



Tillæg 5.020 - Byudviklingsplan for Vodskov med miljørapport

Aalborg Byråd godkendte 13. august 2018 kommuneplantillæg 5.020 for Vodskov by.

Den politiske behandling af sagen kan ses [her](#) og indsigelserne kan ses [her](#).

Hele byudviklingsplanen består af:

- [Byudviklingsplan for Vodskov](#)
- [Redegørelse for tillæg 5.020 incl. miljørapport](#)
- [Retningslinje 7.1.4 Særlig pladskrævende varer](#)
- [Retningslinje 11.1.2 Grøn-blå struktur](#)
- [Retningslinje 11.2.2 Særlige værdifulde landbrugsområder](#)
- [Retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder](#)
- [Retningslinje 11.2.6 Rekreative stier](#)
- [Retningslinje 11.3.8 Økologiske forbindelser](#)
- [Retningslinje 11.4.1 Område A, Det nære kystlandskab](#)
- [Retningslinje 11.4.2 Område B, Planlagt kystlandskab](#)
- [Retningslinje 11.4.3 Område C, Kystlandskab](#)
- [Retningslinje 13.1 Veje](#)
- [Retningslinje 13.2 Cykelstier](#)
- [Kommuneplanramme 5.2.B1 Gøgeurtvej](#)
- [Kommuneplanramme 5.2.B2 Tingbakken m.m.](#)
- [Kommuneplanramme 5.2.B3 Skovgården](#)
- [Kommuneplanramme 5.2.B4 Kirkevej m.m.](#)
- [Kommuneplanramme 5.2.B5 Langs Banen](#)
- [Kommuneplanramme 5.2.B7 Vodskov Byvej m.m.](#)
- [Kommuneplanramme 5.2.B8 Ravndalen](#)
- [Kommuneplanramme 5.2.B9 Attrupgårdvej](#)
- [Kommuneplanramme 5.2.B10 Vodskov Enge](#)
- [Kommuneplanramme 5.2.B11 Højrimmen](#)
- [Kommuneplanramme 5.2.B12 Drøvten](#)
- [Kommuneplanramme 5.2.B13 Vodskov sydvest](#)
- [Kommuneplanramme 5.2.C1 Bymidten](#)
- [Kommuneplanramme 5.2.D1 Tinghaven, Kikkenborg, Tusborg m.m.](#)
- [Kommuneplanramme 5.2.D2 Solvænge, Grønningen m.m.](#)
- [Kommuneplanramme 5.2.D3 Vodskovvej](#)
- [Kommuneplanramme 5.2.H1 Følfodvej m.m.](#)
- [Kommuneplanramme 5.2.O2 Vodskov Kirke](#)
- [Kommuneplanramme 5.2.O3 Skole m.m.](#)
- [Kommuneplanramme 5.2.R1 Hammer Bakker](#)
- [Kommuneplanramme 5.2.R2 Gammel Vodskov](#)
- [Kommuneplanramme 5.2.R3 Idrætsanlæg m.m.](#)
- [Kommuneplanramme 5.2.R4 Naturområder ved Halsvej](#)



Se indsigelser/bemærkninger fra offentlighedsfasen og den supplerende høring [her](#).

Se byudviklingsplanen for Vodskov i populæruddagve [her](#).

Se debatoplæg til byudviklingsplanen for Vodskov [her](#).

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 om du vil udskrive den. Ønsker du en pdf-fil af det samlede tillæg, så tryk [her](#).

Har du spørgsmål til planens indhold eller brug, er du velkommen til at kontakte Anne-Vibeke Skovmark tryk [her](#).

Fordebat og offentlig høringer af kommuneplanforslag

I perioden fra 23. november til 21. december 2016 har der været afholdt en fordebat om byudviklingsplanen i form af et kommuneplantillæg for Vodskov By. I fordebatten modtog Aalborg Kommune 34 bemærkninger. Se bemærkningerne m.m. fra fordebatten herunder bemærkningerne fra borgermødet [her](#). Henvendelserne er behandlet af By- og Landskabsudvalget 23. marts 2017.

Bemærkningerne til planlægningen er indgået i arbejdet med dette kommuneplantillæg. Øvrige bemærkninger er videresendt til rette myndighed i Aalborg Kommune.

Offentlige høringer

I perioden 18. december 2017 til 16. februar 2018 har planforslaget været fremlagt i offentlig høring. Der indkom 16.

bemærkninger/indsigelser til forslaget. Nogle af bemærkningerne gav anledning til en supplerende høring, som var i perioden 7. maj til 4. juni 2018. Her modtog kommunen 3 bemærkninger/indsigelser.

Alle henvendelserne er behandlet politisk i forbindelse med godkendelsen af kommuneplantillægget.

I offentlighedsfasen blev afholdt et borgermøde i Vodskov Kultur- & Idrætscenter den 15. januar 2018.

Miljøvurdering

Det er vurderet, at kommuneplantillægget ikke kun omfatter et mindre område på lokalt plan eller mindre ændringer af eksisterende planer. Der er derfor udarbejdet en miljørapport for kommuneplantillægget.

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 14. september 2018**. 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 17. februar 2019**.

13-08-2018



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

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.

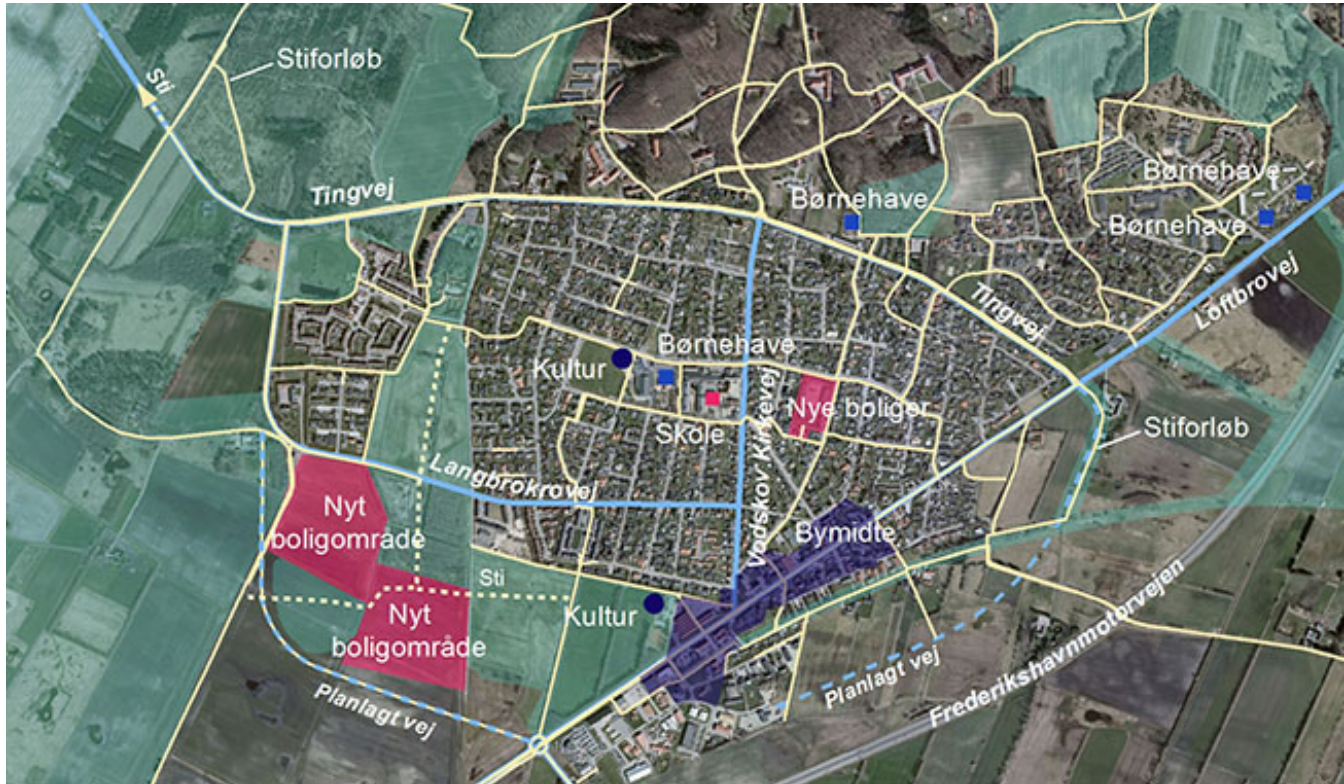
Klagen sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Du kan finde Klageportalen via www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

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

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

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

Byudviklingsplan for Vodskov



Vodskov er en oplandsby til Aalborg, der skal supplere og understøtte Aalborg som Norddanmarks Vækstdynamo.

Vodskov har ca. 4.400 indbyggere, og det skal være rart at være borger i Vodskov uanset, hvor man er i livet. Derfor skal byudviklingsplanen skabe de optimale rammer for det gode hverdagsliv, hvor det er godt at bo, leve og arbejde.

Byen indgår i kommunens nordligste vækstbånd, der omfatter Vadum - Vestbjerg og Vodskov.

Byudviklingsplanen skaber rummelighed til ca. 5 - 600 nye borgere. I Vodskov er der en eksisterende rummelighed på ca. 200 boliger og med byudviklingsplanen skabes en rummelighed til yderligere ca. 90 boliger. De nye borgere er med til at skabe grundlag for en fortsat vækst i Vodskov og omegn, så det gode byliv kan fortsætte.

+ Identitet og sammenhæng

Vodskov er en tidligere stationsby og bosætningssatellit til Aalborg med kulturhistorisk institutionsmiljø og nabo til Hammer Bakker.

Vodskovs identitet og sammenhængskraft skal styrkes ved, at der fortsat planlægges efter et varieret udbud af boliger til alle aldersgrupper.

De særlige kvaliteter ved Vodskov skal bevares og udvikles

- Vodskov er en attraktiv by. Tæt på naturen og flere steder er der udsigtsmuligheder til Limfjorden og Aalborgs store bygningsanlæg.
- Den frie indsigt til Vodskov Kirke (opført i 1909), som er et markant fikspunkt i byen skal sikres for eftertiden.
- Stationsbyens karaktertræk skal fastholdes.
- Det attraktive landskab, og nærheden til Hammer Bakker, skal være med til at give nye boligområder identitet.



Vodskov ligger langs den sydlige fod af Hammer Bakker. Byen opstod omkring banen og landevejen, hvilket er med til at give byen en helt særlig karakter.

Nærheden til Aalborg, og placeringen af Åndssvaginstitutionen i Bakkerne i første halvdel af 1900-tallet, gav grobund for en byudvikling, der tog fart i 1960'erne og 70'erne med parcelhuse samt tæt-lave- og etagehusbebyggelser mod nord og vest.

Vodskov er velstruktureret med centeret koncentreret i og omkring den gamle stationsby. I tilknytning hertil ligger skole-, fritids- og idrætsfaciliteter. Let tilgængelig langs motorvejen (langs Følfodvej) er et større erhvervsområde til lokalt forankrede erhverv.

Desuden har byen et bredt udbud af forretninger og et velfungerende handelsliv, ligesom byen har de nødvendige servicetilbud inden for fritid, kultur, skole og børnepasning m.m.

Naturværdier og fredninger

- Stationsbykarakteren fra omkring 1900 er i en vis grad fastholdt i trekantsområdet mellem Vodskovvej, Kirkevej og Granlunden.
- Vodskov Kirke er byens markante fikspunkt siden 1909.
- Vodskov ligger langs den sydlige fod af Hammer Bakker.
- Store dele af Hammer Bakker er fredet.
- Nord for Tingvej, og i det centrale byområde ved Drøvten, er der vigtige vandindvindingsinteresser.



Hammer Bakker er et af kommunens største sammenhængende naturområder.

I Hammer Bakker ligger EU-habitatsområde nr. 218 Hammer Bakker, Østlig del. Området umiddelbart nord for Vodskov (ekskl. institutionsområdet) er fredet ved Natur- og Mijøklagenævnets afgørelse af 10. december 2015. Fredningens hovedformål er at sikre, at der er en entydig og klar grænse imellem bebyggelse og landskab/natur, at udbrede forekomsten af områdets lysåbne naturområder og bevare en mosaik imellem skov og krat samt heder og overdrev med diffuse overgange imellem hinanden, og at sikre, at den offentlige adgang i området bevares uanset ejerforhold.

Hammer Bakker rummer store skovarealer samt lysåbne arealer med beskyttet natur og kulturspor. Området udnyttes i stor udstrækning til friluftsinteresser hele året.

Vodskov i landskabet

- Attraktiv beliggenhed tæt på Hammer Bakker.
- Muligheder for rekreation og et aktivt friluftsliv.
- Tæt på Aalborg og let adgang til omverdenen.
- God indsigt fra syd op over byen mod Hammer Bakker.



Vodskov ligger som en forbindelse mellem det stærkt kuperede terræn i Hammer Bakker og de flade lavtliggende enge mod fjorden.

Skovene og det kuperede terræn i Hammer Bakker, ligger som en grøn bagkant til Vodskovs bebyggede flade. Byens sydlige afgrænsning forholder sig tydeligt til den gamle kystskrænt, der ligger omkring kote 5.

Byen indeholder ikke de store rekreative kvaliteter i sig selv, men den stærke sammenhæng med Hammer Bakker gør, at det store skov- og naturområde både står for byens visuelle og rekreative grønne islæt.

+ Det gode hverdagsliv

Vodskov rummer en væsentlig del af de byfunktioner, der er med til at skabe et godt hverdagsliv for byens og oplandets borgere. Der er et aktivt fritids- og kulturliv, som der er grund til at værne om.

Et godt hverdagsliv kræver medborgerskab og lokale løsninger. Det gode hverdagsliv skabes ikke kun for borgerne, men også i særdeleshed af borgerne.

Den Levende by

- Medborgerskab er en forudsætning for at skabe en levende by. Det er derfor vigtigt, at borgerne i Vodskov føler et fælles ansvar for at løfte byen.
- Fritidsområdet ved Vodskov Kultur- og Idrætscenter skal fortsat styrkes og benyttes.
- Mulighederne for at være fysisk aktiv i byens rum skal løbende forbedres.
- Dagligvare- og udvalgsvarerhandlen skal udvikles indenfor den eksisterende bymidteafgrænsning.



Det er intentionen, at Vodskov stadig skal fremtidssikres som en aktiv, attraktiv og levende by, hvor det er muligt, for alle generationer, at få familielivet til at hænge sammen på en overkommelig måde.

Dette sikres både ved at skabe sammenhæng og samspil mellem byens hverdagsfunktioner i nærmiljøet, og ved samtidig at sikre den gode tilgængelighed der er til funktioner uden for nærområdet - fx i Aalborg i uddannelsesmiljøet og på de store arbejdspladser.

Attraktive mødesteder

- Aktivitetsskabende funktioner med mange mennesker opfattes som store "drivere" for skabelsen af byliv, og de skal derfor placeres og indrettes med omtanke, så de understøtter hinanden og skaber attraktive mødesteder.
- Mødestederne skal være vedkommende, anvendelige og tilgængelige for alle og give mulighed for fysisk aktivitet, leg, rekreation og socialt samvær.
- Byens byrum og inventar skal indrettes fleksibelt og kunne anvendes til mange forskellige funktioner.



Vodskov skal signalere venlighed, imødekommenhed og sociale muligheder. Det handler om at skabe byliv med sjæl og mødesteder for mange forskellige mennesker.

I Vodskov er der mange muligheder for at skabe et godt hverdagsliv. Der er nærheden til Hammer Bakker, Vodskov Kultur- & Idrætscenter hvor mange aktiviteter er samlet, hovedgaden med centerområdet, hvor der er et stort udbud af forretninger og et velfungerende handelsliv og så er der en række mindre grønne natur- og opholdsrealer i boligområderne.

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

Bosætning og boligformer

- Byfortætning prioriteres frem for byspredning.
- Energivenligt byggeri skal være med til at fremtidssikre boligerne.
- Vodskov skal kunne tilbyde en mangfoldighed af forskellige boformer, der passer til forskellige livssituationer.



Klimaudfordringer, samt fokus på bæredygtighed og ressourceknaphed, gør, at det er sund fornuft at satse på byfortætning frem for byspredning. I Vodskov tænkes aktuelt byfortætning omkring det tidligere militære areal ved Drøvten.

Opbrud i de traditionelle familiemønstre præger fremtidens boligmarked. Der bliver stadig flere enlige og flere sammenbragte familier. Det traditionelle parcelhus, der målrettes "kernefamiliernes" behov, er derfor under pres. En af fremtidens store udfordringer indenfor bosætning er at finde et kvalificeret bæredygtigt supplement til det traditionelle parcelhus.

Fremtidens udbud af boliger skal også tage højde for den ændrede demografiske udvikling i Danmark, såvel som i Vodskov, med flere ældre, færre unge og flere der bevidst vælger at bo alene. Flere ældre vil gerne flytte fra

parcelhuset til en mindre bolig tættere på byens servicetilbud, men de vil ofte gerne blive i nærmiljøet, hvor netværket findes. Dette ønske harmonerer i høj grad også med "singlernes" behov. Det betyder, at byerne skal kunne tilbyde nye alternative boformer, der tilgodeser alles behov.

+ Udvikling og omdannelse

Der er i dag en rummelighed til ca. 290 ekstra nye boliger i Vodskov både via omdannelse ved Drøvten og ved nyudlæg af arealer til kommende boliger - både som parcelhusområder og muligheden for andre boligformer.

Byudviklingen skal foregå i den eksisterende bydel og mod sydvest under hensyntagen til landskab, rekreative områder, forbindelser og klima.

Nye boliger giver nye borgere grundlaget for at fastholde og udvikle den offentlige og private service i Vodskov.

Byens funktioner

- Vodskov skal kunne tilbyde en bred mangfoldighed af byfunktioner til såvel nuværende som kommende borgere.
- Ny bebyggelse skal have tidssvarende arkitekturmæssig kvalitet og tilpasses det konkrete sted.
- Nye boligområder skal indeholde attraktive fælles opholdsarealer som kvantitativt lever op til kommunens retningslinjer.
- Erhvervene i Vodskov skal være lokalt forankrede, og det vil fortsat være nødvendigt for mange at pendle ud af byen til arbejde.



Vodskov har, i kraft af nærheden til Aalborg, en rigtig god infrastruktur med beliggenheden til motorvejen, et varieret udbud af servicetilbud samt tilstrækkeligt befolkningsunderlag til at have et potentiale for byvækst. Dette skal udnyttes og understøtte Aalborg som Norddanmarks Vækstdynamo.

Vækspotentialet i Vodskov rummer, ud over den almindelige befolkningsfremskrivning, også en forventet afsmittende effekt af urbaniseringsbølgen (vandringen fra land mod by).

Vodskov bymidte

- Vodskovvej, fra Følfodvej til Peter Jensens Vej, udgør Vodskovs handelsgade, hvor der findes et bredt udbud af forretninger.
- Handel og service skal samles ved Vodskovs handelsgade, så synergier og fornemmelser for byliv opstår.
- Vodskov Skole og Vodskov Kultur- & Idrætscenter ligger helt centralt ved Vodskov Kirkevej med mange dagligt besøgende.
- Fritids- og idrætsfaciliteter er veludbyggede og omfatter bl.a. boldspil og arealer til udendørsfaciliteter med bl.a. fodboldbaner ved indkørslen til Vodskov.



Vodskov bymidte, og det offentlige område centralt i Vodskov, er afgørende for Vodskov-områdets udvikling i såvel økonomisk forstand, som i social og kulturel forstand. Bymidten, og de kulturelle områder, spiller en vigtig rolle i lokalsamfundet, fordi de er med til at skabe uformelle samlingssteder, hvor alle, på en uforpligtende måde, kan mødes, samtale, reflektere og ytre sig. Bymidten er Vodskovs visitkort. Hovedparten af Vodskovs butikker og servicetilbud findes langs Vodskovvej på strækningen mellem Følfodvej og Peter Jensens Vej.

Aktivitetsskudepunkterne ved fodboldbanerne langs Vodskovvej og Vodskov Kultur- & Idrætscenter rummer vigtige byfunktioner som skole, hal, bibliotek, børnehave m.v., som også skaber store menneskestrømme fra tidlig morgen til sen aften.

Dagligvarebutikker, fritidsfunktioner og institutioner er særlige drivere for skabelsen af byliv på grund af deres store kundestrømme. Derfor skal der være særlig opmærksomhed på placering, indretning og understøtning af disse funktioner, så de er med til at skabe byliv.

Erhverv

- Området i den sydøstlige del af Vodskov, mellem Vodskovvej og motorvejen, fastholdes til erhvervsområde, hvor der er eksisterende erhvervsfunktioner og mulighed for nybyggeri.
- Følfodvej forlænges i takt med erhvervsudviklingen.



I kommunens Fysisk Vision 2025 (kommuneplanens hovedstruktur) fremgår, at de vigtigste indsatsområder, i forhold til rendyrkede erhvervsområder, er Lufthavnen, Bouet, Universitetshospital, Østhaven og Svenstrups erhvervsområder. Erhvervsområderne i de øvrige oplandsbyer som Vodskov skal tilgodese lokalt forankrede erhverv.

Nye boligområder

I Vodskov udlægges/udvides 4 nye boligområder: Eksisterende rummelighed til boliger:

- Et syd for Langbrokrovej overfor Gøgeurtvej. (1)
- Området ved Drøvten, det tidligere militære areal, overgår fra teknisk område til boligområde som en fortætning af byen. (2)
- Et område i den sydvestlige del af Vodskov 5.2.B13 Vodskov sydvest. (3)
- Rammeområde 5.2.B11, Højrimmen udvides mod syd. (4a)
- Udlagt område 5.2.B11, Højrimmen vest for Langbrokrovej til nye boliger (lokalplan er under udarbejdelse). (4)
- Udlagt område 5.2.B9, Attrupgårdvej i Vodskov nord. Byggetilladelse er givet, og byggeri er påbegyndt. (5)
- Udlagt område 5.2.B10, Vodskov Enge mellem Vodskovvej og motorvejen. Lokalplan er udarbejdet for en del af området, og støjvold er ved at blive etableret. (6)
- Udlagt område 5.2.B6, Englodden mellem Vodskovvej og motorvejen som **udgår**. (7)
- Udlagt område 5.2.D1, Tinghaven, Kikkenborg, Tusborg m.m. Der er givet byggetilladelse. (8)
- Udlagt område 5.2.B1, Gøgeurtvej - fortætning. (9)



1) Området syd for Langbrokrovej 5.2.B1, Gøgeurtvej m.m., ligger i kanten af Vodskov. Området er velegnet til parcelhusbebyggelse, som kan indpasses som en naturlig udbygning og udvikling af Vodskov. Området har tidligere været udlagt til rekreativt område, da det ikke har været muligt at udnytte til boligudbygning på grund af støjkonsekvenszone til Aalborg Lufthavn. Denne er nu, ved ny miljøgodkendelse og VVM-redegørelse fra maj 2013, blevet mindre i forhold til nye flytyper. Området skal vejbetjenes fra Langbrokrovej. Der skal sikres rekreative forbindelser fra området til det åbne land og ind til henholdsvis centerområde, skole og aktivitetsområder. Området ligger fint afgrænset på det højere liggende areal. Området vil give en rummelighed til ca. 30 boliger. Den sydligste del af området er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens §3, og vil ikke kunne udnyttes til boligudbygning.

2) Området er centralt beliggende i Vodskov ved Drøvten og skal omdannes til tæt-lav/etage-bebyggelse 5.2.B12, Drøvten. Omdannelsen fra militært areal til boligområde giver en rummelighed på ca. 30 tæt-lave/etage-boliger og/eller 5-10 parcelhuse.

3) Området i den sydlige del af Vodskov 5.2.B13 Vodskov sydvest ligger i kanten af Vodskov. Området vil danne afrundingen af Vodskov mod syd. Området ligger sydvest for Tinghaven, syd for kommunens fredskovsareal på det lidt fladere areal. I den kommende lokalplanlægning skal der sikres en naturlig overgang til det åbne land og det omkringliggende landskab. Inden for området skal der desuden sikres plads til regnvandshåndteringen og de

klimatiske forhold skal vurderes nærmere. Området er ca. 7 ha og vil kunne give en rummelighed til ca. 60 boliger, afhængig af boligtyper. Området er ren landbrugsland, der ligger i et fladt landskab, der er opstået som marint forland/hævet havbund opbygget siden stenalderen. Området er uden visuel kontakt til kysten.

4) Der er igangsat et arbejde med at udfærdige en lokalplan for området 5.2.B11, Højrimmen, som giver mulighed for at bygge boliger. Området (4a) udvides med ca. 2,5 ha indenfor støjkonsekvenszonen omkring Aalborg Lufthavn. I området (4a) kan der ikke planlægges til støjfølsomme formål og dermed ikke til boliger. Det kan fx anvendes til LAR løsninger (Lokal anvendelse af regnvand). Dele af områdets nordlige del har status som beskyttet sø, mose og fersk eng efter naturbeskyttelseslovens §3, og vil ikke kunne udnyttes til boligudbygning.

5) Der er udlagt et område, og lavet lokalplan for et område, til ca. 40 boliger i den nordlige del af Vodskov - 5.2.B9, Attrupgårdvej. Byggetilladelse er givet, og byggeriet er påbegyndt.

6) Der er udlagt et område til ca. 55 boliger mellem Vodskovvej og motorvejen rammeområde 5.2.B10, Vodskov Enge. Der er udarbejdet en lokalplan for en del af området til ca. 20 boliger, og støjvold er ved at blive etableret. En mindre del af området har status som beskyttet overdrev og sø efter naturbeskyttelseslovens §3, og vil ikke kunne udnyttes til boligudbygning. Det forventes, at boligerne er bygget indenfor en meget kort årrække.

7) Der er udlagt et boligområde rammeområde 5.2.B6, Englodden på 7,8 ha med en rummelighed til ca. 40 - 60 boliger afhængig af, om det er en åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse. Området **udgår** af kommuneplanen efter supplerende høring.

8) I rammeområde 5.2.D1, Tinghaven, Kikkenborg, Tusborg mv. er der en eksisterende rummelighed til ca. 18 boliger, hvor der er givet byggetilladelse. Boligerne forventes færdigbygget primo 2018.

9) I rammeområde 5.2.B1 Gøgeurtvej er en eksisterende rummelighed til ca. 20 boliger, som er en fortætning af et eksisterende område (landbrugsejendom).

Vodskov ligger på grænsen af kystnærhedszonen. Byudviklingen i Vodskov er begrænset af Hammer Bakker som et særligt værdifuldt natur- og kulturmiljø mod nord, støj fra trafik fra motorvejen mod øst og støj fra lufthavnen mod syd-vest. Efter udlæg af de omtalte arealer, har Vodskov således kun mulighed for at udvikle sig mod vest og evt. yderligere udlæg mellem motorvejen og Vodskovvej.

Ud fra ovenstående er der således en eksisterende rummelighed på ca. 200 boliger og med nyudlæg af 14 ha (4,4 ha + 2,5 ha + 7,1 ha) og udtagning af 7,8 ha ialt 6,2 ha samt omdannelse, bliver rummeligheden i Vodskov ca. 290 boliger.

Grønne og rekreative kvaliteter

Vodskov skal indbyde til friluftsliv og aktiviteter. Dette gøres bl.a. ved, at der skabes en god sammenhæng mellem de rekreative områder og aktive byrum ved at sikre, at der skal være stiforbindelser fra alle nye områder til de omkringliggende kvarterer, og til hovedstierne, der fører til Hammer Bakker og det øvrige åbne land.

- Der skal sikres en god tilgængelighed til Hammer Bakker og det øvrige åbne land fra byens bosætningsområder.
- Der skal sikres sammenhæng mellem de rekreative områder.
- De interne grønne områder i Vodskov skal sikres til rekreation, fritidsaktiviteter og mødesteder for byens borgere.
- I nye boligområder skal der stilles krav til opholdsarealer.
- I forbindelse med boligudbygning mod sydvest skal der stilles krav om en landskabelig indpasning i området.

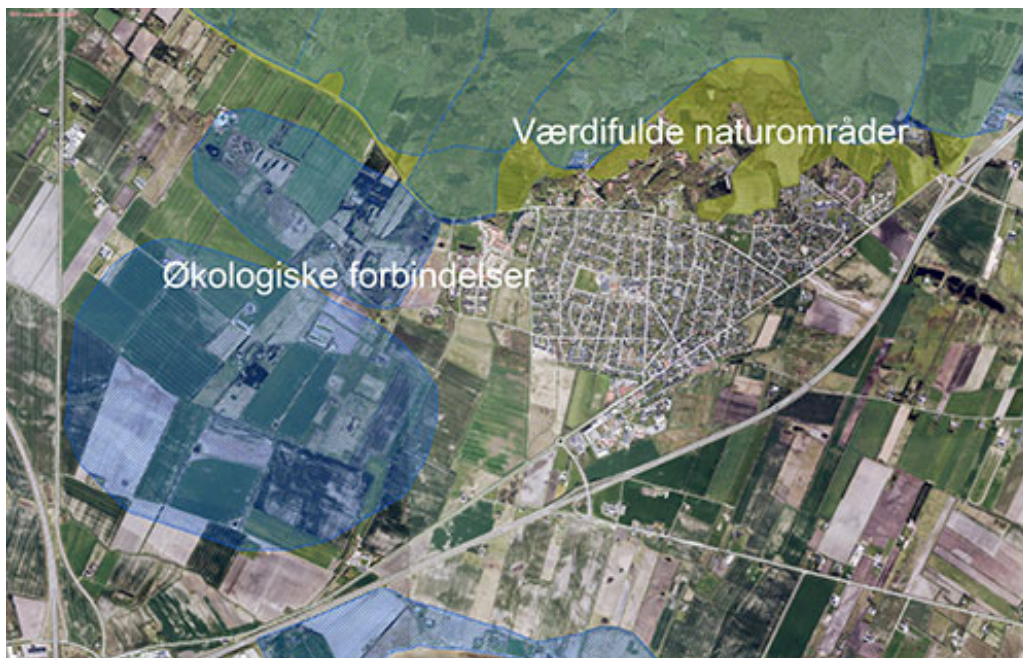


Den grønne struktur i Vodskov ligger hovedsageligt som en ring omkring byen. Hammer Bakker er det mest dominerende område og udgør en grøn ryg for byen. De flade, våde enge ligger foran byen. Den syd-vestlige del har en større variation mellem grønt og bebygget. Boldbaner og naturområder ligger syd for bebyggelsen mod engene og Gøgeurten skaber en grøn forbindelse med Hammer Bakker mod nord. Det kommende boligområde mod vest, indpasser sig omkring en lavning med natur, der hænger sammen med det åbne land.

Hammer Bakker

Hammer Bakker er et af kommunens største sammenhængende naturområder. Området er udpeget som "særligt værdifuldt naturområde", som "særligt værdifuldt landskab" og som "økologisk forbindelse".

Hammer Bakker rummer store skovarealer samt mange forskellige beskyttede naturtyper og kulturspor. Området udnyttes i stor udstrækning til friluftsinteresser hele året.



Boligområderne

I parcelhuskvartererne er der kun få grønne fællesarealer. I de nyere kvarterer med tæt-lav boliger og etagehuse er der derimod sammenhængende grønne områder, hvoraf nogle er markant store for at sikre hensynet til naturinteresserne. Nærheden til det store afvekslende naturområde Hammer Bakker, kompenserer i nogen grad for de få grønne nærområder.

Naturområder ved Langbrokrovej

Nord for Langbrokrovej er et eng- og overdrevsareal beskyttet i henhold til naturbeskyttelsesloven. Området rummer flere karakteristiske mose- og engplanter. Desuden vurderes området at være et lokalt vigtigt levested for padder som fx stor vandsalamander (bilag IV-art) og sandsynligvis også for fredede arter som butsnudet frø og lille vandsalamander.

Syd for Langbrokrovej er der et rekreativt område som er beplantet med skov. I dette område er det muligt at indrette mindre fritidsanlæg.



Grundvandsinteresser

Det centrale byområde ved Drøvten, samt den nordlige del af byen og dele af Hammer Bakker, er beliggende i indvindingsoplande eller kildepladszoner til Vodskov Vandværk. Den resterende del af Hammer Bakker er beliggende i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Inden for områder med særlige drikkevandsinteresser skal den fremtidige drikkevandsressource findes. Byudvikling udgør en risiko for forurening af grundvandsressourcen. Det skal i forbindelse med byudvikling m.m. inden for de eksisterende rammer, i videst muligt omfang sikres, at grundvandsressourcen beskyttes mod forurening.



Klimaforandringer

Klimaet ændrer sig og en væsentlig konsekvens er et vådere miljø. Det vil sige øget nedbør, mere vand i vandløbene, stigende havvandstand og stigende grundvandsspejl. Indretning af byerne og landskabet skal allerede nu tage udgangspunkt til forventningerne til fremtidens klima. Den øgede nedbørsmængde og de mere ekstreme regnskyl vil for størstedelen påvirke vandløbene og i perioder oversvømme lavtliggende arealer. Vodskov er ikke direkte påvirket af stigende havvandstand i Limfjorden, men i nogle områder kan der være risiko for oversvømmelser, som der skal tages hensyn til i lokalplanlægningen.

+ Mobilitet

Der skal sikres god tilgængelighed mellem bolig, arbejdspladser, uddannelse, indkøb og fritidsfaciliteter. Såvel placering som infrastrukturen skal så vidt muligt understøtte brug af bæredygtige mobilitetsformer som cykel, gang og bus. Cyklen skal være det foretrukne transportmiddel til de interne ture i Vodskov.

- Der skal være god trafikal adgang til midtbyens butiksområder for såvel bus, cykel og biltrafik.
- Den kollektive trafik skal placeres, så flest i byen har så kort afstand til bussen som muligt under hensyntagen til byens infrastruktur.
- Det skal være nemt, trygt og sikkert at cykle eller gå til bussen, handelsområder, skoler, institutioner, arbejdspladser og fritidsaktiviteter.
- Det eksisterende stinet (gangstier, cykelstier og rekreative stier) skal sikres og udvikles.



Overordnet infrastruktur

- Vodskovvej, Tingvej, Langbrokrovej og Vodskov Kirkevej opretholdes som den vejstruktur, der fordeler trafikken internt i Vodskov og skaber adgang til omverdenen via Vodskovvej og motorvejen.



Vejene fungerer som fordelingsveje for byens lokalveje og mere lukkede vejsystemer - stort set uden tværgående trafik. På sigt vil en omfartsvej vest om Vodskov (stiplet rød linje) få betydning for byens miljø og videre trafikafvikling.

Omfartsvejen vil aflaste Langbrokrovej og Vodskov Kirkevej og på sigt danne en ramme om Vodskov By, hvor gennemkørende trafik ledes uden om store dele af byen.

I erhvervsområdet er Følfodvej planlagt som en parallelvej mellem motorvejen og Vodskovvej. Følfodvej udbygges i takt med erhvervsområdets udbygning og skal lede trafikken gennem erhvervsområdet, så bl.a. centerstrækningen langs Vodskovvej aflastes for uvedkommende trafik.

Stiforbindelser

- Der skal skabes stiforbindelser der sikrer gode adgange for borgerne i Vodskov både internt i Vodskov, men også ud af byen.
- Flere borgere skal ud på cyklen. Cyklen skal være det foretrukne transportmiddel til de interne ture i Vodskov.
- De nye boligområder i byen skal kobles op på det eksisterende sammenhængende stinet.

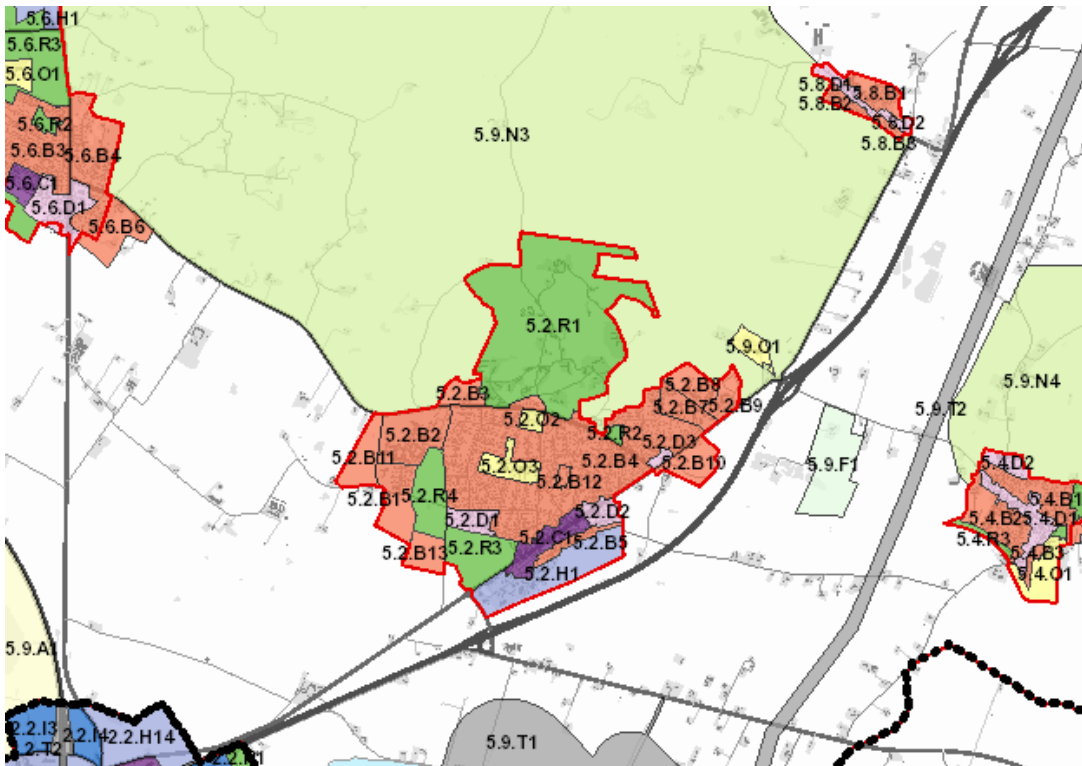


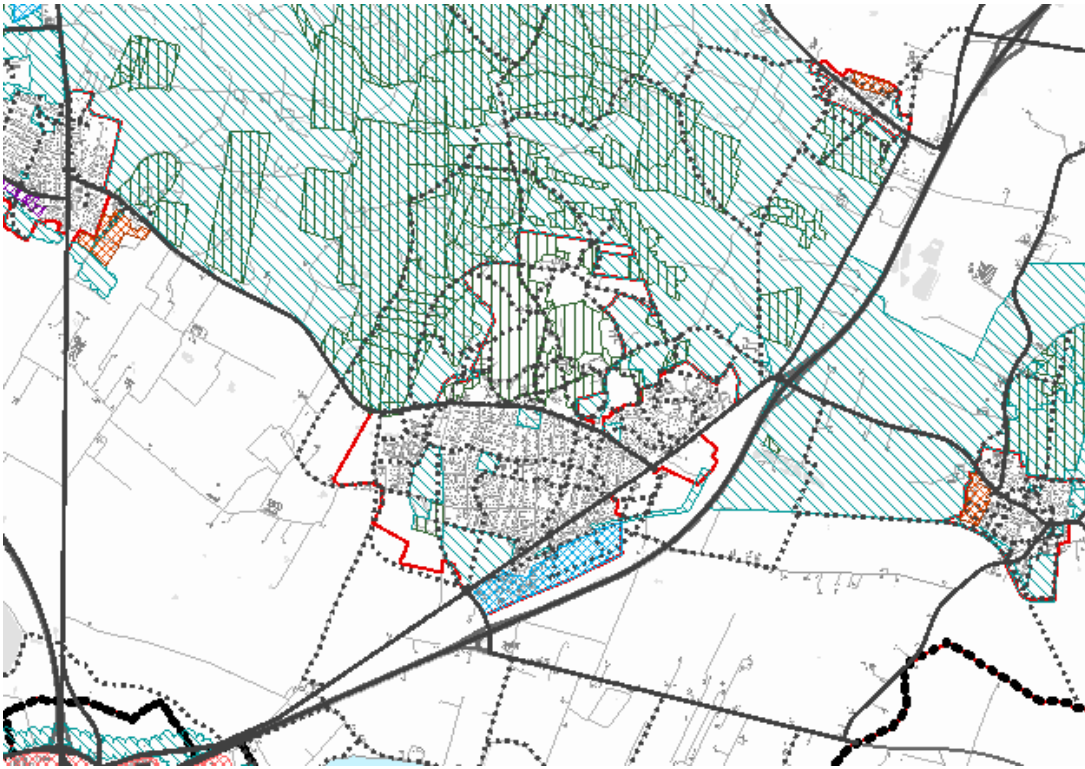
I Vodskov findes et forgrenet cykelrutenet med forskellig udformning lige fra selvstændige stiforløb til veje, hvor cyklisterne må dele kørebanen med den øvrige trafik.

Lokalt forbinder cykelrutenettet boligområderne med centerområdet og aktivitetsområder. I forhold til oplandet er der mod syd adgang til en pendlerstiforbindelse til Aalborg, mens der mod nord er en dobbeltrettet cykelsti til Grindsted.

Det er vigtigt, at have adgang til et sammenhængende, trygt og sikkert cykelrutenet. Gode cykelforhold er med til at få hverdagslivet til at hænge sammen. Cyklen skal være førstevalget til de interne ture og skabe nem adgang til den kollektive trafik.

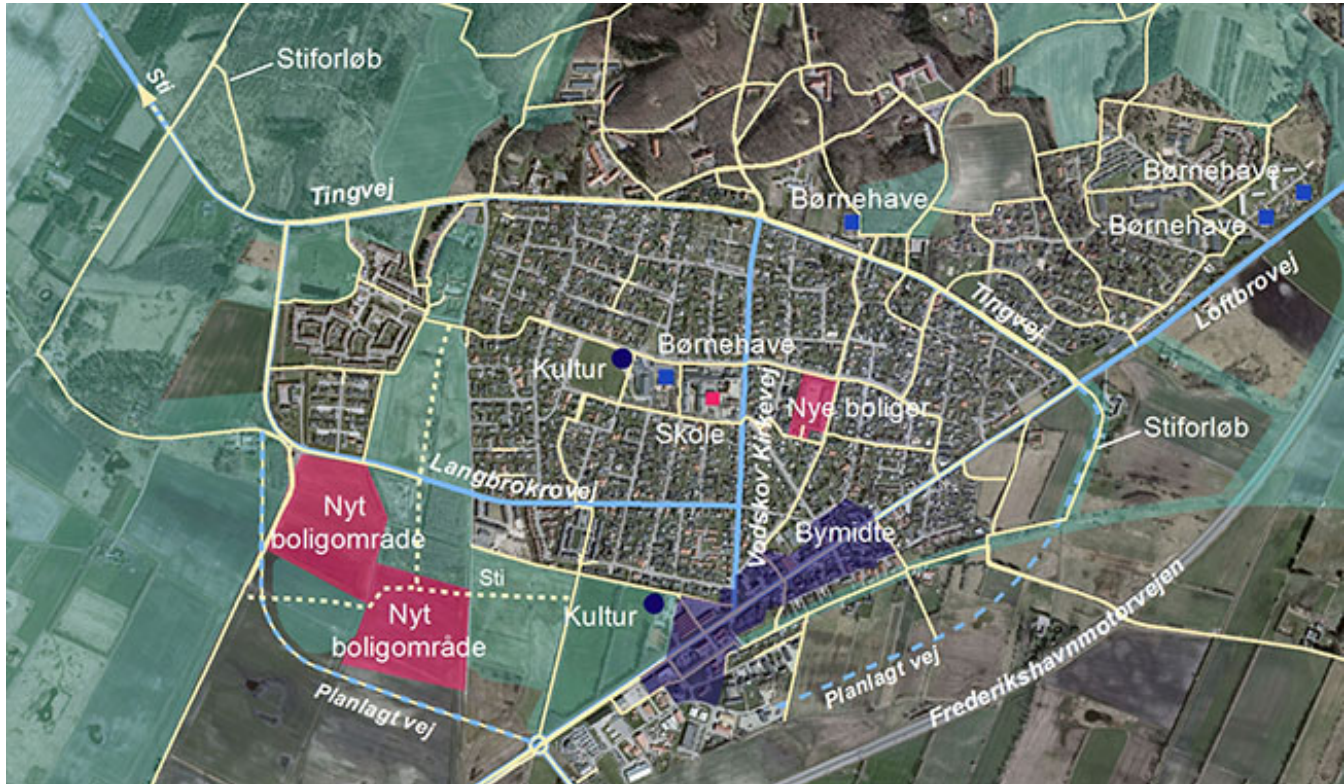
I nye bykvarterer skal der etableres stier, som sikrer sammenhæng til naboområderne og de overordnede cykelruter. På sigt skal der etableres en cykelsti langs Tingvejen til Vestbjerg mod vest, således at trafiksikkerheden også sikres til Vestbjerg.





13-08-2018

Redegørelse for tillæg 5.020 - Byudviklingsplan for Vodskov med miljørapport



Vodskov er en tidligere stationsby og bosætningssatelit til Aalborg med kulturhistorisk institutionsmiljø og nabo til Hammer Bakker.

+ Baggrund og formål

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

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en ny byudviklingsplan for Vodskov. I kommuneplanens Hovedstruktur - Fysisk Vision 2025 for Aalborg Kommune, er Vodskov udpeget som oplandsby med særlige byvækstpotentialer.

Denne redegørelse er udarbejdet som forudsætningsmateriale til kommuneplantillæg 5.020 for en byudviklingsplan for Vodskov.

I Aalborg Kommune, og særligt i Aalborg, men også i flere oplandsbyer, har der været en god vækst de seneste år. Der tegner sig et billede af en egentlig nærzone, til Aalborg hvor de større byer rummer særlige vækstpotentialer. Potentialerne ligger i særlig grad indenfor øget bosætning med de nødvendige funktioner, der følger med, i form af øget offentlig og privat service, flere butikker, lokale erhverv m.v.

Vodskov har, i kraft af sin beliggenhed tæt på Aalborg et særligt potentiale for byvækst. Vodskov har en god infrastruktur med let adgang til omverdenen pga. af beliggenheden ved motorvejen, varieret serviceudbud, tilstrækkelig befolkningsunderlag med ca. 4.400 indbyggere samt nærheden til Hammer Bakker med let adgang til store natur- og landskabskvaliteter herunder muligheder for rekreation og et aktivt friluftsliv.

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

Baggrunden for at arbejdet med byudviklingsplanen for Vodskov er højt prioriteret, er den udvikling der er sket i Vodskov de seneste år. Samtidig har der været et lokalt ønske om, at se på byen i en sammenhæng og skabe muligheder for en fortsat udvikling af byen.

I den foregående 12-års periode er der bygget ca. 130 nye boliger fra 2005 til 2016, og fra 2013 er antallet af boliger steget med ca. 60 svarende til ca. 140 boliger i en 12-års periode. Dette svarer til ca. 280 nye borgere.

Derudover er det givet byggetilladelse til yderligere ca. 60 boliger, som forventes at blive bygget ultimo 2017/primo 2018. I alt 200 boliger. Det bedste bud for Vodskov, og den interesse der er i øjeblikket for Vodskov, er således, at der forudsættes en tilsvarende udvikling i den kommende 12-årsperiode.

Befolkningsprognosen for Aalborg Kommune angiver, at der fra 2016 til 2028 vil ske en stigning i antallet af borgere i Vodskov på godt 700 personer.

Dette, sammen med den afsmittende effekt fra urbaniseringen i Aalborg Kommune, nærheden til Aalborg, det tilstrækkelige befolkninggrundlag i og omkring Vodskov, og Vodskov som oplandsby med særligt vækstpotentiale, vurderes at betyde, som det bedste estimat, at der som minimum skal være en samlet rummelighed på **ca. 290 boenheder i Vodskov til den kommende 12 årige** planperiode. Dette svarer til yderligere ca. 580 borgere i Vodskov.

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

- Fra 2013 er antallet af boliger i Vodskov steget med ca. 60 svarende til ca. 140 boliger i den kommende 12-års periode.
- Ultimo 2017/primo 2018 bygges yderligere ca. 60 boliger.
- Den eksisterende rummelighed i Vodskov er ca. 200 boliger, afhængig af hvilke typer boliger der bygges.
- Der er estimeret et behov for ca. 290 boliger til de kommende 12 år svarende til ca. 580 borgere.
- De nye boliger i Vodskov skal findes via omdannelse/fortætning, men også via nyudlæg.
- Der er i øjeblikket stor aktivitet i forhold til byggeri og lokalplanlægning af eksisterende boligområder i Vodskov.
- Vodskov er en oplandsby med særlig byvækstpotentiale.
- Vodskov er påvirket af nærheden til Aalborg og urbanisering.
- Vodskov by er begrænset af motorvejen mod øst, Hammer Bakker mod nord og flystøj mod sydvest.

Den lokale debat

I forbindelse med en fordebat om byudviklingsplanen for Vodskov blev der via e-boks til byens borgere udsendt et [debatoplæg](#) i høring i perioden 23. november til 21. december 2016. I fordebatten var der et borgermøde 30. november 2016 i Vodskov Kultur- & Idræftscenter med et stort fremmøde.

På borgermødet blev der afholdt workshops over 4 emner: Byudvikling, bosætning og fremtidens boformer, Mobilitet, forbindelser og rekreative stier, Center og erhvervsområde samt Centrale mødesteder, byfunktioner og grønne interesser. De 4 emner har været fokusområder i hele fordebatten.

De mange input fra workshopsene er indgået i det videre arbejde med konkrete projekter for byen og

byudviklingsplanen i form af dette kommuneplantillæg for Vodskov.

I forbindelse med offentlighedsfasen modtog Aalborg Kommune 34 skriftlige henvendelser/bemærkninger. Bemærkningerne er kategoriseret i de samme 4 grupper som ovenfor og behandlet af By- og Landskabsudvalget 23. marts 2017 med henblik på en vurdering. [Opsamling på fordebat.](#)

Henvendelser som ikke vedrører dette kommuneplantillæg (byudviklingsplanen) er videresendt til de rette forvaltninger i Aalborg Kommune.

Forslaget har været offentliggjort i perioden 18. december 2017 til 16. februar 2018 bl.a. med udsendelse til alle borgere i Vodskov via e-boks. Den 15. januar 2018 blev der afholdt borgermøde i Vodskov Kultur- & Idrætscenter med stor fremmøde. Kommunen modtog 16 indsigelser/bemærkninger til forslaget i høringsperioden. Nogle af bemærkningerne gav anledning til en supplerende høring, som var i perioden 7. maj til 4. juni 2018. Her modtog kommunen 3 indsigelser/bemærkninger. Alle henvendelser er behandlet politisk i forbindelse med godkendelsen af kommuneplantillægget.

Byudviklingsprojekt

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

Midlerne skal overordnet set benyttes til projekter, der kan understøtte den udvikling, som der lægges op til i byudviklingsplanerne for hver enkelt by, samt hvad borgerne mener, der kan "løfte" byen. Det kan fx være forbedring af centrale mødesteder og byrum. I den forbindelse har Vodskov Samråd spillet en central rolle.

For Vodskovs vedkommende har det udmyntet sig i en planlagt forskønnelse af hovedgaden med torvedannelser, anden belægning på udvalgte steder, hastighedsdæmpning af trafikken samt renovering af det grønne areal på matr. nr. 4f Vodskov By, Hammer, så det kommer til at fremstå mere attraktivt, brugervenligt og som en god velkomst til byen. Projekterne forventes gennemført i 2018.

I forbindelse med fordebatten, har Vodskov Samråd samtidig, opfordret Aalborg Kommune til at indgå i et samarbejde om at gøre Vodskov til en "Modelby for cyklisme" til inspiration for andre vækstbyer og kommunen som helhed. Der er i øjeblikket ikke afsat økonomi til projektet

+ Forudsætninger

Den fremtidige planlægning i Vodskov er udfordret af mange væsentlige interesser samt en række demografiske tendenser. Der er procentvis færre i aldersgruppen 17-24 år end i Aalborg Kommune som helhed, og relativt flere i aldersgruppen 67-85+ end i Aalborg Kommune som helhed. Boligerne er primært beboet af par og familier.

Bindinger - kommuneplanen i dag

Kommuneplanrammer

Støjkonsekvenszone - fly



Kommuneplanen udlægger i dag områder til boliger (orange), centerområde (lilla), offentlige formål (gul), blandede boliger og erhverv (lys rød), rekreative områder (grøn) og erhvervsområde (blå).



Der er en støjkonsekvenszone omkring Aalborg Lufthavn. Inden for zonen med 55 dB (grøn stiplede linje), kan der ikke etableres boliger. Den blev revideret og dermed indskrænket i maj 2013 i forbindelse med en VVM-redegørelse og en revideret miljøgodkendelse. Støjregningerne er lavet ud fra nye flytyper og med en fremskrivning frem til 2020.

Drikkevandsinteresser



I Danmark er der bred politisk enighed om, at den danske drikkevandsforsyning skal baseres på uforurenet grundvand. Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) er kerneområderne i den målrettede grundvandsbeskyttelse. Det betyder, at kommunerne i deres fysiske planlægning skal tage hensyn til grundvandsressourcerne samt indvindingsoplandene til almene vandværker. Nord for Tingvej ligger et område med særlige drikkevandsinteresser (mørk blå), og syd for Tingvej er placeret 3 kildepladszoner (lilla) tilhørende områdernes almene vandværker. I den centrale del af Vodskov er et tætbывandværk - Drøvten Vandværk.

Kystnærhedszonen

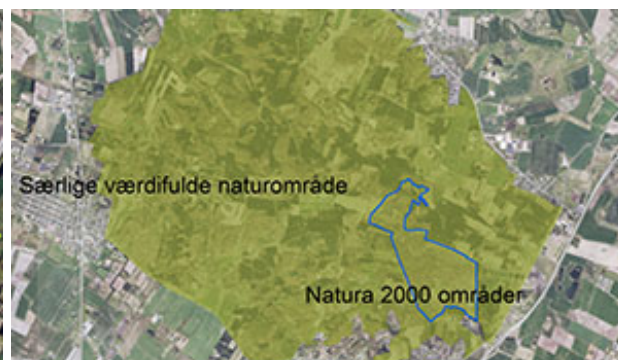


Det åbne danske kystlandskab er en truet og begrænset ressource, som er enestående i Europa. Det er en national planlægningsopgave at bevare de åbne danske kyster, så de fortsat kan udgøre landskabelige helheder, hvor natur- og landskabsværdierne har høj prioritet. Det er et statsligt mål, at udviklingen inden for kystnærhedszonen, som er 3 km, sker ved, at udviklingen drejes væk fra kysten og indpasses, hvor det ikke forringer oplevelsen af kystlandskabet samt øget behovet for kystbeskyttelse.

Vodskov ligger langt fra kysten og er ikke speciel synlig her fra.

Fredninger

Natura 2000



I Hammer Bakker findes en del store fredninger (rød) og fredede fortidsminder. De er beskyttet i henhold til lovgivningen.

I Hammer Bakker ligger EU-habitatsområde nr. 218 Hammer Bakker, Østlig del (blå streg).

Området umiddelbart nord for Vodskov (eksklusiv institutionsområdet) er fredet ved Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 10. december 2015. Fredningsnes hovedformål er at sikre, at der er en entydig og klar grænse imellem bebyggelse og landskab/natur, at udbrede forekomsten af områdets lysåbne naturområder og bevare en mosaik imellem skov og krat samt heder og overdrev, med diffuse overgange imellem hinanden, og at sikre at den offentlige adgang i området bevares uanset ejerforhold.

Natura 2000 er betegnelsen for et net af naturområder i EU. I disse områder skal der sikres en gunstig bevaringsstatus for områdets naturtyper og dyre- og plantearter. Det betyder, at de skal beskyttes mod aktiviteter, der kan påvirke dem.

Derudover er Hammer Bakker udpeget som særligt værdifuldt naturområde i kommuneplanen (grøn).

Derudover er der i og omkring Vodskov nogle arealer der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 (lys grøn)

Risikokort

Klimakort



Byudvikling og byomdannelse skal forholde sig til klimaforandringer. I områder med høj risiko for oversvømmelser på 5% (rød markering) eller derover, er det vigtigt at forholde sig til

Klimaet ændrer sig og en væsentlig konsekvens er et vådere miljø. Det vil sige øget nedbør, mere vand i vandløbene, stigende havvandstand og stigende grundvandsspejl. Ændringerne vil ske

problematikken, når der planlægges for nye arealanvendelser og aktiviteter, så oversvømmelser undgås.

over en meget lang tidshorizont. Indretning af vores byer og landskaber vil dog allerede nu med fordel kunne tage udgangspunkt i vores forventninger til fremtidens klima. I dag er det den øgede nedbørsmængde, der er den største udfordring. Den øgede nedbørsmængde og de mere ekstreme regnskyl vil for størstedelens vedkommende påvirke vandløbene og i perioder oversvømme lavtliggende arealer. Vodskov er ikke direkte påvirket af stigende havvandstand i Limfjorden (blå klimakote 2,5).

Jordbrug



Det er statens mål, at nødvendige arealinddragelser fortrinsvis finder sted, så de bedst egnede landbrugsjorder bevares, således at erhvervet konkret kan forholde sig til fremtidige udviklingsmuligheder, og at forbruget af landbrugsjord til ikke jordbrugsmæssige formål ikke bliver større end nødvendigt. Særlige værdifulde landbrugsområder (mørk brun).

Kulturmiljøer

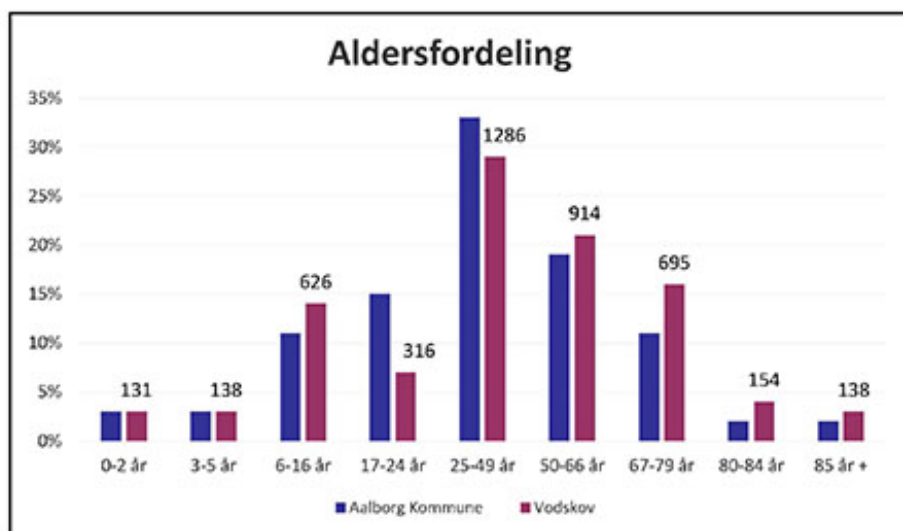


Institutionsområdet i Hammer Bakker er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø (brun) og ligger flot placeret i et fredet, kuperet og skovklædt område, der er den sydligste del af en stor moræne bakkeø.

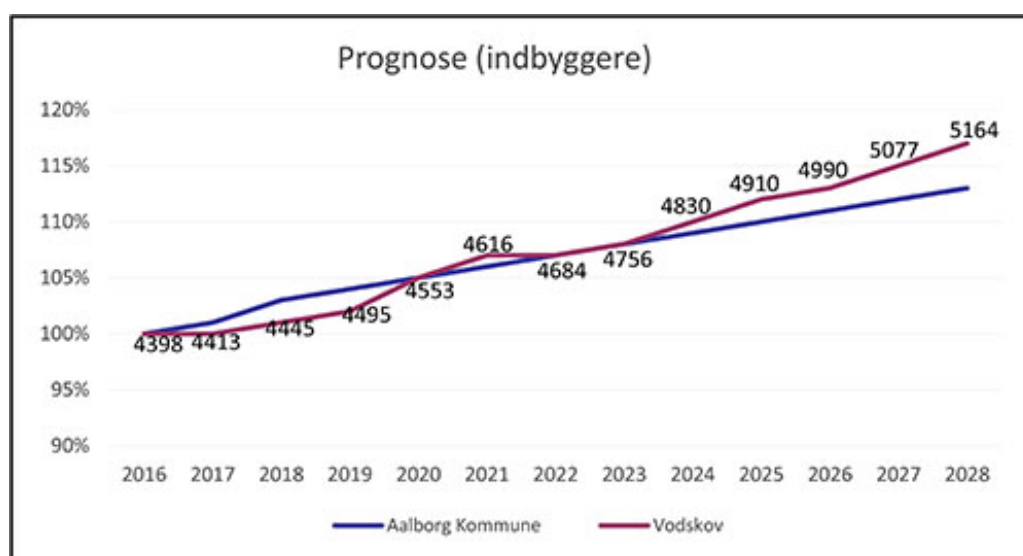
Borgerne

Den demografiske sammensætning i Vodskov er:

- At der procentvis er samme antal børn i alderen 0-5 år som i resten af Aalborg Kommune som helhed.
- At der procentvis er flere unge i alderen 6-16 år i Vodskov end i Aalborg Kommune som helhed.
- At der procentvis er færre i aldersgruppen 17-24 år i Vodskov end i Aalborg Kommune som helhed.
- At der procentvis er færre i aldersgruppen 25-49 år i Vodskov end i Aalborg Kommune som helhed.
- At der procentvis er flere i aldersgruppen 50-66 år i Vodskov end i Aalborg Kommune som helhed.
- At der er relativt flere i aldersgruppen 67-85+ i Vodskov end i Aalborg Kommune som helhed.



I forhold til befolkningen i Vodskov, så er husstandsindkomsten højere end gennemsnittet for Aalborg Kommune. Uddannelseslængden er højere i Vodskov end gennemsnittet for Aalborg Kommune, og der er flere børn i familierne end gennemsnittet for Aalborg Kommune.



Siden 1. januar 2013 er befolkningen i Vodskov vokset med ca. 60 personer. Ifølge befolkningsprognosen forventes der en stigning i antallet af borgere i Vodskov på 15% over de næste 12 år. Det svarer til ca. 725 personer. Befolkningsprognosen tager udgangspunkt i de muligheder for boligudbygning, der findes i byen i dag.



- Bolig i etageboligbebyggelse
- Bolig i række-, kæde- eller dobbelthus
- Fritliggende enfamiliehus (parcelhus)

Boligerne i Vodskov består af parcelhuse (ca. 52%) og række-/kæde- og dobbelthuse (ca. 35%). På nedenstående kort ses, i hvilken takt udbygningen af Vodskov er sket.



- Fra 2008 til nu
- Før 1900
- fra 1900 til 1939
- 40erne
- 50erne
- 60erne
- 70erne
- 80erne
- 90erne
- 2000 -2007

Centrale byfunktioner og byliv

Vodskov skal kunne tilbyde borgere gode og sunde botilbud samt mangfoldighed og kvalitet i byens funktioner. Byen skal danne rammen for det gode hverdagsliv.

Dagligvarebutikker kan være særlige drivere for skabelsen af byliv på grund af deres store kundestrømme. Derfor skal der være særlig opmærksomhed på placeringen af dagligvarebutikker, så de er med til at skabe attraktive byområder og mødesteder.

Hovedparten af Vodskovs butikker og servicetilbud findes langs Vodskovvej på strækningen mellem Følfodvej og Peter Jensen Vej.

Byens offentlige service samt sports- og kultur og fritidssfunktioner er koncentreret omkring området ved skolen og hallen samt fodbold- og tennisklubben ved Vodskovvej.

Ifølge retningslinjerne i kommuneplanen vedr. butikker er der afgrænset en bymidte i Vodskov som vist på kort med rød.

Kun indenfor den afgrænsede bymidte (rød) må der etableres dagligvarebutikker på max. 3.500 m² og udvalgswarebutikker på max. 2.000 m². Det samlede bruttoetageareal til butikker indenfor bymidten må max. udgøre 11.000 m², jf. [retningslinje 7.1.4.](#)



I Vodskov er der udpeget et område til særligt pladskrævende varer (blå). Afgræningen er før vedtagelsen af forslag til kommuneplantillæg. Indenfor disse områder kan der placeres butikker der udelukkende forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten og betonvarer samt evt. møbler. Butikkerne må max. være 20.000 m², jf. [retningslinje 7.1.4.](#)

Detailhandelsanalyse

Befolkningsgrundlag

I Vodskov bor der i øjeblikket ca. 4.400 borgere. Den forventede nye boligmasse på ca. 290 boliger i den kommende 12 års periode forventes at udløse ca. 580 borgere.

Nuværende detailhandelsvareforsyning

Oplysninger vedrørende omsætningen i dagligvarebutikkerne i Vodskov er baseret på tal fra "Supermarkedshåndbogen 2017" fra Retail Institute Scandinavian A/S. Dagligvarebutikkerne i Vodskov har en årlig omsætning på 165-195 mio. kr.

Rema 1000 40-50 mio. kr.

Coop - Superbrugsen 70-80 mio. kr.

Fakta 20-25 mio. kr.

Netto 35-40 mio. kr.

Omsætning i alt 165-195 kr.

Forbrugspotentiale

Udtræk fra Danmarks Forbrugsundersøgelse indikerer, at det gennemsnitlige forbrug til dagligvarer i Vodskovområdet er ca. 24.500 kr. pr. person pr. år. Det samlede forbrugspotentiale for dagligvarer i området er derfor ca. 108 mio. kr. og ca. 122 mio. kr. i de kommende 12 år.

Der er således ikke yderligere potentiale til at udpege et område til dagligvarebutikker i den øvrige del af Vodskov i og med, at det kan rummes indenfor det eksisterende potentiale. Dette også selvom der er et opland til Vodskov, som kan generere et forbrugspotentiale.



Offentlig service

Kultur og offentlig service er i høj grad medvirkende til at skabe byliv og give identitet til et område.

Offentlig/privat service samt idræts- og fritidstilbud er vigtige funktioner i en by og udgør samtidig mødesteder i byen.

Vodskov Kirke og institutionen Hammer Bakker den tidligere Åndssvageinstitution skal sikres og bevares som markante kulturinstitutioner i Vodskov området. Derudover arbejdes der i øjeblikket på et nyt behandlingscenter i institutionsområdet i Hammer Bakker.

Store dele af Vodskov Skole ligger centralt placeret i Vodskov sammen med Vodskov Kultur- og Idrætscenter, hvor mange har deres daglige gang. Vodskov Skole har kapacitet til en udbygning af Vodskov by i årene fremover.

I øjeblikket arbejdes der på udvidelse af en eksisterende børnehave. Dermed er behovet for børnehavepladser sikret i nærmeste fremtid. I forhold til en yderligere udbygning af Vodskov kan der imidlertid vise sig et behov for en ny institution.

I forhold til plejehjem er der ikke behov for yderligere kapacitet, og dermed ikke planer om yderligere udbygning i Vodskov.

Erhverv

Erhvervsområdet i Vodskov skal have rummelighed til at kunne opsuge den løbende efterspørgsel for lokal erhvervsudvikling.

I erhvervsområdet (blå) mellem Vodskovvej og motorvejen er der en rummelighed på ca. 10 ha til nye erhverv i rammeområde 5.2.H1 Følfodvej m.m. Denne rummelighed vurderes at være tilstrækkelig til at imødekomme efterspørgslen i den kommende planperiode på 12 år. Arealerne er ejede af private.



Kollektiv trafik

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

Vodskov By betjenes af buslinje der kører 4 gange i timen i dagtimerne på hverdage ad Vodskovvej - Vodskov Kirkevej - Langbrokrovej - Akelejevej - Tingbakken - Tingvej - Vodskovvej. Aften og week-end køres kun hver ½ time og kun til Vodskov Kirke. Enkelte afgangene vender ved Liselund og regionale linjer kører direkte ad Vodskovvej.

Vodskov By er svært at betjene med kollektiv trafik på grund af byens cirkulære struktur. Det er tilstræbt at ingen har over 500 meter til nærmeste stoppested, men med en boligudbygning i den vestlige del af byen kan dette ikke overholdes. Stoppesteder er placeret langs ruter med en afstand på mellem 300 og 500 meter så vidt muligt ved stiforbindelser.



De grønne kvaliteter

Vodskov ligger placeret på et spændende område på kanten af Hammer Bakker og dermed store naturområder og samtidig tæt på Nørresundby/Aalborg

Mod nord ligger Hammer Bakker som har store natur- og landskabskvaliteter og der giver mulighed for rekreation og et attraktivt friluftsliv. Hammer Bakker rummer store skovarealer samt mange forskellige beskyttede naturtyper og kulturspor.

Limfjorden ligger inden for en afstand af 3 km, og det er oplagt at sikre gode rekreative forbindelser til fjorden,

Terrænet syd for Vodskov præges af lavtliggende arealer med en kombination af dyrkede marker og engarealer beskyttet i henhold til naturbeskyttelsesloven §3. Fladen har et svagt fald omkring kote 4. Lidt nordligere kan den gamle kystlinje anes med en svag stigning mod kote 9-10.

Der er fra syd fine kig ind over Aalborg samt tekniske anlæg ved Rørup.

Grønne Kiler



Internt bindes Vodskov i nogen udstrækning sammen af stier, som er med til at skabe adgang til et net af grønne områder og idrætsanlæg. Det er vigtigt, at grønne forbindelser og -områder videreføres og forstærkes i nye byområder.

Med Vodskovs placering syd for Hammer Bakker er byen omgivet af et net af grønne kiler, hvor sammenhængen og tilgængeligheden for dyre- og plantelivet, samt friluftslivet, understøttes og forbedres.



Den grønne struktur i Vodskov ligger hovedsageligt som en ring omkring byen. Hammer Bakker er det mest dominerende område og udgør en grøn ryg for byen. De flade, våde enge ligger foran byen. Den syd-vestlige del har en større variation mellem grønt og bebygget. Boldbaner og naturområder ligger syd for bebyggelsen mod engene og Gøgeurten skaber en grøn forbindelse med Hammer Bakker mod nord. Det kommende boligområde mod vest, indpasser sig omkring en lavning med natur, der hænger sammen med det åbne land.

Mobilitet

Der skal sikres god tilgængelighed mellem bolig, arbejdspladser, uddannelse, indkøb og fritidsfaciliteter. Såvel placering som infrastruktur skal så vidt muligt understøtte brug af bæredygtige mobilitetsformer som cykel, gang og bus. Cyklen skal være det foretrukne transportmiddel til de interne ture i Vodskov

Den overordnede trafikstruktur (rød markering) i Vodskov er bygget op omkring Vodskovvej, Vodskov Kirkevej, Langbrokrovej og Tingbakken. Disse veje fungerer som fordelingsveje for byens lokalveje og mere lukkede vejssystemer. Vejstrukturen vurderes at være vigtig for byidentiteten i Vodskov og bør derfor bevares.



Overordnet vejnet (rød linje) og planlagt vej vest om Vodskov (stiplet rød linje).

På sigt vil en omfartsvej vest om byen få stor betydning for byens miljø og trafikafvikling. Den vil aflaste Langbrokrovej og Vodskov Kirkevej og store dele af byen for gennemkørende trafik.



På kortet er vist overordnede cykelstier (rød), de overordnede rekreative stier (orange) samt rute-stier (prikket grøn), jf kommuneplanens retningslinjer 11.2.6 "Rekreative stier" og 13.2 "Cykelstier".

Vodskov er kendetegnet ved relativ få selvstændige stier. Mange steder cykler man i stedet ad mindre veje sammen med øvrig trafik.

Mod nord er der adgang til Hammer Bakker via rekreative stier (grusveje) og i 2016 blev der etableret en dobbeltrettet cykelsti mellem Vodskov, Uggerhalne og Grindsted. Mod syd er der adgang til et sammenhængende

cykelstiforløb helt ind til det centrale Aalborg. Stiforbindelsen blev færdiggjort i 2016 og indgår i kommunens prioriterede cyklerpendlernet. Hærvejsruten (national cykelrute) har sit forløb vest om Vodskov.

I kommunens cykelhandlingsplan 2013 indgår etablering af cykelsti mellem Vestbjerg og Vodskov. Forbindelsen reserveres nu i kommunens retningslinjer. En realisering er i øjeblikket ikke budgetlagt.

Overordnede bindinger

REVUS - regionale udviklingsplan

I den regionale udviklingsplan for Nordjylland - "Mulighedernes Nordjylland - Regional Vækst- og Udviklingsstrategi 2015 -2018" fremgår, at de nordjyske byer er kraftcentre for kultur, innovation og byliv. Byerne har forskellige styrkepositioner inden for bosætning, erhverv, natur og kultur, og derfor skal der satses på forskellige udviklingsstrategier alt efter den enkelte bys styrker. Så at udpege Vodskov til en oplandsby der supplerer og understøtter Aalborg, som Norddanmarks Vækstdynamo, følger i tråd med hinanden.

Råstofplan

Af den regionale råstofplan 2016 fremgår, at der ikke er udlagt råstofområder i umiddelbar nærhed af Vodskov.

+ Ændringer i forhold til gældende planlægning

Kommuneplanen er det overordnede planniveau i kommunen. Når kommuneplanen er godkendt, skal der for nogle områder udarbejdes en mere detaljeret lokalplanlægning og efterfølgende meddeles de nødvendige tilladelser og dispensationer.

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Restrummelighed

Vodskov er en oplandsby med særligt vækstpotentiale, hvor der før planforslagets vedtagelse, var en eksisterende restrummelighed i planperioden 2017-2028 til ca. 200 boliger. Dette kommuneplantillæg 5.020 Byudviklingsplan for Vodskov, vil muliggøre opførelse af yderligere ca. 90 nye boliger, afhængig af boligtype, hvoraf de ca. 30 boliger er nyudlæg af ca. 4,4 ha (rammeområde 5.2.B1 Gøgeurtvej m.m.) og ca. 30 boliger er en udvidelse af rammeområde 5.2.B11 Højrimmen, der fremgår af kommuneplanens [bilag M](#). De resterende ca. 30 boliger er omdannelse af et tidligere militært areal centralt i Vodskov. Derudover udlægges boliggrammen 5.2.B13 Vodskov sydvest, med mulighed for ca. 60 boliger, **mod** at boliggrammen 5.2.B6 Englodden med mulighed for 40-60 boliger udgår som boligområde.

I Vodskov er der givet en byggetilladelse til at bygge 40 boliger i rammeområde 5.2.B9, Attrupgårdvej, og byggeriet er så småt gået i gang. I Rammeområde 5.2.D1, Tinghaven, Kikkenborg, Tusborg m.m. er der givet byggetilladelse til byggeri af de resterende 18 boliger. Disse områder forventes således at være bebygget ultimo 2017/primus 2018.

Nye boligområder

I Vodskov udlægges/udvides 4 nye boligområder: Eksisterende rummelighed til boliger:

- Et syd for Langbrokrovej overfor Gøgeurtvej. (1)
- Området ved Drøvten, det tidligere militære areal, overgår fra teknisk område til boligområde som en fortætning af byen. (2)
- Udlagt område 5.2.B11, Højrimmen vest for Langbrokrovej til nye boliger (lokalplan er under udarbejdelse). (4)
- Udlagt område 5.2.B9, Attrupgårdvej i Vodskov nord. Byggetilladelse er givet, og byggeriet er påbegyndt. (5)

- Et område i den sydvestlige del af Vodskov 5.2.B13 Vodskov sydvest. (3)
- Rammeområde 5.2.B11 Højrimmen udvides mod syd. (4a)

- Udlagt område 5.2.B10, Vodskov Enge mellem Vodskovvej og motorvejen. Lokalplan er udarbejdet for en del af området, og støjvold er ved at blive etableret. (6)
- Udlagt område 5.2.B6, Englodden mellem Vodskovvej og motorvejen som **udgår**. (7)
- Udlagt område 5.2.D1, Tinghaven, Kikkenborg, Tusborg m.m. Der er givet byggetilladelse. (8)
- Udlagt område 5.2.B1, Gøgeurtvej - fortætning. (9)



1) Området syd for Langbrokrovej 5.2.B1, Gøgeurtvej m.m., ligger pt. i kanten af Vodskov. Området er velegnet til parcelhusbebyggelse, som kan indpasses som en naturlig udbygning og udvikling af Vodskov. Området har tidligere været udlagt til rekreativt område, da det ikke har været muligt at udnytte det til boligudbygning på grund af støjkonsekvenszone til Aalborg Lufthavn. Denne er nu ved ny miljøgodkendelse og VVM-redegørelse fra maj 2013 blevet mindre i fht. nye flytyper. Området skal vejbetjenes fra Langbrokrovej. Der skal sikres velfungerende stiforbindelser på tværs af de grønne områder, så området bindes sammen med den øvrige del af Vodskov, herunder centerområde, skole, aktivitetsområder og det åbne land. Området ligger fint afgrænset på det højere liggende areal. Området vil give en rummelighed til ca. 30 boliger. Den sydligste del af området er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens §3, og vil ikke kunne udnyttes til boligudbygning.

2) Området er centralt beliggende i Vodskov ved Drøvten og skal omdannes til tæt-lav/etage-bebyggelse 5.2.B12, Drøvten. Omdannelsen fra militært areal til boligområde giver en rummelighed på ca. 30 tæt-lave/etage-boliger og/eller 5-10 parcelhuse.

3) Området i den sydlige del af Vodskov 5.2.B13 Vodskov sydvest ligger i kanten af Vodskov. Området vil danne afrundingen af Vodskov mod syd. Området ligger sydvest for Tinghaven, syd for kommunens fredskovsareal på det lidt fladere areal. I den kommende lokalplanlægning skal der sikres en naturlig overgang til det åbne land og det omkringliggende landskab. Inden for området skal der desuden sikres plads til regnvandshåndteringen og de klimatiske forhold skal vurderes nærmere. Området er ca. 7 ha og vil kunne give en rummelighed til ca. 60 boliger, afhængig af boligtyper. Området er ren landbrugsland, der ligger i et fladt landskab, der er opstået som marint forland/hævet havbund opbygget siden stenalderen. Området er uden visuel kontakt til kysten.

4) Der er igangsat et arbejde med at udfærdige en lokalplan for området 5.2.B11, Højrimmen, som giver mulighed for at bygge boliger. Området (4a) udvides med ca. 2,5 ha inden for støjkonsekvenszonen om Aalborg Lufthavn. I området kan der ikke planlægges til støjfølsomme formål og dermed ikke til boligformål. Men

arealet kan anvendes til fx LAR-løsninger. Dele af området nordlige del har status som beskyttet sø, mose og fersk eng efter naturbeskyttelseslovens §3, og vil ikke kunne udnyttes til boligudbygning.

5) Der er udlagt et område, og lavet lokalplan for et område, til ca. 40 boliger i den nordlige del af Vodskov - 5.2.B9, Attrupgårdvej. Byggetilladelse er givet, og byggeriet er påbegyndt.

6) Der er udlagt et område til ca. 55 boliger mellem Vodskovvej og motorvejen rammeområde 5.2.B10, Vodskov Enge. Der er udarbejdet en lokalplan for en del af området til ca. 20 boliger, og støjvold er ved at blive etableret. En mindre del af området har status som beskyttet overdrev og sø efter naturbeskyttelseslovens §3, og vil ikke kunne udnyttes til boligudbygning. Det forventes, at boligerne er bygget indenfor en meget kort årrække.

7) Der er udlagt et boligområde rammeområde 5.2.B6, Englodden på 7,8 ha med en rummelighed til ca. 40 - 60 boliger afhængig af, om det er en åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse. Området **udgår** af kommuneplanen efter supplerende høring.

8) I rammeområde 5.2.D1 Tinghaven, Kikkenborg, Tusborg mv. er der en eksisterende rummelighed til ca. 18 boliger, hvor der er givet byggetilladelse. Boligerne forventes færdigbygget primo 2018.

9) I rammeområde 5.2.B1 Gøgeurtvej er en eksisterende rummelighed til ca. 20 boliger, som er en fortætning af et eksisterende område (landbrugsejendom).

Vodskov ligger på grænsen af kystnærhedszonen. Byudviklingen i Vodskov er begrænset af Hammer Bakker som et særligt værdifuldt natur- og kulturmiljø mod nord, støj fra trafik fra motorvejen mod øst og støj fra lufthavnen mod syd-vest. Efter udlæg af de omtalte arealer, har Vodskov således kun mulighed for at udvikle sig mod vest og evt. yderligere udlæg mellem motorvejen og Vodskovvej.

Ud fra ovenstående er der således en eksisterende rummelighed på ca. 200 boliger og med nyudlæg af 14 ha (4,4 ha + 2,5 ha + 7,1 ha) og udtagning af 7,8 ha ialt 6,2 ha samt omdannelse, bliver rummeligheden i Vodskov ca. 290 boliger.

Byudviklingsplanen har således udløst en række ændringer i Aalborg Kommunes kommuneplan. De gennemgås nedenfor:

Ny bybeskrivelse:

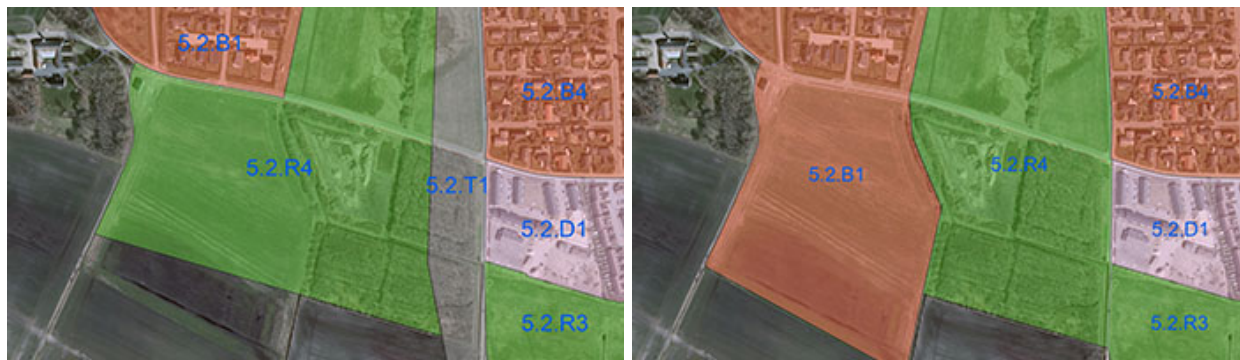
- Den nye byudviklingsplan for Vodskov erstatter den tidligere bybeskrivelse for Vodskov i kommuneplanen.
- Endvidere er illustrationsplanen som er tilknyttet kommuneplanen rettet til i forhold til ændringerne, som er beskrevet nedenfor i forhold til stier m.m.

Ændringer i kommuneplanrammer:

- Byafgrænsningen for Vodskov er udvidet med det nyudlagte boligområde syd for Langbrokrovej (rammeområde 5.2.B1, Gøgeurtvej m.m.), det nyudlagte boligområde i den sydlige del af Vodskov (rammeområde 5.2.B13 Englodden), udvidelse af kommuneplanramme 5.2.B11, Højrimmen, kommuneplanramme 5.2.R3 Idrætsanlæg m.m. samt indskrænket som følge af at en boligramme mellem Vodskovvej og motorvejen udgår (rammeområde 5.2.B6 Englodden).
- Kommuneplanramme 5.2.B1 Gøgeurtvej er udvidet med det nye boligområde syd for Langbrokrovej.
- Kommuneplanrammer 5.2.B5 Langs Banen er udvidet.
- Boligrammen 5.2.B9, Attrupgårdvej er anvendelseskategorien ændret fra "Boliger (åben-lav/tæt-lav)" til "Boliger (åben-lav/tæt-lav/etageboliger)".
- Boligrammen 5.2.B11, Højrimmen er ændret fra "Boliger (åben-lav/tæt-lav)" til "Boliger (åben-lav/tæt-lav/etageboliger)", og udvidet mod syd.
- Kommuneplanramme 5.2.T2 Drøvten ændrer status til 5.2.B12 Drøvten.
- Ny boligramme 5.2.B13 Vodskov sydvest udlægges.
- Boligrammen 5.2.B6 Englodden udgår.

- Kommuneplanramme 5.2.T1 Halsvejs forlængelse udgår.

Kommuneplanramme 5.2.B1, Gøgeurtvej m.m.



Før

Efter

- Kommuneplanramme 5.2.R4, Naturområde (grøn) ved Halsvej er indskrænket som følge af, at kommuneplanramme 5.2.B1, Gøgeurtvej er udvidet, jf kort ovenfor.

Kommuneplanramme 5.2.B6 Englodden



Før

Efter

- Kommuneplanramme 5.2.B6 Englodden (orange) på 7,8 ha udgår som følge af en indsigelse og supplerende høring.

Kommuneplanramme 5.2.B11, Højrimmen



Før

Efter

- Kommuneplanramme 5.2.B11 Højrimmen (orange) er udvidet med et areal (ca. 2,5 ha) indenfor støjkonsekvenszonen omkring Aalborg Lufthavn.

Arealet kan ikke anvendes til støjfølsomme formål, men fx til LAR løsninger (Lokal anvendelse af regnvand), jf. kort ovenfor.

Kommuneplanramme 5.2.B12, Drøvten

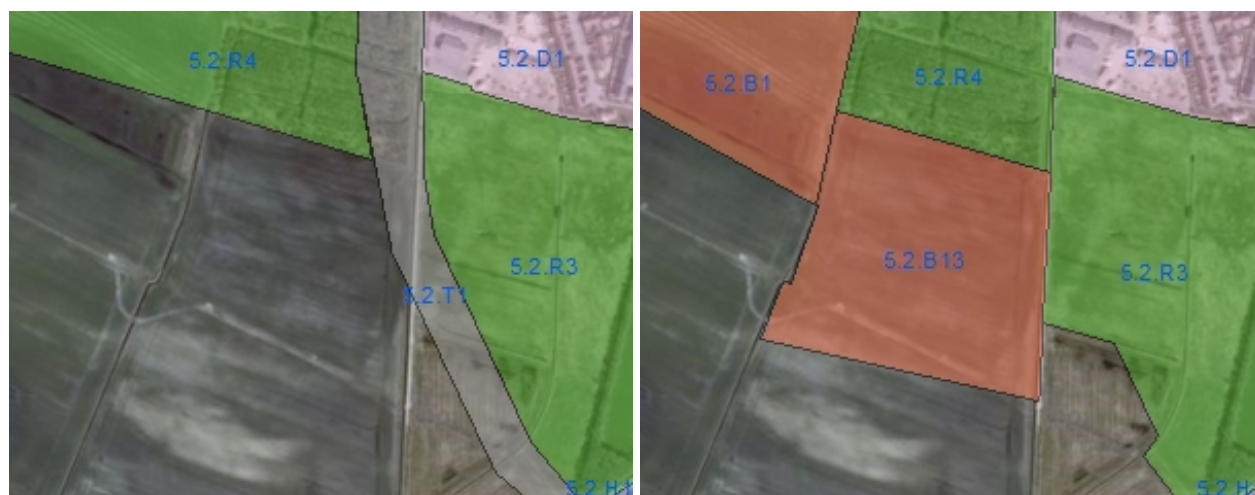


Før

Efter

- Kommuneplanramme 5.2.T2, Drøvten (Teknisk anlæg) (grå) er ændret til 5.2.B12, Drøvten (Boligramme), jf. kort ovenfor.

Kommuneplanramme 5.2.B13, Vodskov sydvest



Før

Efter

- Kommuneplanramme 5.2.B13 Vodskov sydvest (orange) er som følge af indsigelser og supplerende høring udlagt som et boligområde på ca. 7,1 ha. Området var i det første forslag til kommuneplantillæg for Vodskov udlagt som perspektivormåde til boliger i retningslinje "2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål".

Kommuneplanramme 5.2.B5, Langs Banen



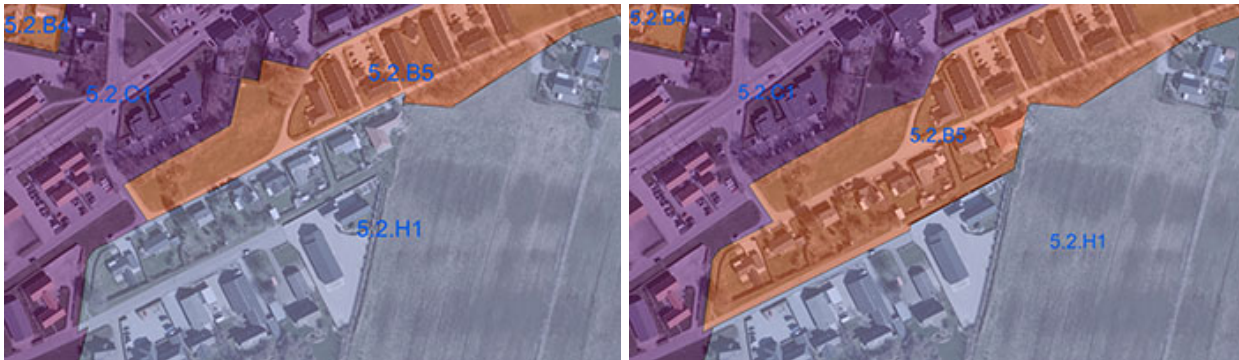
Før

Efter

- Kommuneplanramme 5.2.B5, Langs Banen (orange) er udvidet med 8 eksisterende boliger fra kommuneplanramme 5.2.H1, Følfodvej m.m., jf. kort ovenfor.

Overførsel af de 8 boliger vurderes ikke at betyde noget for erhvervsområdet, da de på nuværende tidspunkt har skullet overholde støjgrænser i forhold til nuværende anvendelse, som er boliger i dag.

Kommuneplanramme 5.2.C1, Bymidten



- Kommuneplanrammen 5.2.C1, Bymidten (lilla) er justeret med ca. 1.000 m² fra 5.2.B5, Langs Banen, jf. kort ovenfor.

Der er tale om en mindre justering af afgrænsningen af centerområdet, så den følger bymidteafgrænsningen.

Kommuneplanramme 5.2.T1, Halsvejs forlængelse



- Kommuneplanramme 5.2.T1, Halsvejs forlængelse udgår (grå). Kommuneplanrammerne op til vejen justeres. Derudover er kommuneplanramme 5.2.R3 udvidet med kommunens egne arealer, som for hovedpartens vedkommende er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3, jf. kort ovenfor.

Jf. desuden beskrivelsen til retningslinjen 13.1 "Veje" nedenfor.

Derudover er der foretaget mindre og redaktionelle ændringer i de øvrige kommuneplanrammer.

Ændringer af retningslinjer:

Retningslinje 7.1.4 Særlige pladskrævende varer



Før - Særlige pladskrævende varer.



Efter - Særlige pladskrævende varer.

- Retningslinje 7.1.4 "Særlige pladskrævende varer" (blå) er justeret, da 8 boliger langs Smørblomstvej flyttes fra erhvervsområde 5.2.H1 Følfodvej m.m. til boligområde 5.2.B5, Langs Banen.

Retningslinje 11.1.2 Grøn-blå struktur



Før - Grøn-blå struktur.



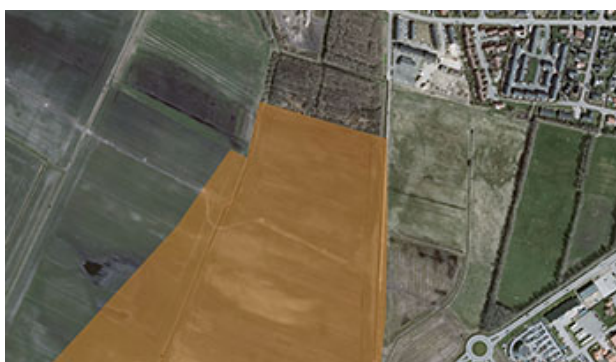
Efter - Grøn-blå struktur.

- Retningslinje 11.1.2 "Grøn-blå struktur" (grøn) er justeret så den følger den eksisterende kommuneplanramme 5.2.B11, Højrimmen. I forhold til udvidelsen af kommuneplanrammen mod syd, jf. ovenfor, er den Grøn-blå struktur fastholdt, da det harmonerer med, at arealet ikke kan bebygges.

Retningslinje 11.2.2 Særlige værdifulde landbrugsområder



Før - Særlige værdifulde landbrugsområder.

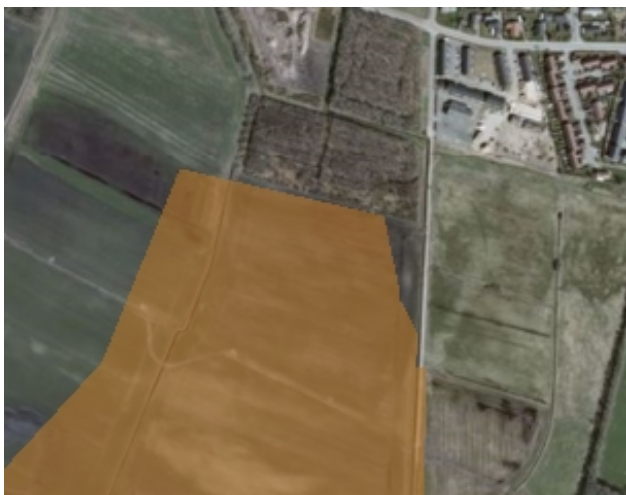


Efter - Særlige værdifulde landbrugsområder.

- Retningslinje 11.2.2. "Særlige værdifulde landbrugsområder" (mørk brun) er justeret som følge af, at kommuneplanramme 5.2.B1, Gøgeurtvej udvides.

Der er tale om en mindre justering, da hovedparten af boligområdet var udpeget som rekreativt område i kommuneplanen. Umiddelbart vest for Vodskov ligger en landbrugsejendom med et mindre dyrehold. Lidt længere mod vest er en større minkfarm og en større svinefarm. Det har således ikke den store betydning for driften af de enkelte landbrug i området.

Retningslinje 11.2.2 Særlige værdifulde landbrugsområder



Før - Særlige værdifulde landbrugsområder.



Efter - Særlige værdifulde landbrugsområder.

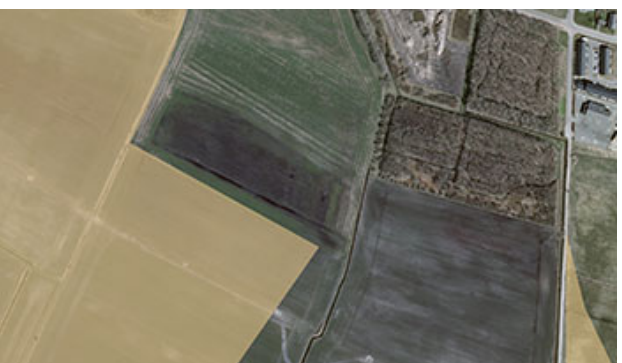
- Retningslinje 11.2.2 "Særlige værdifulde landbrugsområder" (mørk brun) er ændret som følge af at der er udlagt en ny kommuneplanramme 5.2.B13 Vodskov sydvest efter indsigelser og supplerende høring.

Umiddelbart vest for Vodskov ligger en landbrugsejendom med et mindre dyrehold. Lidt længere mod vest en større minkfarm og en større svinefarm. Det har således ikke den store betydning for driften af de enkelte landbrug i området.

Retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder



Før - Øvrige landområder.



Efter - Øvrige landområder.

- Retningslinje 11.2.3 "Øvrige landområder" (lys brun) er justeret som følge af, at boligrammen 5.2.B1, Gøgeurtvej udvides.



Før - Øvrige landområder.



Efter - Øvrige landområder.

- Retningslinje 11.2.3 "Øvrige landområder" (lys brun) er justeret som følge, af at boligrammen 5.2.B11, Højrimmen udvides.



Før - Øvrige landområder.



Efter - Øvrige landområder.

Som følge af at vejreservationen vest om Vodskov tilføjes, fjernes den tidligere reservation af Halsvejs forlængelse Rammeområde nr. 5.2.T1 Halsvejsforlængelse og retningslinje 11.2.3. "Øvrige landområder" udvides tilsvarende (lys brun).



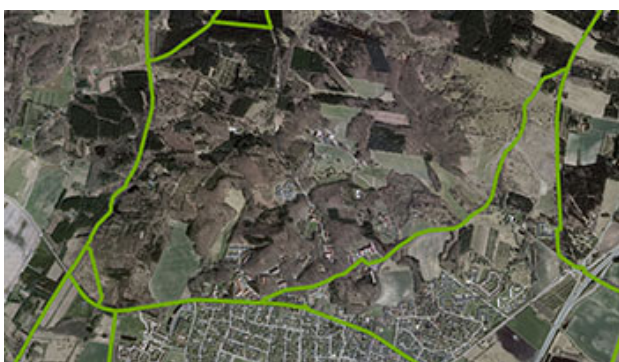
Før - Øvrige landområder.



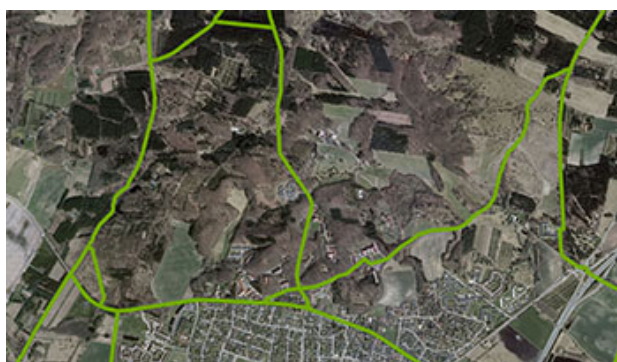
Efter - Øvrige landområder.

- Som følge af at kommuneplanrammen 5.2.B6, Englodden udgår efter indsigelser og supplerende høring udvides området øvrige landområder tilsvarende.

Retningslinje 11.2.6 Rekreative stier



Før - Rekreative stier.



Efter - Rekreative stier.

- I retningslinje 11.2.6 "Rekreative stier" (grøn streg) er stien Gennem Bakkerne tilføjet.

Retningslinje 11.3.8 Økologiske forbindelser



Før - økologiske forbindelser.



Efter - økologiske forbindelser.

- Retningslinje 11.3.8 "Økologiske forbindelser" (grøn) er justeret, så den følger eksisterende kommunenplanramme 5.2.B11, Højrimmen mod vest.

Retningslinje 13.1 Veje



Før - Veje.



Efter - Veje.

- I Retningslinje 13.1 "Veje" tilføjes en planlagt omfartsvej (stiplet blå linje) vest om Vodskov på kortet.

Baggrunden for ændringen er, at en linjeføring vest om Vodskov vil være med til at danne en naturlig ramme om Vodskov By.

Vejen vil aflaste Langbrokrovej og Vodskov Kirkevej for gennemkørende trafik. Gennemkørende trafik vil kunne ledes uden om store dele af byen, og hverken eksisterende eller kommende boligområder (bortset fra området i den nordvsetlige nede), vil blive aflastet af trafik uden ærinde i byen.

Retningslinje 13.2 Cykelstier



Efter - Cykelstier.

- I Retningslinje 13.2 "Cykelstier" (rød streg) er der reserveret et areal til etablering af cykelsti mellem Vodskov og Vestbjerg på kortet.

Cykelstien er med i Aalborg Kommunes cykelhandlingsplan, og anlægget er estimeret til 12,8 mio. kr. Stien er i øjeblikket ikke på kommunens budget.

Øvrige overordnede stier i og omkring Vodskov, vil blive vurderet i forbindelse med en større revision af alle kommuneplanens retningslinjer for kommunen som en helhed i løbet af 2018.

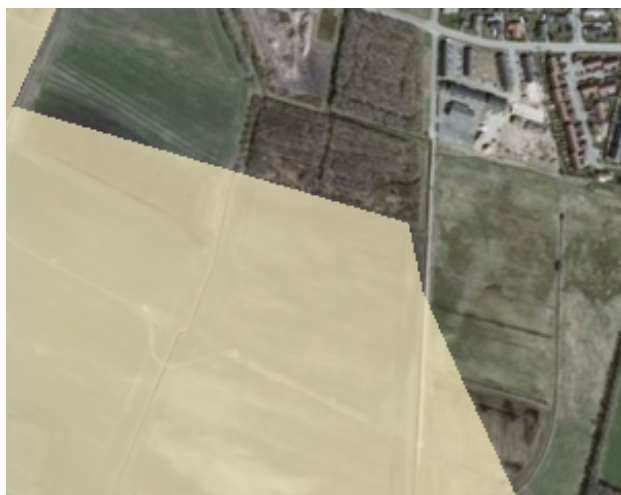
Retningslinjer for kystnærhedszonen



Før - Kystnærhedszone A.



Efter - Kystnærhedszone A (5.2.B1 Gøgeurtvej m.m.).



Før - Kystnærhedszone A.



Efter - Kystnærhedszone A (5.2.B13 Vodskov sydvest).



Før - Kystnærhedszone B.



Efter - Kystnærhedszone B (5.2.B1 Gøgeurtvej m.m.)



Før - Kystnærhedszone B.



Efter - Kystnærhedszone B (5.2.B13 Vodskov sydvest).

- I retningslinje 11.4.1 "Område A, det nære kystlandskab" (gult område) ændrer en del af området status til B-område planlagt kystlandskab, som følge af, at der udlægges et nyt boligområde (ca. 1,5 ha) syd for Langbrokrovej i kommuneplanramme 5.2.B1, Gøgeurtvej og et nyt boligområde 5.2.B13 Vodskov sydvest. De samme områder tilføjes i stedet til retningslinje 11.4.2 "Område B, Planlagt kystlandskab (gråt område).



Før - Kystlandskab C.



Efter - Kystlandskab C (5.2.B11, Højrimmen).



Før - Kystlandskab C.



Efter - Kystlandskab C (5.2.B6, Englodden).

- Retningslinje 11.4.3 "Område C Kystlandskab" (lys brun) er justeret/udvidet som følge af, at boligrammen 5.2.B11, Højrimmen udvides og som følge af at kommuneplanramme 5.2.B6, Englodden udgår af kommuneplanen som en boligramme.

Ifølge planlovens §5b stk 1 må der kun inddrages nye arealer i kystnærhedszonen til byzonen, og planlægges for anlæg i landzonen, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Den planlægningsmæssige og funktionelle begrundelse for at bringe arealet syd for Langbrokrovej i rammeområde 5.2.B1 Gøgeurtvej m.m. i spil til byformål, og 5.2.B13 Vodskov sydvest i form af boliger, skal

findes i helhedsplanen for Vodskovs fremtidige udvikling (Byudviklingsplanen).

Det meste af Vodskov by ligger inden for og på grænsen af kystnærhedszonen. Vodskov ligger langt fra kysten, og er ikke speciel synlig her fra/uden visuel kontakt med kysten. Byudviklingen i Vodskov er begrænset af Hammer Bakker, hvor der er nogle vigtige natur og rekreative interesser, samt grundvandsinteresser. Vodskov er begrænset af støj fra trafik fra motorvejen, og mod sydvest af støj fra lufthavnen. Der er således ikke så mange flere udvidelsesmuligheder for Vodskov by.

Arealet (5.2.B1 Gøgeurtvej m.m) er et mindre areal som udnyttes som afgræsning af byen. En del af området som inddrages til boligbyggeri, var tidligere udpeget som et rekreativt område i kommuneplanen. Den sydligste del af arealet er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3 som engareal, og vil ikke kunne bebygges. Arealet 5.2.B13 Vodskov sydvest erstatter arealmæssigt (dog i midre udstrækning) 5.2.B6 Englodden som udgår som boligområde i kommuneplanen. Arealet der udgår (5.2.B6), efter en supplerende høring, er ca. 7,8 ha og det nye areal der inddrages (5.2.B13) er ca. 7, 1 ha. Området er ren landbrugsland, der ligger i et fladt landskab, der er opstået som marint forland/hævet havbund opbygget siden stenalderen. Området er uden visuel kontakt med kysten.

Udviklingsområder omkring Aalborg og de større oplandsbyer

I henvendelse til Erhvervsministeriet har Aalborg kommune ansøgt om muligheden for at udpege en række udviklingsområder indenfor kystnærhedszonene. Disse områder er udlagt for at sikre udviklingsmulighed for Aalborg og de større oplandsbyer med særlige vækstpotationer. Områderne vil efter behov løbende kunne overføres til byzone via lokalplanlægning. Vodskov er et af disse områder.

Miljørapport

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

*Da byudviklingsplanen vil medføre ændringer af plangrundlaget for et større område, nemlig Vodskov by, er det vurderet, at dette kommuneplantillæg nr. 5.020 Byudviklingsplan for Vodskov ikke er omfattet af lovens undtagelsesbestemmelser, §8 stk. 2, der vedrører mindre områder på lokalt plan, og/eller mindre ændringer i eksisterende planer. **Der er derfor udarbejdet en miljørapport af kommuneplantillægget.***

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

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

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

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

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

Når der, som i dette tilfælde, udarbejdes en miljørapport, fastlægges det nærmere indhold (afgrænsning) af miljørapporten i forhold til, hvilke miljømæssige forhold der især forventes påvirket, og hvilke faktorer der bør

undersøges nærmere, enten for at udelukke en påvirkning eller for at fastslå påvirkningens omfang og karakter.

Dette sker i samarbejde med berørte myndigheder.

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

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

Kommuneplantillæggets indhold, hovedformål og forbindelse til anden planlægning

Miljørapporten giver en samlet miljøvurdering af kommunenplantillæg 5-020 byudviklingsplan for Vodskov.

Idet kommuneplantillægget fastlægger nogle rammer på overordnet niveau for byudvikling i Vodskov, skal miljørapporten også foretages på et overordnet niveau.

Indhold og hovedformål: Der henvises til afsnittet "Baggrund og formål" i redegørelsen til dette kommuneplantillæg 5.020 Byudviklingsplan for Vodskov.

Forhold til anden planlægning: Der henvises til afsnittet "Forudsætninger" samt "Ændringer i forhold til den gældende kommuneplanlægning" i redegørelsen til dette kommuneplantillæg, hvor der findes en oversigt over, hvilke bindinger der er i områderne og over forhold som kystnærhedszonen, klimaforhold m.m.

Afgrænsning af miljørapporten - høring af berørte myndigheder: I henhold til miljørapportens første fase har berørte myndigheder været hørt for at fastlægge væsentlige miljøparametre til miljørapporten af forslag til kommuneplantillæg 5.020, Byudviklingsplan for Vodskov. Høringen forløb i perioden 8. juni til 6. juli 2016.

Følgende myndigheder har været hørt i høringsfasen:

Miljøstyrelsen (mst@mst.dk), Naturstyrelsen (nst@nst.dk), Kulturstyrelsen (post@kulturstyrelsen), Miljø- og Fødevareministeriet (mfvm@mfvm.dk), Trafik-, bygge- og boligstyrelsen (info@tbst.dk), Erhvervsstyrelsen (erst@erst.dk), Vejdirektoratet (vd@vd.dk), Region Nordjylland (region@rn.dk), Forsvarets Ejendomsstyrelse (fes@mil.dk), Landbrugs- og Fiskeristyrelsen (mail@elfst.dk), Nordjyllands Historisk museum, Miljø- og Energiforvaltningen, Park og Natur, Trafik og Veje, Byggeri, Familie- og Beskæftigelsesforvaltningen, Skoleforvaltningen, Sundheds- og Kulturforvaltningen og Borgmesterens forvaltning.

Aalborg Kommune modtog ingen indlæg fra berørte myndigheder i høringsfasen.

Som følge af offentlighedsfasen og modtagne indsigelser afholdes supplerende høring af nogle konkrete ændringer, da det er vurderet, at de berører andre myndigheder og borgere end dem der ved indsigelserne har givet anledning til ændringerne. Det er de samme miljøparametre ændringerne er vurderet efter, hvorfor miljørapporten er justeret efter dette.

Ikke teknisk resumé - hovedkonklusioner af miljørapporten

Udgangspunktet for dette kommuneplantillæg er at fastlægge en ny byudviklingsplan for Vodskov.

Idet kommuneplantillægget overordnet fastlægger retningslinjer og rammer for den fysiske udvikling i Vodskov, skal miljøvurderingsrapporten også foretages på et overordnet niveau.

Dette medfører, at miljøvurderingen koncentrerer sig om en overordnet vurdering af forhold der kan have en

indvirkning på miljøet og hvilke miljøforbedrende foranstaltninger, der bør overvejes at inddrage i forbindelse med den kommende detailplanlægning.

Det er vurderet, jf. redegørelsen til dette kommuneplantillæg, at der de kommende 12 år skal være en rummelighed på ca. 290 boliger i Vodskov svarende til ca. 580 nye borgere. Denne fremskrivning i antallet af boliger er vurderet ud fra de seneste 12 års byggeri, tilbageværende rummelighed, Vodskov som oplandsby til Aalborg med særligt vækstpotentiale, urbaniseringen, det tilstrækkelige befolkningsgrundlag i og omkring Vodskov, samt op- og nedgangsture. Det er således det bedste bud på udlæg af nye arealer i Vodskov til boliger.

De væsentligste forhold som er miljøvurderet er:

Landskab, natur (flora/fauna) og den biologiske mangfoldighed: Det er med de ændringer som byudviklingsplanen lægger op til, vurderet, at den ikke vil få en væsentlig miljømæssig indvirkning på miljøet i og med, at der er taget hensyn til både natur, landskabelige forhold ved indpasning i landskabet og beliggenheden syd for Hammer Bakker.

Kystnærhedszonen: Vodskov ligger inden for kystnærhedszonen, men er ikke speciel synlig fra kysten. Ændringerne er således ikke en hindring og forringelse af oplevelsen af det kystnære landskab.

Drikkevand og grundvand: Det er vurderet, at ændringerne ikke vil påvirke grundvandet og dermed indvinding af drikkevand i og omkring Vodskov, da kildepladssonerne og indvindingsoplande til vandværker friholdes for nye arealudlæg til byudvikling. Dog ændres området ved Drøvten fra militært areal til boligområde

Klimaforandringer: Vodskov er ikke direkte påvirket af stigende havvandstand. I forbindelse med den videre lokalplanlægning specielt i fht. til rammeområde 5.2.B13 Vodskov syd, skal der udarbejdes en klimalokalplan for området. Det vurderes ikke, at der ved udbygningen vil være en væsentlig påvirkning af miljøet.

Støj: I forhold til støj fra motorvejen og Aalborg Lufthavn, er der i planlægningen taget højde for disse støjgrænser. Der er således ikke udlagt nye arealer til støjfølsom arealanvendelse inden for disse områder. Derimod udtages et område mellem Vodskovvej og motorvejen som kommende boligområde (5.2.B6 Englodden).

Kulturarv: Der er i planlægningen ikke foretaget ændringer af de udpegede kulturværdier i Hammer Bakker og Vodskov.

Det gode hverdagsliv, befolkningen, menneskers sundhed: Der er i planlægningen, og ved udarbejdelse af konkrete projekter, hvor byrådet har bevilliget økonomiske midler, taget hensyn til livet i Vodskov, samt hvor og hvordan borgere i Vodskov lever.

Ændringer i forhold til gældende planlægning

Byudviklingsplanen for Vodskov medfører en række ændringer af det gældende plangrundlag på by-, retningslinje og rammeniveau.

Byudviklingsplanen er udarbejdet som et kommuneplantillæg, der indeholder ændringer af følgende:

- Ny byudviklingsplan for Vodskov.
- Revideret illustrationsplan.
- Boligrammen 5.2.B1, Gøgeurtvej m.m. er udvidet.
- Boligrammen 5.2.B5, Langs Banen er udvidet med 8 boliger fra rammen 5.2.H1, Følfodvej m.m.
- Boligrammen 5.2.B6, Englodden udgår.
- Boligrammen 5.2.B9, Attrupgårdvej - ændret anvendelseskategori.
- Boligrammen 5.2.B11, Højrimmen - ændret anvendelseskategori.

- Boligramme 5.2.B12 Drøvten optages som en boligramme i stedet for 5.2.T2 Drøvten.
- Boligrammen 5.2.B13 Vodskov sydvest optages som ny ramme i kommuneplanen.
- Kommuneplanramme 5.2.C1, Bymidten er udvidet med ca. 1.000 m² fra 5.2.B5 Langs Banen.
- Kommuneplanramme 5.2.R3, Idrætsanlæg m.m. er udvidet.
- Kommuneplanramme 5.2.R4, Naturområde ved Halsvej er indskrænket og udvidet et andet sted.
- Kommuneplanramme 5.2.T1, Halsvejs forlængelse udgår.
- Kommuneplanramme 5.2.T2, Drøvten udgår, og erstattes af 5.2.B12 Drøvten (boliger).
- Retningslinje 7.1.2 "Særlige pladskrævende varer" er justeret.
- Retningslinje 11.1.2 "Grøn-blå struktur" er justeret.
- Retningslinje 11.2.2 "Særlige værdifulde landbrugsområder" er justeret.
- Retningslinje 11.2.3 "Øvrige landområder" er justeret.
- Retningslinje 11.2.6 "Rekreative stier" er justeret.
- Retningslinje 11.3.8 "Økologiske forbindelser" er justeret.
- Retningslinje 13.1 "Veje" er tilføjet en omfartsvej vest om Vodskov.
- Retningslinje 13.2 "Cykelstier" - sti mellem Vestbjerg og Vodskov langs Tingvej er tilføjet.
- Retningslinje 11.4.1 "Område A, det nære kystlandskab" er justeret.
- Retningslinje 11.4.2 "Område B, planlagt kystlandskab" er justeret.
- Retningslinje 11.4.3 "Område C, kystlandskab" er justeret.



Kort fra byudviklingsplanen.

Miljørapportens fokusområder

Forud for udarbejdelsen af det egentlige forslag til kommuneplantillæg er der foregået et forarbejde, der er udført sammen med borgere, samråd, investorer mv. via workshops, offentlighedsfase og borgermøde.

I forbindelse med forarbejdet er det afklaret, at der skal fokuseres på følgende kriterier i miljørapporten:

- Landskab, natur (flora/fauna) og den biologiske mangfoldighed.
- Kystnærhedszonen.
- Drikkevand og grundvand.
- Klimaforandringer.

- Støj.
- Kulturarv.
- Det gode hverdagsliv, befolkningen og menneskers sundhed.

Emner som ikke har været relevante at have fokus på i forhold til ændringerne i kommuneplanen på dette overordnede strategiske niveau, og på baggrund af det mindre omfang der er af nye arealudlæg, er:

- Jordbund og jordarealer.
- Luft.
- Materielle goder.
- Arkæologisk og arkitektonisk arv.
- Større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker.
- Ressourceeffektivitet.

De ca. 290 boliger, som der forventes at blive bygget i de kommende 12 år, er ren fremskrivning af det tidligere bolig mønster i Vodskov samt urbaniseringen, det tilstrækkelige befolkningsgrundlag i og omkring Vodskov, og det at Vodskov er udpeget som oplandsby med særligt vækstopotientiale til Aalborg. Det er således det bedste bud på en sandsynlig fremskrivning i antallet af boliger. I det følgende vil der være særlig fokus på de valg/fravalg, der er arbejdet med for at tilgodese ovennævnte miljømæssige fokusområder.

Landskab og natur (flora og fauna) og den biologiske mangfoldighed

Vodskov ligger på den sydlige side af Hammer Bakker med udsigt over Aalborg og Limfjorden.

Byen er karakteriseret ved at været placeret tæt på Hammer Bakker, hvilket er en stor rekreativ kvalitet for byen. Bebyggelsen og vejene er primært placeret lige over den gamle kystskrænt, der afgrænses omkring kote 5. Landskabet syd for byen er fladt og lavtliggende med stedvise våde områder.

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

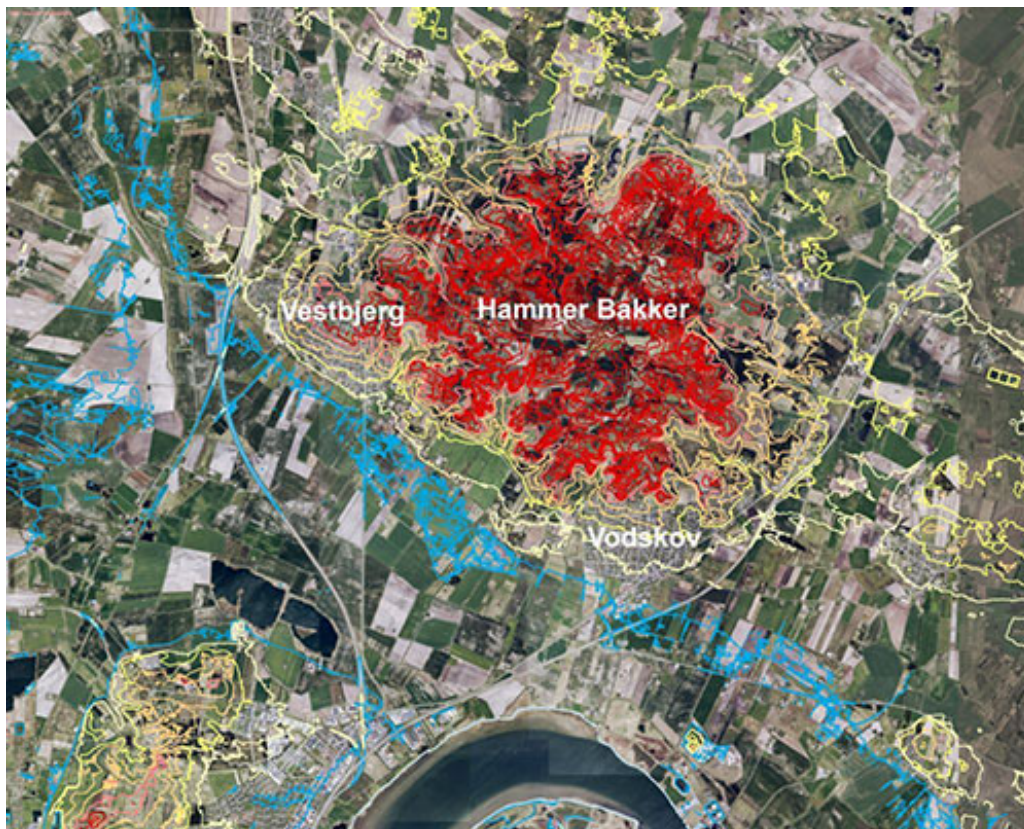


Grønne kiler fra grøn-blå struktur.

Den grønne kile nord og vest om Vodskov (grøn) skal være med til at sikre, at de registrerede beskyttede naturarealer bevares, og forbinde de grønne områder med byen endnu bedre, og dermed være med til at højne den biologiske mangfoldighed i form af både fauna og flora.

Et af målene i byudviklingsplanen er en videreudvikling af friluftslivet i byen samt sikre grønne rekreative forbindelser og stier.

Det er et mål med byudviklingsplanen at placere rekreative grønne områder i tæt sammenhæng med bosætningsområderne og sammenbinde de grønne områder, så der bliver mulighed for at bevæge sig rundt i grønne områder til trods for nærheden til Hammer Bakker.



Landskab - højdekurver.

Ved nyudlæg er der taget hensyn til indpasningen i landskabet syd og sydvest for byen.

Der er taget hensyn til naturarealer i og omkring Vodskov. Der er ikke planlagt byudvikling på arealer beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3, og der planlægges ikke for byudvikling på naturarealer/grønne arealer i Vodskov by.



Beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens §3. Eng (grøn), mose (orange), overdrev (rød) og søer (blå).

Halsvejs forlængelse

Ved en fjernelse af Rammeområde 5.2.T1, Halsvejs forlængelse, bliver der taget hensyn til naturinteresserne i område 5.2.R4, Naturområde ved Halsvej - arealet mellem Akelejevej og Gøgeurtvej. Arealet er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3 som fersk eng og mose. Arealet rummer flere karakteristiske mose- og engplanter. Desuden vurderes området at være et lokalt vigtigt levested for padder som fx stor vandsalamander (bilag IV-art), og sandsynligvis også for fredede arter som butsnuddet frø og lille vandsalamander.

Ved at der ikke længere skal planlægges for en forlængelse af Halsvejen, vil arterne i naturområdet have større chancer for udbredelse og overlevelse.

Bilag IV arter

Det område hvor der planlægges nyudlæg for boliger syd for Vodskov i rammeområderne 5.2.B1, Gøgeurtvej m.m. og 5.2.B13, Vodskov sydvest, samt den planlagte linjeføring af en omfartsvej vest om Vodskov, ligger i udbredelsesområdet for en række landlevende arter opført på EU-habitatdirektivets bilag IV.

Området vurderes dog at være uden væsentlig funktion som yngle- eller rasteområde for arter opført på EU-habitatdirektivets Bilag IV.

Det vurderes, at det udyrkede område med fredskov i området med stor sandsynlighed indgår som forurageringsområde og ledelinje for flagermus.

Der findes ingen væsentlige naturinteresser til hinder for byudvikling i område 1 (5.2.B1 Gøgeurtvej m.m.) og 3 (5.2.B13 Vodskov sydvest), jf. tidligere kort over gennemgang af restrummelighed i redegørelsen under "Ændringer i forhold til gældende planlægning".

Natura 2000

Der sker ingen planlægning for byudvikling i eller i nærheden af Natura2000 området i Hammer Bakker.

Kystnærhedszonen

Hovedparten af Vodskov By ligger inden for kystnærhedszonen. Det åbne danske kystlandskab er en truet og begrænset ressource, som er enestående i Europa. Det er en national planlægningsopgave at bevare de åbne danske kyster, så de fortsat kan udgøre landskabelige helheder, og hvor natur- og landskabsværdierne har høj prioritet.



Kystnærhedszone A, det nære kystlandskab (gul), kystnærhedszone B, planlagt kystlandskab (grå) og kystnærhedszone C, kystlandskab (orange).

Det er et statsligt mål, at udviklingen inden for kystnærhedszonen, som er 3 km, sker ved, at udviklingen drejes væk fra kysten og indpasses, hvor det ikke forringer oplevelsen af kystlandskabet samt øget behov for kysbeskyttelse.

Vodskov ligger langt fra kysten og er ikke speciel synlig. Det er vurderet, at de udlagte boligområder (kommuneplanrammerne 5.2.B1 Gøgeurtvej m.m. og 5.2.B13 Vodskov sydvest), ikke vil ændre afgørende på synligheden af Vodskov fra kysten, da der ikke er visuel kontakt her. Der vil i den nærmere og mere detaljerede lokalplanlægning blive arbejdet med indpasningen af boligerne i områderne.

Udviklingsområder omkring Aalborg og de større oplandsbyer

Aalborg kommune har ansøgt Erhvervsministeriet om mulighed for at udpege en række udviklingsområder inden for kystnærhedszonen. Disse områder udlægges for at sikre udviklingsmulighed for Aalborg og de større oplandsbyer med særlige vækstpoterentialer. Områderne vil efter behov løbende kunne overføres til byzone via lokalplanlægning.

Drikkevand og grundvand

Det centrale byområde ved Drøvten samt den nordlige del af byen og dele af Hammer Bakker er beliggende i indvindingsoplande eller kildepladszoner til Vodskov Vandværk. Den resterende del af Hammer Bakker er beliggende i områder med Særlige drikkevandsinteresser (OSD).

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

Inden for områder med særlige drikkevandsinteresser skal den fremtidige drikkevandsressource findes. Byudvikling udgør en risiko for forurening af grundvandsressourcen.

Områderne er friholdt for nye arealudlæg til byudvikling. Bortset fra den centrale del af Drøvten. Der er dog tale om et byvandværk, hvorfor det er vurderet, at ændringen fra militærdepot til boligformål, ikke vil udgøre en signifikant øget risiko for forurening af drikkevandet herfra, og dermed for en sikring af den fremtidige drikkevandsressource i Vodskov.

I de eksisterende kommuneplanrammer, hvor det har været relevant, er sikringen af drikkevand/grundvand i forhold til byudvikling tilføjet.

Det har derfor været en klar præmis for byudviklingsplanen, at kildepladszonerne og indvindingsoplande friholdes for nyudlæg i den kommende 12 års periode.



Særlige drikkevandsinteresser (OSD) (mørk blå), drikkevandsinteresser (lys blå) og kildepladszoner (lilla).

Klimaforandringer

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

Som en konsekvens af øgede og voldsommere regnmængder er det relevant, i øget omfang, at forholde sig til håndtering af regnvand.

Klimaændringerne lægger et stort pres på kloaksystemerne. Der er derfor behov for, i højere grad end tidligere, at regnvand håndteres via forsinkelse eller nedsivning.

Begrebet Lokal Anvendelse/afledning af Regnvand (LAR) har været kendt i Danmark siden starten af 1990'erne. Det dækker over et princip for håndtering af regnvand, hvor de traditionelle lukkede rørsystemer suppleres med,

eller erstattes af, forskellige teknikker til afledning af regnvand, såkaldte LAR-elementer. LAR- elementer er primært baseret på forsinkelse og nedsivning.

I områder med en årlig oversvømmelsesrisiko på 5% eller derover, som vist på nedenstående kort, er det vigtigt enten at undgå fremtidig bebyggelse eller, i forbindelse med den konkrete planlægning, at indrette området, så oversvømmelser kan undgås. Det kan eksempelvis ske ved at indrette områder til afledning af regnvand fx i form af regnvandssø eller i et rekreativt område.

I forbindelse med den videre lokalplanlægning/detailplanlægning, specielt i rammeområde 5.2.B13, Vodskov sydvest, skal de klimatiske forhold vurderes nærmere, og i den forbindelse udarbejdes som en klimalokalplan.

Vodskov er ikke direkte påvirket af stigende havvandstand i Limfjorden.

Grundvandsstand



Jo mørkere grøn des kortere afstand til grundvandsspejlet.

Risikokort



Områder med høj risiko for oversvømmelse på 5% (rød markering).

Klimakote

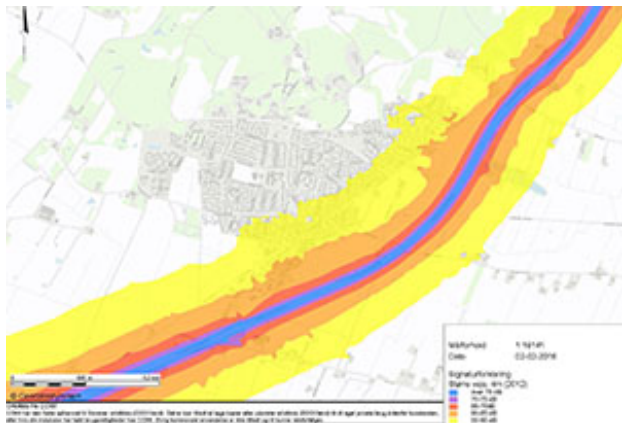


Vodskov er ikke direkte påvirket af stigende havvandstand. Klimakote 2,5 (blå markering).

Områder

Støj

Vodskov er præget af støj fra trafik fra motorvejen mod øst og støj fra lufthavnen mod sydvest.



I forbindelse med byudviklingen i Vodskov, er der i øjeblikke ved at blive etableret en støjvold mellem Vodskovvej og motorvejen i forhold til trafikstøj, for at lokalplan for et område i 5.2.B10 Vodskov Enge kan føres ud i livet.

Støj er en vigtig parameter for, at den enkelte borger oplever tilfredsstillende livskvalitet. Det er derfor vigtigt, at forebyggelse af trafikstøj indarbejdes i den kommende detailplanlægning.

I forhold til støjkonsekvenszonen omkring Aalborg Lufthavn, blev det i forbindelse med udarbejdelsen af et kommuneplantillæg, VVM-redegørelse, lokalplan og en ny miljøgodkendelse i maj 2013 revideret og dermed indskrænket omkring Vodskov. Støjberegningerne er lavet ud fra nye flytyper med en fremskrivning af forventet flyaktivitet frem til 2020. Det har betydet, at det nu er muligt at udlægge et nyt boligområde i Vodskov syd for Langbrokrovej, hvor der før var en støjkonsekvenszone, som forhindrede en boligudbygning. Den eksisterende støjkonsekvenszone i forhold til boligudbygning på 55 dB ses på nedenstående kort (grøn stiplet linje).



Støjkonsekvenszone for boligudbygning 55dB (grøn stiplet linje).

Kulturarv

Fredede områder, fortidsminder og kulturmiljøer er beskyttet i henhold til lovgivningen. I Hammer Bakker er der mange fortidsminder. Den bynære del af bakkerne huser "Institutionen Hammer Bakker", den tidligere Åndssvageinstitution, hvor en del af bygningen nu også huser kommunale institutioner. Området er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø og ligger flot placeret i et fredet, kuperet og skovklædt område, der er den sydligste del af en stor moræne bakkeø.

Der er i byudviklingsplanen fokus på at bevare dette kulturmiljø, og der er således ikke ændringer i kommuneplanen for dette område.

Det gode hverdagsliv, befolkningen og meneskers sundhed

Det gode hverdagsliv er vigtigt at have fokus på for en by som Vodskov. Intentionen er derfor at styrke og forskønne hovedgaden med det eksisterende handelsliv og byliv i bymidten. Samtidig ønskes der at give mulighed for at styrke mødestedet mellem Vodskov Kirkevej og Vodskovvej ved at forskønne og renovere det grønne areal på matr. nr. 4f Vodskov By, Hammer, så det kommer til at fremstå mere attraktivt.

Der forventes i de kommende 12 år at blive bygget ca. 290 boliger i Vodskov. Hovedparten forventes at blive bygget i eksisterende udlagte områder til boliger både centralt, men også i kanten af Vodskov og ved nyudlæg. Dette skal være med til at udvikle Vodskov, med en bymidte med handelsliv og samtidig minimere byspredning.

Det nye boligområde syd for Langbrokrovej (kommuneplanrammeområde 5.2.B1, Gøgeurtvej m.m.) forventes at generere en mertrafik på ca. 200 kørsler pr. døgn, mens kommende boliger i Vodskov sydvest (kommuneplanramme 5.2.B13 Vodskov sydvest), forventes at genere ca. 300 ekstra kørsler om dagen. Denne mertrafik vil i først omgang skulle optages på det eksisterende vejnet. Set i forhold til de nuværende trafikmængder i og omkring Vodskov by forventes den ekstra trafik fra de nye boligområder ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Alternativer/0-alternativet

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

Beskrivelsen af alternativer til den ønskede byudvikling i Vodskov fremgår løbende under redegørelserne for Miljørapportens fokusområder. Miljørapportens fokusområder har haft stor indflydelse på de valg og fravalg, der er foretaget i processen. Alle vinkler indenfor fokusområderne er tilgodeset i de valg, der er indarbejdet i forslag til kommuneplantillæg for byudviklingsplanen for Vodskov. Det vurderes derfor, at den sandsynlige konsekvens af byudviklingsplanen er, at der kun er begrænset eller ingen indvirkninger på miljøet

0-alternativet

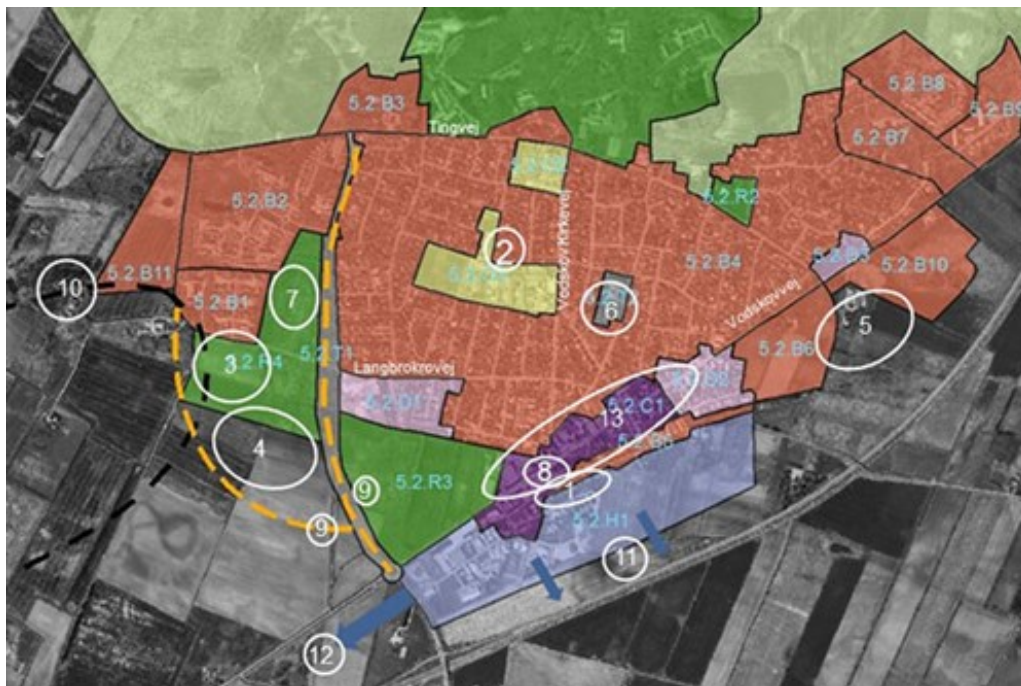
0-alternativet er at bevare retningslinjer, arealudpegninger og kommuneplanrammer som de var. Men da Vodskov er udpeget som en oplandsby med særlige byvækstpotentialer i kraft af byens beliggenhed, potentialer og kvaliteter, er der dog et ønske om fortsat at kunne udbygge byen. En løsning er derfor at sikre, at der kan ske en udvikling af byen på en bæredygtig måde. Dette sker aktuelt ved at udnytte et eksisterende areal i byen til byudvikling, og ved at udlægge arealer til byudvikling, hvor der er færrest interessekonflikter, ud fra de begrænsede byudviklingsmuligheder som Vodskov har.

Vurdering af fravalg

I redegørelsens afsnit om ændringer i forhold til gældende planlægning er de konkrete ændringer gennemgået, ligesom de er oplistet ovenfor under afsnittet "Ændringer i forhold til gældende planlægning".

I forhold til kommuneplanens retningslinjer vurderes, at der ikke er sket væsentlige ændringer ud over en ændret linjeføring af en omfartsvej omkring Vodskov - retningslinje 13.2 "Veje". Det vurderes dog samlet set, at de ikke har en væsentlig miljømæssig konsekvens.

Nedenfor gennemgås de fravalg/tilvalg der er foretaget i løbet af processen, herunder en opfølgning på indlæg i fordebatten, som forløb i perioden 23. november til den 21. december 2016, hvor kommunen modtog 34 bemærkninger, og offentlighedsfasen som var i perioden 18. december 2017 til 16. februar 2018.



Nummer på område nedenfor referere til dette kort i forhold til opsamling på fordebatten.

Område 1 - Smørblomstvej - ændret

Der er tale om overførelse af 8 boliger fra et erhvervsområde til et boligområde, således at den eksisterende anvendelse med tidssvarende boliger kan fortsætte. Overførslen vurderes ikke at have betydning for erhvervsområdet, da de på nuværende tidspunkt har skulle overholde støjgrænser i forhold til den nuværende anvendelse, som er boliger i dag.

Område 2 - Brorsonsvej - uændret

Ændret udnyttelse af et kommunalt areal på ca. 3.000 m² i rammeområde 5.2.O3, Skole m.m. ejet af kommunen. Der har været ideer om at udnytte arealet til boliger, svømmehal, parkering og grønt areal m.m. Arealet fastholdes som område til offentlig service, og dermed ændrer det ikke status. I forhold til kommunens kapacitetsanalyser er kommunen på nuværende tidspunkt dækket ind i forhold til antallet af svømmehaller. Derudover er der arealer til boliger andre steder, men ikke arealer til offentlige formål, og området vil derfor fortsat kunne anvendes fleksibelt i forhold til aktiviteter i Vodskov og Vodskov Kultur- og Idrætscenter.

Område 3 og 4- Langbrokrovej - ændret

En del af det vestlige rammeområde 5.2.R4, Naturområde ved Halsvej har tidligere været omfattet af støjkonsekvenszonen omkring Aalborg Lufthavn. Dette er nu ændret ved et kommuneplantillæg med VVM-redegørelse og miljøgodkendelse for Aalborg Lufthavn, hvor støjkonsekvenszonen blev revideret. Det betyder, at det nu er muligt at udnytte arealet til boligudbygning, hvilket sker med en udvidelse af rammeområde 5.2.B1, Gøgeurtvej m.m.

Derudover udlægges et nyt boligområde syd (5.2.B13 Vodskov sydvest) for 5.2.R4, Naturområde ved Halsvej samtidig med at et tilsvarende boligområdet 5.2.B6 Englodden udgår af kommuneplanen som boligområde. Baggrunden for at de to ændringer harmoniserer, er at antallet af boliger/arealudlæg forbliver som angivet under "Baggrund og formål" med planen under redegørelsen, så der ikke udlægges flere arealer til byudvikling, end der er realistisk i de kommende 12 år.

Samtidig kan kommunene ikke udlægge uanede arealer til byudvikling uden dokumentation for et realistisk forbrug af arealressourcen i forhold til befolkningsudviklingen.

I forbindelse med det kommende lokalplanarbejde for område 5.2.B13 Vodskov sydvest, skal der tages hensyn til, og vurderes nærmere på, de klimatiske forhold med udarbejdelse af en klimalokalplan og hensyntagen til de landskabelige forhold.

Område 5 - Vodskov Enge - uændret

Der har været et ønske om at inddrage yderligere et areal mellem Vodskovvej og motorvejen, mellem kommuneplanramme 5.2.B6, Englodden og 5.2.B10, Vodskov Enge. Området er ikke udlagt til boligudbygning i og med, at der med dette kommuneplantillæg er en rummelighed til boliger på ca. 290 i Vodskov, og området er ikke vurderet til at være det mest hensigtsmæssige at byudvikle på i forhold til andre byudviklingsmuligheder i dag. Viser det sig fremadrettet, at der er behov for yderligere arealer til boligudbygning, vil det blive vurderet på ny.

Område 6 - Drøvten - ændret

Området er i dag udlagt til militære formål, dog med bemærkninger i den eksisterende kommuneplanramme om, at når formålet ophører, skal området overgå til enten boligformål og/eller institutioner. Området ændres med dette kommuneplantillæg til boligformål.

Område 7 - Gøgeurtvej - Naurområde - uændret

Der har været forslag om, at området, eller en del af området, skulle ændre status til boligområde, og at det ikke bør have status som §3 område (beskyttet natur). Arealet mellem Akelejevej og Gøgeurtvej er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3 som fersk eng og mose. Arealet har senest være kortlagt og besøgt i 2012 og 2017 og rummer flere karakteristiske mose- og engplanter. Desuden vurderes området, at være et lokalt vigtigt levested for padder, som fx stor vandsalamander (bilag IV-art) og sandsynligvis også for fredede arter som butsnudet frø og lille vandsalamander. Arealet kan således ikke ændre status til boligområde og fastholdes derfor.

Område 8 - Tand- og lægehuset - uændret

Der er komme bemærkninger om, at forholdene ved tand- og lægehuset ikke er gode. Generelt er det vurderet, at der ikke mangler p-pladser inden for almindelig gåafstand i området af tand- og lægehuset. Der er ikke ved besigtigelse konstateret nævneværdige problemer med parkerede biler sammenlignet med tilsvarende steder. Problemet vurderes at være i afgrænsede perioder, og at behovet er dækket i langt størstedelen af døgnet. Omkostningerne til etablering af ekstra p-pladser modsvarer ikke det periodevise problem. Forhold med dårligt udsyn, er først og fremmest begrundet i ulovlige parkeringer. Derudover har Aalborg Kommune ikke praksis for at bekoste etablering af offentlige p-pladser, der skal aflaste private grundejeres interesser.

Område 9 - Halsvejs forlængelse - ændret

I den eksisterende kommuneplan var der udlagt en ramme 5.2.T1, Halsvejs forlængelse gennem Vodskov til aflastning af de centrale kvarterer i Vodskov for uvedkommende trafik. Der er forskellige holdninger til, om den skal bevares eller flyttes længere mod vest.

Det er besluttet, og vurderet mest hensigtsmæssigt, at flytte en omfartsvej længere mod vest. Begge linjeføringer vil aflaste Langbrokrovej og Vodskov Kirkevej for gennemkørende trafik. I modsætning til den tidligere udlagte linjeføring vil en forbindelse, der føres vest om Vodskov, ikke komme til at belaste de eksisterende byområder langs Akelejevej og Tingbakken. En vestligere forbindelse vil betyde, at de lette trafikanter, der skal færdes mellem fremtidige nye boligområder syd for Langbrokrovej og eksisterende institutionsområder/funktioner i Vodskov, vil skulle krydse en mindre befærde vej frem for en større trafikeret vej.

Den tidligere linjeføring for en Halsvejs forlængelse vil betyde, at byen bliver delt i to dele, og at der bliver skabt en barriere effekt for de lette trafikanter, der skal færdes mellem byområderne øst og vest for. Den nye linjeføring vil, udover at aflaste store dele af byen for gennemkørende trafik, også være med til at danne en naturlig ramme om Vodskov.

Område 10 - Støjkonsekvenszone omkring Aalborg Lufthavn - uændret

Nogle har fundet, at en ny støjkonsekvenszone skulle laves omkring Aalborg Lufthavn ud fra nye støjmålinger.

Dette har dog ikke givet anledning til ændringer i og med, at der i 2013 blev lavet en ny revideret og mindre støjkonsekvenszone omkring lufthavnen. Dette skete på baggrund af udarbejdelsen af et kommuneplantillæg, en VVM-redegørelse, en lokalplan og en ny miljøgodkendelse. Støjberegningerne blev lavet ud fra nye flytyper med en fremskrivning med forventet flyaktivitet frem til 2020. Det er dermed vurderet, at det giver et retvisende billede på støjkonsekvenszonen. Dog udvides rammeområde 5.2.B11, Højrimmen ind i støjkonsekvenszonen, men uden mulighed for at bygge boliger på arealet.

Område 11 og 12 - Erhverv - uændret

Der har været et ønske om at udvide erhvervsområdet i Vodskov langs med, og tættere på, motorvejen mod syd og på sigt en udbygning længere mod syd/vest.

Det er en statslig interesse, at erhvervsområder langs motorveje skal forbeholdes transportintensive erhverv. Det vil sige erhverv som transportcentre, logistikvirksomheder o.l. og dermed ikke lokalt forankrede erhverv.

I kommunens Fysiske Vision 2025 (kommuneplanens hovedstruktur) fremgår, at de vigtigste indsatsområder i forhold til rendyrkede erhvervsområder er Lufthavnen, Bouet, Universitetshospital, Østhavnen og Svenstrup erhvervsområde. Erhvervsområderne i de øvrige oplandsbyer skal tilgodese lokalt forankrede erhverv.

Derudover er der i det eksisterende erhvervsområde en rummelighed til erhverv, der endnu ikke er brugt.

På den pågældende strækning er der tinglyst en vejbyggelinje på 50 m målt fra vejmidten med tillæg på 2 gange højdeforskellen mellem kørebane og terræn, samt mindst 1 m til passage. Inden for denne må der ikke etableres bygninger o.l.

Arealet fra rundkørslen, mellem motorvejen og Vodskovvej, er smalt - mellem 100 og 150 m bredt. Det ligger synligt i forhold til indsigten til Hammer Bakker, motorvejen og kystnærhedszonen. Udbygningen af dette areal kan betegnes som spredt bebyggelse. Planloven angiver, at byerne skal udvikles indefra og ud. Derudover er en mindre del af området udpeget som §3 område - beskyttet efter naturbeskyttelsesloven.

I forhold til støjniveau langs motorveje, så ligger det mellem 65-75 dB(A). Etablering af liberale erhverv har en støjgrænse på 63 dB(A). Det betyder, at der ved Vodskov desuden skal etableres støjdæmpende foranstaltninger i form af en støjskærm, såfremt der skal bygges erhverv tættere på motorvejen.

Område 13 - Centerområde - delvist ændret

I forhold til en udvidelse af centerområdet indikerer den nuværende detailhandelsvareforsyning, sammenholdt med det gennemsnitlige forbrug af dagligvarer, at der ikke er yderligere potentiale til at udvide centerområdet og udpege yderligere områder til dagligvarebutikker i Vodskov. Dog er der sket en mindre justering af områdegrænsen således at den følger bymidteafgrænsningen.

Afbødende foranstaltninger og overvågning

Aalborg Kommune skal overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af byudviklingsplanens gennemførelse. Planen bevæger sig imidlertid på et så overordnet strategisk, visionært niveau, at det ikke giver mening at beskrive afbødeforanstaltninger og overvågningsprogrammer.

Generelt er miljøvurdering en proces, der gennemføres løbende i forbindelse med arbejdet med kommuneplantillægget, så der opstår færrest mulige interessekonflikter.

Byudviklingsplanen for Vodskov er udarbejdet som et kommuneplantillæg - en form for en områderevision - der angiver fremtidsperspektiverne for byens udvikling i de kommende 12 år.

Planens indhold bevæger sig på et overordnet visionært niveau, hvor det ikke giver mening at beskrive afbødende foranstaltninger og overvågningsprogrammer.

Byudviklingsplanen bliver fulgt op af mange konkrete planer og projekter. I processen med disse planer, vil arbejdet med de valgte fokusområder i miljørapporten blive videreført.

Sammenfattende redegørelse

I forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af planen, skal der efter §13 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) foreligge en sammenfattende redegørelse for:

- Hvordan miljøhensyn er integreret i planen.
- Hvordan udtalelser indkommet i offentlighedsfasen er taget i betragtning.
- Hvorfor netop den vedtagne plan er valgt ud fra de behandlede alternativer.
- Hvordan de væsentlige miljøpåvirkninger af planen overvåges.

Hvorledes er miljøhensyn integreret i planen?

Planen er udarbejdet på et overordnet niveau, og derfor er miljøhensyn også vurderet på et overordnet niveau og ud fra en helhedsbetragtning for hele byen. I forbindelse med byudviklingsplanen er det forsøgt at skabe mulighed for at udvikle byen på en bæredygtig måde. Dette ses i forhold til en lang række faktorer som placering af nye arealudlæg, landskab, natur, kystnærhedszonen, drikkevand og grundvand, klimaforandringer, støj, kulturarv, det gode hverdagsliv osv.

Hvordan udtalelser indkommet i offentlighedsfasen er taget i betragtning?

Miljørapporten har medvirket til at afdække relevante miljøforhold i relation til forskellige bindinger i byen - eksempelvis landskab, klimaforhold, beskyttet natur, fredskov og grundvandsinteresser.

I forbindelse med offentlighedsfasen i perioden 18. december 2017 til 16. februar 2018 er der indkommet 16 indsigelser/bemærkninger. Indsigelserne handler primært om de trafikale forhold til Vodskov herunder for og imod Halsvejs forlængelse, ændring af perspektivområde til et egentlig boligområde, udtagning af et eksisterende boligområde, inddragelse af nyt boligområde mellem Vodskovvej og motorvejen, bedre forhold for cyklister og boligformer for ældre.

I forhold til de indkomne bemærkninger/indsigelser om en fremtidig vejforbindelse, der på sigt skal være med til at aflaste Langbrokrovej og Vodskov Kirkevej for trafik, vil den vestlige linjeføring indgå i Byudviklingsplanen for Vodskov. Der er dog ingen aktuelle planer om etablering af vejforbindelsen.

Den skitserede vestlige vejforbindelse vurderes at være en mere tidssvarende løsning sammenlignet med den oprindelige planlagte linjeføring til Halsvejs forlængelse. Den alternative linjeføring skal ses i sammenhæng med mulighederne for yderligere boligudbygning af områderne syd for Langbrokrovej. En linjeføring, der føres vest om nye boligområder syd for Langbrokrovej, vil være med til at danne en ramme om Vodskov By. Vejen skal nødvendigvis anlægges med en naturlig linjeføring, hvor trafikken, og fremkommeligheden for den gennemkørende trafik, prioriteres, så vejen bliver en attraktiv vejforbindelse uden om byen. Begge linjeføringer vil kunne aflaste Langbrokrovej og Vodskov Kirkevej for gennemkørende biltrafik uden ærinde i byen.

Hvorledes omfartsvejen kan/skal tilsluttes Tingvejen vil blive vurderet nærmere i forbindelse med en detailprojektering. Derudover gav bemærkningerne anledning til nogle ændringer, som blev vurderet til et krav om en supplerende høring. Dette skete i perioden fra 7. maj til 4. juni 2018. Den supplerende høring omfattede udtagning af et areal til boligformål mellem motorvejen og Vodskovvej nr. 5.2.B6 Englodden og ændring af perspektivområde sydvest for Vodskov til et egentlig boligområde 5.2.B13 Vodskov sydvest – begge inden for kystnærhedszonen og begge efter ejernes ønsker.

I den supplerende høring modtog kommunen 3 bemærkninger, som ikke har givet anledning til yderligere ændringer. Bemærkningerne drejer sig om vedligeholdelse af en privat sti og opbakning til de ændringer, der er foreslået i byudviklingsplanen.

Der henvises desuden til behandlingen af den enkelte bemærkning/indsigelse i forbindelse med den politiske behandling.

Hvorfor netop den vedtagne plan er valgt ud fra de behandlede alternativer?

0-alternativet er ikke valgt, da Aalborg Kommune har stor interesse i at udnytte potentialet for byvækst. I forbindelse med miljørapporten er vurderet forskellige alternative byudviklingsmuligheder i Vodskov. De valgte løsninger vurderes at være de løsninger, der har mindst indvirkning på miljøet i forhold til de rammer kommende boligområder skal etableres på, og dermed størst chance for at blive realiseret.

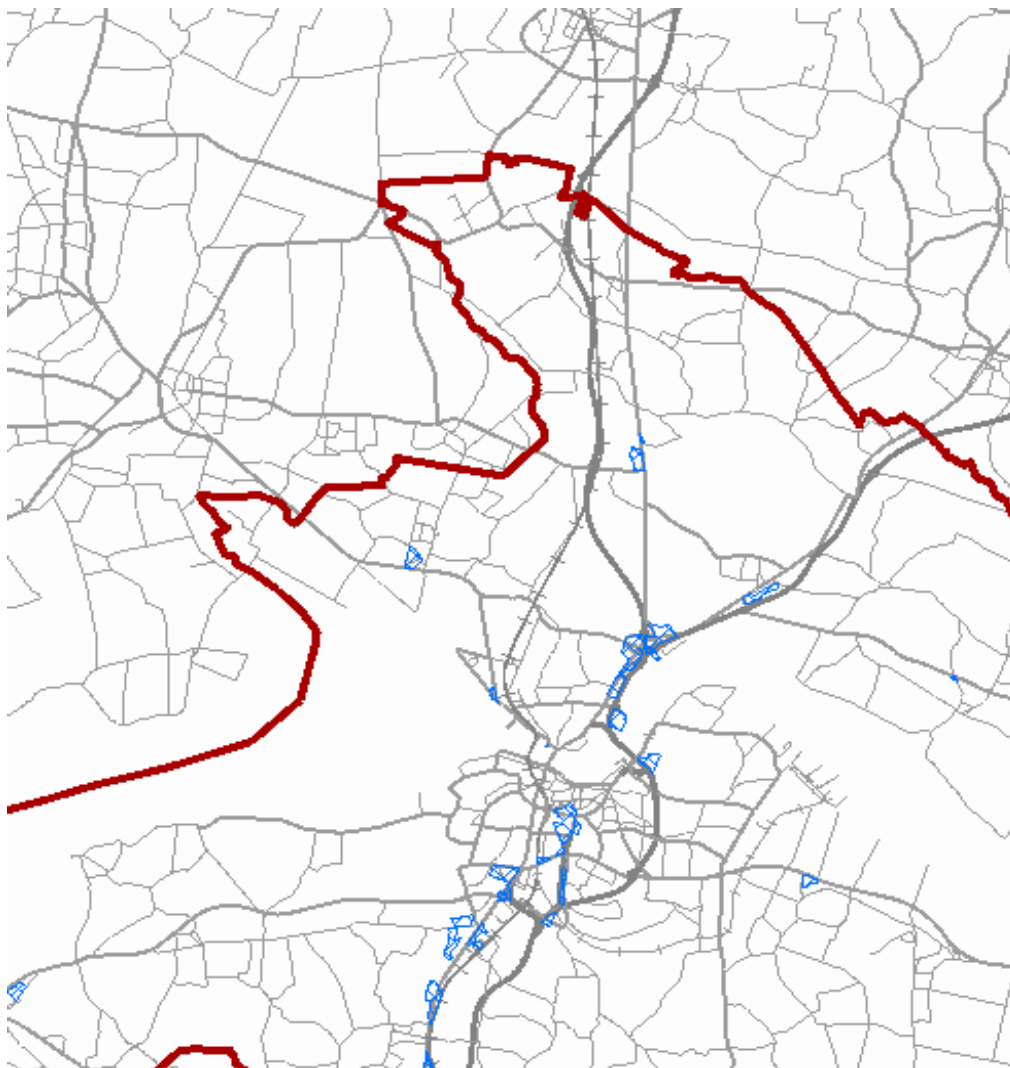
Overvågning af de væsentlige miljøpåvirninger af planen

Byudviklingsplanen er udarbejdet på et overordnet niveau, og derfor er der ikke planer om at iværksætte afbødende foranstaltninger eller overvågningsprogrammer. Det vil eventuelt være muligt i forbindelse med en kommende konkret planlægning.

13-08-2018



7.1.4 Særlig pladskrævende varer



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

Bemærkninger til retningslinien

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

Særlig pladskrævende varer:

Biler, lystbåde, campingvogne, planter,

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

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

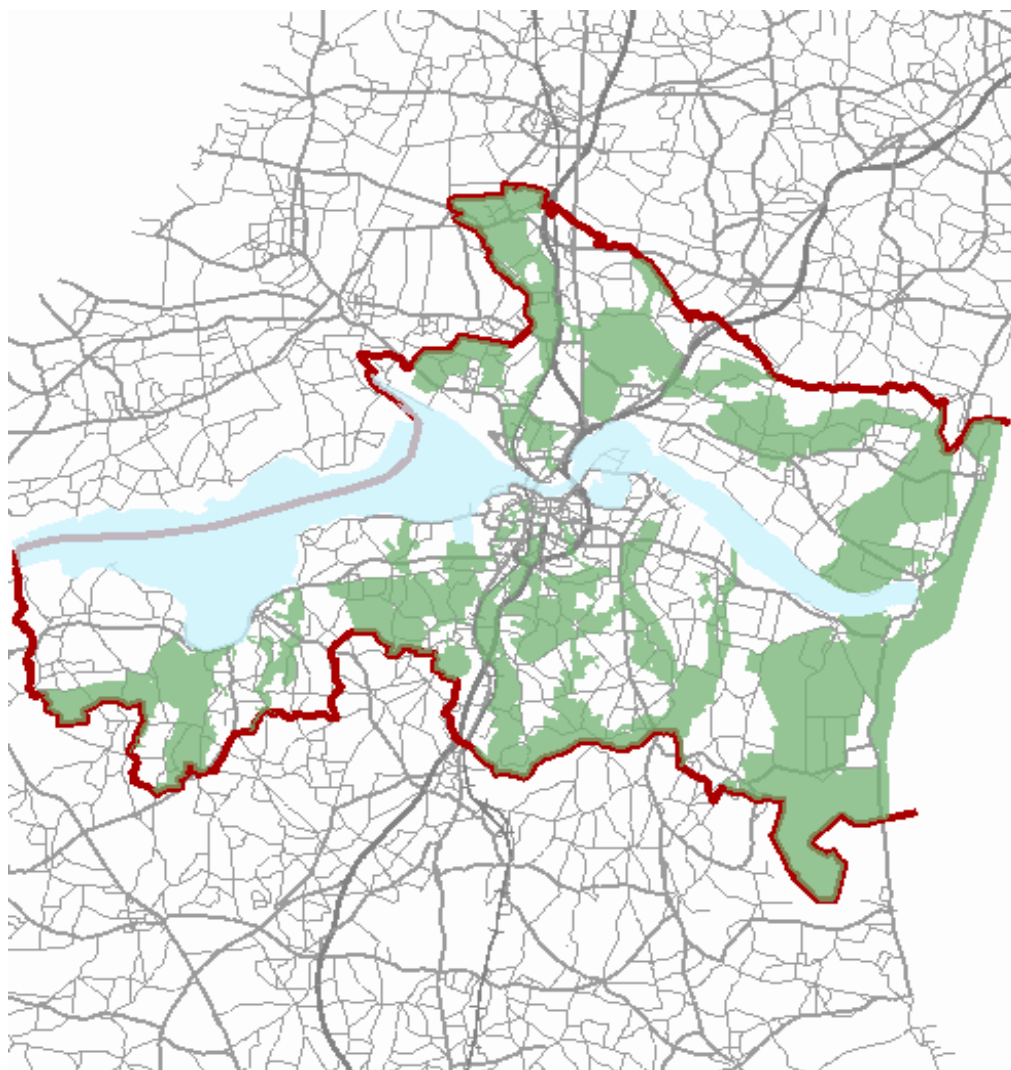
I butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer, kan der etableres et særligt afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer (jf. Planlovens § 5n, stk. 3). Dette særlige afsnit må ikke fastsættes til mere end 2.000 m² bruttoetageareal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

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

13-08-2018



11.1.2 Grøn-blå Struktur



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

Bemærkninger til retningslinien

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

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

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



Kyø Dale

Aalborg Kommune.

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

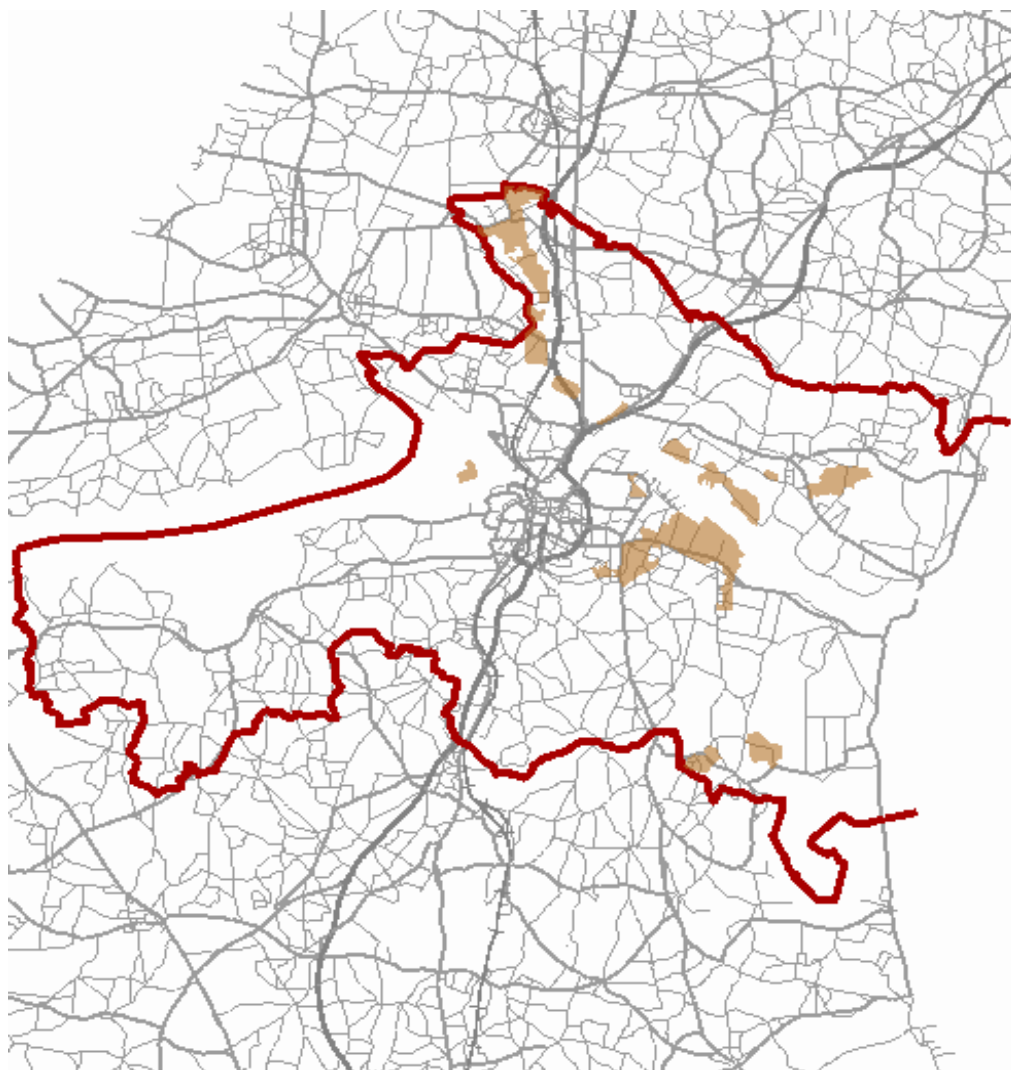
Grøn-blå Struktur bør friholdes for større tekniske anlæg (som fx transformerstationer) der ikke har tilknytning til natur- og friluftsliv.

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

13-08-2018



11.2.2 Særlige værdifulde landbrugsområder



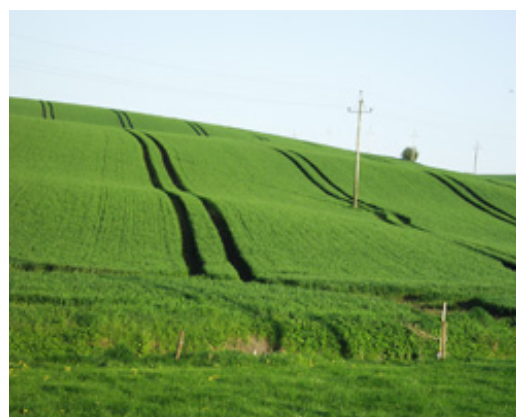
- Inden for de særlige værdifulde landbrugsområder jf. ovenstående kort, må der ikke planlægges for eller etableres anlæg, der på væsentlig måde begrænser mulighederne for landbrugsdrift.

Bemærkninger til retningslinien

Retningslinien præciserer hensynet til den fortsatte landbrugsdrift på de bedste dyrkningsjorder.

Modsætningsvis åbner retningslinien mulighed for, at et anlæg eller lignende kan planlægges i særlige værdifulde landbrugsområder, hvis det ikke på væsentlig måde forringer arealernes anvendelse som dyrkningsjord.

Det vil sige, at anlæg, der optager og påvirker et meget lille areal, som fx vindmøller og transformestationer, godt kan placeres inden for de regionale jordbrugsområder, hvis der tages hensyn til den fortsatte landbrugsdrift, jf. [afsnit 14 om Teknisk forsyning](#). Vandværker og



Landbrugslandet

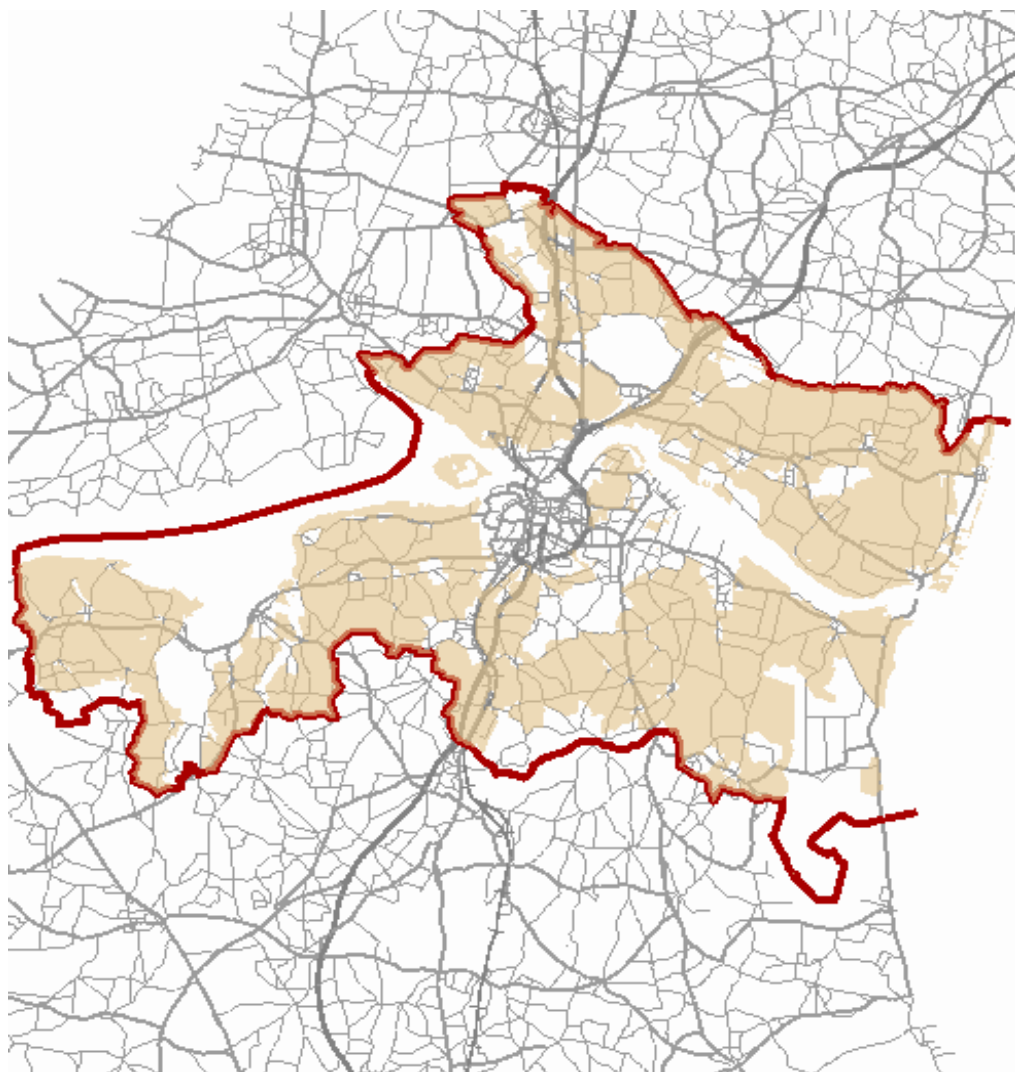
boringer er også anlæg, der kan etableres inden for de særlige værdifulde landbrugsområder. Retningslinien er ikke til hinder for, at der kan udarbejdes og gennemføres indsatsplaner for beskyttelsen af grundvandet i de særlige værdifulde landbrugsområder. I løbet af de kommende år vil der blive lavet indsatsplaner i områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandværker. Der vil dermed kunne indføres begrænsninger for anvendelsen af gødning mv. i de områder, hvor hensynet til drikkevandet måtte kræve det.

Enkelte arealer er både udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde og nitratfølsomt indvindingsområde. Såfremt kortlægningen af indvindingsområderne viser, at et område er nitratfølsomt med stor eller nogen sårbarhed, kan afgrænsningen af de særlige værdifulde landbrugsområder forventes indskrænket, så grænsen følger det nitratfølsomme indvindingsområde. Denne ændring vil ske i forbindelse med kommende kommuneplanrevisioner.

13-08-2018



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](#).

13-08-2018



11.2.6 Rekreative ruter



- Planlægning og lovadadministration 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 vandreruter samt det overordnede eksisterende og fremtidige rekreative stinet. Det overordnede rekreative stinet, kan i den lokale planlægning suppleres af sekundære stier.

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

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

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

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

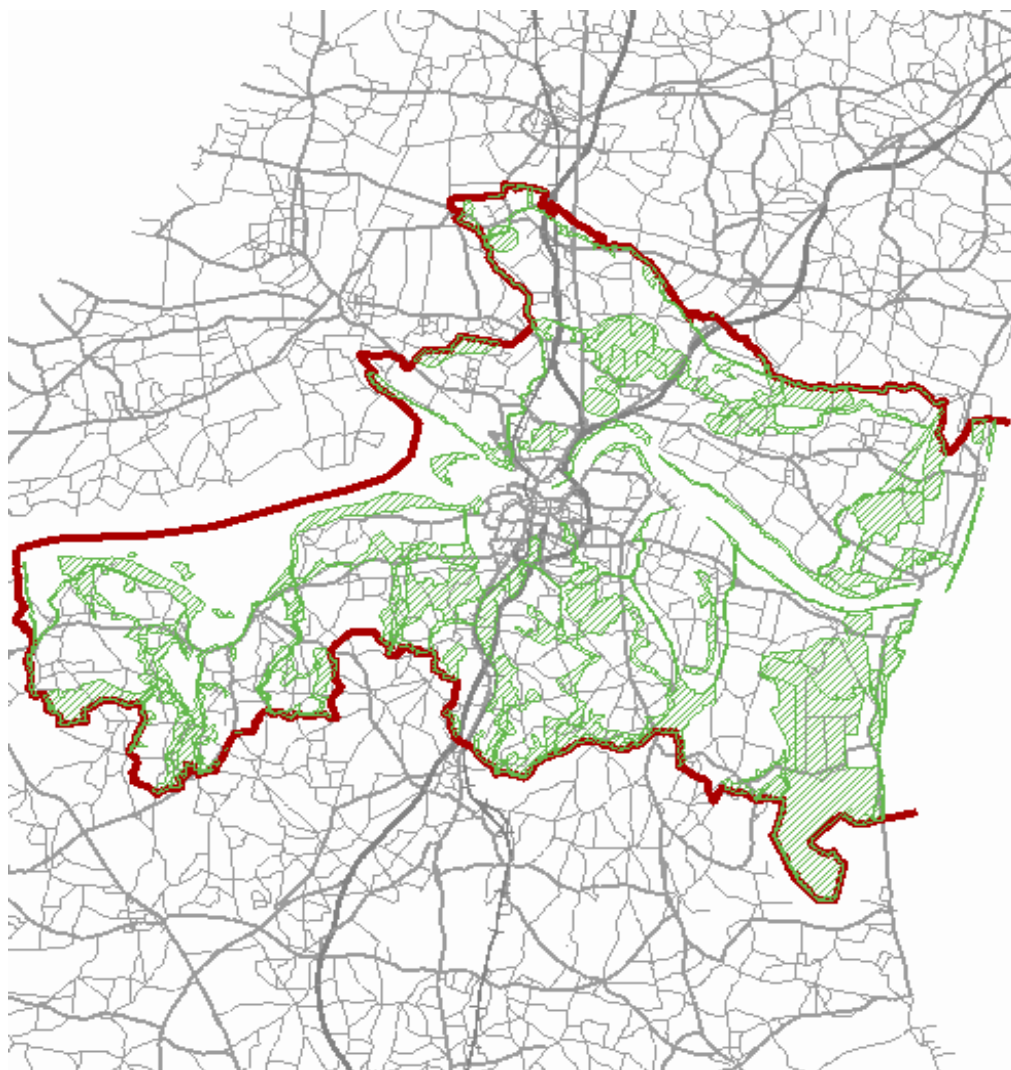


Cykelsti

13-08-2018



11.3.8 Økologiske forbindelser



- I de økologiske forbindelser, der er vist på ovenstående kort, skal planlægning og administration vedrørende arealanvendelsen og tilstanden forbedre levesteder og spredningsmuligheder for de dyr og planter, som forbindelserne skal sikre.

Bemærkninger til retningslinien

De økologiske forbindelser skal sikre, at bestande af planter og dyr kan spredes i landskabet og udveksle tilstrækkeligt med individer og gener til at fastholde en sund udvikling. Samtidig skal forbindelserne gøre det muligt for plante- og dyrearter at komme til de nye levesteder, der skabes i landskabet. Det gælder eksempelvis nye vandhuller, vådområder, skovrejsning og læhegn. De økologiske forbindelser omfatter de nuværende værdifulde naturområder. Mellem disse er udpeget et netværk bestående af mindre naturområder og potentielle naturområder som kan forbedre størrelsen og sammenhængen i naturområderne hvorved spredningsmuligheder og naturværdierne kan forbedres. Udpegningsen af økologiske forbindelser indgår i udpegningsen



Egeblad

af Grøn-blå struktur, jf. [retningslinie 11.1.2](#), idet ønsket om at forbedre sammenhængen i naturområderne er en vigtig del af den Grøn-blå struktur.

Der er udpeget store overordnede forbindelser mellem de vigtigste naturområder, men der findes samtidig et net af små forbindelser og ledelinier over alt i landskabet fx langs markveje og små vandløb. Beskyttelsen af disse mindre landskabselementer er indeholdt i [retningslinie 11.3.3](#).

De udpegede forbindelser kan opdeles i seks kategorier:

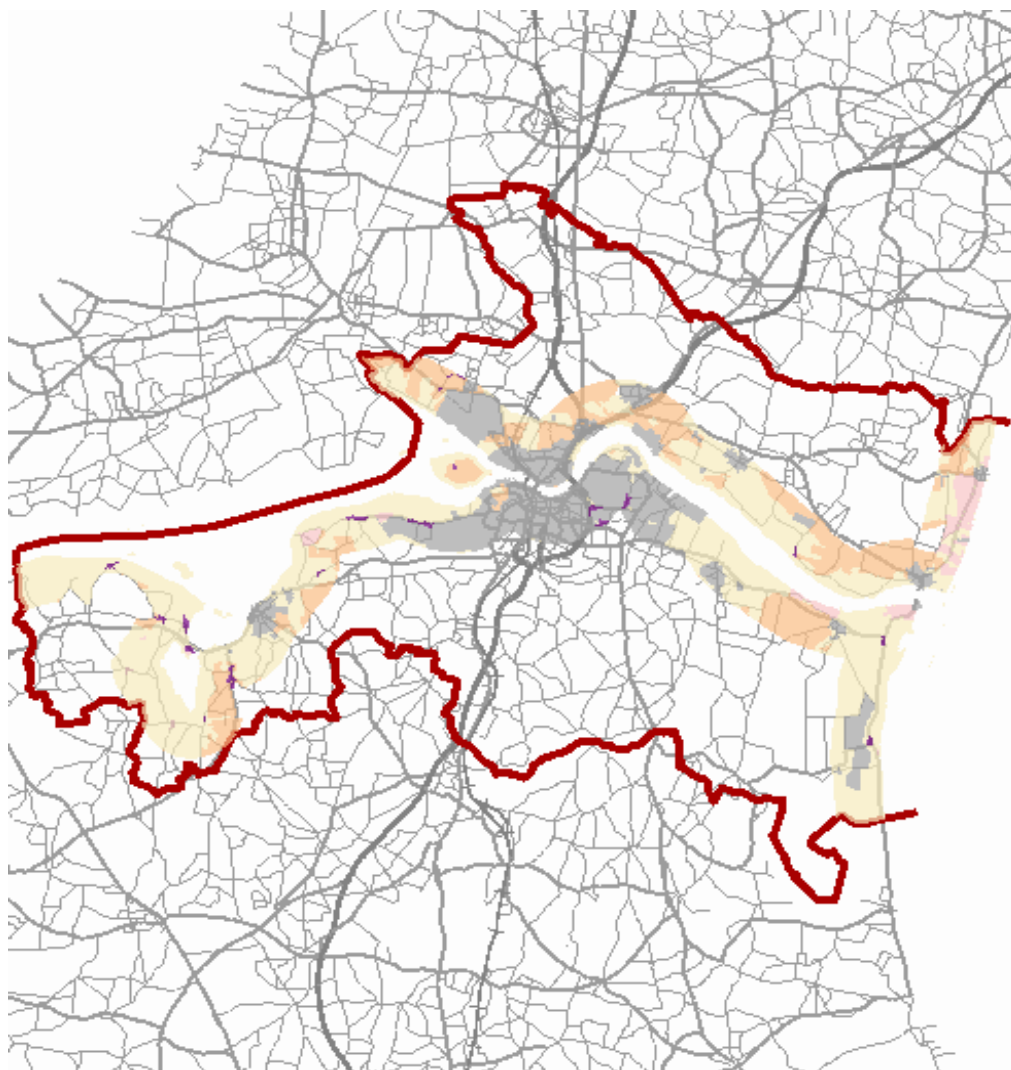
- Skovforbindelser (inkl. områder med skovrejsning eller mange levende hegn),
- tørbundsforbindelser (overdrev, heder, klitområder mv.),
- våde forbindelser (vandløb og deres omgivelser, moser osv.),
- strandengsforbindelser,
- vandhulsområder, hvor tætheden af vandhuller er stor og muliggør spredning, samt
- åbne områder (uden skov, hegn og lignende), der er særligt værdifulde for rastende fugle.

De økologiske forbindelser er forskellige med hensyn til naturtyper og arter, men de rummer alle en koncentration af værdifuld natur som beskyttede naturtyper og skove. I forvaltningen af de økologiske forbindelser er det vigtigt at vurdere, om en påtænkt ændring i arealanvendelsen eller tilstanden er forenelig med de naturtyper og arter, forbindelsen skal sikre. En ændring i form af fx tilplantning kan være gavnlig for en skovforbindelse, men uønsket i forbindelse med lysåbne naturarealer som enge, heder og overdrev.

13-08-2018



11.4.1 Område A, Det nære kystlandskab



- Område A (det gule område) på ovenstående kort, skal som hovedregel friholdes for byudvikling, større tekniske anlæg, ferie- og fritidsanlæg, råstofindvinding mv. Der kan tillades etablering af primitive overnatningsanlæg samt støttepunkter for friluftslivet og formidlingsaktiviteter i eksisterende bygninger. Det er en forudsætning, at landskabelige og naturmæssige interesser ikke tilsidesættes.
- Derudover kan der i beskedent omfang tillades byggeri i landsbyer, udvidelse af eksisterende campingpladser, råstofindvinding og byggeri til fiskerierhverv, hvor der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Bemærkninger til retningslinien

Som hovedregel omfatter det nære kystlandskab:

- Fredede områder, nationale beskyttelsesområder, internationale fuglebeskyttelsesområder, særlige værdifulde naturområder, øvrige særligt værdifulde landskaber, geologiske interesse- og beskyttelsesområder, kirkebeskyttelseszoner og kulturgeografiske beskyttelsesområder.
- Områder med høj landskabelig kvalitet og sårbare områder, der opfattes som en del af kyst- eller fjordlandskabet, selvom der ikke er visuel kontakt med kysten – eksempelvis indlandsklitter og rimme-/dobbelandskaber vest for Hou og nord for Høstemark og lignende.
- Småarealer i tilknytning til områder med høj beskyttelsesværdi.
- Områder mellem punktvisse bebyggelser i landskabet.
- Åbne, uberørte landskaber, grønne kiler eller større sammenhængende områder uden markante landskabelige værdier, men med visuel kontakt til kysten, og som ikke ligger i tilknytning til eller er præget af større tekniske anlæg eller byudvikling.



Luftfoto af Nibe.

Inden for område A kan der som hovedregel ikke planlægges for byudvikling og ferie-/fritidsanlæg af regional betydning. Arealudlæg til sådanne formål kan kun indpasses efter fornyet kommuneplanlægning. Der kan ikke udlægges nye sommerhusområder, hoteller, campingpladser, fritidshavne mv., jf. [kommuneplanens afsnit 10 Turisme og fritid](#).

Særlige typer anlæg kan dog etableres inden for område A, når der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse herfor, og hvis det sker uden at tilsidesætte landskabelige eller naturmæssige hensyn.

Det drejer sig blandt andet om:

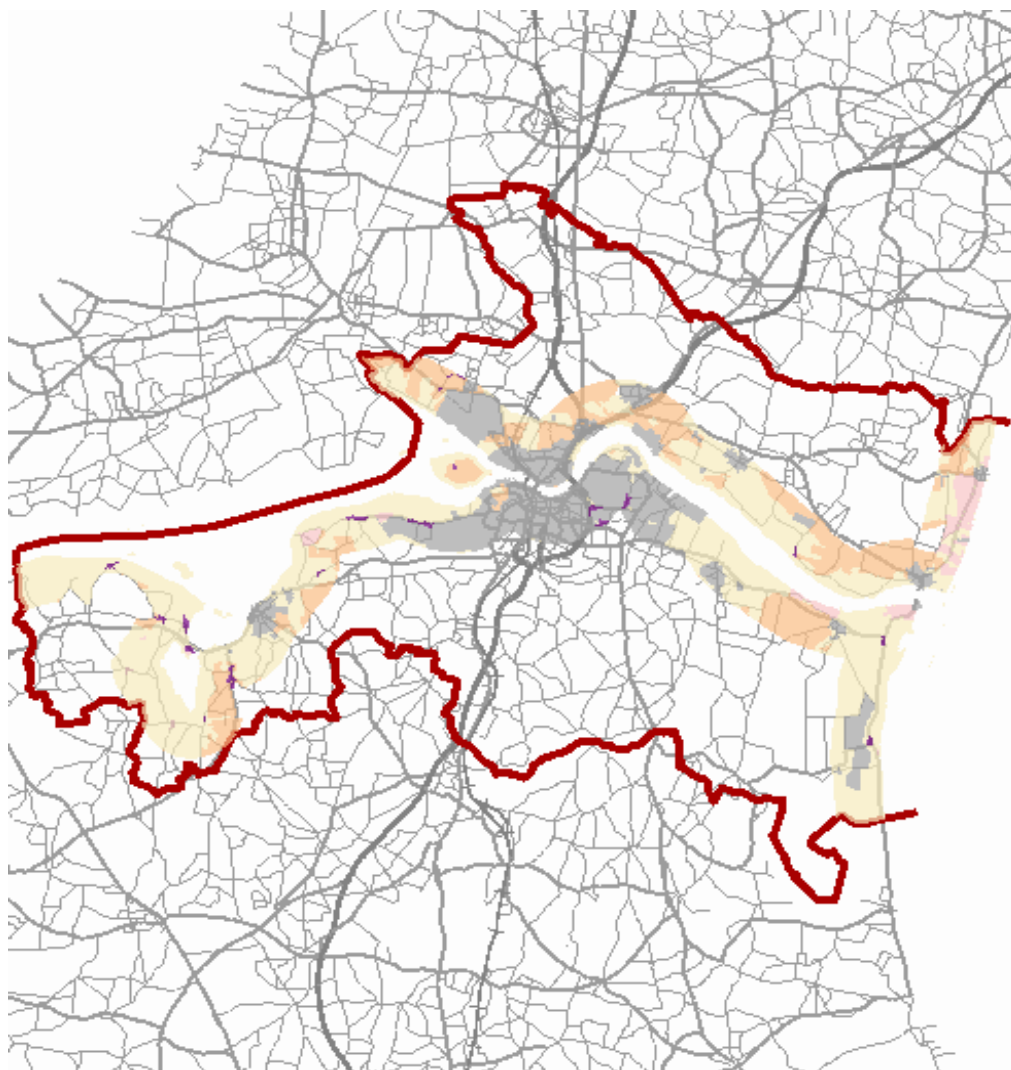
- Etablering af støttepunkter/mindre, rekreative anlæg i områder af stor naturmæssig, landskabelig og rekreativ værdi, jf. [retningslinie 11.3.2](#).
- Aktiviteter, der sigter på formidling af væsentlige natur-, landskabs-, kulturhistoriske eller geologiske værdier, vil kunne etableres inden for eksisterende bygningsrammer, hvis det er foreneligt med hensynet til arealinteresserne og er planlægningsmæssigt og funktionelt begrundet.
- Begrænset landværts byggemulighed efter konkret vurdering i form af huludfyldning i mindre landsbyer, som ikke er særskilt afgrænset eller omfattet af landzonelokalplan. For særskilt afgrænsede landsbyer eller lokalplanlagte landsbyer kan der ske mindre byudvikling, jf. [retningslinie 11.4.2](#).
- Udvidelse af eksisterende campingpladser, jf. [retningslinie 11.4.2](#).
- Planlagt kystlandskab - hvis det er visuelt, landskabeligt og miljømæssigt ubetænkeligt.
- Nye arealer til råstofindvinding i begrænset omfang og til lokal forsyning.
- Faciliteter der er nødvendige for fiskerierhvervet.

Retningslinien er ikke til hinder for, at eksisterende bygninger kan udnyttes i overensstemmelse med kommuneplanens øvrige retningslinier.

13-08-2018



11.4.2 Område B, Planlagt kystlandskab



- Område B omfatter planlagte arealer til byudvikling, ferie- og fritidsanlæg, tekniske anlæg, råstofindvinding, sommerhusbebyggelse samt vindmølleparker, jf. ovenstående kort. Det enkelte areal kan kun udnyttes i overensstemmelse med den planlagte anvendelse.
- Herudover omfatter område B landsbyer, der er omfattet af landzonelokalplaner eller er entydigt afgrænset i kommuneplanen. Inden for afgrænsningen kan der fortsat ske en begrænset udvikling, jf. ovenstående kort.

Bemærkninger til retningslinien

Det planlagte kystlandskab omfatter allerede planlagte arealreservationer og områder, der kræver nærmere planlægning, samt tracéer eller områder uden markante, regionale landskabs- eller naturinteresser. Det drejer sig typisk om almindelige natur- eller jordbrugsområder og bynære områder uden markante landskabs- eller naturinteresser.

Lokalplanforslag for byggeri og anlæg i de kystnære dele af byzonen, der kan påvirke kysten visuelt, skal indeholde en redegørelse for påvirkningen, ifølge Planlovens §16 stk. 4.

Område B omfatter følgende anvendelser:

- Kommuneplanramme (bolig, erhverv og offentlige formål)
- Afgrænsningsby eller lokalplanlagt by i landzone
- Særlige ferie- og fritidsanlæg
- Graveområder
- Vindmølleparker
- Sommerhusområder
- Tekniske anlæg
- Campingpladser
- Havne og lufthavne

Retningslinien betyder, at arealer udlagt til et formål ikke kan udnyttes til andet formål.

Fremtidig byudvikling søges drejet væk fra kysten for at sikre så lange, åbne kyststrækninger som muligt og lokaliseres derfor i tilknytning til og bag eksisterende bebyggelse. Eventuel overførsel til område B sker i forbindelse med revision af kommuneplanen og kan komme på tale, hvor eksisterende rammer er udnyttet fuldt ud, eller hvor eksisterende arealudlæg tilbageføres til område A eller C. Forslag til ændringer vil primært skulle fremsættes i forbindelse med kommuneplanrevisionen.

Tekniske anlæg skal så vidt muligt placeres landværts eksisterende anlæg eller byzone, jf. [retningslinie14.1.2](#).

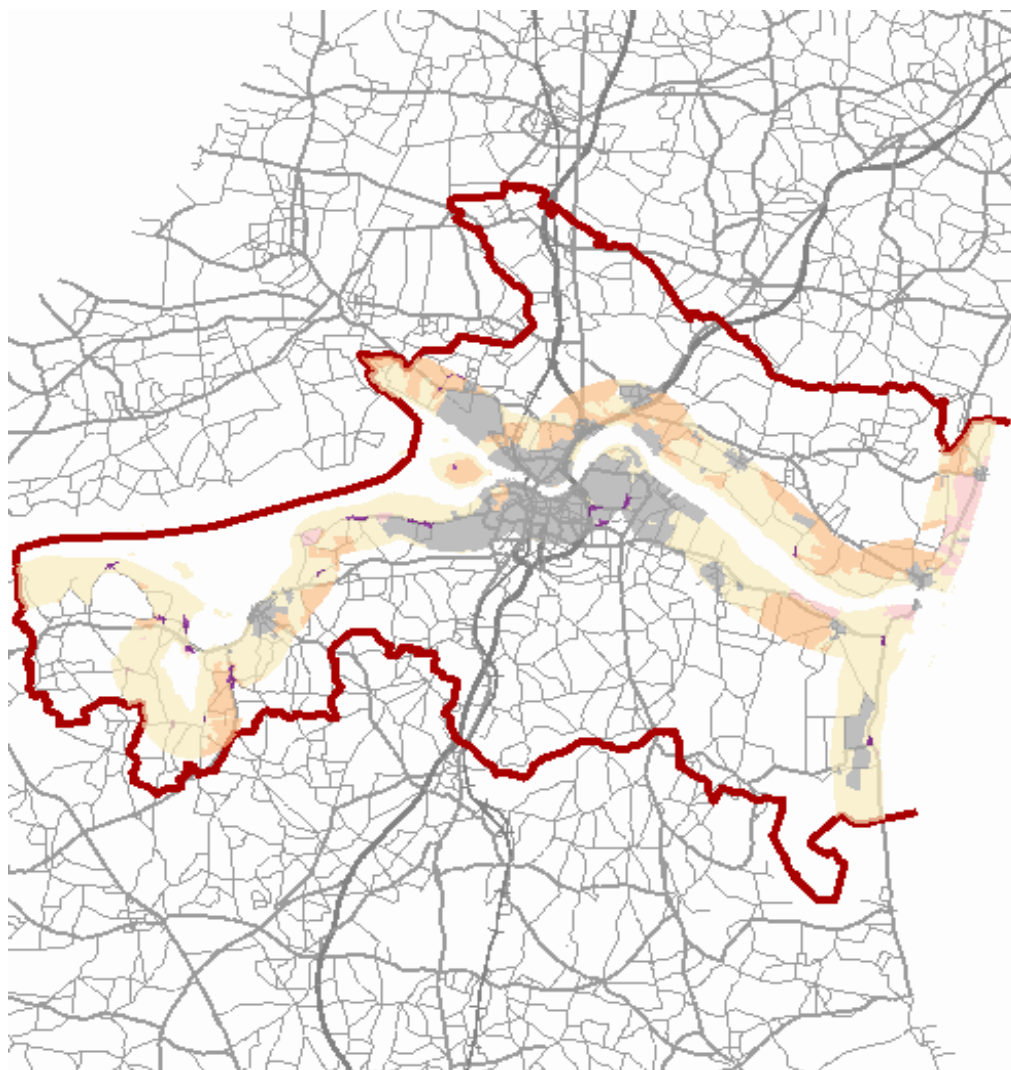
Eksisterende campingpladser kan udvides, hvis det er visuelt, landskabeligt og miljømæssigt ubetænkeligt.

I områder præget af intensiv udnyttelse med visuel kontakt til kysten foretages samlet planlægning for udnyttelse, oprydning og forbedring.

13-08-2018



11.4.3 Område C, Kystlandskab



- Område C omfatter den del af kystnærhedszonen, der ikke er omfattet af område A og B. Område C kan anvendes efter bestemmelserne for det åbne land, men forudsat, at tilknytningen til kystnærhedszonen er særligt planlægningsmæssigt eller funktionelt begrundet, og at den visuelle påvirkning er begrænset og lokal.

Bemærkninger til retningslinien

Kystlandskabet omfatter den del af kystnærhedszonen, der ikke er omfattet af A og B - det vil i realiteten sige områder uden eller med begrænset visuel forbindelse med kysten samt områder, som ikke er præget af denne. Desuden omfatter kystlandskabet arealer langs større vejanlæg. Kystlandskabet kan indeholde enkelte mindre områder af høj landskabelig og naturmæssig værdi, men primært almindelige natur- og jordbrugsområder.

Den visuelle kontakt med kysten er i område C oftest begrænset. Imidlertid vil etablering af anlæg eller ændret anvendelse mange steder kunne ses over store afstande afhængig af terræn, beplantning og

Planlovens bestemmelser om at kystnærhedszonen skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af den kystnære beliggenhed, gælder i såvel A, B som C-områder.

bebyggelse. Da område C primært omfatter ubebyggede dele af kystnærhedszonen skal det sikres og gennem anvendelse af visualiseringer belyses, at anvendelsen kun får lokal og begrænset visuel påvirkning. Således bør eventuelle anlæg tilpasses eksisterende bebyggelse og anlæg i området såvel i højde, udstrækning som anvendelse, så den visuelle påvirkning af omgivelserne bliver mindst muligt, og eventuel visuel påvirkning af kysten skal undgås. Risikoen for at anlæg kan medføre visuel påvirkning over store områder gælder i særlig grad de omfattende, lavtliggende fjordlandskaber med ”dobbelt kyst” i den østlige del af Limfjorden.

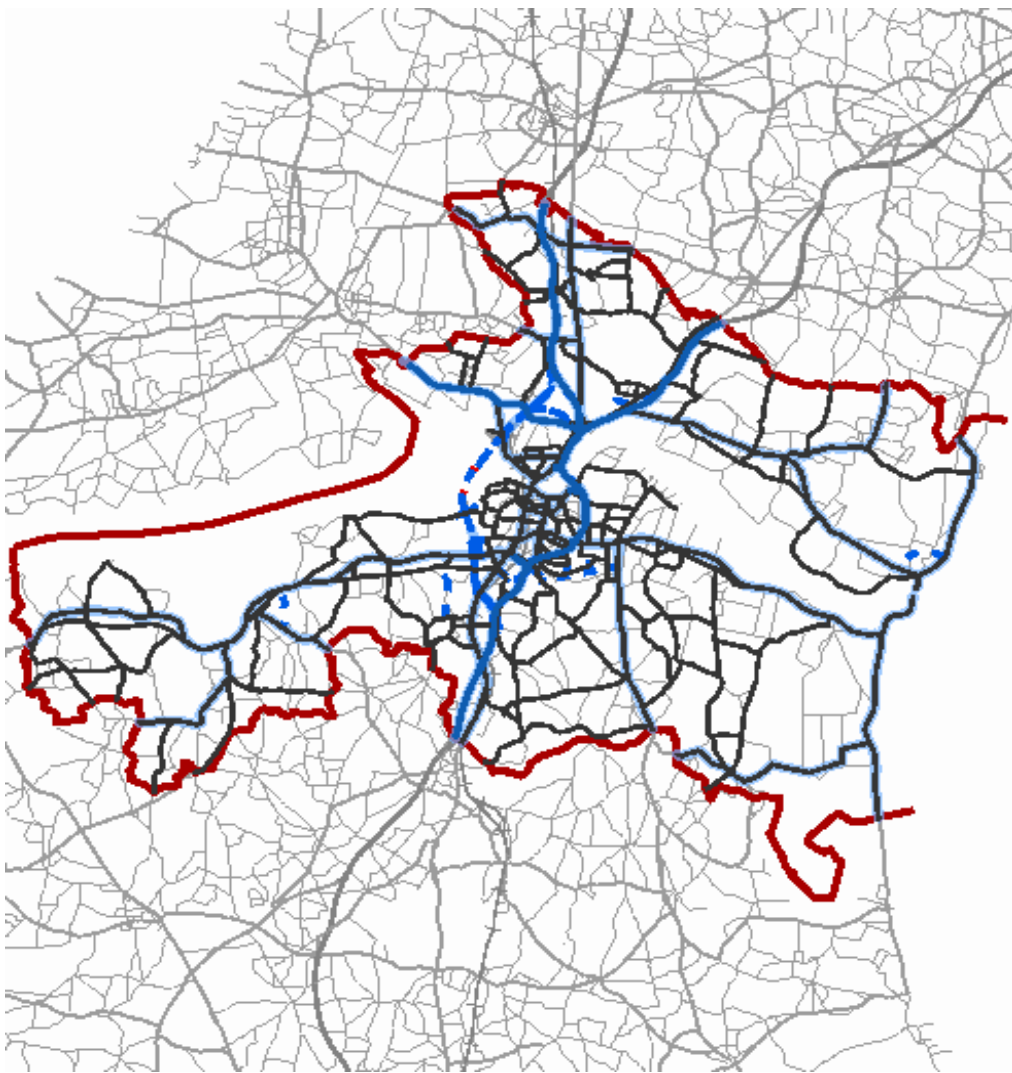


Luffoto af Hals by.

13-08-2018



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

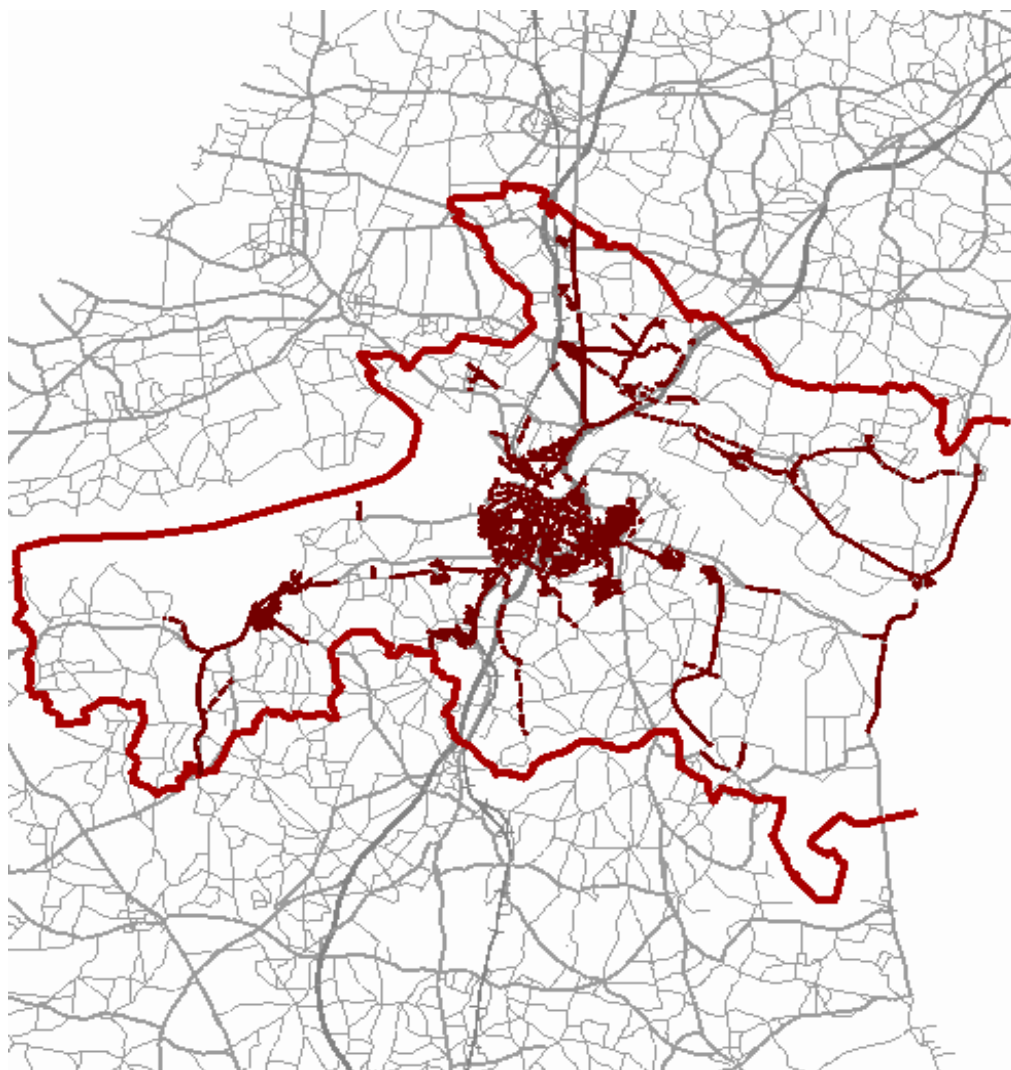
En del af projekterne vil kræve udarbejdelse af kommuneplantillæg med tilhørende VVM-redegørelse.

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

13-08-2018



13.2 Cykelstier



Arealreservationer til nye cykelstier

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

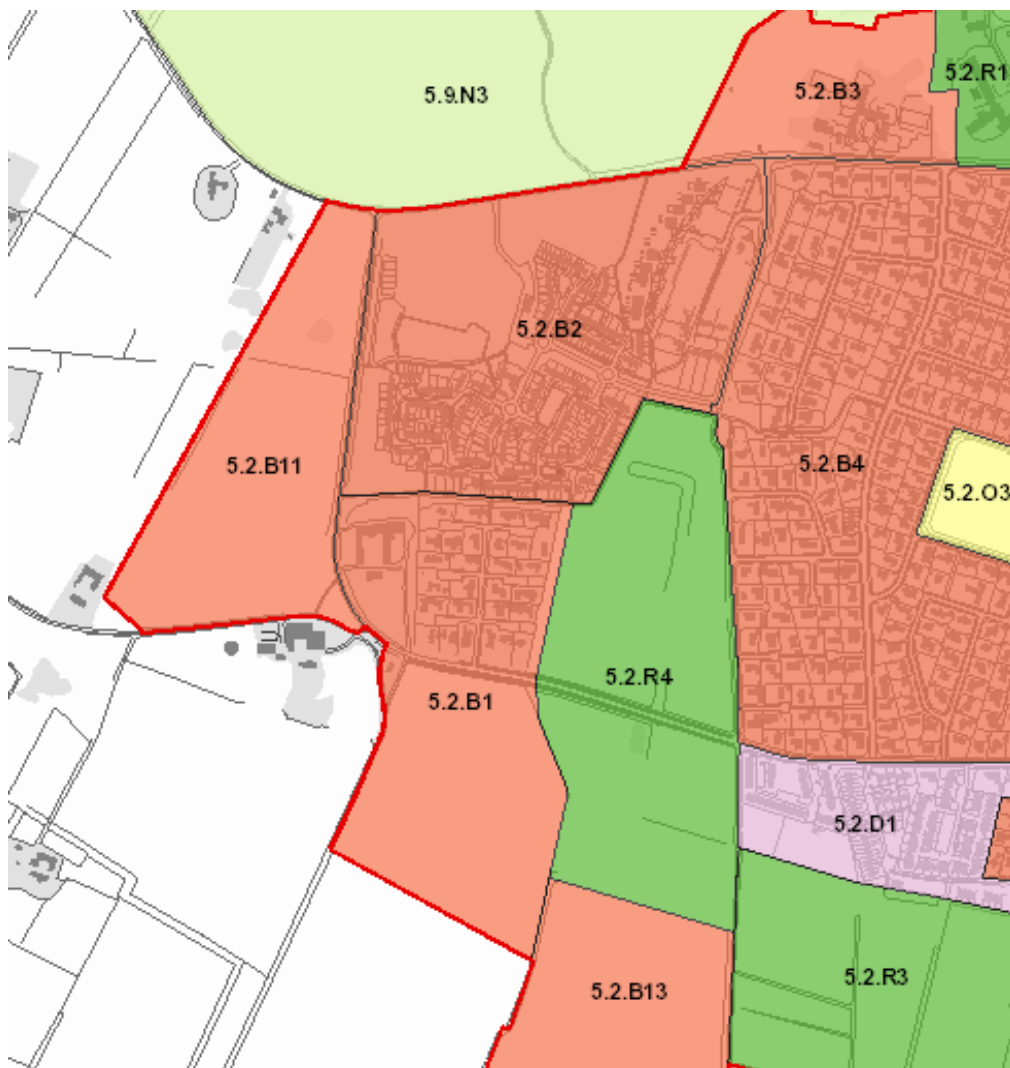
Bemærkninger til retningslinien

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

13-08-2018



5.2.B1 Gøgeurtvej m.m.



Mål

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

Den eksisterende landbrugsejendom kan indrettes til institution eller boliger, idet om- og tilbygninger skal ske med respekt for den oprindelige bebyggelse, hvad angår proportioner og materialevalg.

Langs Langbrokrovej skal der etableres beplantningsbælte.

Langs en kommende vestlig omfartsvej skal der etableres et beplantningsbælte.

Miljø

Anvendelse

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

* Tekniske anlæg skal hovedsagelig være til områdets egen forsyning.

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

Byggemuligheder

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

Etager:
Max. 2.

Højde:
Max. 8,50 m.

Opholdsareal: *
[Se retningslinie 6.1.2.](#)

*Arealer, omfattet af naturbeskyttelseslovens §3, beskyttet natur, kan ikke medregnes som opholdsarealer.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

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

Grænseværdier for støj

Støj fra Aalborg Lufthavn omfatter den sydvestlige del af rammeområdet.

I den sydlige del af rammeområdet er et engareal omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3, og kan ikke anvendes til boligudbygning.

Ud fra en konkret vurdering, er det måske en mulighed, at der kan etableres en naturnærløsning for regnvandsopsamling inden for en mindre del af §3 arealet. Det er en forudsætning, at arealets eksisterende naturindhold ikke forringes. Forholdet vil blive vurderet i forbindelse med den konkrete lokalplanlægning.

Afledning af regnvand fra området bør ske via nedsivning og anvendelse af LAR-løsninger (Lokal Anvendelse af Regnvand).

Landskab

Boliger syd for Langbrokrovej skal etableres, så der sikres indblik til Hammer Bakker.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelsen langs Langbrokrovej og videre gennem Hammer Bakker følger Den Gamle Kongevej mellem Nørresundby og Frederikshavn.



Den sort prikkede linje angiver en planlagt vestlig omfartsvej omkring Vodskov.

fra trafik og flystøj, se [retningslinje 13.3](#).

Kystnærhedszone.

Beskyttet natur.

Arkitektur - Byrum og landskab

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

Trafik - Veje og stier

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

Planlagt vej som vist i [retningslinje 13.1 Veje](#).

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

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.

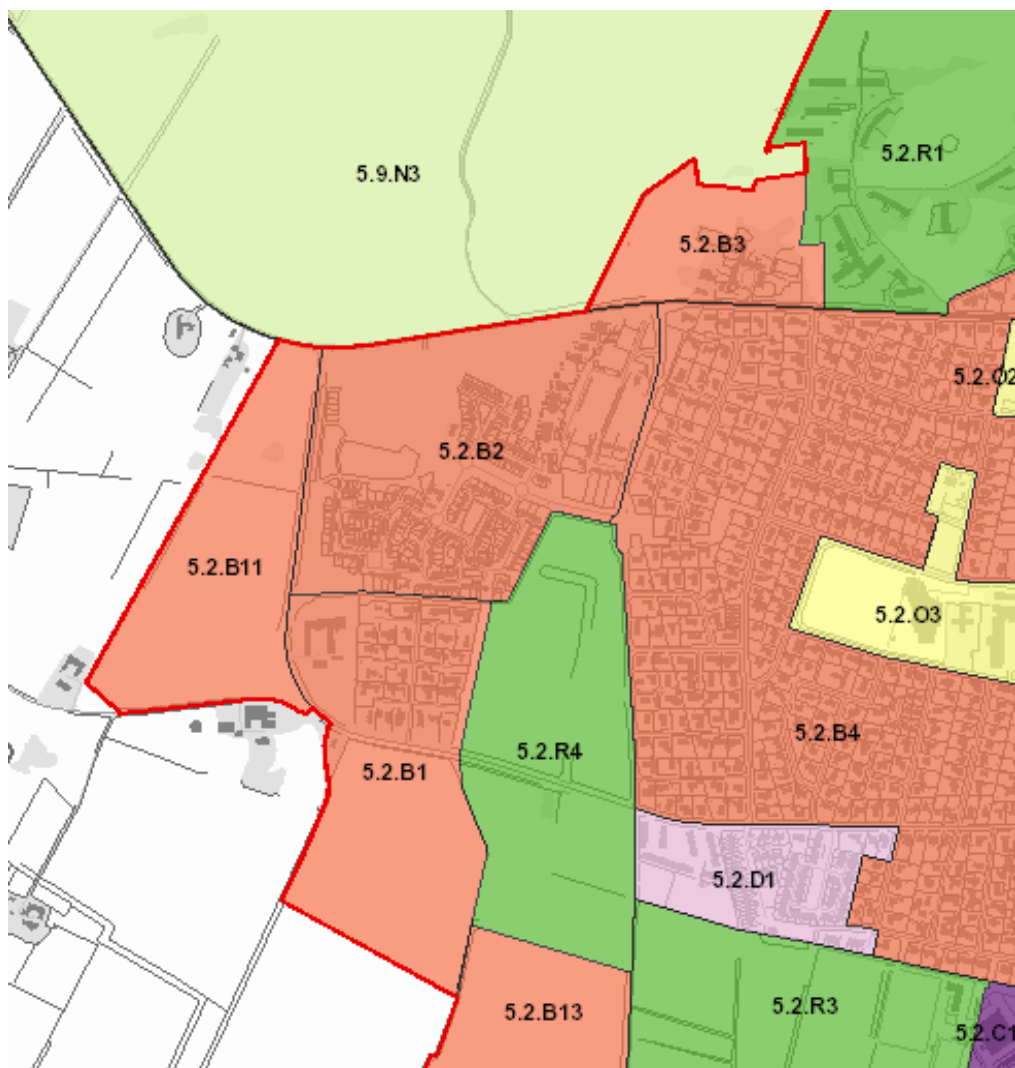
Zoneforhold

En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone.

13-08-2018



5.2.B2 Tingbakken m.m.



Mål

Bebyggelsen ved Store Tingbakke er af arkitektonisk høj kvalitet, velplanlagt og fint indpasset i landskabet. Natur og grønne arealer er integreret i bebyggelsen og er et stort aktiv for beboerne. Den vestlige og nordlige del af rammeområdet skal fastholdes som et sammenhængende rekreativt areal og friholdes for uvedkommende bebyggelse.

Langs Langbrokrovej, Tingbakken og Halsvej skal sikres areal til beplantningsbælte.

Miljø

Den nordlige halvdel af rammeområdet er beliggende i kildepladszonen og indvindingsoplandet til Vodskov Vandværk. Den ene af vandværkets borer er placeret inden for rammeområdet. Vandværket skal beskyttes mod forurening ved at fastholde den nordlige del af området som sammenhængende rekreativt areal, og samtidig skal området friholdes for uvedkommende bebyggelse.

Anvendelse

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

* Tekniske anlæg skal hovedsagelig være til områdets egen forsyning.

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav.
Max. 35 for tæt-lav og etageboliger.
Max. 40 for institutioner.

Etagér:
Max. 2 for åben-lav og institutioner.
Max. 3 for tæt-lav og etageboliger.

Højde:
Max. 8,50 m for åben-lav og institutioner.
Max. 13,00 m for tæt-lav og etageboliger.

Opholdsareal:
[Se retningslinie 6.1.2](#)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

Vejledende

Arkitektur - Byrum og landskab



Bebyggelsen er landskabeligt flot indplaceret i landskabet. En af kvaliteterne ved bydelen er integrationen af det grønne element helt ind til boligområderne. Hensigten er, at området også i fremtiden kommer til at fremstå grønt.



Trafik - Veje og stier

Stiforbindelsen langs Langbrokrovej og Tingvej og videre gennem Hammer Bakker følger Den Gamle Kongevej mellem Nørresundby og Frederikshavn.

13-08-2018

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

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

Ingen grundvandstruende aktiviteter.

Beskyttet natur.

Arkitektur - Byrum og landskab

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

Trafik - Veje og stier

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

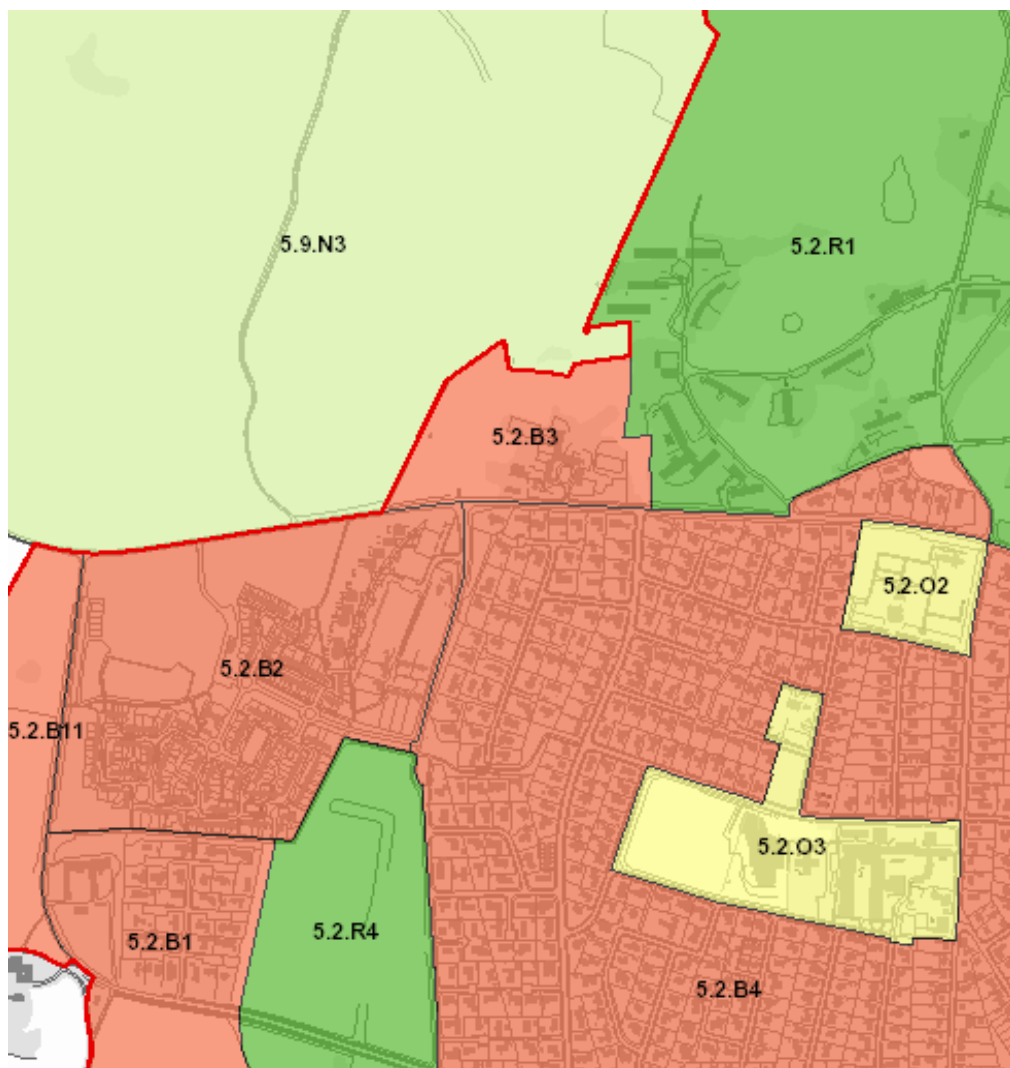
Parkering og cykelparkering i overensstemmelse med [Bilag F.](#)

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.



5.2.B3 Skovgården



Mål

Hovedbygningen har høj bevaringsværdi og dens udseende skal fastholdes.

Der skal sikres en beplantnings- og terrænmæssig udformning, som opretholder områdets naturkarakter i grænsen mod Hammer Bakker. En stor del af rammeområdet er fredskov.

Miljø

Rammeområdet er beliggende i indvindingsoplandet til to af Vodskov Vandværks kildepladser samt delvis kildepladszone. Vandværkerne skal beskyttes mod forurening ved at friholde området for yderligere bebyggelse.

Arkitektur - Byrum og landskab

Anvendelse

Boliger *
Rekreative formål
Tekniske anlæg **
Grundvandsbeskyttelse

* Boliger kan kun indrettes i den eksisterende skov- og landbrugsjendom.

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

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

Byggemuligheder

Højde:
Max. 10,50 m.

Området må ikke bebygges yderligere, bortset fra mindre bygninger (garager, carporte, udhuse mv.)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

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

Ingen grundvandstruende aktiviteter.

Beskyttet natur.

Mod øst støder rammeområdet op til fredningen "Hammer Bakker" (lyst 27.09.1961) og til kulturmiljøet "Institutionsbyen Hammer Bakker", som er en vigtig del af Vodskovs historie.



Gården ligger med skoven som baggrund.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelsen langs Tingvej er en del af den nationale cykel- og vandrerrute nr. 3, Hærvejsruten, der har et forløb næsten hele vejen gennem Jylland. På denne strækning er der endvidere sammenfald med Den Gamle Kongevej mellem Nørresundby og Frederikshavn.

13-08-2018

Arkitektur - Byrum og landskab

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

Beskyttet kultur.

Trafik - Veje og stier

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

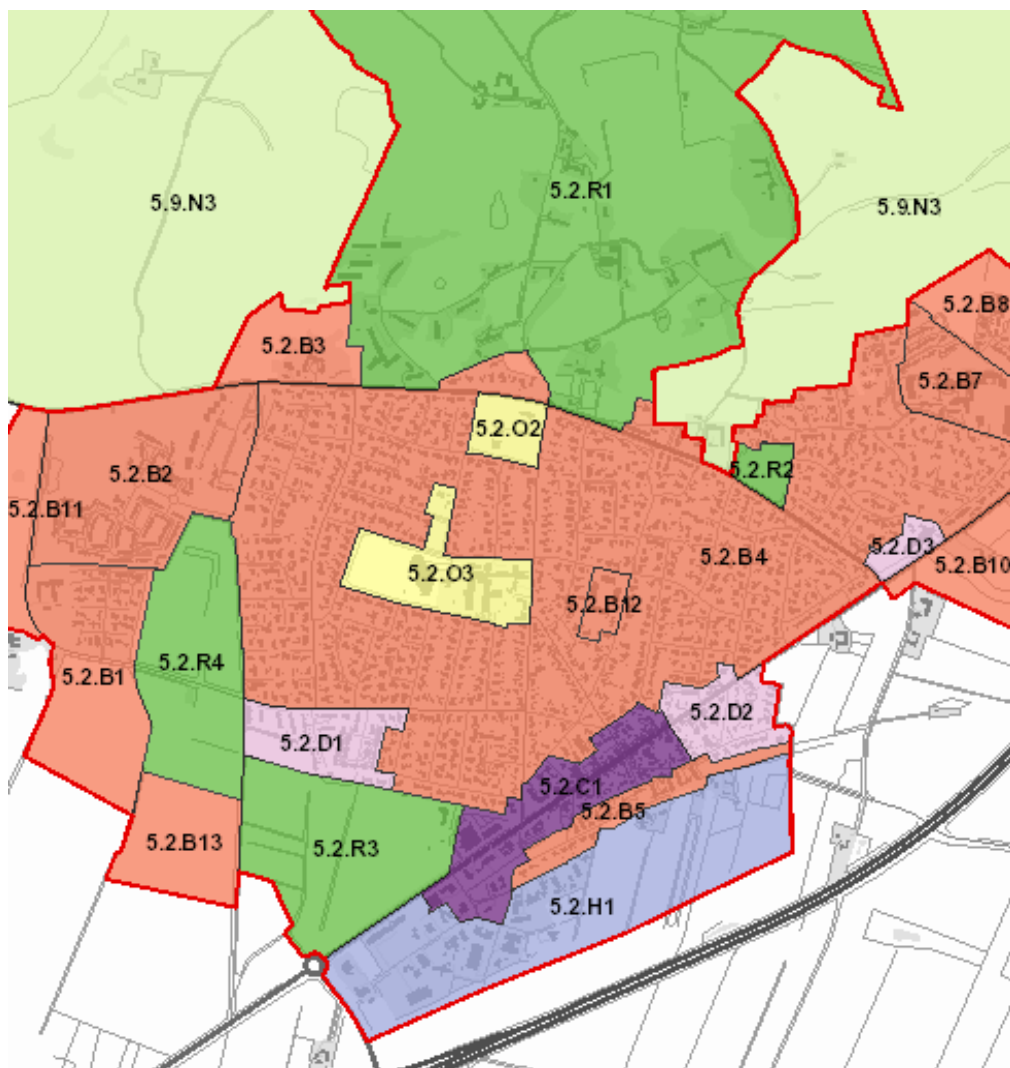
Parkering og cykelparkering i overensstemmelse med [Bilag F.](#)

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.



5.2.B4 Kirkevej m.m.



Mål

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

Bebyggelsen langs Granlunden, og den sydlige del af Vodskov Kirkevej, er et fint eksempel på stationsbymiljø med en stribe bevaringsværdige bygninger. Bygningerne er typisk i 1½ etage, velproportionerede og med sadeltage. Hovedparten er opført i eller tæt ved vejsskel, hvilket gør gadebilledet harmonisk. Principperne i denne bebyggelsestradition skal i relevant omfang fastholdes i forbindelse med nybyggeri, samt ved om- og tilbygninger.

Arkitektur - Byrum og landskab

Anvendelse

Boliger (åben-lav / tæt-lav)
Enkeltstående butikker * □
Restaurant o.l. *
Klinikker mv. *
Kontorer *
Service *
Trykkerier *
Kulturelle formål
Fritidsanlæg
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Grundvandsbeskyttelse

* Kun langs Kirkevej.

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

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav / tæt-lav.
Max. 40 for øvrig bebyggelse.

Etagér:
Max. 2.

Højde:
Max. 8,50 m.

Opholdsareal:
[Se retningslinie 6.1.2.](#)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

Et attraktivt villa og beboelseskvarter med et grønt udtryk.

Kirkebeskyttelseszonen omkring Vodskov Kirke omfatter et område i den nordlige del af rammeområdet og Provst Exner Fredning (nr. 26-23) ved Vodskov Kirke omfatter en strækning langs Tingvej og Vodskov Kirkevej.



Det karakterfulde gaderum ved Granlunden er præget af de små forhaven ved byhusene opført i tiden efter stationen blev etableret i Vodskov.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelsen vist langs Vodskovvej og Tingvej er en del af den nationale cykel- og vandrerute nr. 3, Hærvejsruten, der har et forløb næsten hele vejen gennem Jylland. På en del af strækningen langs Tingvej er der endvidere sammenfald med Den Gamle Kongevej mellem Nørresundby og Frederikshavn.

13-08-2018

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

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

Ingen grundvandstruende aktiviteter.

Arkitektur - Byrum og landskab
Bevaringsværdige bygninger, se [retningslinje 5.2.3](#).

Beskyttet kultur.

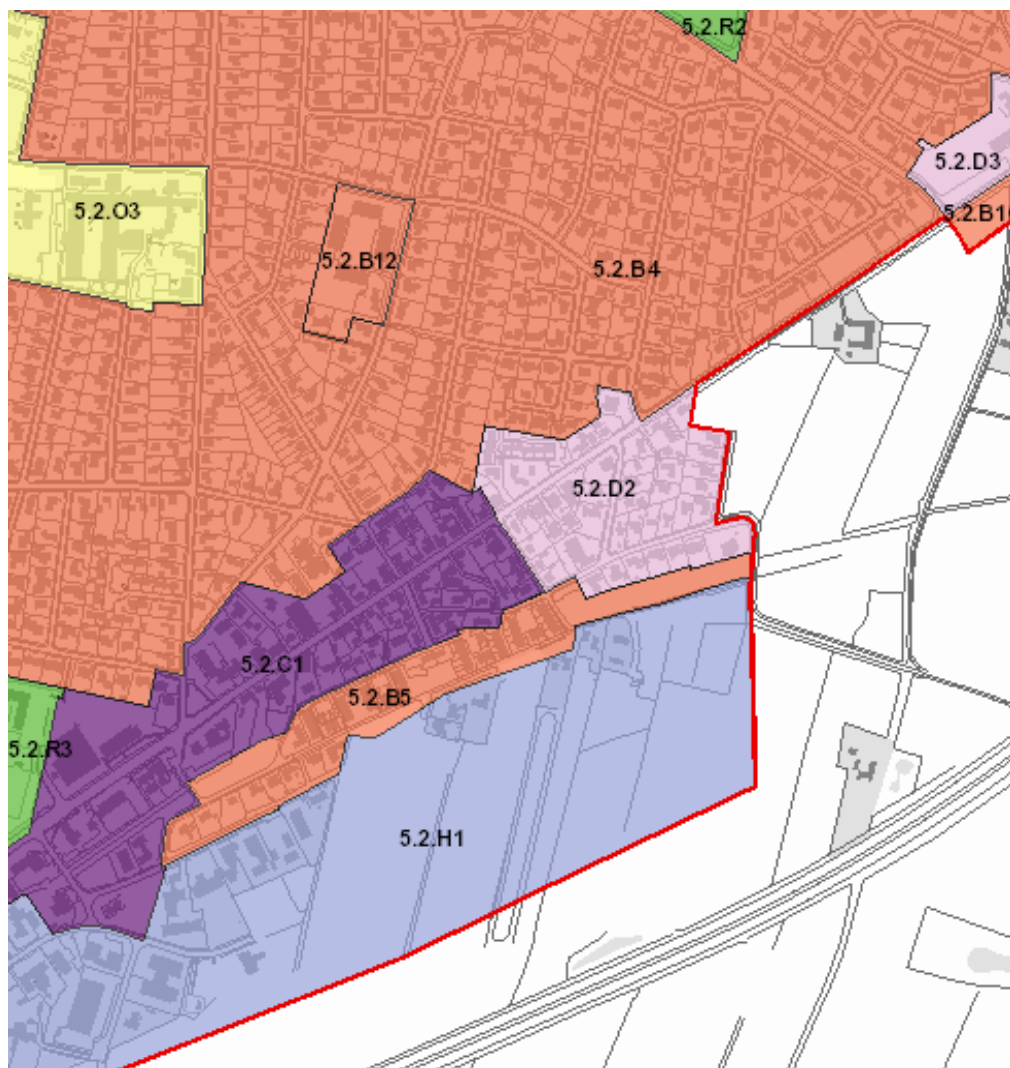
Trafik - Veje og stier
Stiforbindelser skal sikres, som vist i princippet på [illustrationsplan](#).

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

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt.



5.2.B5 Langs Banen



Mål

Området ligger ved den tidligere jernbane mellem byens center og det store erhvervsområde langs motorvejen.

Som vist i [illustrationsplan](#) og nedenstående kort for Vodskov skal der sikres beplantningsbælte mod erhvervsområdet, og de smalle arealer mod nord og syd skal fastholdes som rekreative områder.

Anvendelse

Boliger (åben-lav / tæt-lav)
Restaurant o.l. *
Klinikker mv. *
Kontorer *
Service *
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg **
Grundvandsbeskyttelse

* Kun i eksisterende bygning på Smedepladsen 5.

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

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben lav/tæt-lav.
Max. 40 for øvrig bebyggelse.

Etagér:
Max. 2.

Højde:
Max. 8,50 m.

Opholdsareal:
[Se retningslinje 6.1.2.](#)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

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



Miljø

Området er beliggende inden for kildepladszonen til Vodskov Vandværk, Drøvten.

Arkitektur - Byrum og landskab



I området er der opført karakterfulde rækkehuse.

Trafik - Veje og stier

Langs det tidligere banespor er der stiforbindelse, som fører til bl.a. Langholt, via en bro over motorvejen.

Ingen grundvandstruende aktiviteter.

Arkitektur - Byrum og landskab

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

Trafik - Veje og stier

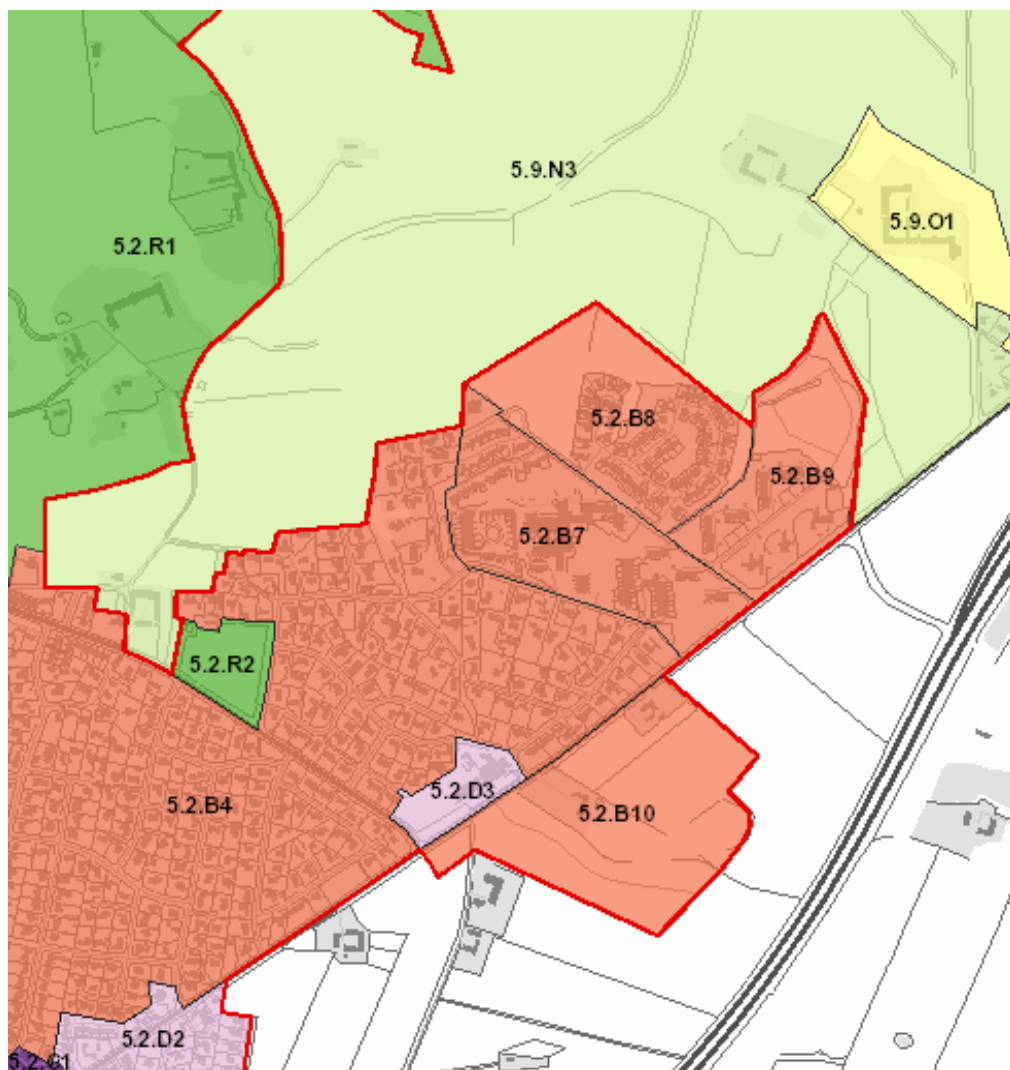
Stiforbindelser skal sikres, som vist i princippet på [illustrationsplan.](#)

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

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.

13-08-2018

**5.2.B7 Vodskov Byvej m.m.****Mål**

Målet er at fastholde området til boliger for især ældre og handicappede.

Arkitektur - Byrum og landskab**Anvendelse**

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

* Tekniske anlæg skal
hovedsagelig være til
området egen
forsyning.

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav.
Max. 40 for øvrig
bebyggelse.

Etager:
Max. 2 for åben-lav.
Max. 3 for øvrig
bebyggelse.

Højde:
Max. 8,50 m for
åben-lav.
Max. 10,50
m for øvrig
bebyggelse.

Opholdsareal:
[Se retningslinie 6.1.2.](#)

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](#)



De ubebyggede arealer har en frodig og grøn parkkarakter.

13-08-2018

Beskyttet natur.

Trafik - Veje og stier

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

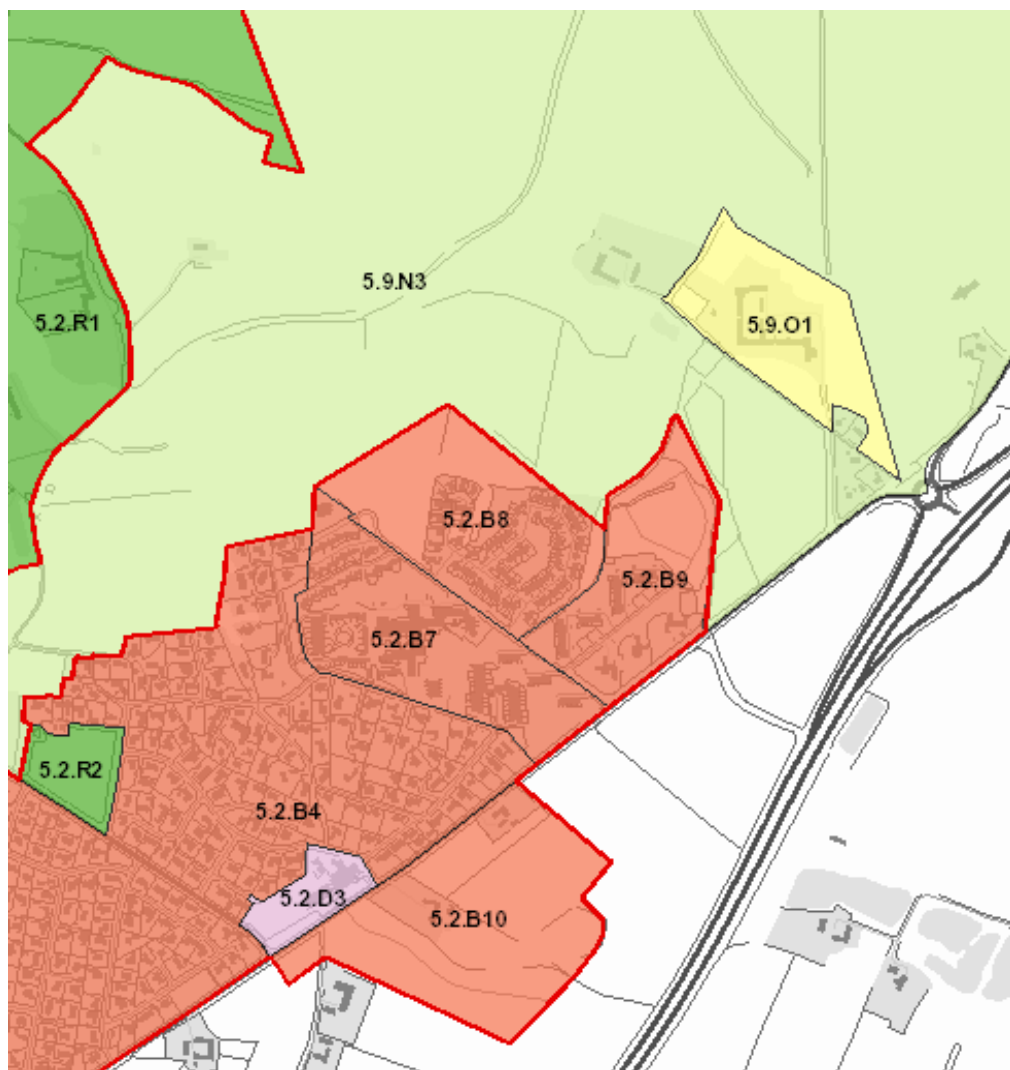
Parkering og cykelparkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.



5.2.B8 Ravndalen



Mål

Målet er at fastholde et boligområde af høj kvalitet med bebyggelsen indpasset i det naturskønne og kuperede landskab.

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

Arkitektur - Byrum og landskab

Anvendelse

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

* Tekniske anlæg skal hovedsagelig være til områdets egen forsyning.

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 15.

Etager:
Max. 2.

Højde:
Max. 8,50 m.

Opholdsareal:
Det nordlige område skal fastholdes som rekreativt område og må ikke bebygges, se [illustrationsplan](#).

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

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

Beskyttet natur.



Hovedparten af byggeriet er en helstøbt tæt-lav bebyggelse omkring et gadeforløb, der følger landskabets terræn.

Trafik - Veje og stier

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

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

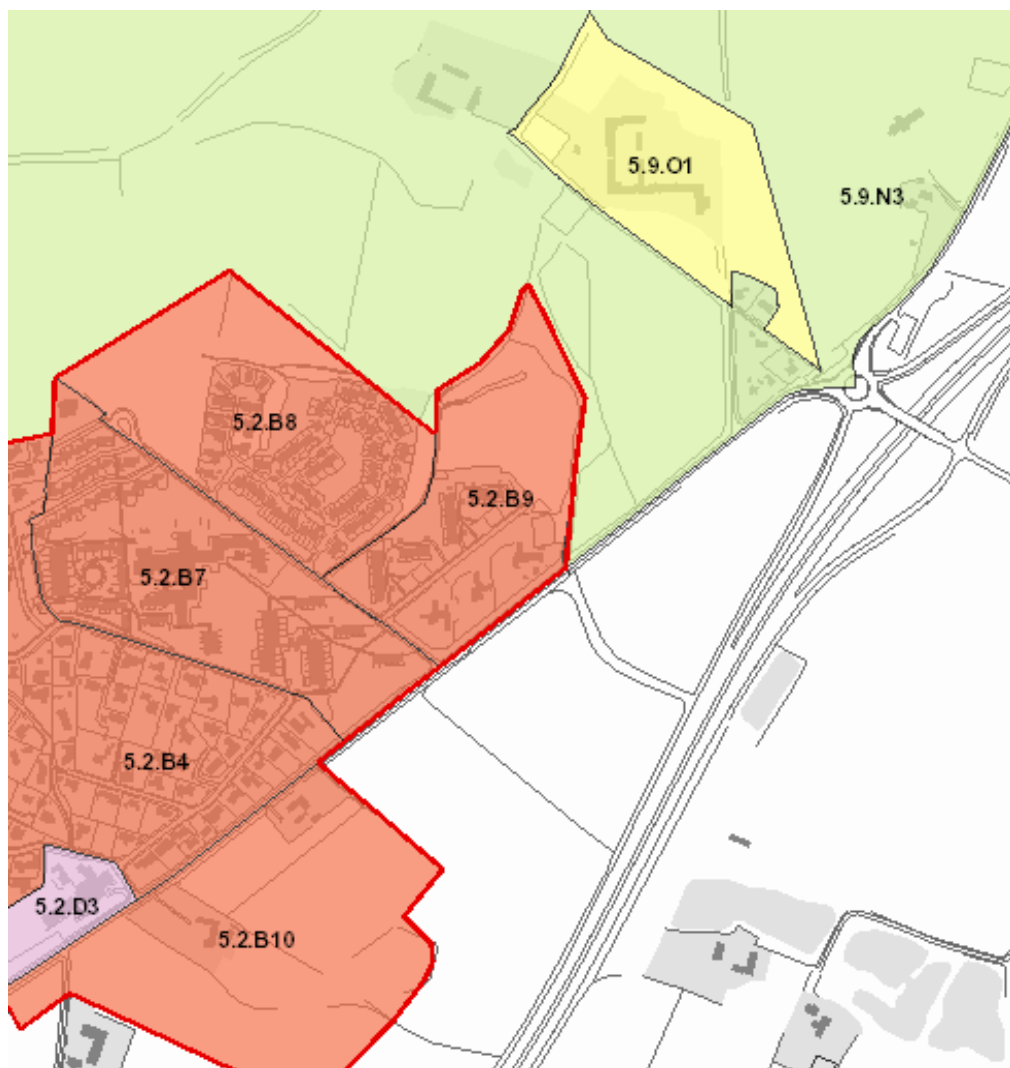
Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.

13-08-2018



5.2.B9 Attrupgårdvej



Mål

Målet er at fastholde det let tilgængelige område til boliger, institutioner, fritidsanlæg og kulturelle tilbud.

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

Anvendelse

Anvendelse

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

* Tekniske anlæg skal hovedsagelig være til områdets egen forsyning.

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav.
Max. 40 for øvrig bebyggelse.

Etagér:
Max. 2.

Højde:
Max. 8,50 m.

Opholdsareal:
[Se retningslinie 6.1.2.](#)

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.



Nord for Attrupgårdvej ligger 1-2 etagers boligbebyggelse. Syd for vejen ligger institutioner.

Miljø

En sø og et vandløb i rammeområdets nordøstlige del er beskyttet og mod nord støder rammeområdet op til et særligt værdifuldt naturområde / særligt værdifuldt landskab (Hammer Bakker).

Arkitektur - Byrum og landskab

Markant beplantning skal bevares. Markering af byens grænse mod landskabet mod Hammer Bakker skal sikres ved beplantning og grønne elementer, der understøtter en naturlig overgang.

13-08-2018

Trafik - Veje og stier

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

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

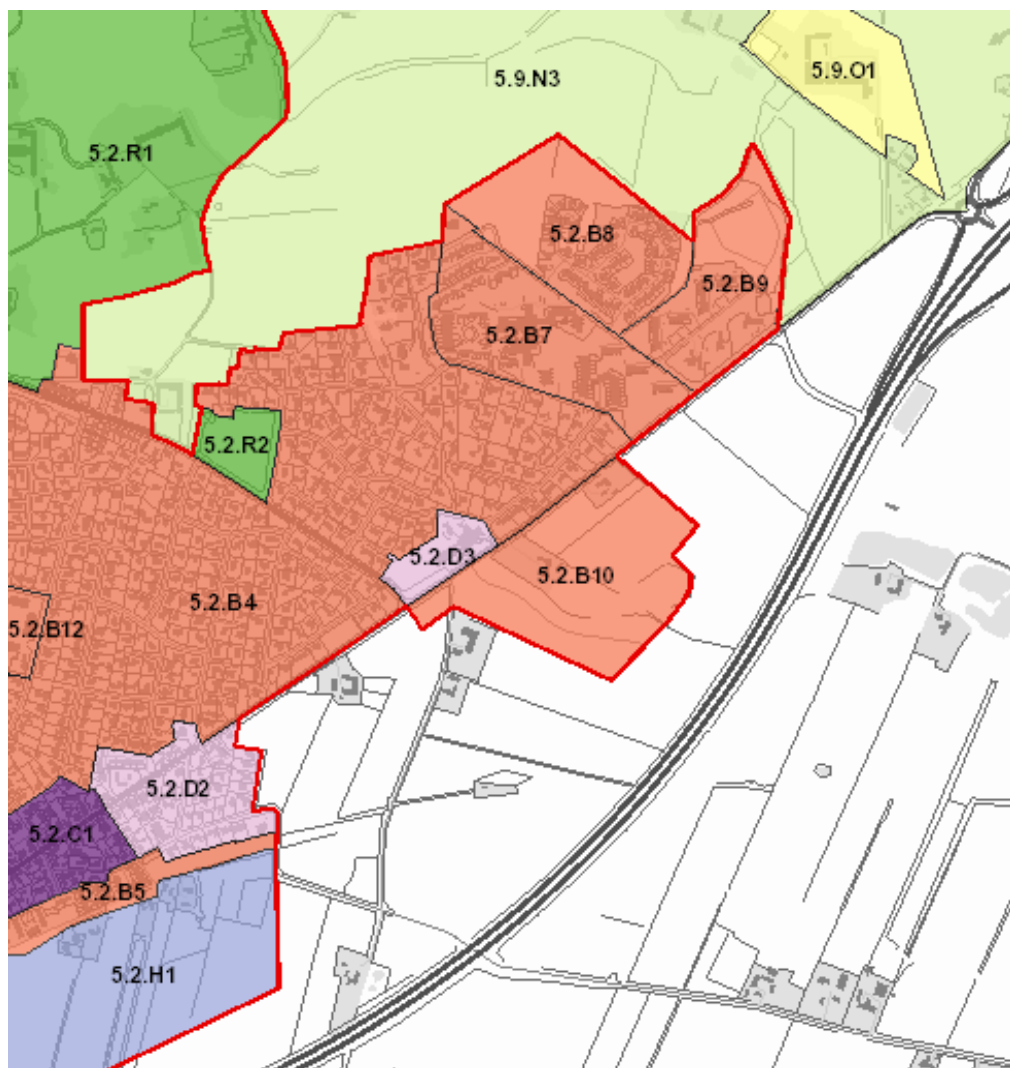
Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.

Ingen vindmøller.



5.2.B10 Vodskov Enge



Mål

Inden for rammeområdet forventes der at være plads til 40 - 80 boliger.

Rammeområdet er disponeret, så der bliver 2 områder til bebyggelse adskilt af et grønt strøg / naturområde, som bl.a. omfatter den eksisterende sø og det gamle grusgravareal, se skitsen. Inden for dette område kan evt. etableres regnvandsbassin.

Langs Vodskovvej skal der reserveres plads til cykelsti, fortov og et mindst 5 m bredt bælte til beplantning med græs og allétræer.

Langs rammeområdets afgrænsning mod motorvejen skal etableres et mindst 10 m bredt bælte, der skal indeholde sti og slørende beplantning.

Såfremt det er nødvendigt at støjskærme mod motorvejen, kan eventuel støjafskærmning etableres helt eller delvist inden for ovennævnte bælte.

Hvis de fornødne tilladelser kan opnås, kan eventuel støjafskærmning alternativt etableres

Anvendelse

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

* Tekniske anlæg skal hovedsagelig være til områdets egen forsyning.

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

Byggemuligheder

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

Etager:
Max. 2.

Højde:
Max. 8,50 m.

Opholdsareal:
*[Se retningslinie 6.1.2.](#)

* Arealerne, der på skitsen er vist som "naturområder mv." kan ikke medregnes som opholdsarealer.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

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

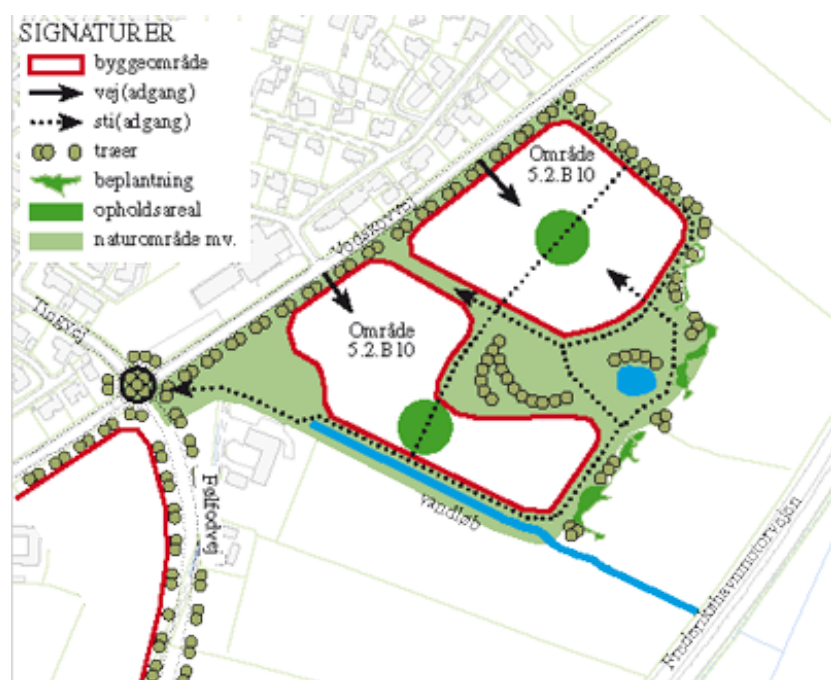
Grænseværdier for støj

på arealet mellem rammeområdet og motorvejen, fx som delvis beplantede bakkeøer, så der opnås en landskabsæstetisk afrunding af byen mod motorvejen og det åbne land.

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

For at sikre tilfredsstillende kloakering kan det blive nødvendigt at terrænregulere i området.

Byggemuligheder



Skitsen viser hoveddispositionen af rammeområdet. Bebyggelsen placeres i 2 delområder adskilt af et grønt strøg (naturområde). Inden for hvert delområde skal der anlægges fælles opholdsareal.

Trafik - Veje og stier

Der kan etableres vejadgange til området fra Vodskovvej som vist i princippet på skitsen.

13-08-2018

fra trafik, se [retningslinje 13.3](#)

Kystnærhedszone.

Beskyttet natur.

Arkitektur - Byrum og landskab

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

Trafik - Veje og stier

Der kan etableres vejadgange til området fra Vodskovvej, som vist i princippet på skitsen.

Stiforbindelser skal sikres, som vist i princippet på skitsen.

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

Teknisk forsyning

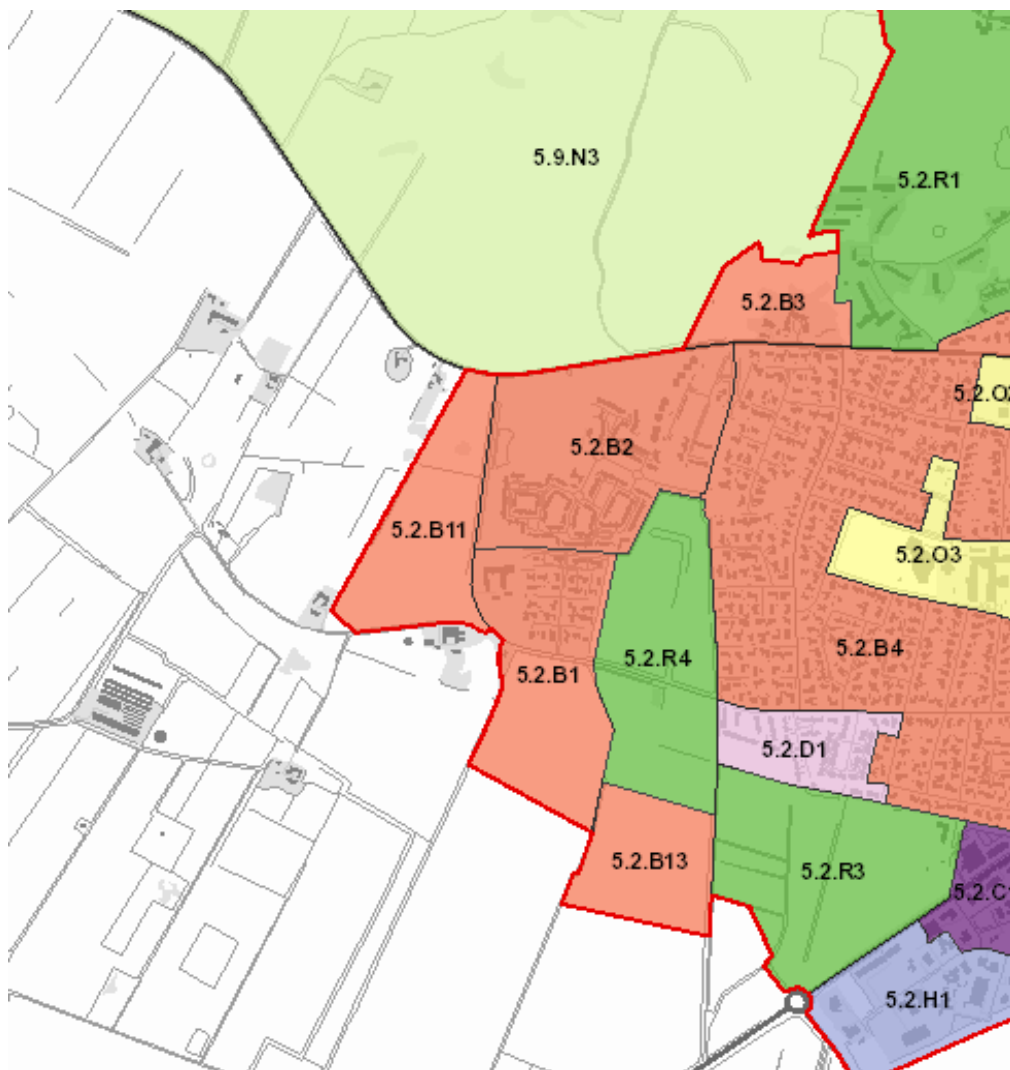
Fjernvarmepligt.

Zoneforhold

En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone.



5.2.B11 Højrimmen



Mål

Rammeområdet er disponeret, så der bliver 2 områder til bebyggelse adskilt af et naturområde, som omfatter beskyttet eng og sø.

Langs Tingvej og Langbrokrovej skal der reserveres plads til et mindst 8 m bredt bælte til beplantning med græs og allétræer.

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

Byggemuligheder

Anvendelse

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

* Tekniske anlæg skal hovedsagelig være til områdets egen forsyning.

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav.
Max. 40 for tæt-lav.

Etager:
Max. 2.

Højde:
Max. 8,50 m.

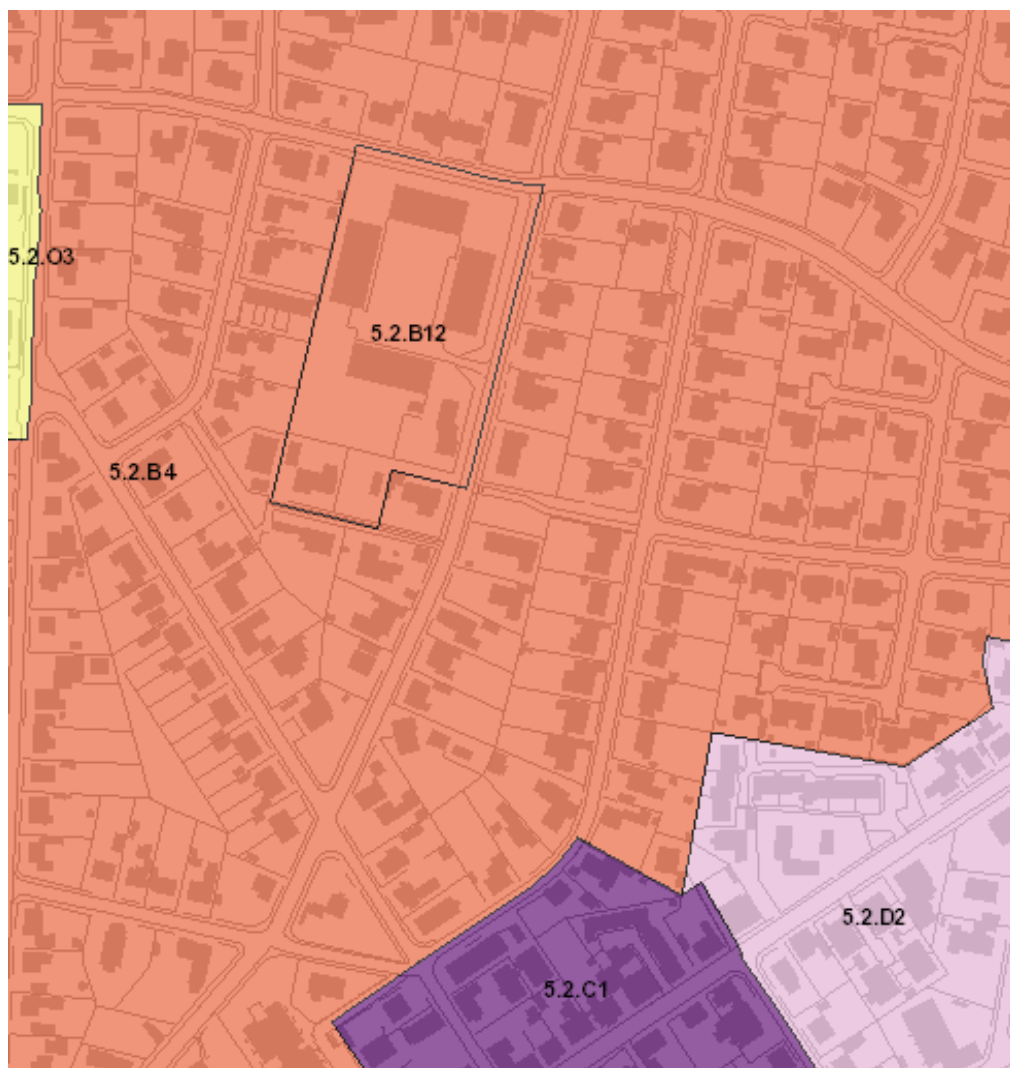
Opholdsareal:
[Se retningslinie 6.1.2 *](#)

* Arealer, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, Beskyttet Natur, kan ikke medregnes som opholdsarealer.

* Arealet indenfor støjkonsekvenszonen kan ikke medregnes som opholdsarealer.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

**5.2.B12 Drøvten****Mål**

Området skal hovedsageligt anvendes til boligformål. For at minimere indbliksgener til naboer mod vest, skal etageboliger placeres mod øst eller nord.

Det vurderes, at der kan være ca. 30 tæt-lave boliger i området og/eller ca. 5-10 parcelhuse.

I forbindelse med lokalplanlægning for området skal en begrønning af området sikres, og der skal sikres fælles opholdsarealer.

Miljø**Anvendelse**

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etageboliger)
Institutioner
Tekniske anlæg*
Grundvandsbeskyttelse

*Tekniske anlæg skal hovedsagelig være til områdets egen forsyning.

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

Byggemuligheder

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

Højde:
Max. 8,5 m for åben-lav og institutioner.
Max. 13,00 m for tæt-lav og etageboliger.

Opholdsareal:
[Se retningslinie 6.1.2](#)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

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

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

Ingen

Arealet ligger inden for kildepladszonen af Vodskov Vandværk, Drøvten, som er et tætbyvandværk.

Arkitektur - Byrum og landskab

Terrænet er let skrånende, og boligerne skal tilpasses områdets arkitektur.

Trafik - Veje og stier

Den nuværende vejadgang mod Drøvten skal fastholdes.

13-08-2018

grundvandstruende aktiviteter.

Trafik - Veje og stier

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

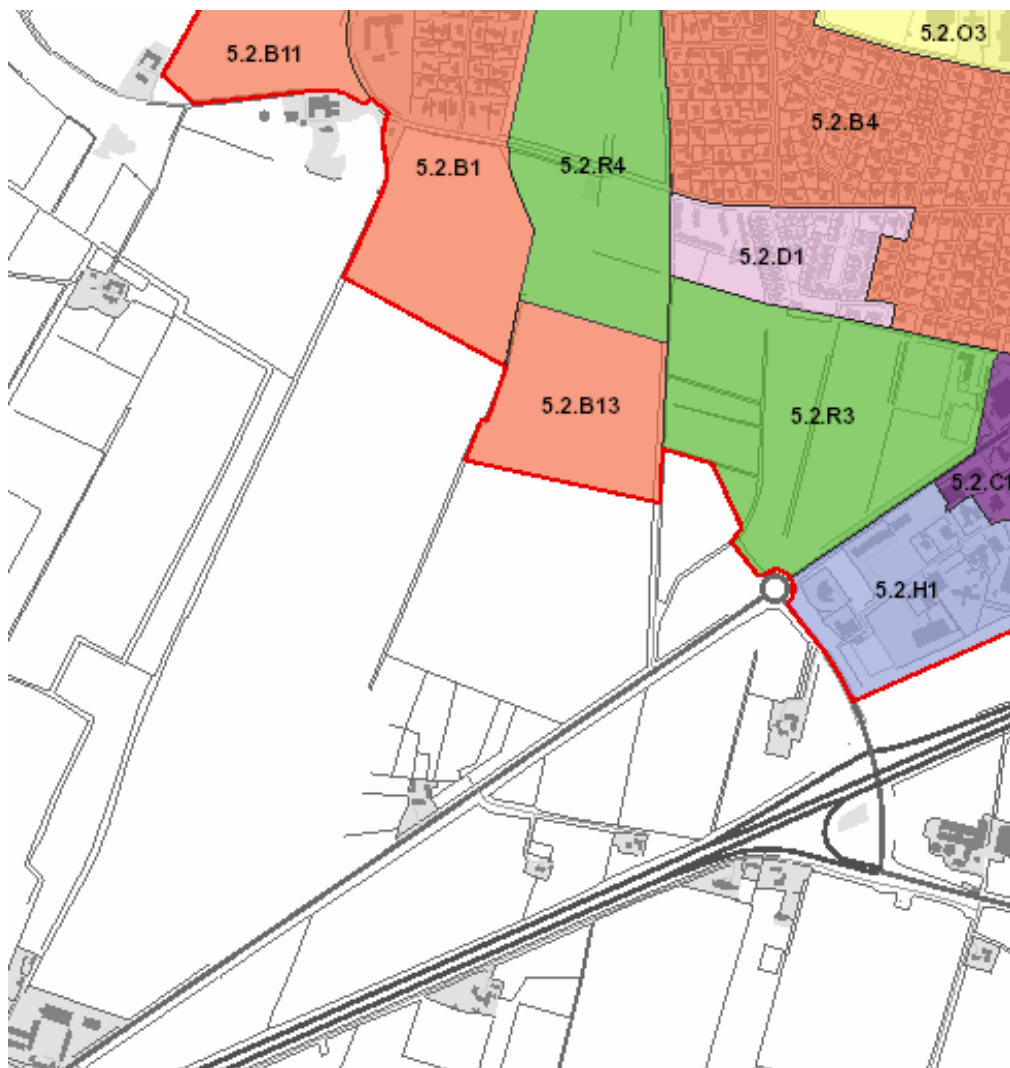
Parkering og cykelparkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.



5.2.B13 Vodskov sydvest



Mål

Området udlægges til boligformål. Bebyggelsen kan være åben/lav, tæt/lav eller etageboliger i op til 2 etager.

Målet med planlægningen er, at der skal sikres sammenhæng og åbne forbindelser til boligområdet mod nord/vest og nord/øst, jf. skitse nedenfor. Den sydlige kommuneplangrænse er fastlagt i kote 4,5.

Der skal sikres en naturlig overgang til det åbne land og de omkringliggende arealer beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3.

Mod syd skal der reserveres areal til håndtering af regnvand fra området.

Langs en kommende vestlig omfartsvej om Vodskov skal der evt. etableres et beplantningsbælte.

Anvendelse

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

*Tekniske anlæg skal hovedsageligt være til områdets egen forsyning.

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav.
Max. 40 for øvrig bebyggelse.

Etager: Max. 2.

Højde: Max. 8,50 m.

Opholdsareal: [Se retningslinje 6.1.2.](#)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

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

Grænseværdier for støj fra trafik se retningslinje 13.3.

Kystnærhedszone.

Miljø

Området indeholder arealer, hvor der er sandsynlighed for oversvømmelse. I forbindelse med lokalplanlægningen skal de klimatiske forhold vurderes nærmere.

Regnvandshåndtering skal ske lokalt ved fx etablering af regnvandsbassin naturligt tilpasset terrænet i den sydlige del af området.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området er afgrænset under hensyntagen til det omkringliggende landskab. Mod den nordliggende skov skal bebyggelsen holdes lidt på afstand samtidig med, at der kan arbejdes med rekreative forbindelser på langs og op mod skove.

Mod øst, syd og vest ligger flade, våde enge. Bebyggelsen skal forholde sig til dette landskab, og kanten skal blødes op af en beplantning, der svarer til den natur, som findes i området. Integrering af vand i en form der tager afsæt i en naturlig udformning med flade brinker, der kan understøtte flora og fauna, kan med fordel integreres.

De rekreative arealer skal dels forholde sig til en kort afstand til de enkelte boliger samtidig med, at de primære opholdsarealer kan udgøre en overgang mellem bebyggelsen og det åbne land.

Trafik - Veje og stier

Der skal i den videre planlægning tages hensyn til en kommende vestlig omfartsvej om Vodskov syd og vest om området. Forbindelsen skal anlægges med en linjeføring, der sikrer høj fremkommelighed, så vejen bliver en attraktiv vejforbindelse uden om byen.

Vejtilslutning, som angivet på skitsen nedenfor, skal ske til rundkørslen ved Vodskovvej. Biltrafik til og fra området skal alene betjenes via denne tilslutning.

Det skal sikres, at der i området etableres velfungerede stiforbindelser på tværs af de grønne områder, så boligområdet bindes sammen med den øvrige del af Vodskov by, hvad angår færdsel for lette trafikanter.

Der skal skabes sammenhæng med stiforbindelser udenfor området, så stierne også kan fungere som gode og sikre skoleveje.

Der skal skabes sammenhæng med stiforbindelsen langs Langbrokrovej, og videre gennem Hammer Bakker, der følger Den Gamle Kongevej mellem Nørresundby og Frederikshavn.

Arkitektur - Byrum og landskab

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

Bebyggelse og anlæg skal indpasses med respekt for landskab, terræn og naturkvaliteter.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, som vist i princippet på [illustrationsplanen](#), og skitsen under Trafik - Veje og stier.

Vejadgang kun til rundkørsel ved Vodskovvej.

Planlagt vej som vist i [retningslinje 13.1 Veje](#).

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

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.

Zoneforhold

En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone.

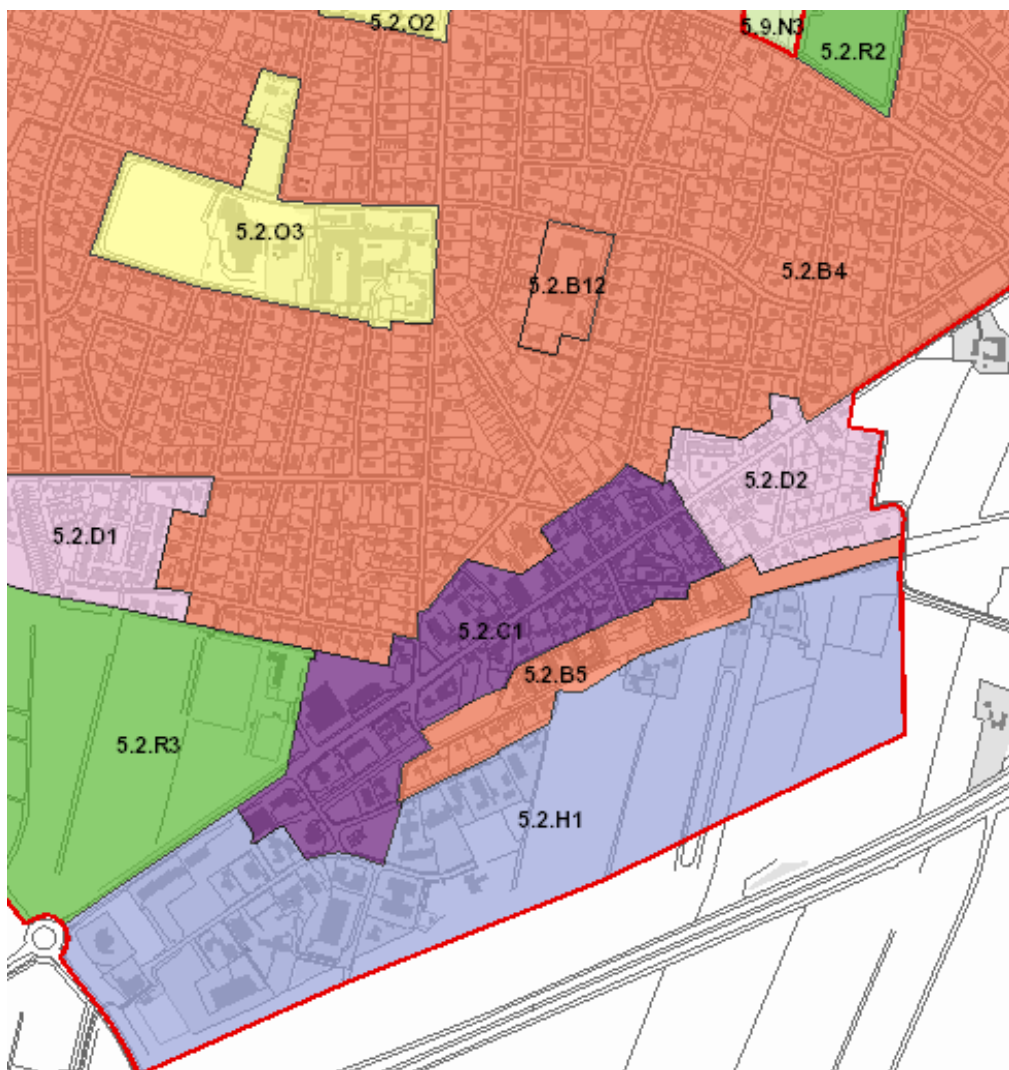


Skitse med grønne områder og stier.

13-08-2018



5.2.C1 Bymidten



Mål

Rammeområdet omfatter centeret. Hovedparten af bebyggelsen er ældre stationsbyhuse i indtil 2½ etage og med teglbeklædte sadeltage. De fleste er opført i, eller tæt ved, vejskel, hvilket giver en bymæssig karakter og gør gadebilledet harmonisk. Principperne i denne bebyggelsestradition skal i relevant omfang fastholdes i forbindelse med nybyggeri samt ved om- og tilbygninger.

Målet er endvidere at skabe opholdsvenlige og smukke byrum (pæn skiltning, anlæg af torve og pladser og allétræer langs gaden), så centeret forsat kan udvikles som et indbydende og attraktivt omdrejningspunkt for byen, se fx vejledningen [Brug byen - vejledning for skilte, gader og pladser](#).

Miljø

Området er beliggende inden for kildepladszonen til Vodskov Vandværk, Drøvten.

Anvendelse

Boliger (åben-lav / tæt-lav / etageboliger)
Butikker *
Restaurant o.l.
Hotel o.l. (max. 150 værelser)
Klinikker mv.
Kontorer
Service
Benzinsalg
Trykkerier
Kulturelle formål
Fritidsanlæg
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg **
Værksteder o.l.
Grundvandsbeskyttelse

* Bruttoetageareal:
Max. 3.500 m² pr. dagligvarebutik og max. 2.000 m² pr. udvalgsvarerbutik Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.3](#)

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

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav.
Max. 40 for tæt-lav og etageboliger.
Max. 50 for øvrig bebyggelse.

Etager:
Max. 2 for åben-lav.
Max. 3 for øvrig bebyggelse. Tårne, kupler o. lign. markante bygningsdele må opføres i indtil 4

Arkitektur - Byrum og landskab

Grønne opholdsarealer. Grøn karakter gennem hovedgaden.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelsen vist langs Vodskovvej er en del af den nationale cykelrute 3, Hærvejsruten, der har et forløb næsten hele vejen gennem Jylland.

13-08-2018

etager.

Højde:

Max 8,50 m for
åben-lav.

Max. 12,00 m for
øvrige bebyggelse.

Tårne, kupler o. lign.
markante bygningsdele
må opføres i indtil
16,00 m.

Opholdsareal:

[Se retningslinje 6.1.2.](#)

Miljø

Miljøklasse 1-3, se
[Bilag A.](#)

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

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

Ingen
grundvandstruende
aktiviteter.

Arkitektur - Byrum og landskab

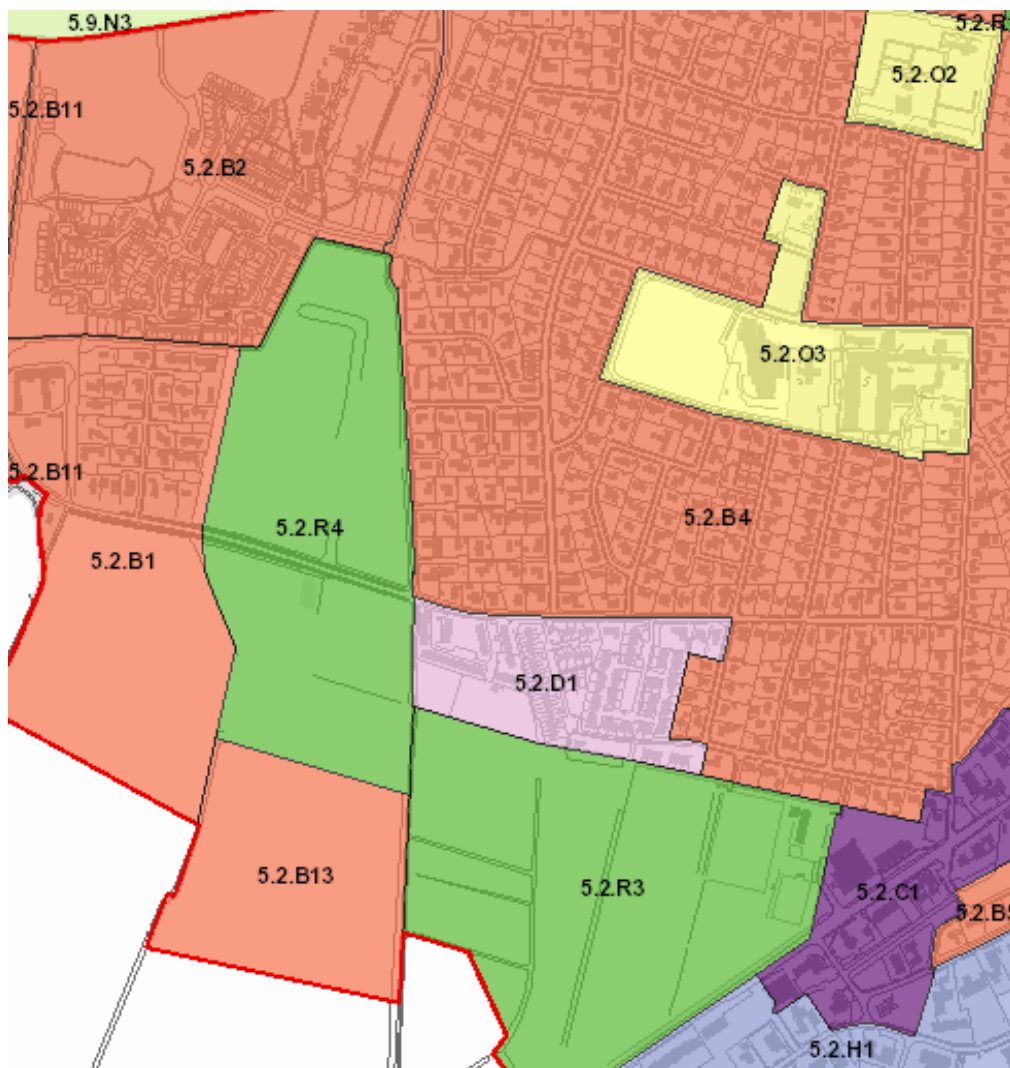
Bevaringsværdige
bygninger, se
[retningslinje 5.2.3.](#)

Trafik - Veje og stier

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

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.

**5.2.D1 Tinghaven, Kikkenborg, Tusborg m.m.****Mål**

Området skal hovedsageligt anvendes til boliger, og der er også mulighed for at indrette kulturelle formål, institutioner og fritidsanlæg. I bygninger med facade mod Langbrokrovej kan der endvidere etableres visse former for ikke-generende erhvervsvirksomhed.

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

13-08-2018

Anvendelse

Boliger (åben-lav / tæt-lav / etageboliger)
Klinikker mv. *
Kontorer *
Service *
Trykkerier *
Kulturelle formål
Fritidsanlæg
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg **

* Kun med facade mod
Langbrokrovej.

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

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for boliger.
Max. 40 for øvrig
bebyggelse.

Etager:
Max. 2.

Højde:
Max. 8,50 m.

Opholdsareal:
[Se retningslinie 6.1.2.](#)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#).

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

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

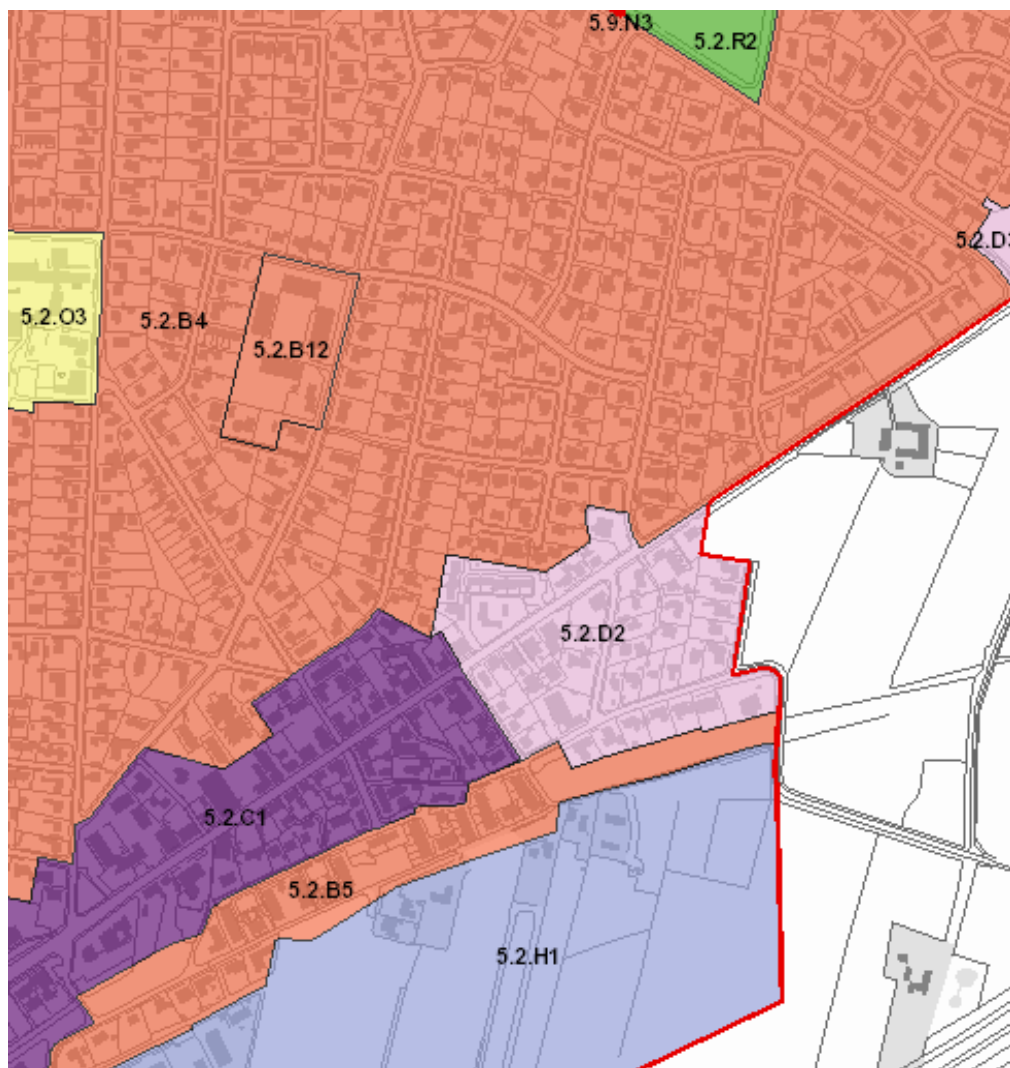
Trafik - Veje og stier

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

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

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.

**5.2.D2 Solvænge, Grønningen m.m.****Mål**

Området ligger let tilgængeligt i direkte forlængelse af centeret. Derfor er der mulighed for at etablere lettere erhvervsvirksomhed i den del af bebyggelsen, som har facade mod Vodskovvej. Det forudsætter dog, at der samtidig skabes opholdsvenlige og smukke byrum (pæn skiltning, anlæg af torve og pladser og allétræer langs gaden), så der opnås harmoni i forhold til bycenteret, se rammeområde 5.2.C1 samt vejledningerne [Din facade - byens ansigt](#) og [Gader og pladser - til glæde for alle](#).

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

Miljø

Støj:

Anvendelse

Boliger (åben-lav / tæt-lav)
Klinikker mv. *
Kontorer *
Service *
Trykkerier *
Kulturelle formål
Fritidsanlæg
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg **
Værksteder o.l. *
Grundvandsbeskyttelse

* Kun med facade mod Vodskovvej.

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

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for boliger.
Max. 40 for øvrig bebyggelse.

Etager:
Max. 2.

Højde:
Max. 8,50 m.

Opholdsareal:
[Se retningslinie 6.1.2.](#)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se

- Trafik: Støj fra Vodskovvej.

Området er delvist beliggende indenfor kildepladszonen til Vodskov Vandværk, Drøvten.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelsen vist langs Vodskovvej er en del af den nationale cykelrute nr. 3, Hærvejsruten, der har et forløb næsten hele vejen gennem Jylland.

13-08-2018

[retningslinje 4.1.3.](#)

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

Ingen grundvandstruende aktiviteter.

Arkitektur - Byrum og landskab

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

Trafik - Veje og stier

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

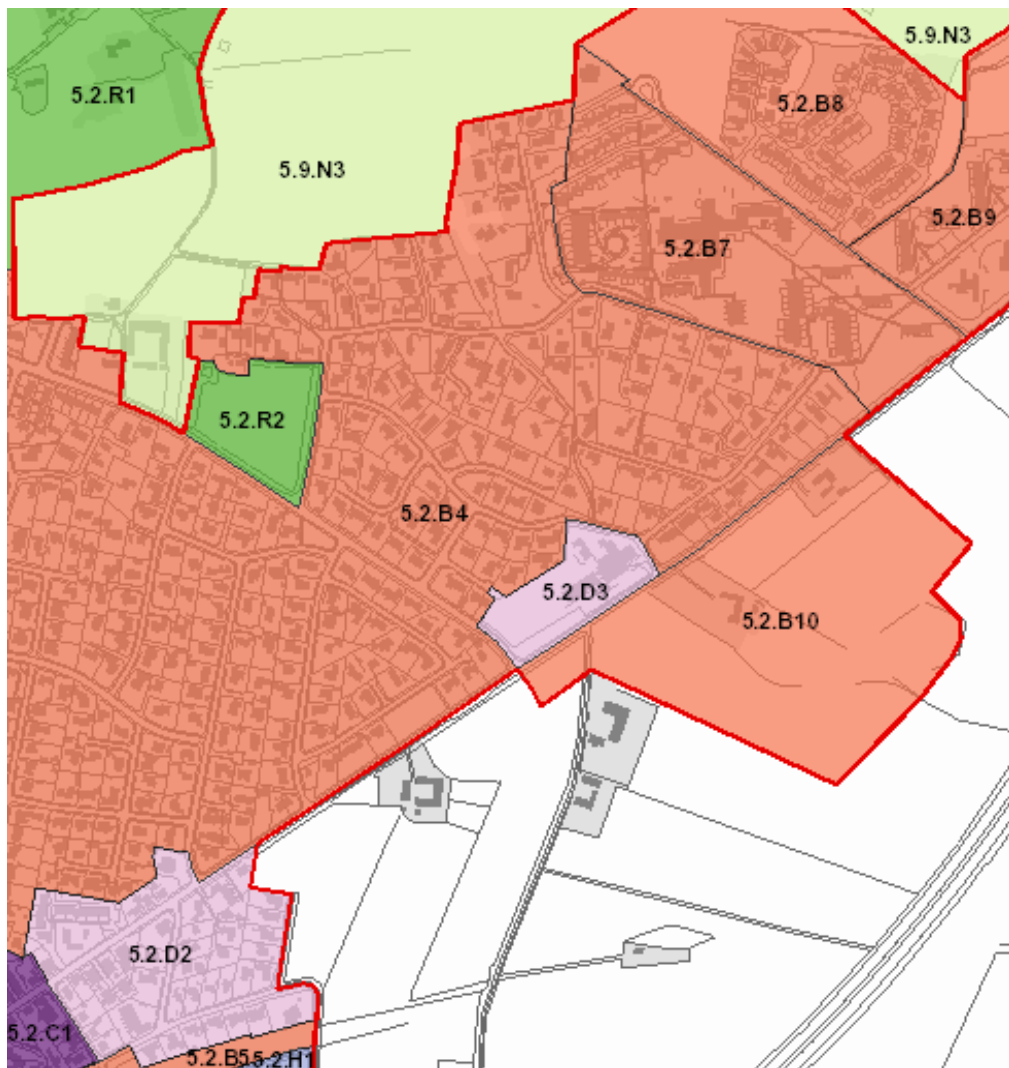
Parkering og cykelparkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.



5.2.D3 Vodskovvej



Anvendelse

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

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

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

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for boliger.
Max. 40 for øvrig bebyggelse.

Etager:
Max. 2.

Højde:
Max. 8,50 m.

Mål

Området ligger let tilgængeligt i krydset Vodskovvej-Tingvej. Det er velegnet til erhverv. På grund af den meget synlige placering stilles der særlige krav til arkitektur og indretning af friarealerne. Bebyggelsen skal placeres mindst 10 m fra midten af Vodskovvej. Arealet ved hjørnet af Vodskovvej-Tingvej må ikke bebygges. Langs Vodskovvej skal der plantes allétræer, hvor vækstmulighederne tillader det. De ubebyggede arealer langs Vodskovvej og Tingvej skal fortrinsvis henligge i græs, eventuelt med enkeltstående træer og buske, og / eller anlægges som opholdsvenlige pladser. Den eksisterende bebyggelse og anvendelse er i overensstemmelse med disse mål. Se også vejledningerne [Din facade - byens ansigt](#) og [Gader og pladser - til glæde for alle](#).

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

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelsen vist langs Tingvej er en del af den nationale cykelrute 3, Hærvejsruten, der har et forløb næsten hele vejen gennem Jylland.

13-08-2018

Opholdsareal:
[Se retningslinje 6.1.2.](#)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A.](#)

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

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

Trafik - Veje og stier

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

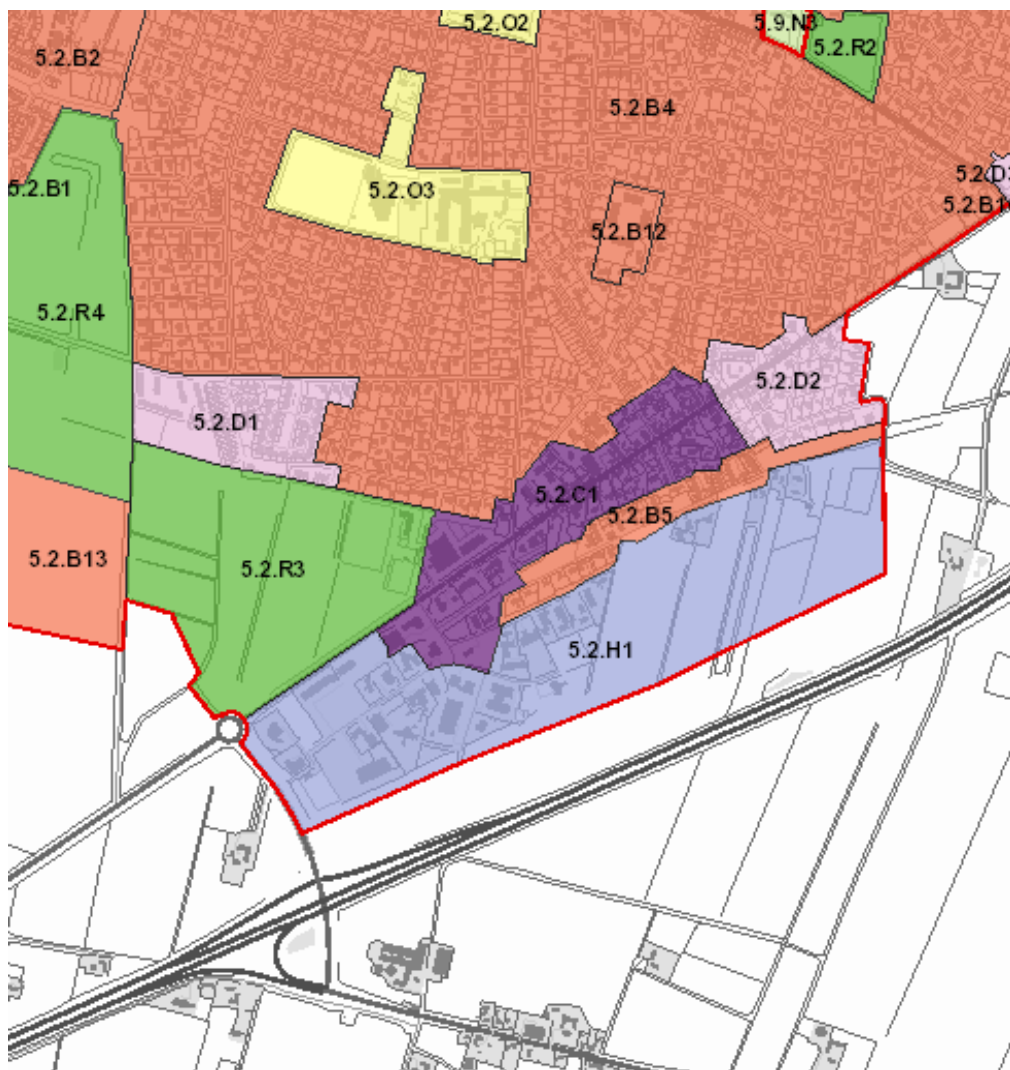
Parkering og
cykelparkering i
overensstemmelse med
[Bilag F.](#)

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.



5.2.H1 Følfodvej m.m.



Mål

Området ligger let tilgængeligt langs byens afgrænsning mod motorvejen. Det er derfor velegnet til erhverv. Området er opdelt i zone A og zone B, se skitsen nedenfor. For begge zoner gælder, at der langs Følfodvej skal plantes allétræer. Der skal endvidere sikres et min. 10 m bredt beplantningsbælte langs Frederikshavnmotorvejen, langs Halsvej og mod det åbne land i øvrigt.

Zone A, som strækker sig langs byens center og boligområder, er til de miljømæssig lettere virksomheder. I zone A lægges der vægt på høj arkitektonisk kvalitet og grønne friarealer. Skiltning, udendørs udstillinger, oplag, parkering mv. skal udformes og indrettes på en indbydende måde, så der også opnås et godt samspil med friarealerne, der hovedsagelig skal henligge i græs med grupper af træer og buske.

Zone B, som er afgrænset længst væk fra følsomme formål, er primært til de miljømæssig lidt tungere virksomheder og / eller virksomheder med behov for større oplag. Oplagsområder skal omgives af beplantning som sikrer, at oplaget ikke er synligt fra

Anvendelse

Butikker til særlig pladskrævende varegrupper (kun zone A)*
Mindre butikker til salg af egne produkter**
Dyreklinikker mv.
Kontorer (kun zone A)
Service (kun zone A)
Benzinsalg***
Trykkerier
Fritidsanlæg □
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Transport o.l. (kun zone B)
Oplagsvirksomhed o.l. (kun zone B)
Værksteder o.l.
Mindre industri

* Bruttoetageareal:
Max. 5.000 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.4](#)

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

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

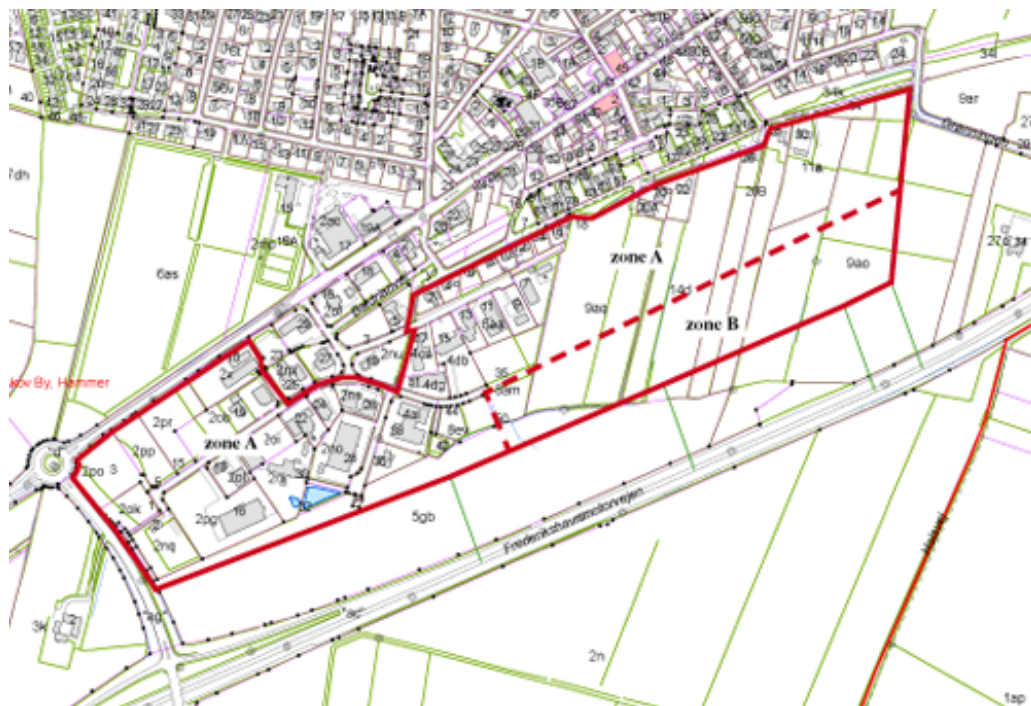
□ Kun fritidsanlæg, som med fordel kan placeres i et erhvervsområde (fx værkstedsaktiviteter).

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

omgivelserne. Skiltning, udendørs udstillinger, parkering mv. skal udformes og indrettes på en indbydende måde. Friarealer, der er synlige fra Følfodvej, skal hovedsagelig henligge i græs med grupper af træer og buske.

Der er udarbejdet vejledning om, hvordan man skaber smukke erhvervsområder, se "[Din virksomhed - byens ansigt](#)".

Byggemuligheder



Rammeområdets opdeling i zone A og zone B.

Miljø

Vandløbet mellem Smørblomstvej og Frederikshavnsmotorvejen er beskyttet.

En del af området ligger indenfor kildepladszonen til Vodskov Vandværk, Drøvten.

Trafik - Veje og stier

Området skal vejbetjenes af en parallelvej til Vodskovvej, idet Følfodvej forlænges til Tingvej.

Stiforbindelsen vist langs Vodskovvej er en del af den nationale cykelrute 3, Hærvejsruten, der har et forløb næsten hele vejen gennem Jylland.

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 50.

Højde:

Zone A max. 8,50 m *

Zone B max. 11,50

m *

* Miljømæssigt nødvendige tekniske anlæg er undtaget.

Miljø

Miljøklasse 1-3 i zone A, se [Bilag A](#).

Miljøklasse 2-4 i zone B, se [Bilag A](#).

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

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

Beskyttet natur.

Ingen grundvandstruende aktiviteter.

13-08-2018

Arkitektur - Byrum og landskab

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

Trafik - Veje og stier

Området skal vejbetjenes af en parallelvej til Vodskovvej idet Følfodvej forlænges til Tingvej.

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

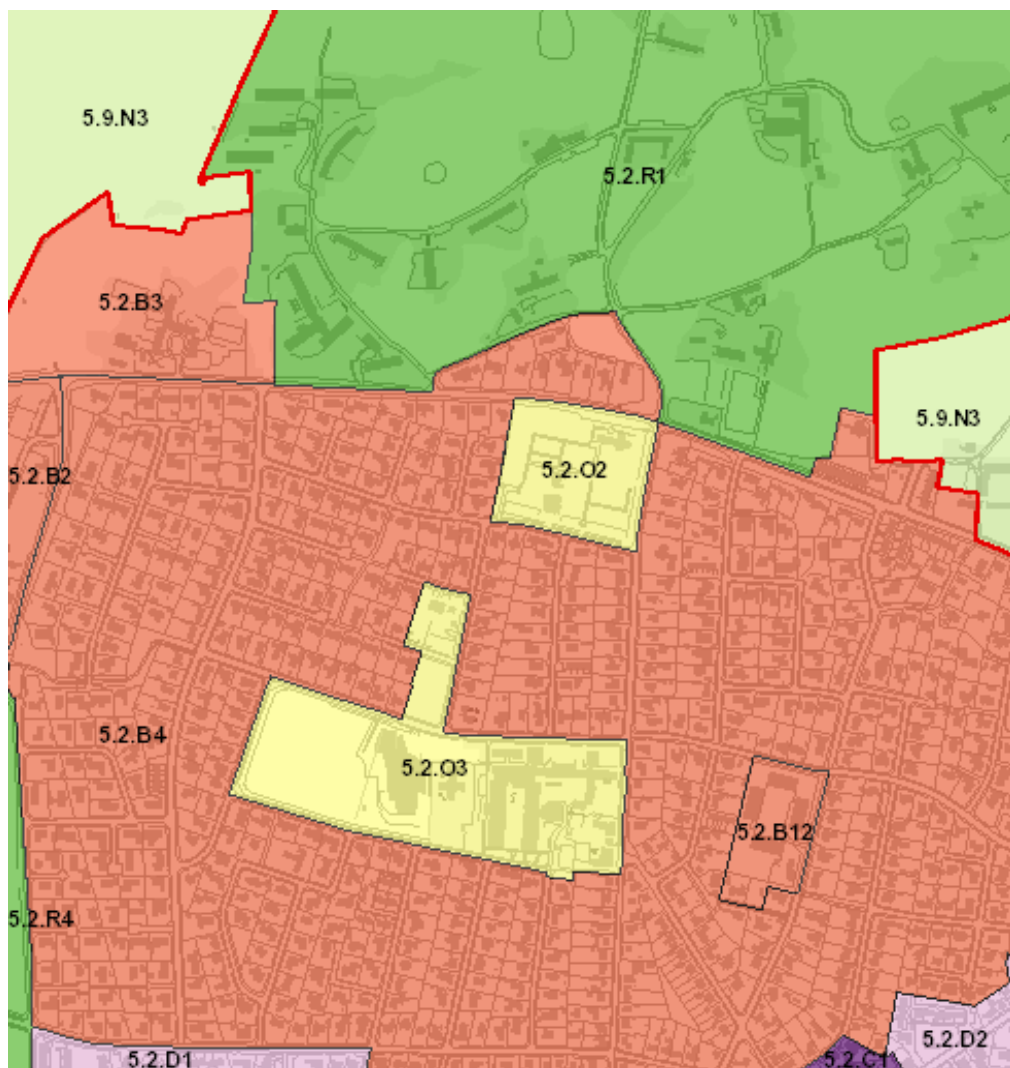
Parkering og cykelparkering i overensstemmelse med [Bilag F.](#)

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.



5.2.O2 Vodskov Kirke



Mål

Områdets primære brug er til kirke, menighedshus og kirkegård. Forarealer, opholdsarealer, P-pladser mv. skal fremstå grønne. Kirken skal fastholdes som et landmark.

Arkitektur - Byrum og landskab

Provst Exner Fredning (nr. 26-23) for Vodskov Kirke omfatter en strækning langs Tingvej og Vodskov Kirkevej.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelsen vist langs Tingvej er en del af den nationale cykelrute 3, Hærvejsruten, der har et forløb næsten hele vejen gennem Jylland.

Anvendelse

Kulturelle formål
Fritidsanlæg
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg *
Grundvandsbeskyttelse

* Tekniske anlæg skal hovedsagelig være til områdets egen forsyning.

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for området
som helhed

Etager:
Max. 2 *

Højde:
Max. 8,50 m *

* Gælder ikke
Vodskov Kirke.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#).

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

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

Ingen
grundvandstruende
aktiviteter.

Beskyttet natur.

**Arkitektur -
Byrum og
landskab**

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

Beskyttet kultur.

**Trafik - Veje og
stier**

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

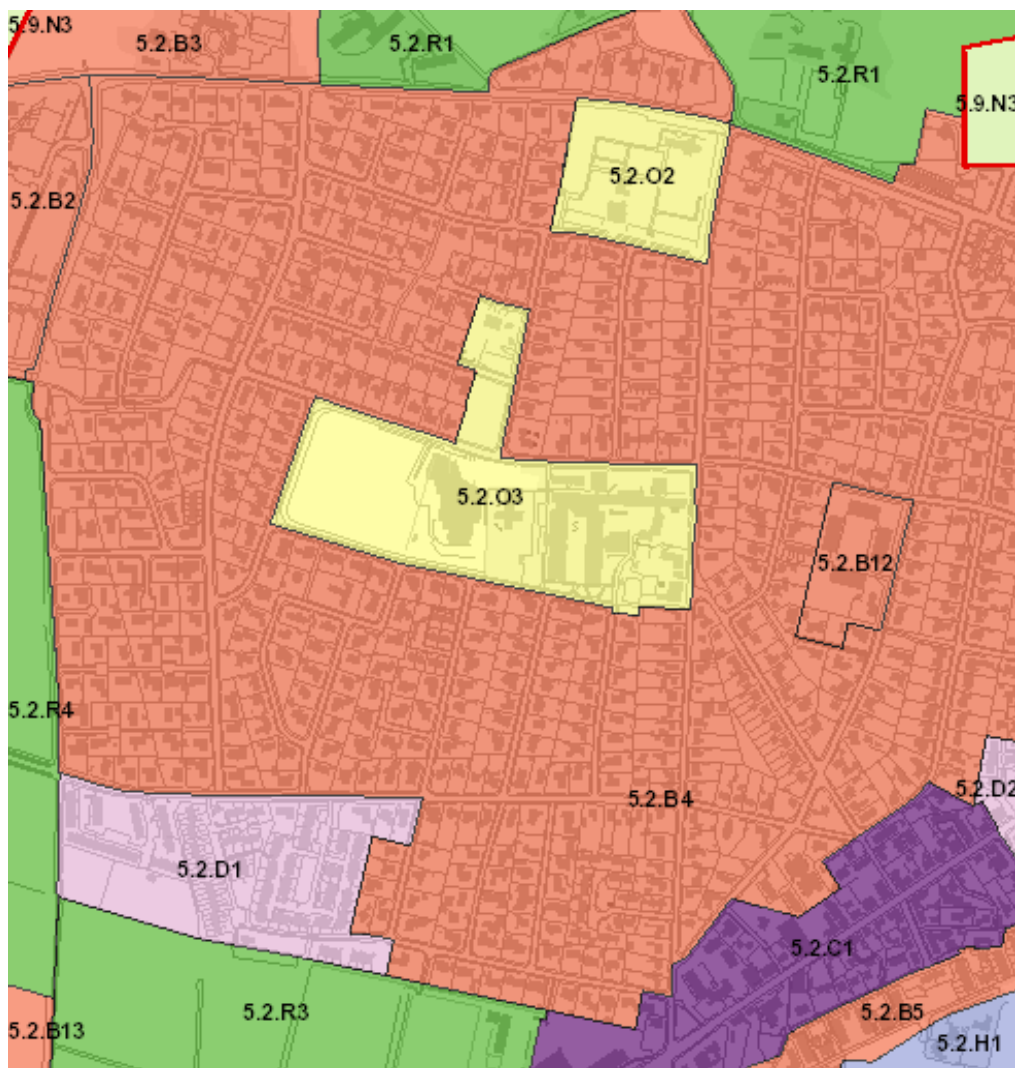
Parkering og
cykelparkering i
overensstemmelse med
[Bilag F.](#)

**Teknisk
forsyning**

Fjernvarmepligt.



5.2.O3 Skole m.m.



Anvendelse

Klinikker mv.
Kontorer
Kulturelle formål
Fritidsanlæg
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Grundvandsbeskyttelse

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 50 for området
som helhed.

Etager:
Max. 2½.

Højde:
Max. 12 m.
Idrætshaller o.l. kan
opføres i indtil 15,00
m's højde.

Miljø

Miljøklasse 1-3,
se [Bilag A](#).

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

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

Ingen
grundvandstruende
aktiviteter.

Mål

Området fastholdes til Vodskov Skole, idrætsfaciliteter og institutioner mv.

Forarealer, opholdsarealer, P-pladser mv. skal fremstå grønne.

Arkitektur - Byrum og landskab

Kirkebeskyttelseszonen omkring Vodskov Kirke omfatter den nordligste del af rammeområdet.

13-08-2018

Arkitektur - Byrum og landskab

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

Beskyttet kultur.

Trafik - Veje og stier

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

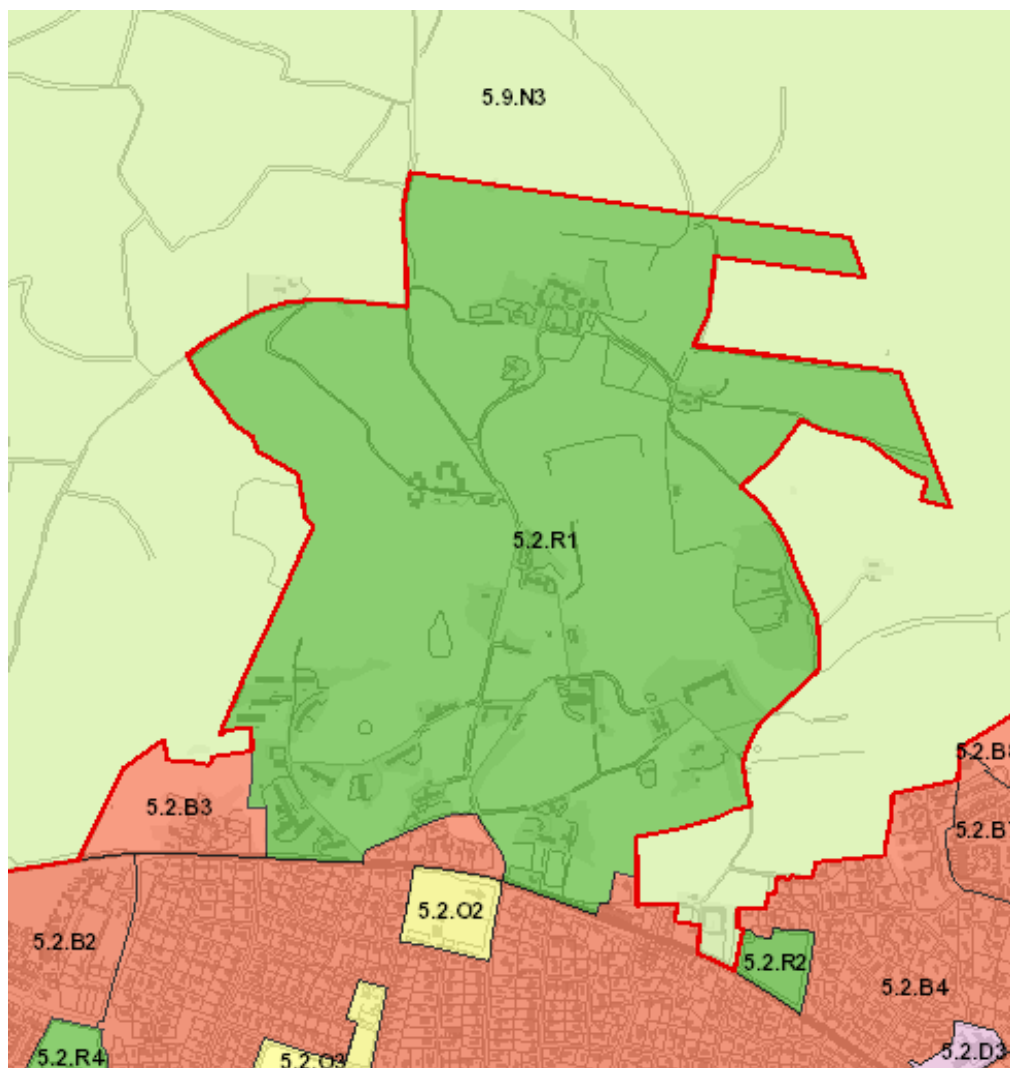
Parkering og
cykelparkering i
overensstemmelse med
[Bilag F.](#)

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.



5.2.R1 Hammer Bakker



Anvendelse

Restaurant o.l.
Hotel o.l. (max. 150 værelser)
Klinikker mv. *
Kontorer*
Kulturelle formål
Fritidsanlæg
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg **
Landbrug
Naturområder
Kulturmiljø
Skov
Grundvandsbeskyttelse

* Kan som hovedregel kun indrettes i eksisterende bebyggelse.

** Ud over kildeplads for vandindvinding skal øvrige tekniske anlæg hovedsagelig være til områdets egen forsyning.

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

Byggemuligheder

Etager max. 4.*

Højde max. 16 m.*

*fastlægges via lokalplanlægning for de enkelte ejendomme.

Begrænsningen gælder ikke vandtårn og antennemast.

Der kan i begrænset omfang fastlægges byggeområder til såvel

Mål

Målet er at fastholde kulturmiljøet "Institutionsbyen Hammer Bakker". Karakteristisk er især bebyggelsernes placering i lysninger i det bakkede skovlandsskab. Denne planlægning er med til at nedtone det samlede indtryk af området som en kæmpeinstitution, idet man ser en mindre del af bygningerne af gangen.

På trods af forskellighed i bebyggelserne er indtrykket harmonisk, da alle bygningerne er præget af et enkelt, afklaret formsprog. Denne arkitektoniske holdning skal fastholdes i forbindelse med om- og tilbygninger samt ved nybyggeri.



Anvendelse

I den udstrækning det ikke er muligt at udnytte bebyggelsen til institutionsformål o. lign., kan der åbnes op for andre anvendelsesmuligheder af "almen" karakter - herunder funktioner, som retter sig mod fritidsinteresserne i Hammer Bakker-området.



Miljø

Beskyttet natur:

- Hovedparten af rammeområdet er fredet (fredningsafgørelse af 25. marts 2014).
- Hovedparten af rammeområdet er skov / fredskov eller omfattet af skovbyggelinje.
- Rammeområdet ligger inden for særligt værdifuldt naturområde / særligt værdifuldt landskab (Hammer Bakker).
- Rammeområdet er en del af den økologiske skovforbindelse i Hammer Bakker.
- Heder og overdrev er beskyttet.
- Mod øst støder rammeområdet op til EU-habitatsområde nr. 218, Hammer Bakker, Østlige del.

Beskyttet kultur:

- Området er udpeget som kulturmiljø, "Institutionsbyen i Hammer Bakker".
- Der er flere fredede fortidsminder (gravhøje) med beskyttelseslinje.

Grundvandsbeskyttelse:

Rammen er beliggende delvist inden for indvindingsoplande og kildepladszoner til Vodskov vandværks fire kildepladser i Hammer Bakker. Disse områder skal så vidt muligt friholdes for yderligere bebyggelse.

Der skal tages særlige hensyn til drikkevandsinteresserne ved ændringer af eksisterende og opførelse af ny bebyggelse, samt ved drift og vedligeholdelse af bygninger og arealer.

Trafik - Veje og stier

udvidelser af eksisterende bygninger som til nybyggeri.

Miljø

Miljøklasse 1-3, se [Bilag A](#).

Vejledende grænseværdier for Støj fra virksomheder, se [retningslinie 4.1.3](#)

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

Kystnærhedszone.

Ingen grundvandstruende aktiviteter.

Beskyttet natur.

Udover de eksisterende stier indgår områdets veje som vigtige gang- og cykelforbindelser. Derfor skal der opretholdes hastighedsbegrænsning på max. 40 km/t.

13-08-2018

Arkitektur - Byrum og landskab

Bevaringsværdige bygninger, se [retningslinie 5.2.3](#)

Beskyttet kultur

Trafik - Veje og stier

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

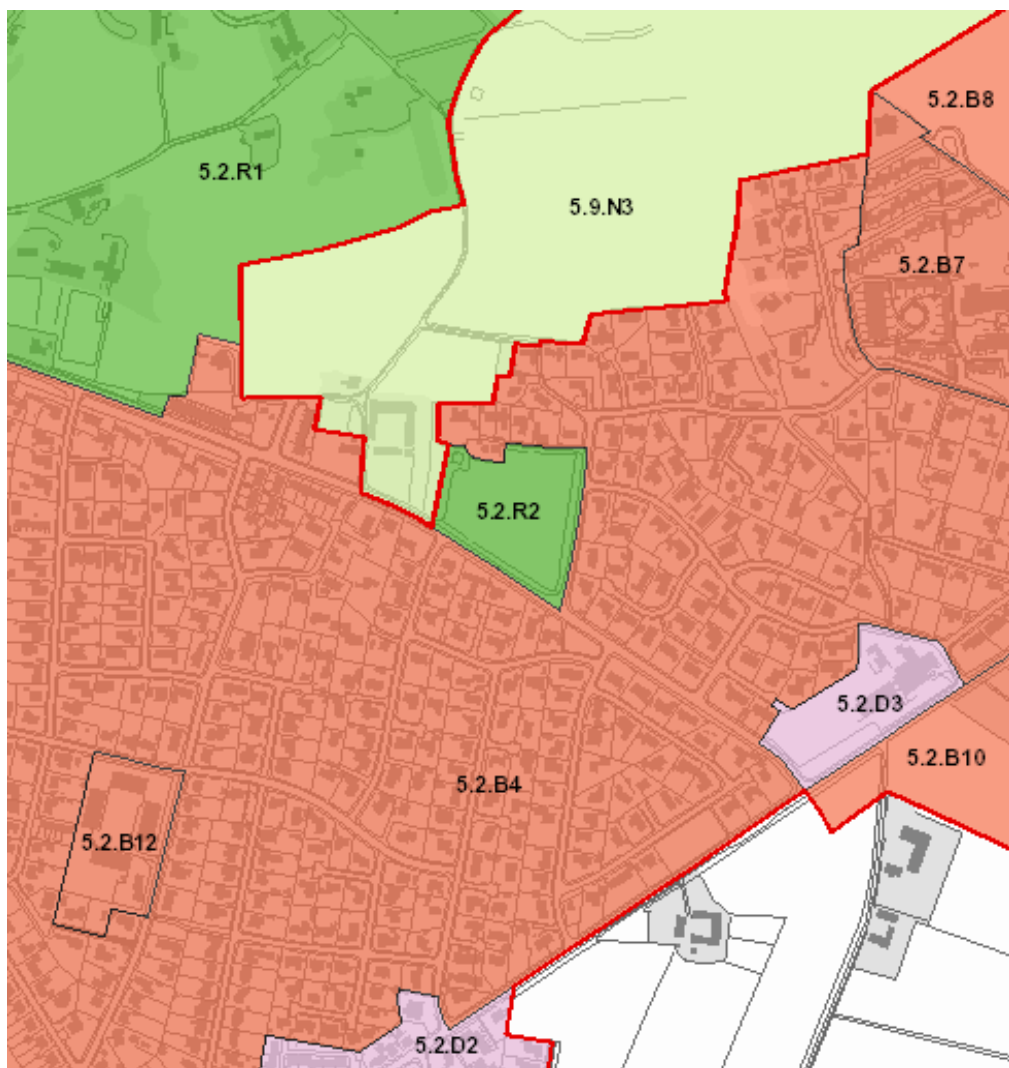
Parkering og cykelparkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Teknisk forsyning

Fjernvarme.



5.2.R2 Gammel Vodskov



Mål

Målet er at fastholde området til rekreative formål med mulighed for at indrette fritidsaktiviteter.

Eventuelle tekniske anlæg skal placeres diskret, så de ikke generer, og under hensyn til eksisterende beplantning.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelsen vist langs Vodskovvej er en del af den nationale cykelrute 3, Hærvejsruten, der har et forløb næsten hele vejen gennem Jylland.

Anvendelse

Fritidsanlæg
Rekreative formål
Tekniske anlæg *
Grundvandsbeskyttelse

* Kun tekniske anlæg, som kan indpasses uden større genevirkninger.

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

Byggemuligheder

Området må ikke bebygges bortset fra mindre bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse til fritidsanlæg og rekreative formål.

Højde: :
Max. 6,5 m

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

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

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

Kystnærhedszone.

Beskyttet natur.

13-08-2018

Trafik - Veje og stier

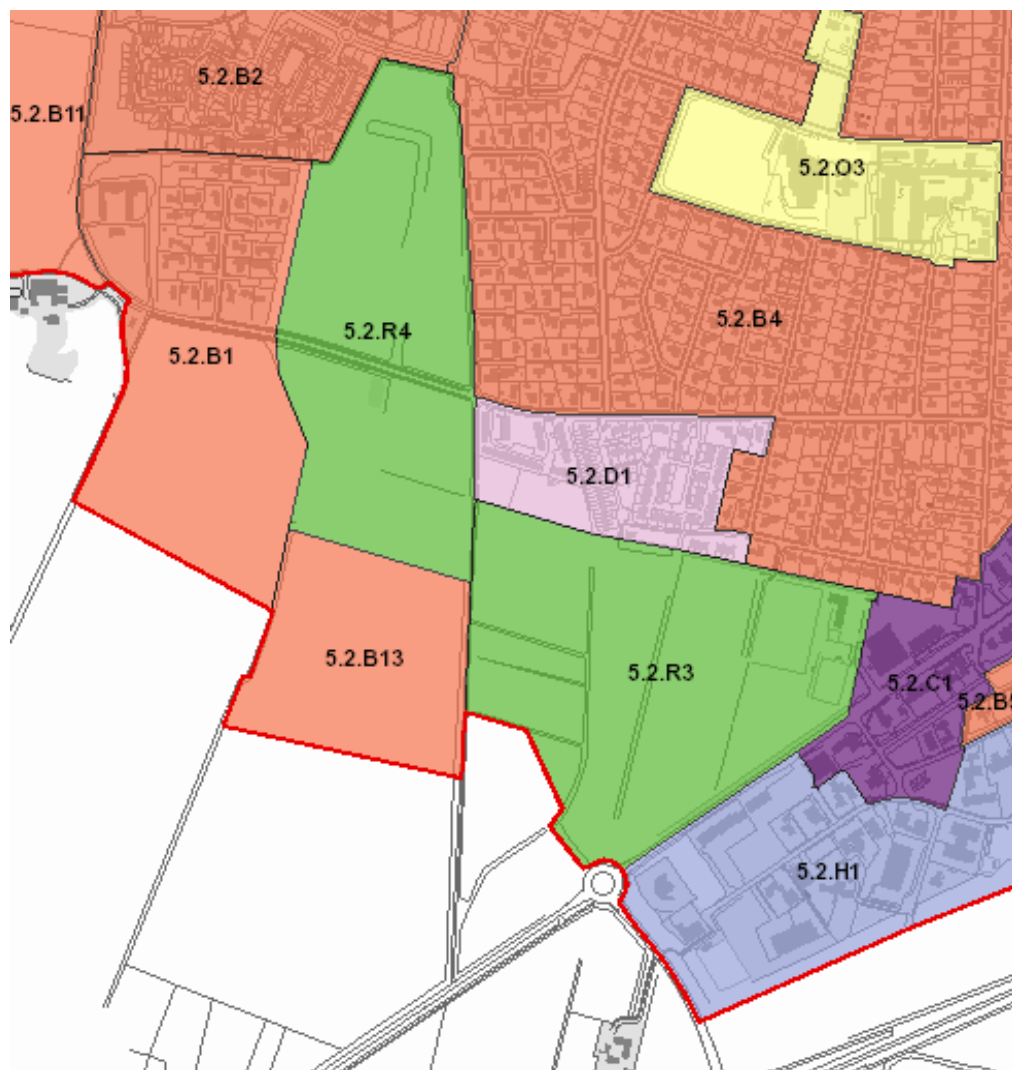
Stiforbindelser skal sikres, som vist i princippet på [illustrationsplan](#).

Teknisk forsyning

Betinget fjernvarmepligt.



5.2.R3 Idrætsanlæg m.m.



Mål

Området er forbeholdt fritidsaktiviteter og kulturelle formål.

Idrætsanlæg skal afgrænses mod omgivelserne med beplantning.

En markant beplantning langs Vodskovvej skal bidrage til byens grønne udtryk, særligt som funktion af indfaldsvej.

Arealerne mod vest er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 og skaber en grøn sammenhæng i området.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelsen vist langs Vodskovvej er en del af den nationale cykelrute nr. 3, Hærvejsruten, der har et forløb næsten hele vejen gennem Jylland.

Anvendelse

Kulturelle formål
Fritidsanlæg
Rekreative formål
Tekniske anlæg *

* Kun tekniske anlæg, der kan indpasses uden større genevirkninger.

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Højde:
Max. 8,50 m.
Idrætshaller og lign.
dog max. 15,00 m.

Miljø

Miljøklasse 1-3, se [Bilag A](#).

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

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

Kystnærhedszone.

Beskyttet natur.

13-08-2018

Trafik - Veje og stier

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

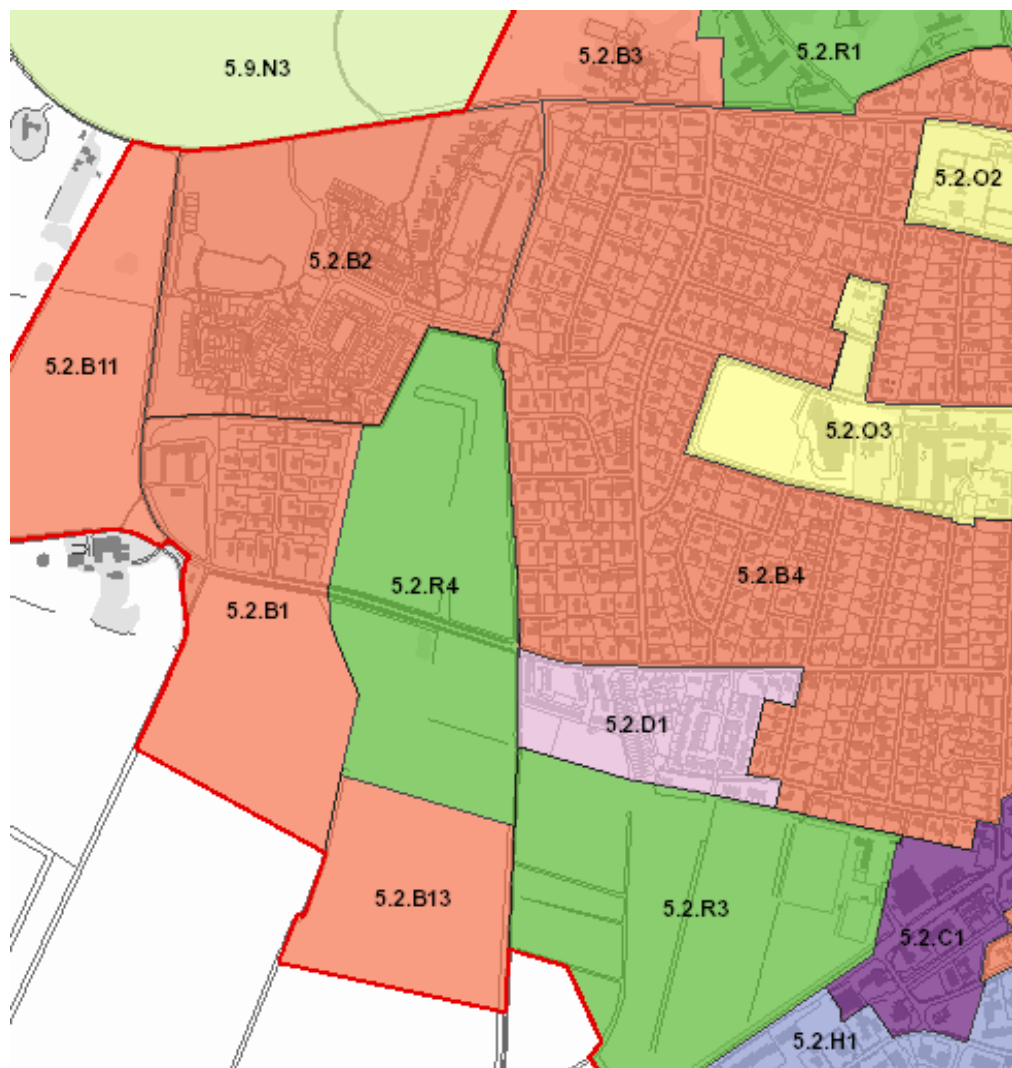
Parkering og cykelparkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Teknisk forsyning

Betinget fjernvarmepligt.



5.2.R4 Naturområder ved Halsvej



Mål

Området nord for Langbrokrovej skal hovedsagelig henligge som naturområde. Her findes bl.a. den sjældne plante Gøgeurt.

Området syd for Langbrokrovej skal hovedsagelig henligge som skov og naturområde. Eventuelle fritidsanlæg skal være af beskeden omfang. Eventuelle tekniske anlæg skal placeres diskret, så de ikke generer, og under hensyntagen til eksisterende beplantning.

Miljø

Området nord for Langbrokrovej er beskyttet eng og overdrev, og området syd for Langbrokrovej er fredskov.

Arkitektur - Byrum og landskab

Anvendelse

Fritidsanlæg
Rekreative formål
Tekniske anlæg *
Naturområder
Skov

* Kun tekniske anlæg, der kan indpasses uden større genevirkninger.

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

Byggemuligheder

Området nord for Langbrokrovej må ikke bebygges.

Området syd for Langbrokrovej må ikke bebygges, bortset fra mindre bygninger, som er nødvendige for områdets anvendelse til fritidsanlæg og rekreative formål.

Højde:
Max. 6,50 m.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

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

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

Kystnærhedszone.

Beskyttet natur.

Området skal fungere som et rekreativt nærområde for de tilstødende boligområder.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelsen langs Englundvej og videre nordpå gennem Hammer Bakker følger Den Gamle Kongevej mellem Nørresundby og Frederikshavn.

Området skal medvirke til at binde bydelen sammen gennem rekreative forbindelser.

13-08-2018

**Arkitektur -
Byrum og
landskab**
Beskyttet kultur.

**Trafik - Veje og
stier**
Stiforbindelser skal
sikres, som vist i
princippet på
[illustrationsplan](#).

**Teknisk
forsyning**
Betinget
fjernvarmepligt.