



## Tillæg 6.016 Udvidelse af erhvervsområdet ved AKAFA i Svenstrup

**INTERN HØRING xx/xx til xx/xx**

Aalborg Byråd godkendte den 2. december 2015 forslag til kommuneplantillæg 6.016 for udvidelse af erhvervsområdet ved AKAFA i Svenstrup.

### I perioden

**xx. xxx 2015 til den xx. xxx 2016**

**er planforslaget fremlagt i offentlig høring.**

Planen består af:

- Redegørelse til tillæg 6.016
- Kommuneplanramme 6.1.B5 Gammel Viborgvej m.m.
- Kommuneplanramme 6.1.I1 AKAFA
- Kommuneplanramme 6.1.O1 Svenstrup Skole m.m.

Planen er først og fremmest tænkt som en digital plan. Det er dog op til dig selv, hvorvidt du ønsker at læse planen på skærmen, eller du vil udskrive den. Ønsker du en pdf-fil af det samlede tillæg, så tryk [her](#).

Sammen med kommuneplantillægget offentliggøres et forslag til lokalplan 6-3-105.

Har du spørgsmål til planens indhold eller brug, er du velkommen til at kontakte Charlotte Zeth Andersen, tlf. 99312211 eller mail [charlotte.zeth@aalborg.dk](mailto:charlotte.zeth@aalborg.dk).

Hvis du har indsigelser eller bemærkninger til forslaget skal de senest den xx. xxx 2016 fremsendes til:

By- og Landskabsforvaltningen  
Plan & Udvikling  
Stigsborg Brygge 5  
Postboks 219  
9400 Nørresundby

Eller på E-mail: [plan.udvikling@aalborg.dk](mailto:plan.udvikling@aalborg.dk)

### Miljøvurdering

Kommunen har truffet afgørelse om, at der ikke vil blive foretaget en miljøvurdering, idet planforslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen kan, for så vidt angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.

Du klager gennem Klageportalen, som du har adgang til via [borger.dk](#) og [virk.dk](#). Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk). Klagen skal være modtaget **senest den xx. xxx 2015**.

Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Se Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk) for yderligere oplysninger.



## 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](http://www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet).

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

## **Om vurdering af virkning på miljøet (VVM)**

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

## **Det endelige kommuneplantillæg**

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

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

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

## **Klagevejledning**

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

Klagen sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Du kan finde Klageportalen via [www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet](http://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](mailto:plan.udvikling@aalborg.dk). Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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

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

14-02-2017

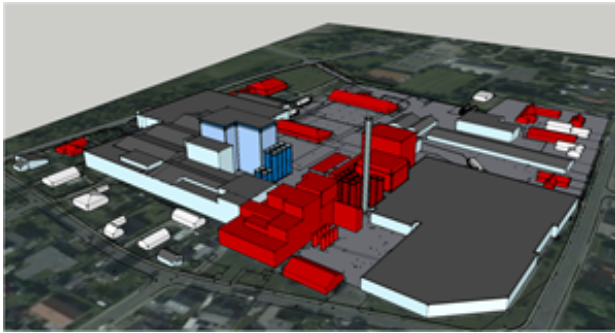


## Redegørelse for tillæg 6.016 for udvidelse af erhvervsområdet ved AKAFa i Svenstrup

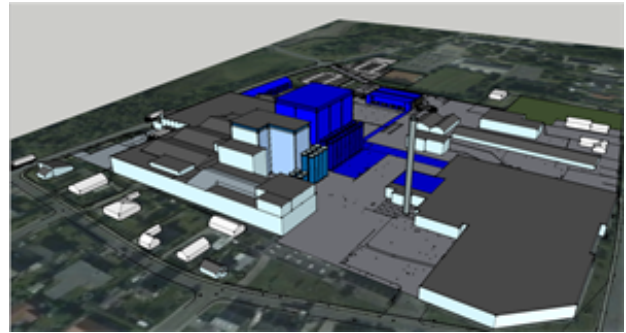
### Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Kommunen har modtaget en henvendelse fra Arla Foods AKAFa, der ønsker at udvide deres produktion. Virksomhedens udvidelsesønsker har baggrund i, at EU's mælkekvotesystem af 1981 ophører pr. 31. marts 2015. Herefter vil mælkeproducenterne kunne producere uden begrænsninger, hvorfor Arla Foods forventer en tilvækst og derfor ønsker at udvide virksomhedens kapacitet.

I den forbindelse ønsker virksomheden at udvide erhvervsområdets afgrænsning, nedbryde dele af eksisterende bygninger og bygge nye bygninger samt ændre på trafikstrukturen på virksomhedens område.



Nedbrydningsmodel set fra sydvest - hvor røde bygninger viser eksisterende bygninger, der ønskes fjernet.



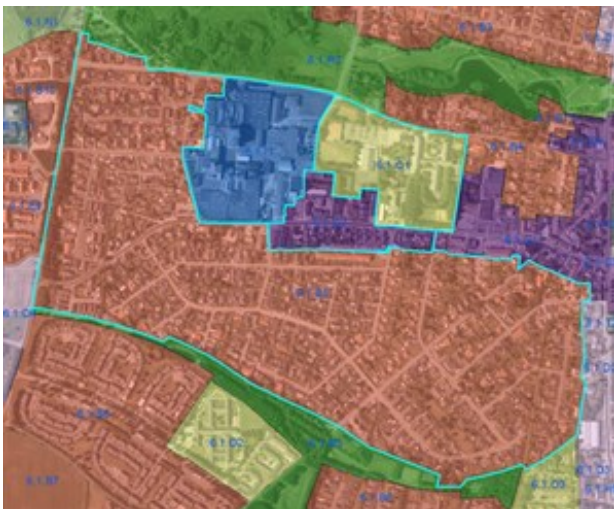
Nybygningsmodel set fra sydvest - hvor blå bygninger viser nye bygninger, der ønskes opført.

Denne udvidelse og ændret anvendelse af området kræver et ændret plangrundlag.

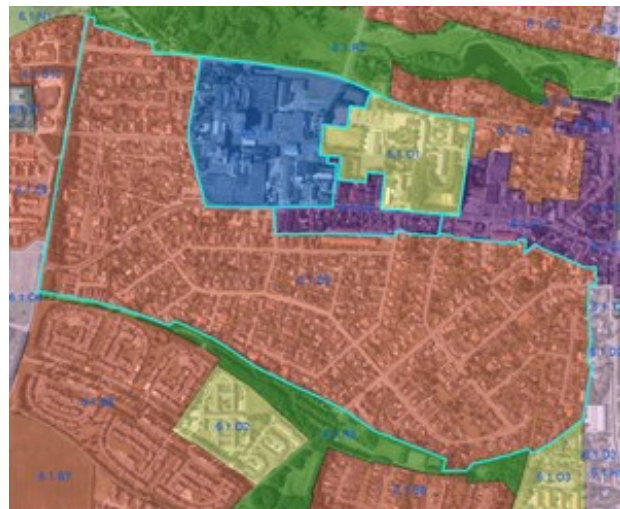
### Ændringer af plangrundlag

Erhvervsområdet er placeret midt i Svenstrup omkredset af Godthåbsvej, Lobovej og Svenstrup Skolevej. Erhvervsområdet ligger mellem et stort boligområde, Svenstrup Skole, byens centerområde og det rekreative område ved Guldbækken.

Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen og det aktuelle projekt for byggeri i området 6.1.II . og den igangværende lokalplanlægning for en del af rammeområdet.



Gældende kommuneplanrammer



Nye kommuneplanrammer

Kommuneplanrammern 6.1.I1 udvides - primært for at sikre afstand til boliger, men også for at sikre areal til virksomhedens interne trafik. Arealerne hvormed erhvervsområdet udvides tages fra kommuneplanrammerne 6.1.B5, 6.1.C2 og 6.1.O1.

**Økologisk forbindelse** En lille del af erhvervsområdet og det omkringliggende boligområde ligger indenfor en økologisk forbindelse (jf. [retningslinje 11.3.8](#))

Afgrænsningen af den økologiske forbindelse gennem Svenstrup er rettet op efter de faktiske forhold, således at eksisterende bolig- og erhvervsområder ikke indgår, men forbindelsen følger det rammelagte rekreative område 6.1.R2 Ved Guldbækken.



KORT INDSÆTTES

Gældende afgrænsning af den økologiske forbindelse

Ny afgrænsning af den økologiske forbindelse

XXXXXX

## Kommuneplanen i dag

Det nye erhvervsområde og de øvrige kommuneplanrammer, der indgår i dette tillæg, ligger alle i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og nitratfølsomme indvindingsopland.



De gældende rammer vist sammen med område med særlige drikkevandsinteresser (mørkeblå) og område med drikkevandsinteresse (lyseblå)

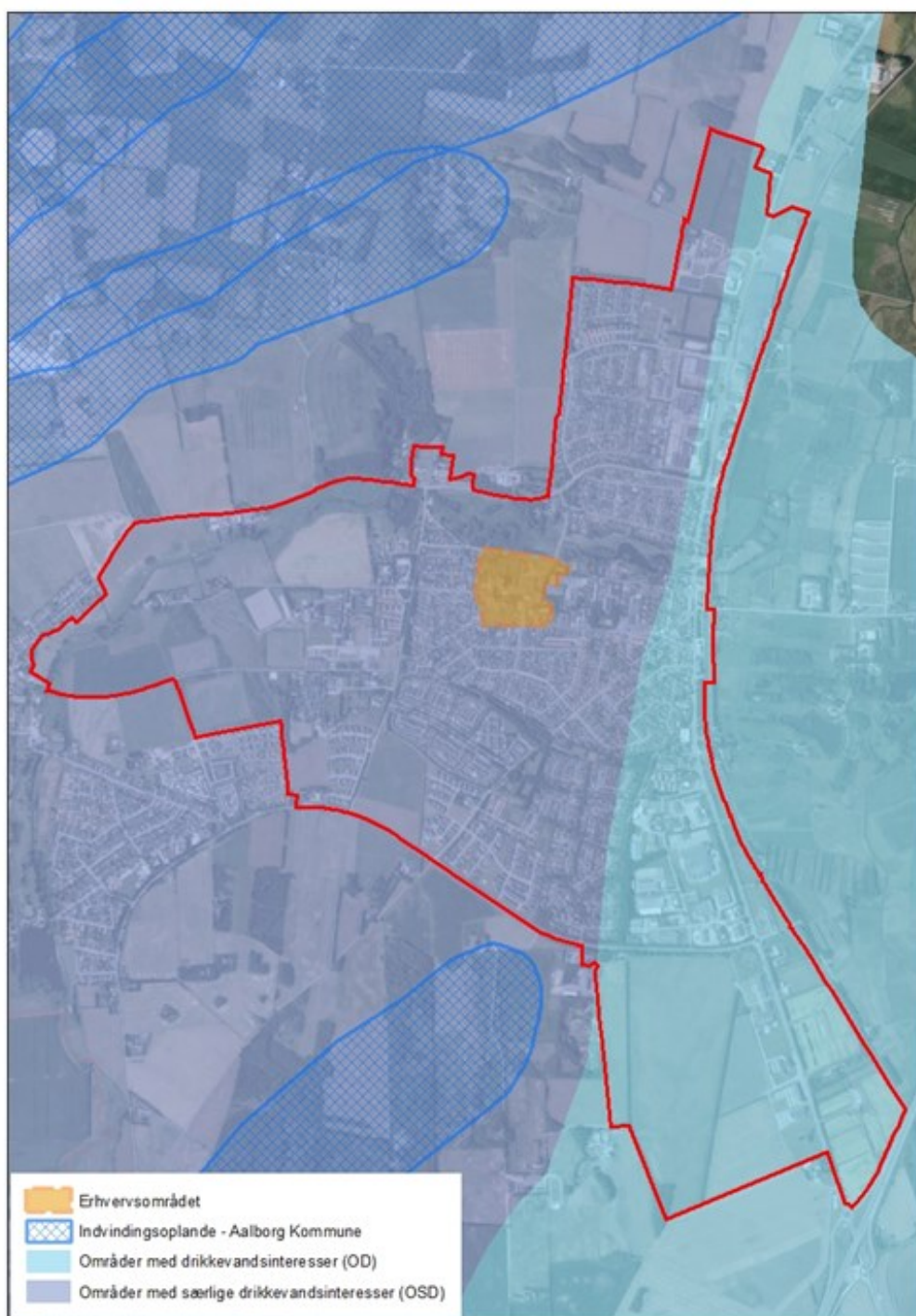


De nye rammer vist sammen med område med særlige drikkevandsinteresser (mørkeblå) og område med drikkevandsinteresse (lyseblå)

## Byudvikling i OSD

Godthåb og Størtedelen af Svenstrup By ligger i område med særlige drikkevandsinteresser.

Svenstrup er kommunens næststørste bysamfund med 7.056 indbyggere pr. 1. januar 2015. Byen er i kommuneplanens hovedstruktur udpeget som oplandsby med særlig byvækstpotentiale. Svenstrup har som den eneste oplandsby særlige potentialer for at tilbyde arealer til erhverv af regional, national og global betydning. Byen ligger tæt på storbyen og har en god infrastruktur og et varieret serviceudbud, og der forventes



Området ligger i udkanten af et OSD-område, hvor grundvandsstrømningen ....

Området ligger ikke inden for eksisterende indvindingsopland for et alment vandværk.

Byudvikling/arealanvendelse i det aktuelle område udgør ikke udgøre en større risiko for forurening af grundvand,



der skal anvendes til vandindvinding – sammenlignet med arealanvendelse i dag.

Rammeoråderne er i dag fuldt udbygget. Udvidelsen af erhvervsområdet afgrænsning skyldes primært, at der ønsker større aftand til boligerne ved Lobovej, og at virksomheden har behov for en bedre intern trafikbetjening. Erhvervsudnyttelsen af de tidligere dele af boligområdet og det offentlige område, vurderes derfor ikke at være til større risiko for grundvandet end erhvervsområdet er i dag.

### **Nabo rekreativt område langs Guldbækken**

Erhvervsområdet ligger op til et større rekreative område med beskyttet natur jf. naturbeskyttelsesloven og væsentlige rekreative interesser, og hvor det beskyttede vandløb Guldbækken snor sig igennem. De rekreative område ingår i det udpegede værdifuld kulturmiljø omkring Godthåb Hammerværk (jf. [retningslinje 5.2.1](#))

Udvidelsen af erhvervsområdet berører ikke dette område.

### **Den lokale debat**

På baggrund af ønsket om at udvide erhvervsområdet blev der i perioden 25. marts – 22. april 2015 afholdt fordebat.

Kommunen modtog 6 henvendelser. Henvendelserne omhandlede bl.a. bemærkninger om afgrænsningen, trafikforhold, og frygt for nabogener.

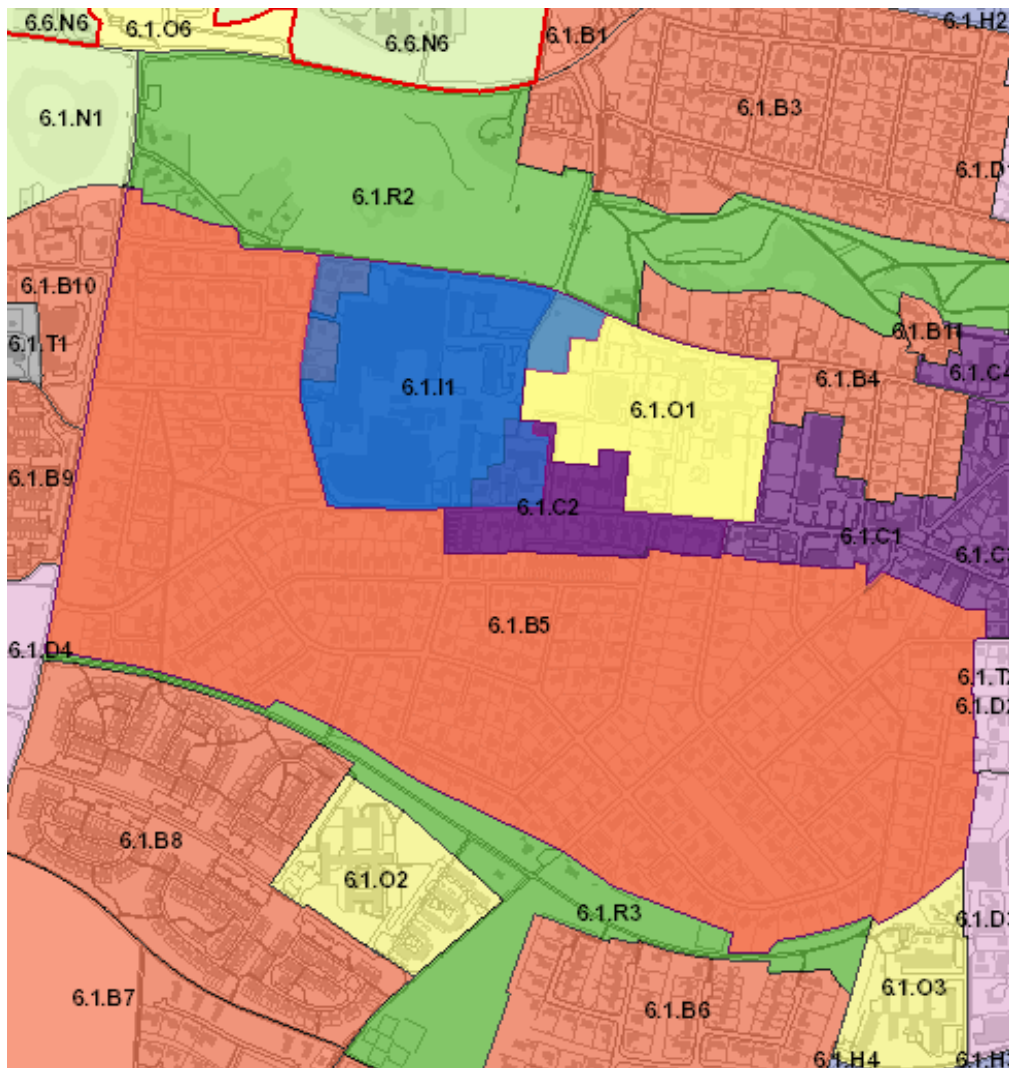
[Opsamling på forbatten](#) kan se på kommunens hjemmeside.

### **Miljøvurdering**

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



## 6.1.B5 Gammel Viborgvej m.m.



### Anvendelse

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

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

Areal til kildeplads for vandindvinding skal sikres.

### Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:  
Max. 25 for åben-lav boliger, max. 35 for tæt-lav boliger og max. 40 for anden bebyggelse

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Beskyttelseslinier:  
Svenstrup Kirke (300 m), Guldbækken (150 m)

### Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

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

### Mål

Området skal videreudvikles som et blandet boligområde med en både bynær og grøn karakter.

### Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boliger. Den centrale placering i tilknytning til byens center, station m.m. gør det attraktivt for fx unge eller ældre, som fraflytter deres parcelhus og forsat ønsker at blive i byen. Derfor bør områder nær centret fortættes med mere tæt-lav byggeri og indretning af fx mindre ældre- og handicappede boliger - dog under hensyntagen til bevaringsværdige enkeltbygninger.



*Mange af områdets ældre boliger er relativt beskedne i størrelse.*

Der kan også indpasses miljøvenlige erhverv mv. De alternative anvendelser forudsætter dog, at den miljømæssige gene for områdets boliger er minimal.

## Arkitektur - Byrum og landskab

Forløbet af Gammel Viborgvej og den tidligere Nibebane er strukturerende for bebyggelsen i områdets sydøstlige del. Forløbene er vigtige for områdets historiske identitet.

Områdets bebyggelse er karakteriseret ved ældre villaer og parcelhuse fra 60'erne og 70'erne. I kraft af husenes haver, træbeplantninger o.l. virker området imødekomende og grønt. Det er et mål, at tilføre området som helhed større mangfoldighed, fx ved at der bygges i 2 etager eller tilføjes nye boligtyper.

## Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser gennem området har en vigtig funktion i forhold til at sikre sammenhængen mellem den sydlige del af Svenstrup og centret.

Gammel Viborgvej er et bevaringsværdigt historisk vejforløb.



*Nibebanens krumme forløb sætter sit tydelige præg på områdets gadeforløb.*



*Gl. Viborgvej fungerer på nogle strækninger som sti.*

## Arkitektur - Byrum og landskab

Historiske strukturer skal respekteres.

Området skal fremstå grønt.

Markante træer skal bevares.

Der lægges vægt på variation i bebyggelsens udformning.

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

## Trafik - Veje og stier

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

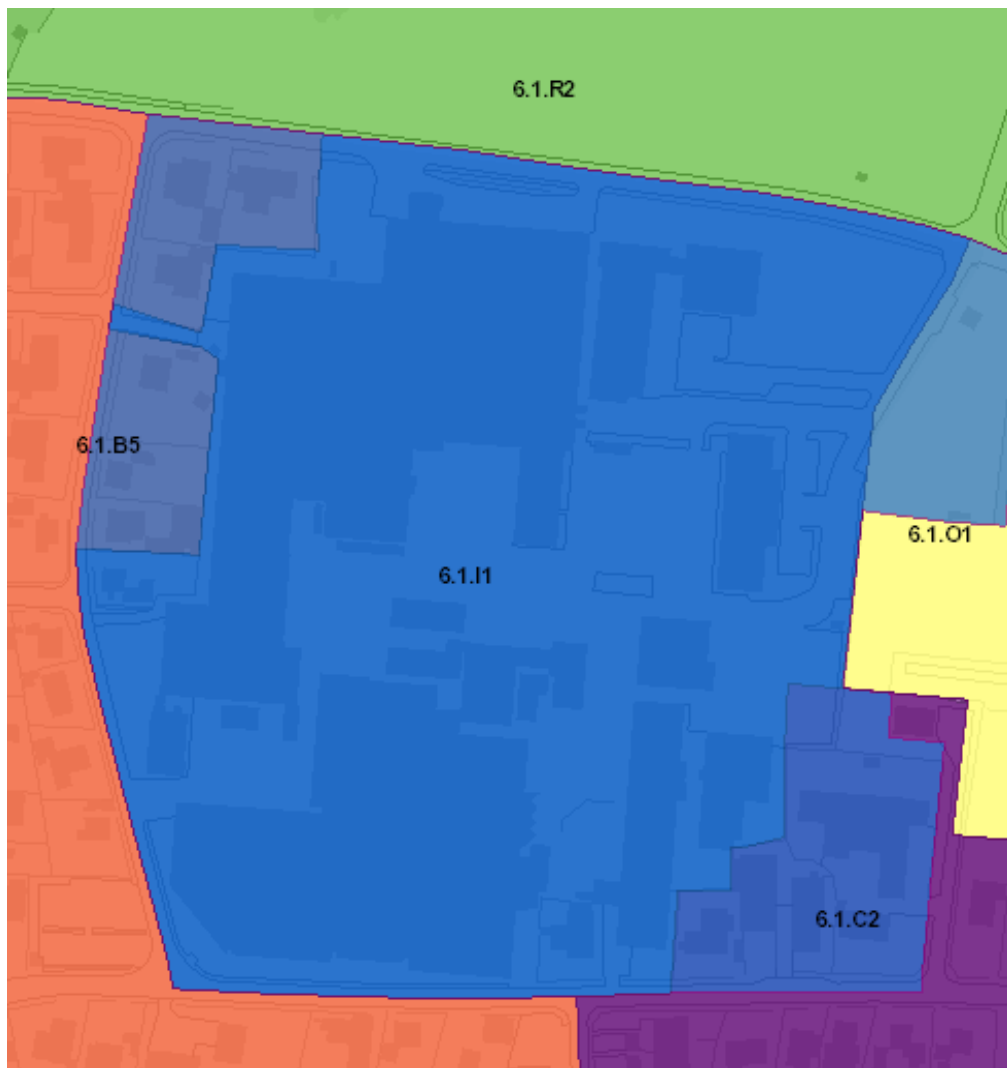
Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan.](#)

**Teknisk forsyning**  
Fjernvarmepligt

**Zoneforhold**  
Byzone



## 6.1.I1 AKAFA



### Anvendelse

Trykkerier  
Tekniske anlæg  
Engroshandel o.l.  
Mindre industri  
Større industri

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

### Byggemuligheder

Bebygget areal: Max. 50 %

Rumfang: Max. 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal

Højde: Zone A max. 9,5 m. Zone B max. 13 m og max. 31 m for enkeltbygninger, som er nødvendige for virksomhedens drift.

Grundstørrelse: Min. 4.000 m<sup>2</sup>

### Miljø

Miljøklasse 1-4, se [Bilag A](#)

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

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

## Mål

At sikre gode udviklingsmuligheder for eksisterende industrivirksomhed i området - dog under hensyntagen til de omkringliggende boliger. Det vægtes også højt, at bebyggelsen fungerer som et positivt landemærke i Svenstrup.

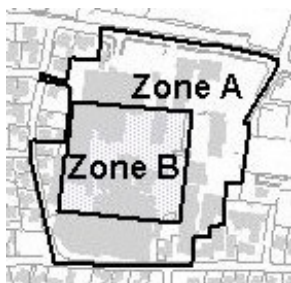
## Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er egentlig industri. Der må ikke etableres virksomheder, som producerer byggematerialer, gummi og papir.

## Byggemuligheder

Området omfatter p.t. udelukkende mejerivirksomheden AKAFAs anlæg. Der er fortsat mulighed for en vis udbygning indenfor området.

Området er zoneinddelt, så de højeste bygninger placeres midt i området.



Områdets zoneinddeling

## Miljø

Virksomhedens beliggenhed midt i et større boligområde, er ikke uproblematisk. Den fortsatte produktion og eventuelle udbygning må derfor ske under størst mulig hensyntagen til de omkringliggende boliger. Eksempelvis må anvendelsen af arealer til oplag og transportveje, ikke medføre miljøgener for de omkringliggende bebyggelser.

## Arkitektur - Byrum og landskab

Industribebyggelsen er meget dominerende - både i nærområdet og i Svenstrup som helhed. Ændringer af eksisterende bebyggelse og nybyggeri skal ske under størst mulig hensyntagen til omgivelserne.

De højeste bygningskroppe, der fungerer som orienteringspunkter i byen, har i dag en afdæmpet blå nuance, som harmonerer fint med himlens farveskala. Derved indgår bygningerne i bybilledet på en positiv måde. Dette karaktertræk ønskes fastholdt, og det er eksempelvis vigtigt, at der ikke anvendes materialer, som er blanke og reflekterende.



De høje bygningskroppe er markante i bybilledet.

12-01-2004

## Arkitektur - Byrum og landskab

Ved udformningen af høje bygningsdele skal det sikres, at de virker kvalitetsberigende for bybilledet.

Området skal have en grøn afgrænsning mod omgivende områder.

Bebyggelsen hegnes med uigennemsigtigt hegn suppleret med beplantning.

## Trafik - Veje og stier

Vejadgang primært fra Svenstrup Skolevej

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

## Teknisk forsyning

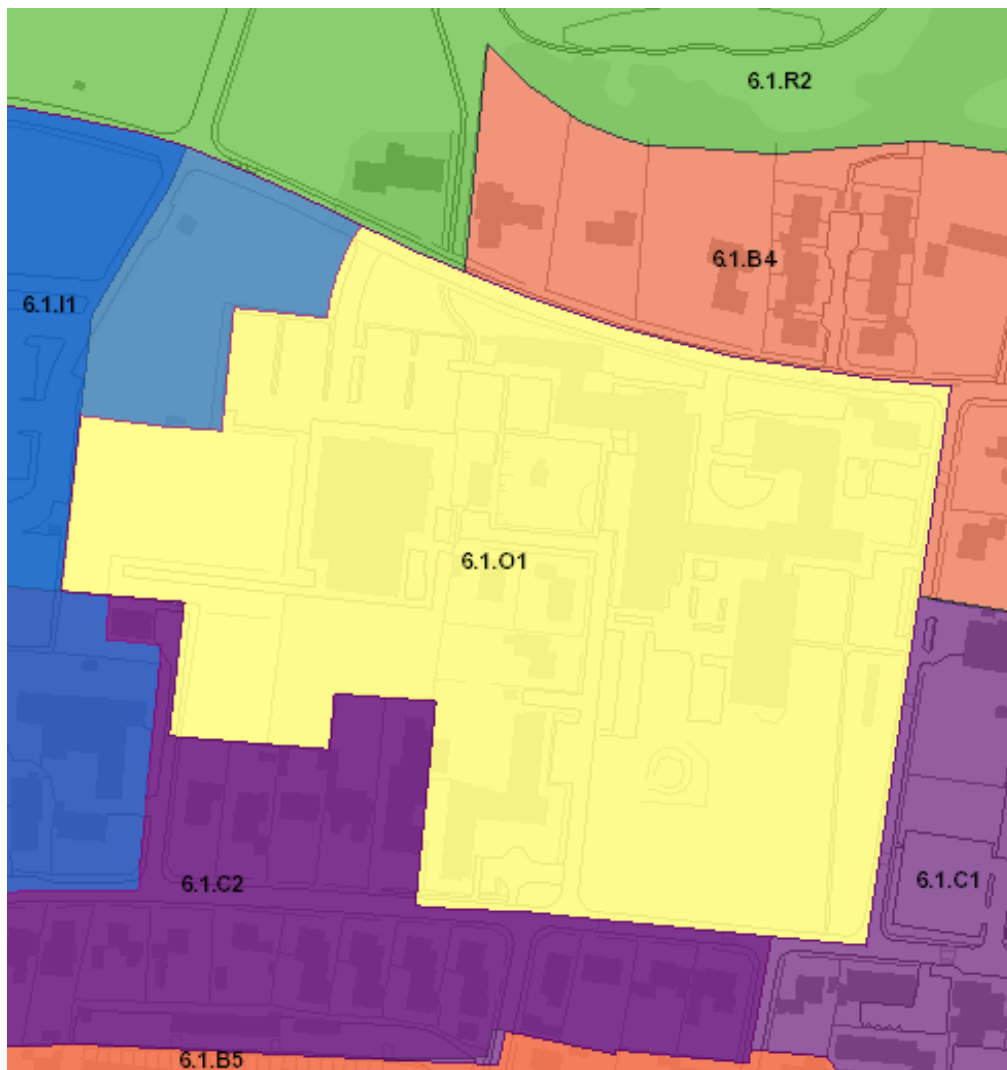
Fjernvarmepligt

## Zoneforhold

Byzone



## 6.1.O1 Svenstrup Skole m.m.



### Anvendelse

Kulturelle formål  
Fritidsformål  
Undervisning  
Institutioner

Enkelte boliger for personer med tilknytning til området.

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

### Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:  
Max. 40

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m,  
dog max. 13 m for idrætshal

### Miljø

Miljøklasse 1-3, se [Bilag A](#)

## Mål

Området skal også i fremtiden give gode rammer for den lokale folkeskole, børnepasning og diverse fritidsaktiviteter for områdets borgere.



*Skolebebyggelsens karakteristiske udtryk ønskes fastholdt.*

## Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er almennyttige formål, såsom skole, idrætshal, institutioner til børn, unge og ældre, medborgerhus.

12-01-2004

## **Arkitektur - Byrum og landskab**

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

## **Trafik - Veje og stier**

Stiforbindelser skal  
sikres, se  
[illustrationsplan](#)

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

## **Teknisk forsyning**

Fjernvarmepligt

## **Zoneforhold**

Byzone