønder Tranders Vej. Fokus på markant bebyggelse som pejlemærke ved Gugvejs rundkørslen og ved den fremtidige ankomst fra motorvej. Udsigt fra parcelhusområdernes adgangsveje.

Landskabet / De grønne områder

De arealer, der reserveres som grønne områder i kommuneplanen, har først og fremmest til hensigt at dække borgernes behov for udendørs idrætsaktiviteter og i et vist omfang pladskrævende sociale/kulturelle arrangementer. Det bør løbende vurderes, hvorvidt de udlagte arealer har et passende omfang set i forhold til byens størrelse.

Parcelhusudstykningsplanerne frem til 1980'erne er kendetegnet ved kun i begrænset omfang at indeholde rekreative områder eller andre grønne friarealer. Det grønne område langs motorvejen har på grund af støjpåvirkningen fra trafikken en begrænset rekreativ værdi. Som en del af den grønne kile mellem Gug og Universitetsparken ligger et grønt område, som i en vis udstrækning er udnyttet til leg og boldspil.

Egnsplanvej

Omkring den kommende Egnsplanvej skal de rekreative arealer sikre tilfredsstillende forhold for Gug Boldklub. Der vil der blive behov for en bearbejdning af områdernes ydre fremtoning. De vil udgøre en del af Gugs indgangsparti. Målet er, at ny beplantning skal medvirke til at skabe mere klart definerede vejrum. Måske med karakter af en egentlig grøn byport ved indkørslen til byen. Området mellem Vedbæk og Kærholt skal udformes, så de landskabeligt understøtter oplevelsen af ådalen mod øst.

Rekreative potentialer

I mange af Gugs nyere boligområder, er der udlagt mindre nærrekreative arealer. Det er hensigten at sikre disse som grønne områder - også i fremtiden, se [illustrationsplanen](#).



Sammenhængende rekreative område i Gug øst med udsigt

Landområderne langs Sønder Tranders Vej ligger ikke umiddelbart op til større landbrugsdrift. Gårdbejbyggelserne udgør derimod et potentiale som som mere ekstensivt prægede hobbylandbrug og de ubebyggede arealer en mulig omdannelse til f.eks. mere rekreative eller fritidsorienterede formål, der udnytter nærheden til storbyen.

Det højtliggende område med gravhøjen Møgelhøj og Gug Alper skaber et sammenhængende grønt strøg med forbindelse til "voksenlegepladsen" øst for Hekrastien. Arealet skal på sigt benyttes til bymæssige rekreative fritidsanvendelser i tilknytning til boligområderne. Fra de grønne kiler mellem byudviklingsområderne i øst, er det muligt at opleve landskabets storslåede åbning fra Gug Alper over Indkilledalen til Lundby Bakker. Den østligste bebyggelse er afgrænset mod den grønne kile af et skovbånd, som skal forstærke Flamsted-Vaarst landskabskilen, som strækker sig ind til Sohngårdsholmsparken.

- Grøn byggemodning af de nye boligområder i Gug Øst.
- Del af området ved Gug Alper skal overgå til rekreativt område med fokus på områdets naturværdier.
- Dalsænkningen mellem Universitetsparken og Gug skal sikres som en del af Flamsted-Vaarstkilen.

Trafikken

Egnsplanvej skal aflaste

Med Egnsplanvejs forbindelse mellem Hadsund Landevej og motorvejen er det hensigten, at Egensevej og Gugvej skal aflastes for gennemkørende trafik, og at betjeningen af den sydlige del af Øst Aalborg fortrinsvis skal ske fra Egnsplanvej. Egnsplanvejen skal også ses i sammenhæng med byudviklingsområderne i Universitetsområdet og Gug Øst, som også skal vejbetjenes herfra.



Egnsplanvejens føring i Indkilledalen

Busvejsforbindelse

Byplanvej planlægges forlænget til Universitetsparken som en busvej. Sammen med busvejen etableres en cykel- og gangsti, så forbindelserne mellem de to bydele forbedres.

Stinet

Gug Øst er fra starten udbygget med et forgrenet net af stier, der åbner for spændende udflugtsture og giver en trafiksikker skolevej til Gug



Byplanvej forlænges som busvej til Universitetsområdet.

Skole og til de to busruter i området. De nye boligområder skal forbindes med stinettet.

- Egnspanvej er en forudsætning for yderligere boligudbygning i Gug øst.
- Busvejsforbindelse til Universitetsparken

Skoler og institutioner / Service / Butikker

Gug Skoles distrikt dækker det meste af bydelen samt Visse. Der lægges vægt på gode stiforbindelser fra områdets boligområder til skolen.

Omkring Gugvej er der mulighed for at placere større dagligvarebutikker. Også her vægtes gode adgangsmuligheder for cyklister og gående.

- Butikker og service skal sikre byliv.



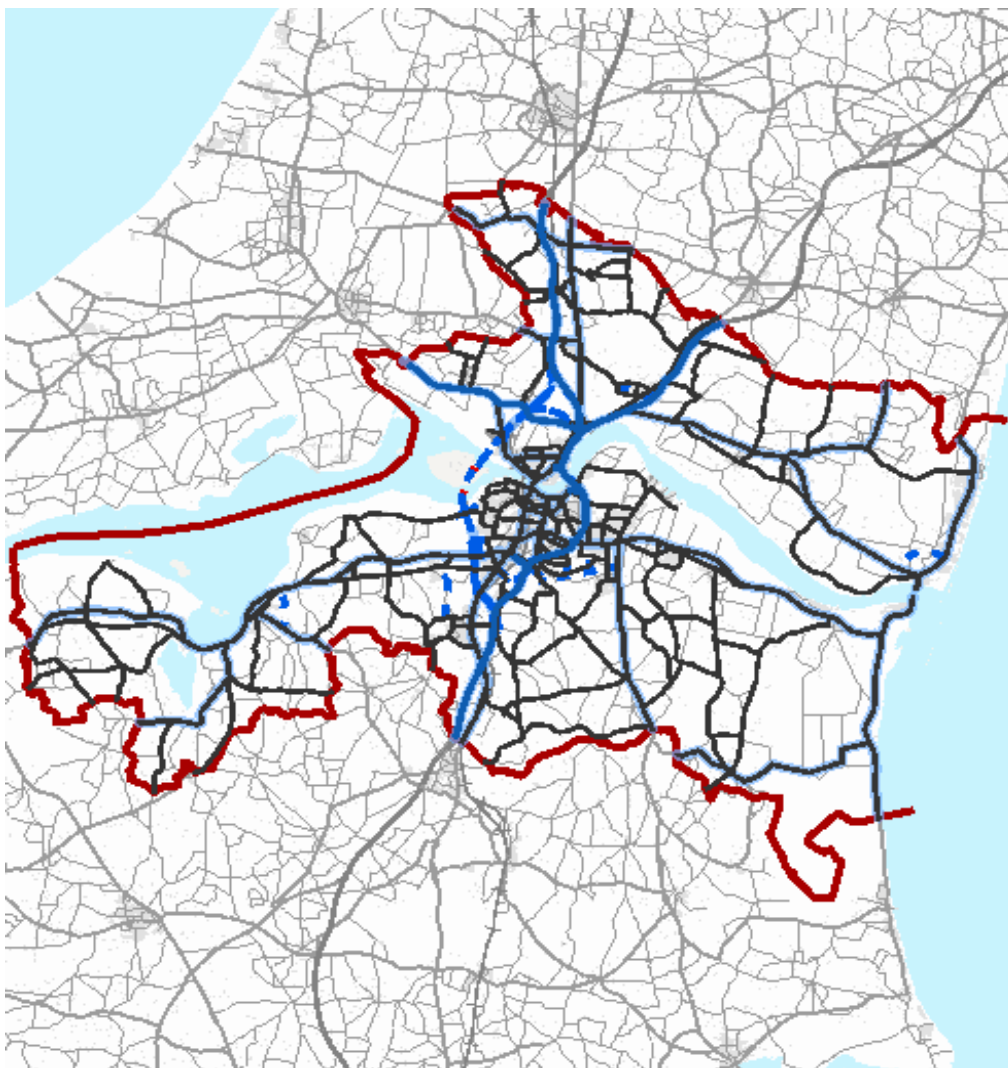
Gugvej er renoveret for at øge trafiksikkerheden.

Indsatsmuligheder

- Egnspanvejs er en forudsætning for fortsat udbygning.
- Grøn byggemodning i Gug Øst.
- Udnyttelse af området ved Gug Alper som et rekreativt område for hele bydelen.
- Omdannelse af det tidligere erhvervsområde.

22-08-2016

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 200 meter bred korridor til en ny motorvejs-vestforbindelse.
- En 50 meter bred korridor til forbindelsen mellem den nye motorvejsforbindelse ved Mølholmsvej og Aalborg Vestby ved Nørholmsvej.
- 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

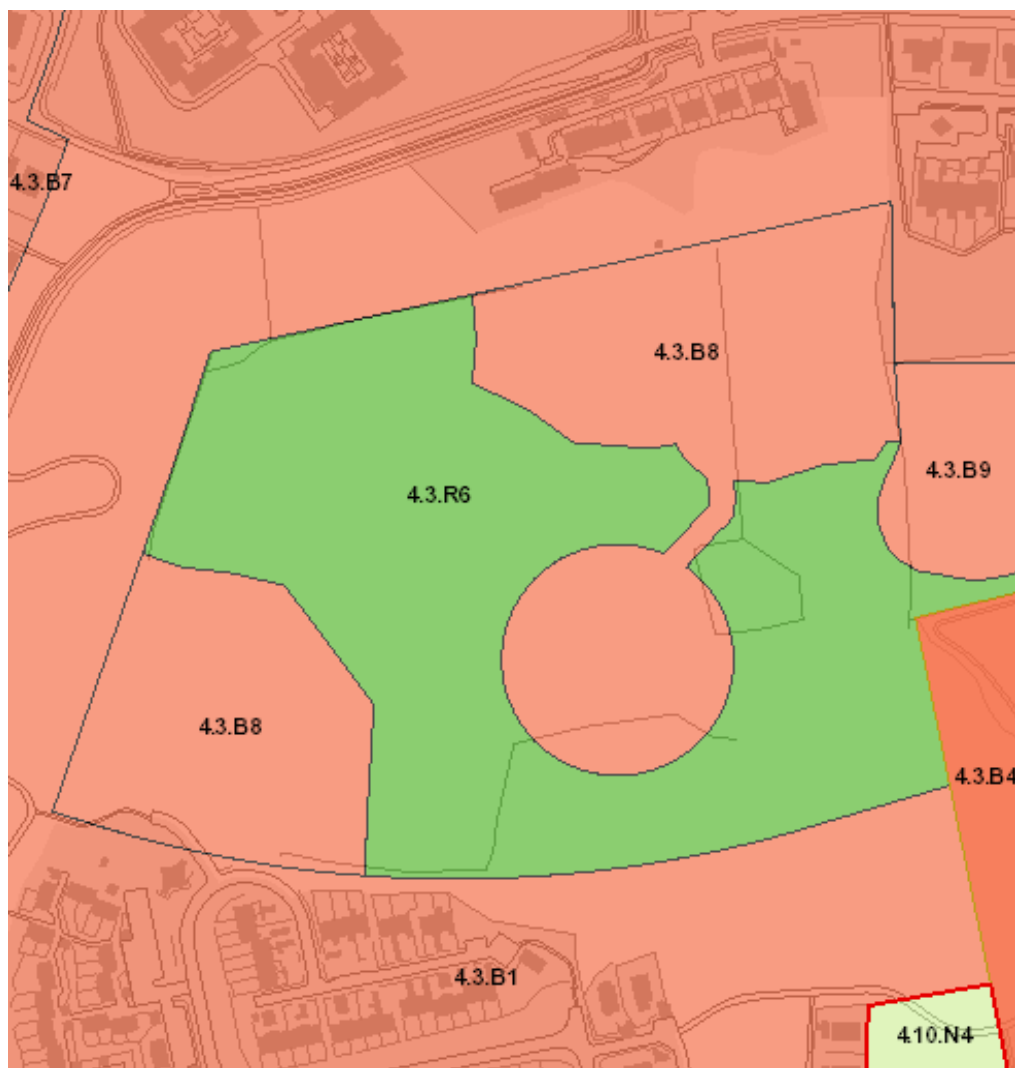
En del af projekterne vil kræve udarbejdelse af kommuneplantillæg med tilhørende VVM-redegørelse.

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

22-08-2016



4.3.B8 Gug Alper ved Møgelhøj



Mål

Målet er at skabe rammerne for et velfungerende miljø af attraktive familieboliger, som udnytter den attraktive landskabelige beliggenhed.

Landskabet bør bearbejdes mindst muligt, og bebyggelserne skal tilpasses det kuperede terræn, så markante terrasseringer undgås.

Anvendelse

Det er intentionen, at området skal indeholde en ekstensiv boligbebyggelse, der tager afsæt i landskabet og visuelt har bebyggelser af høj arkitektonisk værdi og falder ind i landskabet.

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.

Anvendelse

Boliger (åben-lav)
Klinikker
Service
Kulturelle formål
Fritidsformål
Institutioner
Rekreative formål

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

Byggemuligheder

Zone A: max 1 bolig

Zone B: max 7 boliger

Zone C: max 7 boliger

Bebyggelsesprocent:
Max 30 for åben-lav
boliger og øvrig
bebyggelse

Etager: Max. 2

Højde: Max. 12 m i
zone A og max 8,5 m i
zone B og C

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](#)

Beskyttet natur (§ 3)

Beskyttet dige (§ 4)



Delområde A kan indholde 1 bolig.

Delområde B kan indeholde 7 boliger.

Delområde C kan indeholde 7 boliger.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området er en del af det unikke og dramatiske landskab i Gug Alper, og en kommende boligbebyggelse skal indpasses i landskabet på en måde, som udnytter de særlige kvaliteter landskabet byder på indenfor de enkelte delområder.

Området er omgivet af både åben-lav boliger.



Rækkehuse mod Gug Alper indplaceret i landskabet.



Bebyggelsen udnytter det kuperede terræn ved Kronosvej



Paracelhus Prins Paris Alle

De grønne områder set fra Møgelhøj indeholder fine lommer til forskellige aktiviteter.

22-08-2016

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse og anlæg skal indpasses med respekt for udsigtskvaliteter / terræn / naturkvaliteter.

Ny bebyggelse skal i formsprog og materialevalg understrege landskabet/terrænformer.

En samlet lokalplan for området skal fastlægge principper for disponering af bebyggelser, veje, stier og opholdsarealer.

En lokalplan skal sikre en blød overgang mellem den private bolig og det rekreative areal.

Grøn struktur må ikke bebygges, se [illustrationsplan](#).

Trafik - Veje og stier

Vejbetjening: Zone A og B fra Zeusvej. Zone C fra Kronosvej.

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

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Teknisk forsyning

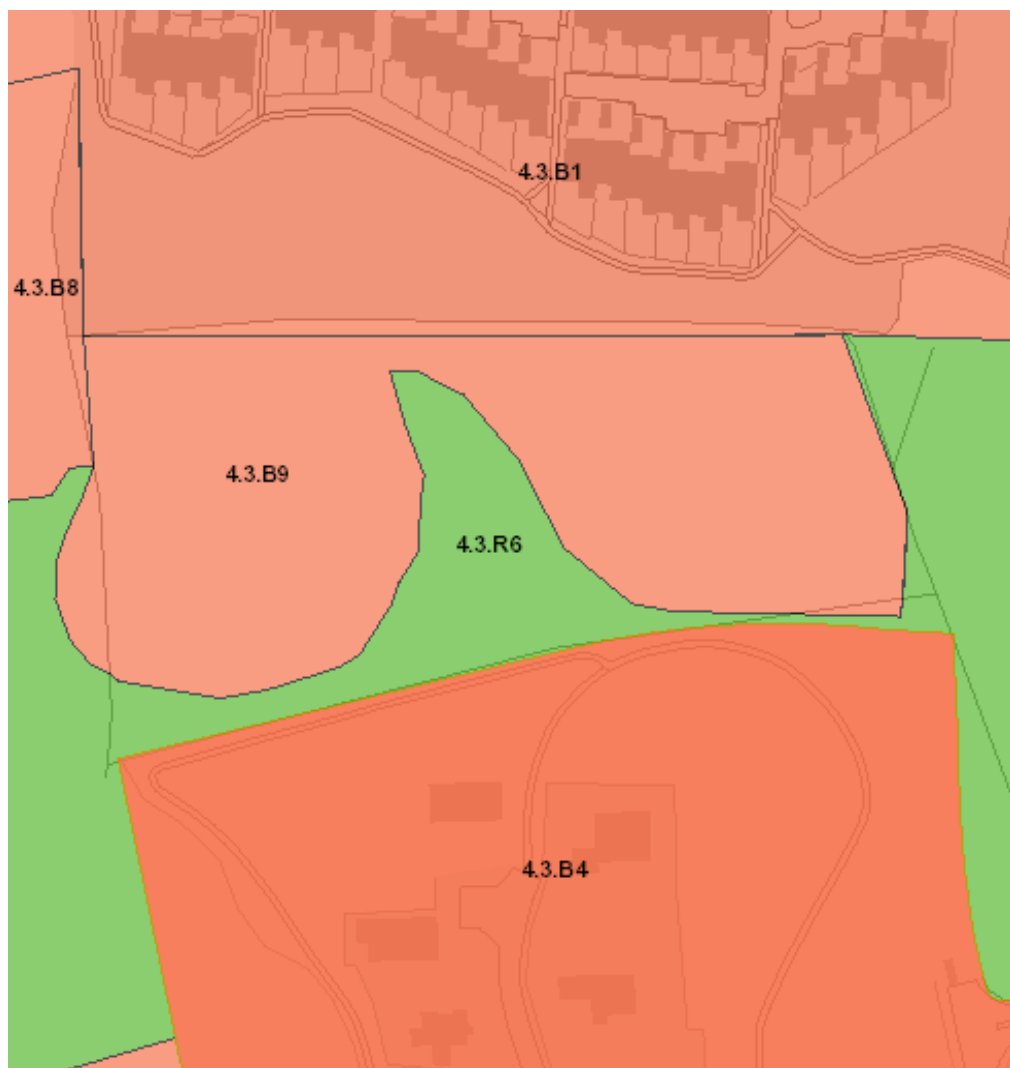
Fjernvarmepligt

Zoneforhold

En lokalplan skal overføre landzoneareal



4.3.B9 Gug Alper ved Zeusvej



Mål

Målet er at skabe rammerne for et fortsat velfungerende miljø af attraktive familieboliger som udnytter den attraktive landskabelige beliggenhed.

Anvendelse

Det er intentionen, at området skal indeholde en ekstensiv boligbebyggelse, der tager afsæt i landskabet og visuelt har bebyggelser af høj arkitektonisk værdi og falder ind i landskabet, således at eksisterende landskabstræk bevares og markante terrasseringer undgås.

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.

Anvendelse

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

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

Byggemuligheder

Zone D: max 10 boliger

Zone E: max 10 boliger

Rummelighed: max 4.000 m²

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

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](#)

Beskyttet natur (§ 3)

Beskyttet dige (§ 4)



Delområde D kan indeholde 10 boliger.

Delområde E kan indeholde 10 boliger.

08-02-2016

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse og anlæg skal i skala, formsprog og materialevalg tilpasses eksisterende det omgivende landskabs karakter og understrege landskabsformer.

Bebyggelse og beplantning skal planlægges under hensyntagen til udsigtslinier se [illustrationsplan](#)

Grøn struktur må ikke bebygges, se [illustrationsplan](#)

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinie 5.2.3](#)

En samlet lokalplan for området skal fastlægge principper for disponering af bebyggelser, veje, stier og opholdsarealer.

En lokalplan skal sikre en blød overgang mellem den private bolig og det rekreative areal.

Trafik - Veje og stier

Vejbetjenes fra Zeusvej

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Teknisk

forsyning

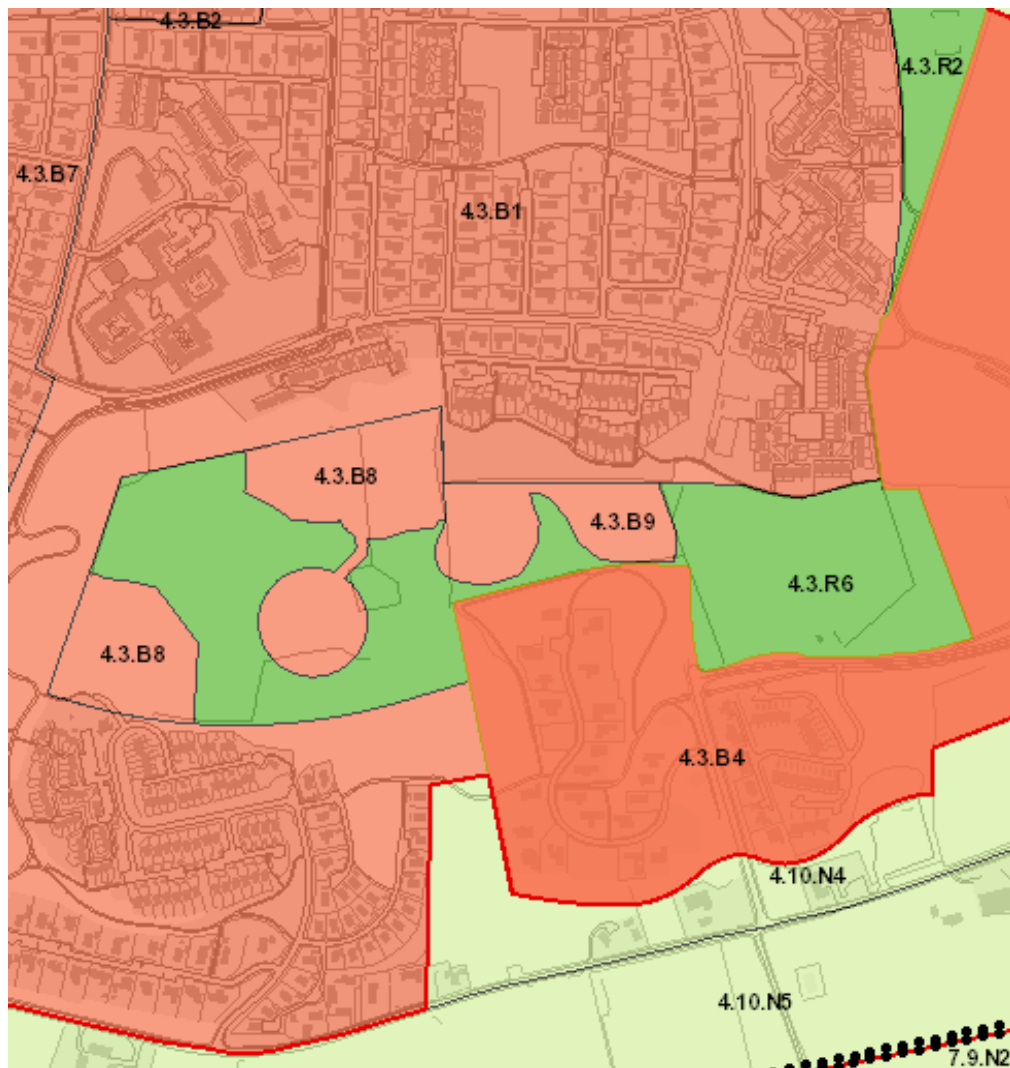
Fjernvarmepligt

Zoneforhold

En lokalplan skal
overføre landzoneareal
til byzone



4.3.R6 Gug Alper m.m.



Mål

Det er et mål at sikre naturinteresserne omkring Gug Alper og Møgelhøj samt skrænten mod ådalen. Den åbne karakter skal bevares.

Adgangs- og opholdsmuligheder for offentligheden skal sikres under hensyntagen til de landskabelige kvaliteter, og således at området ikke nedslides.

Anvendelse

Området skal primært anvendes som rekreativt nærområde for borgerne i Gug. Der kan etableres anlæg til disse formål - for eksempel boldbaner, skilift, udendørs fitness m.m.

I området kan også placeres stier og mindre tekniske anlæg i form af f.eks. vejanlæg, forsinkelsesbassin eller anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR-løsninger).

Anvendelse

Fritidsformål
Rekreative formål
Naturbeskyttelse
Teknisk anlæg

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

Byggemuligheder

Kun bygninger og anlæg, som er nødvendige for områdets anvendelse og kun i områdets vestlige del.

Bygge- og beskyttelseslinier:
Fortidsminder (100 m).

Etager: Max. 1.

Højde: Max. 8,5 m.

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](#).

Beskyttet natur (§3).

Arkitektur - Byrum og landskab

Det særligt kuperede område er en højt beliggende del af en grøn kile fra Indkilledalen. Gravhøjen Møgelhøj grænser op til området.

Hovedparten af området dyrkes i dag landbrugsmæssigt, men med områdets tilknytning til de omkringliggende boligområder udgør det et attraktivt friluftsområde med mulighed for gåture, ophold, kælkebakker m.v.



Fra området skal den flotte udsigt til Lundby Bakker over Indkilledalen sikres.

Gug Alpers naturkvaliteter skal fastholdes for hele bydelen. Området må ikke bebygges yderligere eller udnyttes til yderligere råstofudgravning.

For at bevare den åbne karakter er en aktiv indsats nødvendig - enten i form af afgræsning eller dyrkning. Hvis landbrugsdriften opgives, vil arealerne med tiden springe i krat, hvis de får lov at ligge hen.

22-08-2016

Arkitektur - Byrum og landskab

Det kuperede område og skrænten med beplantning i form af krat og læhegn bevares.

Trafik - Veje og stier

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

Zeusvejs forlængelse skal sikres, se [illustrationsplan](#).

Teknisk forsyning

Betinget fjernvarmepligt.