



Tillæg 6.019 for nyt boligområde ved Midgården i Svenstrup

Aalborg Byråd godkendte den 26. september 2016 kommuneplantillæg 6.019 for nyt boligområde ved Midgården i Svenstrup.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 6.019](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.B7 Runesvinget / Langdyssen](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.O5 Højvangskolen 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 6-1-109](#).

Klagevejledning

Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan, for så vidt angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet **senest den 2. november 2016**.

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

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

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen dvs. senest den 5. april 2017.

26-09-2016



Vejledning tillæg

Hvad er en kommuneplan?

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

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

Hovedstrukturen er den sammenfattende del af kommuneplanen. Den omfatter hele kommunen og fastlægger de overordnede mål for udviklingen inden for de enkelte sektorer og områder i Aalborg Kommune.

Hovedstrukturen er byrådets overordnede udviklingsværktøj, og den er retningsgivende for økonomisk prioritering mellem forskellige kommunale opgaver.

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

Kommuneplanrammerne angiver, hvordan de enkelte arealer i Aalborg Kommune kan anvendes.

Rammebestemmelserne må ikke være i strid med hovedstrukturen og retningslinjer.

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

Hvornår laves der kommuneplantillæg?

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

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

Forslaget til kommuneplantillæg

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

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

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

Om miljøvurdering (MV)

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

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

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

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

Om vurdering af virkning på miljøet (VVM)

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

Det endelige kommuneplantillæg

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

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

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

Klagevejledning

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

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

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

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

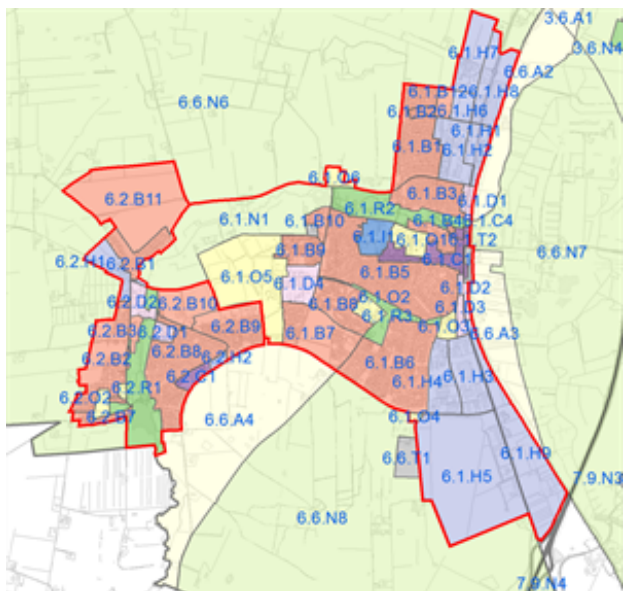
Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen.

19-01-2015

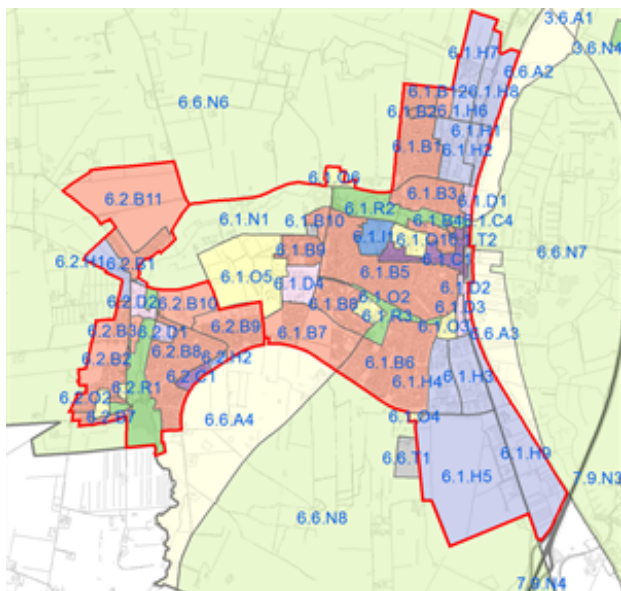


Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Området for kommuneplantillægget ligger af den sydlige del af Svenstrup i udkanten af byen. Tillægget omfatter en ændring af kommuneplanrammen "6.1.B7 Runesvinget / Langdyssen" og 6.1.O5 "Højvangskolen m.m."



Gældende kommuneplanrammer med de nye afgrænsninger vist med gult

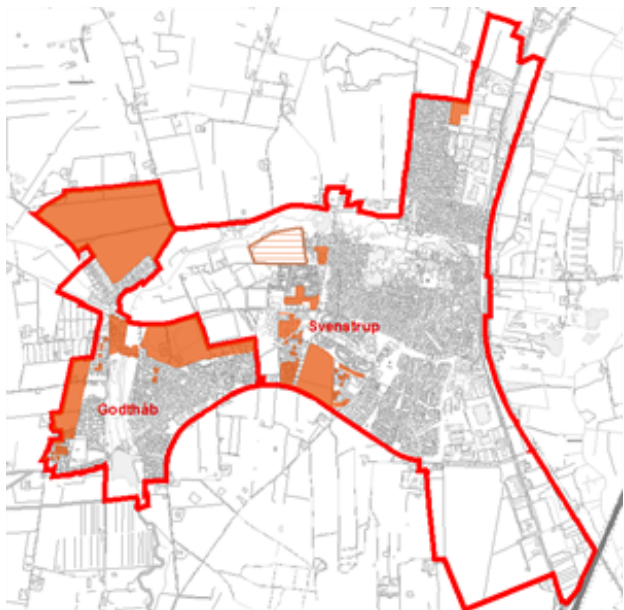


Nye kommuneplanrammer

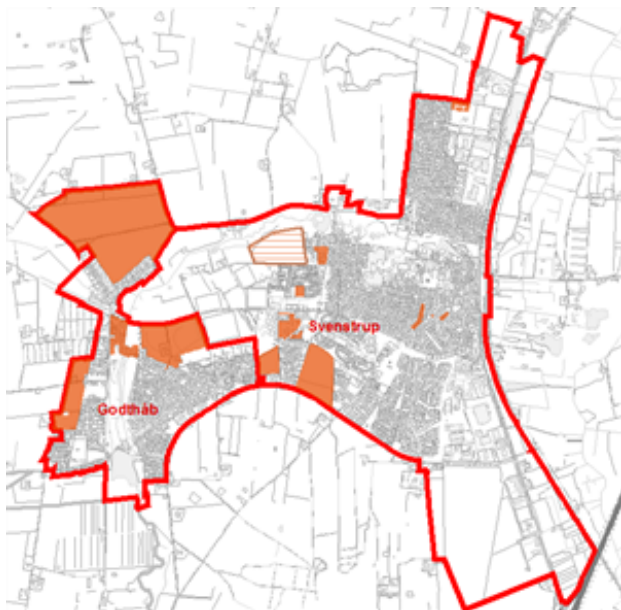
Der lægges op til at lave boliger mellem de eksisterende boligområder. Så kommuneplanrammen 6.1.B7 udvides og 6.1.O5 indskrænkes. I kommuneplanrammen 6.1.B7 er indføjet bestemmelser, der sikrer kilen gennem området.

Retningslinjen for byudviklingsområder

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

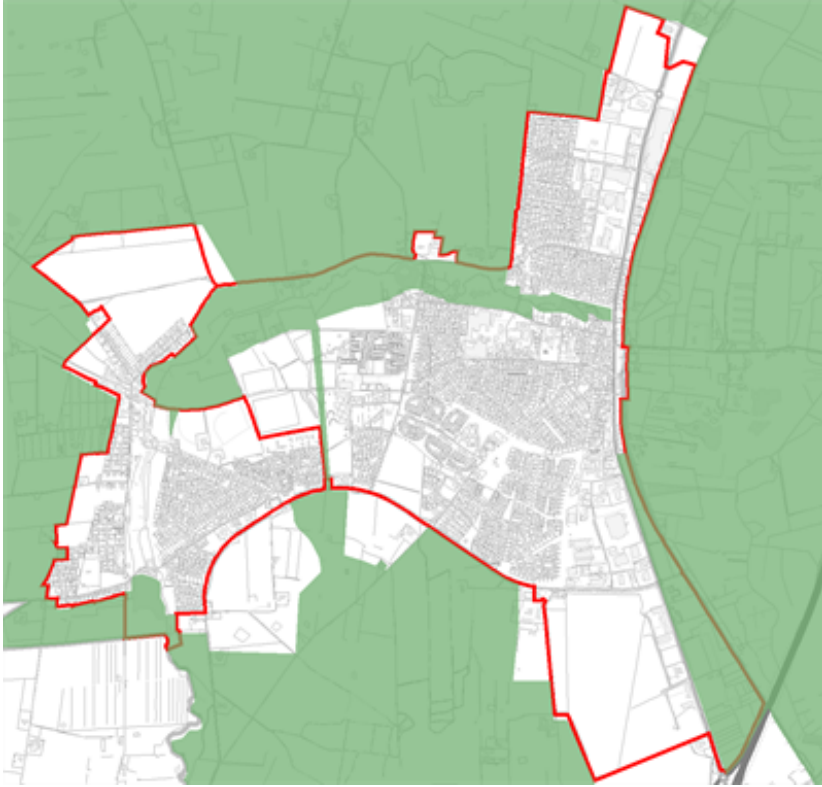


Byudviklingsområder og gældende rammer



Nye byudviklingsområder og ændrede rammer

Kiler



Gældende kiler

Rammeændringen gør, at der gennem det nye boligområde løber en grøn kile, der adskiller de 2 bysamfund Svenstrup og Godthåb.

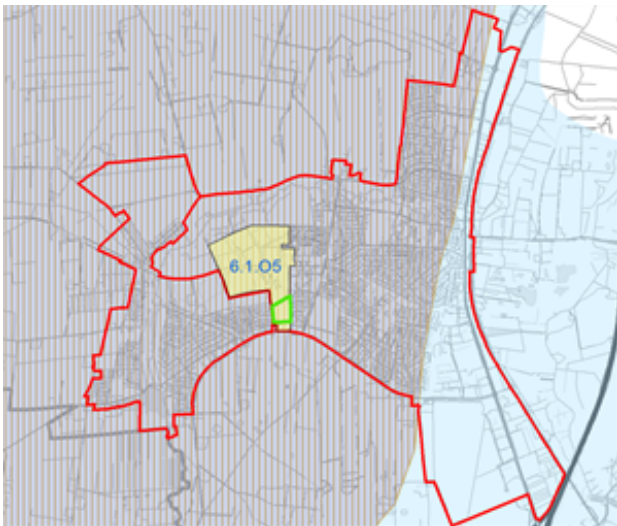
Der er i rammen 6.1.B7 derfor indføjet bestemmelser, der sikre fastholdelse af kile. F.eks. ved disponering af det nye boligområders fælles grønne områder ved kilen.

Jf. [retningslinje 11.1.2](#) skal friluftslivet understøttes og forbedres, ligesom der samtidigt skal sikres sammenhæng for dyre og planteliv.

Kommuneplanen i dag

Drikkevandsinteresser

Den gældende kommuneplanramme 6.1.O5 ligger allerede i dag i område med særlig drikkevandsinteresser (OSD) og i nitratfølsom indvindingsområde (NFI).



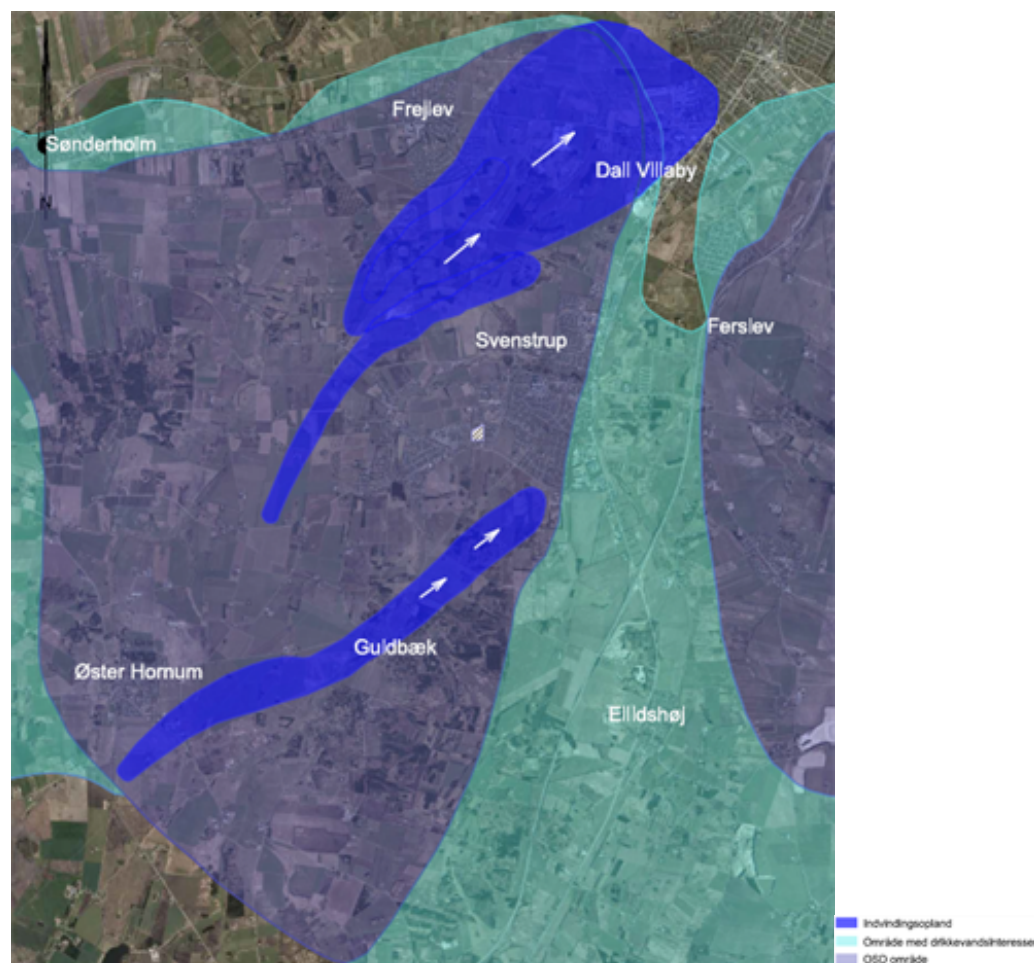
Særlige drikkevandsinteresser (mørkeblå),
drikkevandsinteresser (lyseblå),
nitratfølsomme indvindingsområde (orange skraveret),
gældende kommuneplanramme (gul) og
ny kommuneplanramme (grøn)

Nyt boligområde ved Midgården

Der udarbejdes kommuneplantillæg, da udlægget af det nye boligområde ved Midgården kræver ændring af arealanvendelsen fra offentlige formål og til boligformål.

Kommuneplantillægget muliggør lokalplanlægning for byudvikling af tidligere landbrugsjord til 18 parceller med boligbebyggelse. Befæstelsesgraden i det nye boligområde beregnes på baggrund af nyeste illustrationsplan til at blive 35 %.

Det nye boligområde ligger i et område udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og nitratfølsomt indsatsområde (NFI).



Med vedtagelsen af de statslige vandplaner (2009-2015) er der kommet bindende retningslinjer for kommunens fysiske planlægning og administration. Retningslinje 40 og 41 heri skal danne grundlag for kommunernes anvendelse af og planlægning for OSD - områder og indvindingsoplande. Naturstyrelsen har i oktober 2012 udsendt notatet "Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret arealanvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Indvindingsoplande". Heraf fremgår det, at kommunerne fremover kan planlægge for byudvikling og ændret arealanvendelse i OSD og indvindingsoplande, herunder nitratfølsomme indvindingsområder, forudsat at alternative beliggenheder uden for OSD og indvindingsoplande er afvejet og ikke fundet mulige, og hvis der er vægtige planlægningsmæssige hensyn til stede jf. Planlovens § 11 e, stk. 1, nr. 4.

Der er ikke udarbejdet en samlet grundvandsredegørelse for Aalborg Kommune. Denne redegørelse omhandler derfor udelukkende vægtning af bymønstret i Svenstrup By i forhold til OSD og indvindingsoplande omkring, det særlige behov for udlæg i OSD og indvindingsopland, restrummelighed ift. lokale behov, mulighed for alternative placeringer af byudvikling, samt uudnyttede arealudlæg i OSD og indvindingsoplande i umiddelbar nærhed. Dertil berøres grundvandsressourcens størrelse, naturlige beskyttelse og kvalitet mht. naturligt forekommende og evt. forurenende stoffer beskrives, ligesom forsyningssituationen i området skal beskrives og vurderes. Redegørelsen skal også indeholde en vurdering af områdets forhold til kommunens handle- eller indsatsplaner for området, samt befæstelsesgrad og forhold til grundvandsdannelse skal vurderes.

Idet arealanvendelse til boliger findes på Naturstyrelsens Liste 1 - Tilladelsesliste (bilag 1 til Notat om Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret arealanvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Indvindingsoplande) kræves der ingen supplerende redegørelse over tekniske tiltag til sikring af grundvandsbeskyttelse for tilladelse til placering i et OSD område. Idet området dog også er udpeget som nitratfølsomt indsatsområde, kræves der dog udarbejdelse til tekniske tiltag til grundvandsbeskyttelse på den baggrund. Disse fremgår under punktet "Tekniske tiltag" til

grundvandsbeskyttelse.

Planlægningsmæssig begrundelse

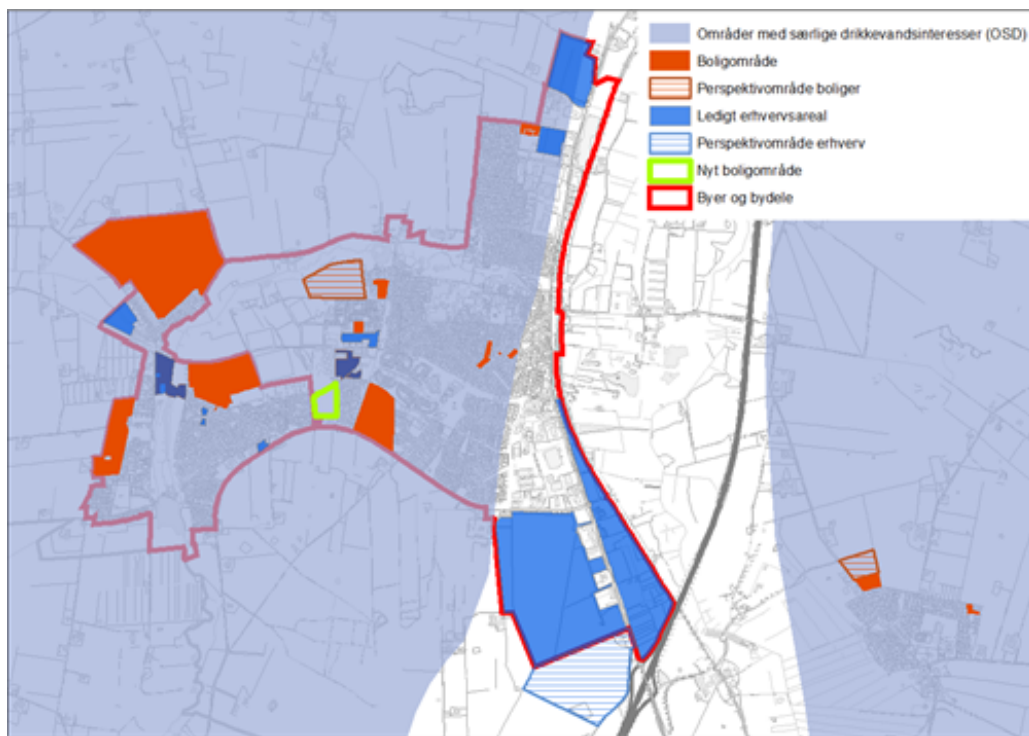
Svenstrup er i kommunens hovedstruktur "Vision 2025" udpeget som oplandsby med særlig vækstopotiale. Potentialerne ligger i særlig grad indenfor øget bosætning med de nødvendige funktioner, der følger med i form af øget offentlig og privat service, flere butikker, lokale erhverv mv. Svenstrup har som den eneste oplandsby også særlige potentialer for at tilbyde arealer til erhverv af regional, national og global betydning. Nye byvækstområder skal tilpasses byernes individuelle identitet, struktur og potentialer. Byfortætning prioriteres frem for byspredning.

Jf. kommunens arealregnskab forventes der at være behov for yderligere 90 boliger i Svenstrup inden for de kommende 12 år. Der lægges i kommuneplanen op til, at ledige arealer samt evt. nye boligområder beliggende mellem Svenstrup og Godthåb anvendes eller anlægges med fortættede boformer.

Det nye boligområde ved Midgården ligger området mellem allerede udbyggede parcelhusområder på to sider, og med Højvangskolen mod nord. Runesvinget udgør den eksisterende naturlige afgrænsning af byen mod syd.

Ud af de eksisterende byudviklingsområder i og omkring Svenstrup, er det primært området omkring Runesvinget og Langdyssen, hvor der er ledig kapacitet. Omkring Godthåb er der ledig kapacitet i den vestlige byen, ved Hammeværket og Fenris Alle samt i den nordlige del af Godthåb ved Skipper Clements Vej.

Det meste af Svenstrup By - og såvel alle udlagt områder som perspektivområder til byudvikling til boligformål - der er udlagt inden for OSD-område.



Det er derfor ikke på nuværende tidspunkt muligt at placere byudviklingsområder i Svenstrup uden for OSD-område.

Udstrækningen af området klassificeret som nitratfølsomt indvindingsopland har samme udstrækning.

Grundvandsforhold



Nærmeste boring hører under Godthåb Vandværk med en afstand på 520 m til boring 34.887. Der er en afstand på 220 m fra det nye boligområde og til kildepladszonen. Se kortet ovenfor for placering i forhold til det nye boligområde. Vandværket har en vandindvindingstilladelse til 59.500 m³/år. Boringen er filtersat i en dybde af 79-100 mut. i kalk. Vandkvaliteten i boringen er af vandtype C.

Boring 34.365 hører til Svenstrup Vandværk, Æblehaven. Der er ca. 670 m til selve boringen. Boringen leverer ca. 20 % af vandværkets samlede indvindingstilladelse, der er på 175.000 m³/år. Boringen er filtersat i smeltevandsgrus 67-73 mut. Vandkvaliteten er af vandtype C.

Vandværket AFV Flødals nærmeste boring ligger med en afstand af 1125 m til det nye boligområde. Vandværket har en indvindingstilladelse til 209.500 m³/år fordelt på 3 indvindingsboringer (34.1747, 34.1748 og 34.1766) placeret på én kildeplads syd for det nye boligområde. Vandkvaliteten er af type B.

Det nye boligområde er ikke placeret inden for kildepladszoner og indvindingsoplande til de tre vandværker.

Strømningsretningen i området er – baseret på potentialekort ved Statens Grundvandskortlægning – nordøstligt. Grundvandet strømmer fra boligområdet og ind under den eksisterende by, hvor der ikke sker vandindvinding.

Grundvandsmagasinerne i området udgøres af den ferske del af kalken. Magasinet er nedadtil afgrænset af saltgrundvand. Den ferske del af kalkmagasinet varierer i tykkelse mellem 50 og til mere end 150 m. Kalkmagasinet i området har generelt ingen beskyttelse af betydning i form af lerdække, hvilket medfører en stor sårbarhed over for nitrat.

Indsatsplanen for grundvandsbeskyttelse gældende for området er under udarbejdelse.

Risikovurdering

Staten har udpeget området med stor sårbarhed over for nitrat. Det nye boligområde er placeret mellem to eksisterende boligområder, og indgår i en by fortætning. De to nærliggende kildepladser - Godthåb og Svenstrup er i den gældende Vandforsyningsplan vurderet bæredygtige, men der gennemføres på baggrund af beliggenheden ikke langsigtet grundvandsbeskyttelse. Det nye boligområde er uden betydning for det grundvandsdannende opland til AFV Flødal.

Den påtænkte anvendelsesændring vurderes ikke at medføre en væsentlig risiko for forurening af de eksisterende vandværker i området. Strømningsretningen er nordøstlig og vand fra boligområdet vil strømme ind under den eksisterende by.

Det vurderes derfor ikke, at der er behov for tekniske tiltag, ud over de betragtninger, som fremgår af Naturstyrelsens Notat "Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret arealanvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Indvindingsoplande" med tilhørende bilag 1.

Angående valg af BAT ved anlæg af regnvands - og spildevandsledninger ændres formuleringen dog fra at ledninger "skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi", og til at ledninger "skal til enhver tid anlægges med den bedst tilgængelige teknologi".

Tekniske tiltag til grundvandsbeskyttelse

Boligområdet forventes at blive udstykket og bebygget med 18 boliger. Alle øvrige arealer - herunder de grønne områder, veje, stier mv. – ejes og vedligeholdes af en grundejerforening. Der er tale om en traditionel parcelhusudstyknings med private haver og befæstede arealer, og dermed et vist potentielt privatforbrug af pesticider på befæstede og ikke befæstede udearealer.

Parkeringspladser og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning til eksisterende bassin nord for Midgården. Regnvands- og spildevandsledninger forventes anlagt med til enhver tid den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre. Tage kan anlægges som grønne tage, og stier kan etableres med permeable belægninger.

Endvidere er det tanken, at de store grønne fællesarealer i langt overvejende grad anlægges med et lavt plejeniveau – naturkarakter – som gør brug af gødning og pesticider overflødig.

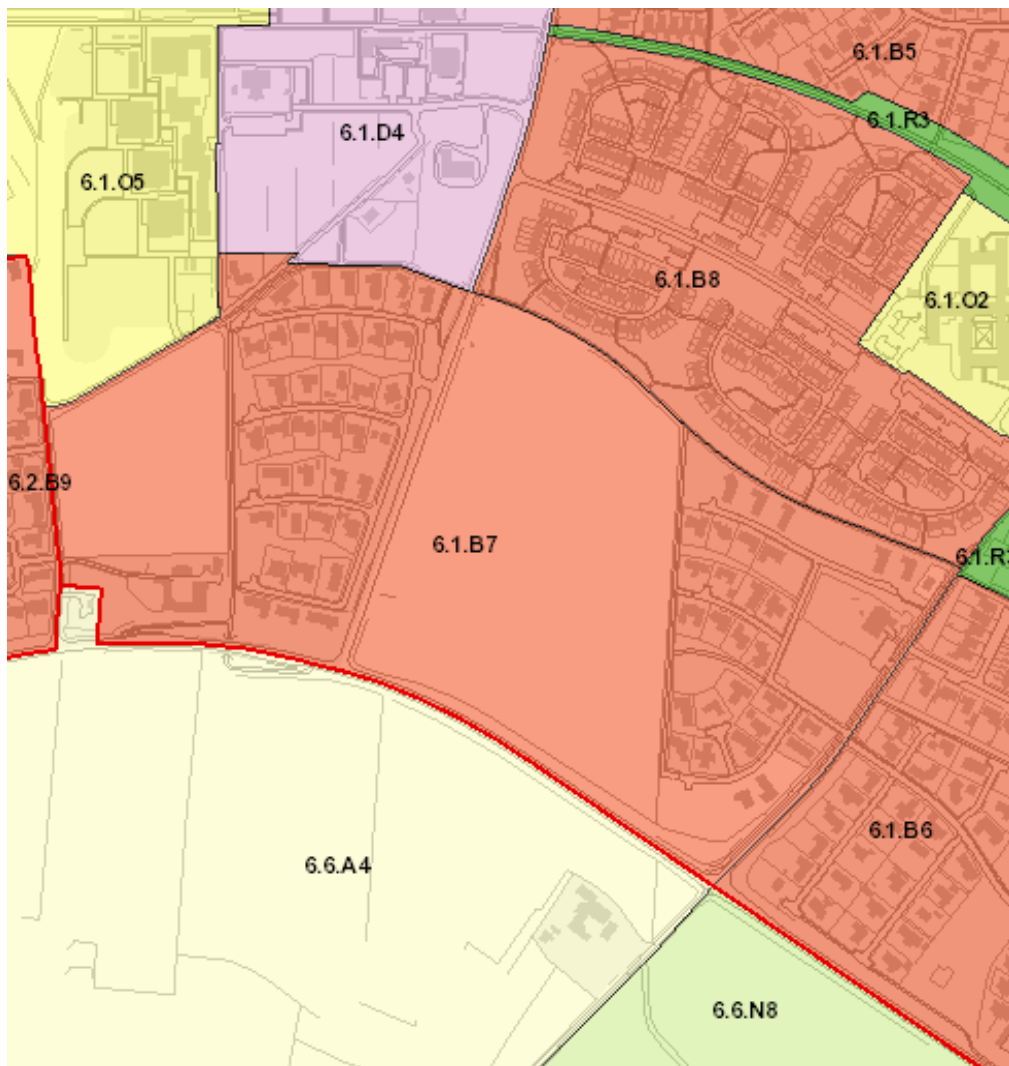
Miljøvurdering

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.

26-09-2016



6.1.B7 Runesvinget / Langdyssen



Mål

Området er et af de primære boligudbygningsområder i Svenstrup. Målet er, at skabe et nyt boligområde af høj landskabelig kvalitet og med en bred variation i boligtyperne og alternative anvendelser.



Området set fra Langdyssen.

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boliger med et varieret udbud af boligtyper - fx en blanding af parcelhuse, rækkehuse og etagebebyggelse som punkthuse.

I området kan integreres mindre butikker, service mv. til områdets lokale forsyning. Funktioner, som ikke er lokalt orienterede, kan også tillades, såfremt de miljømæssige gener for områdets boliger er minimale.

Anvendelse

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

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

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

Grundvandsbeskyttelse.

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: max. 30 åben-lav boliger, tæt-lav boliger og etageboliger og max. 40 for anden bebyggelse

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

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

Fælles opholdsareal: Min. 15 % pr. enklave

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)



Området præges af en markant terrænmæssig top.

Miljø

Området er belastet af støj fra Langdyssen og Runesvinget.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området ligger naturskønt ved grænsen mellem Svenstrup og det åbne land. Arealet stiger terrænmæssigt mod et højdepunkt ca. midt i området. Ved fremtidigt byggeri i området skal områdets landskabelig træk tænkes ind i planen, så der på den landskabeligt højestbeliggende del bygges højt og tæt for at fremhæve terrænforskellen. Der kan fx bygges punkthuse i op til 3 etager omgivet af lavere parcelhus- og rækkehusbebyggelser.

Området skal have et åbent og grønt præg som understreger den landskabelige sammenhæng til de bølgede marker mellem Runesvinget og Gammel Viborgvej.

Områdets vestlige kant mod Midgård udgør den grønne afgrænsning mellem de 2 bysamfund - Svenstrup og Godthåb.

Den åbne og grønne karakter ønskes bevaret for sikre en visuel adskillelse mellem byerne.

Trafik - Veje og stier

Vejstrukturen skal sikre, at integration af erhverv ikke medfører unødvendig trafikbelastning af boligveje.

26-09-2016

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

Der kan ikke etableres grundvandstruende aktiviteter.

Arkitektur - Byrum og landskab

Samlet

bebyggelsesplan skal bidrage til at fremhæve terræn og øvrige landskabelige kvaliteter i området.

Området skal have et åbent og grønt præg.

På områdets højestbeliggende del skal bygges højt og tæt for at fremhæve terrænforskellen

Åben grøn kile mellem Svenstrup og Godthåb mod Midgården

Trafik - Veje og stier

Fordelingsveje fra Gammel Viborgvej og Langdyssen

Vejstrukturen skal indtænke blandet anvendelse.

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

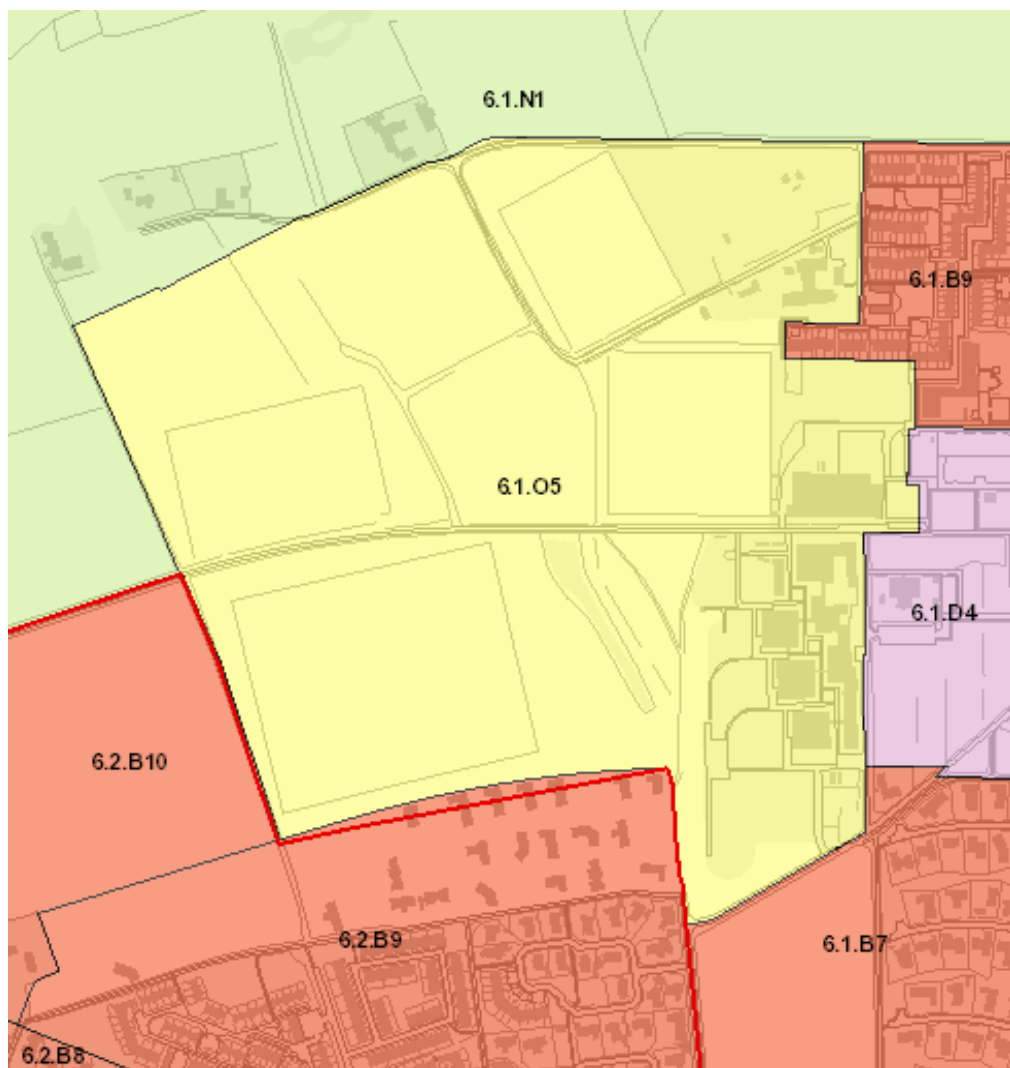
Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#).

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone

**6.1.O5 Højvangskolen m.m.****Anvendelse**

Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 40

Etager: Max. 2

Højde: Max. 10 m,
dog max. 13 for haller

Miljø

Miljøklasse 1-3, se
[Bilag A](#)

Beskyttet natur (§3)

Mål

Målet er at skabe gode rammer for den lokale folkeskole, børnepasning samt fritidsaktiviteter for byens borgere. Samtidig prioriteres det højt, at der bevares en grøn kile mellem Svenstrup og Godthåb.



Højvangshallen

Anvendelse

Området skal anvendes til almennyttige formål såsom skole, idrætsanlæg og haller, bibliotek, børnepasning, forenings- og klubaktiviteter og andre formål af almennyttig karakter, som naturligt kan passes ind i området.

Et landskabeligt forløb i retning nord-syd skal friholdes for konkrete anvendelser og bibeholdes som rekreativ og økologisk forbindelse gennem området.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området udgør den grønne afgrænsning mellem de 2 bysamfund - Svenstrup og Godthåb.
Den åbne og grønne karakter ønskes bevaret for sikre en visuel adskillelse mellem byerne.

26-09-2016

Arkitektur - Byrum og landskab

Svenstrup og Godthåb
skal visuelt adskilles.

Åben grøn kile mellem
Svenstrup og Godthåb
med udgangspunkt i
den landskabelige
lavning

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 og landzone

En lokalplan skal
overføre landzoneareal
til byzone.