



Tillæg 6.022 - Byudviklingsplan for Frejlev med miljørapport

Aalborg Byråd godkendte den 25. maj 2020
kommuneplantillæg 6.022 for Frejlev med miljørapport.

[Samlede indsigelser til forslag til
kommuneplantillæg 6.022](#)

Planen består af:

- [Redegørelse og miljørapport for tillæg 6.022 for Frejlev](#)
- [Byudviklingsplan for Frejlev](#)
- [Retningslinje 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål](#)
- [Retningslinje 2.1.2 Byomdannelse, byudvikling og miljø](#)
- [Retningslinje 7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre](#)
- [Retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder](#)
- [Retningslinje 11.2.4 Skovrejsningsområder](#)
- [Retningslinje 11.2.6 Rekreative ruter](#)
- [Retningslinje 13.2 Cykelstier](#)
- [Kommuneplanramme 6.3.B1 Glucksvej m.m.](#)
- [Kommuneplanramme 6.3.B2 Grøndalsvej m.m.](#)
- [Kommuneplanramme 6.3.B3 Kalmanparken](#)
- [Kommuneplanramme 6.3.B4 Offenbachsvej m.m.](#)
- [Kommuneplanramme 6.3.B5 Vivaldisvej](#)
- [Kommuneplanramme 6.3.B6 Brahmsvej](#)
- [Kommuneplanramme 6.3.B7 Vest for skolen](#)
- [Kommuneplanramme 6.3.B8 Bakkegården](#)
- [Kommuneplanramme 6.3.B9 Syd for Nibevej](#)
- [Kommuneplanramme 6.3.B10 Vest for den grønne grusgrav](#)
- [Kommuneplanramme 6.3.B11 Yoldiaskrænten](#)
- [Kommuneplanramme 6.3.C1 Bymidten](#)
- [Kommuneplanramme 6.3.D1 Nibevej \(udgår\)](#)
- [Kommuneplanramme 6.3.H1 Nibevej \(udgår\)](#)
- [Kommuneplanramme 6.3.O1 Frejlev Skole](#)
- [Kommuneplanramme 6.3.O2 Frejlev Kirke](#)
- [Kommuneplanramme 6.3.R1 Svenstrupvej](#)
- [Kommuneplanramme 6.3.R2 Grusgraven](#)
- [Kommuneplanramme 6.3.R3 Kirkekilen](#)
- [Kommuneplanramme 6.3.T1 Frejlevsenderen](#)
- [Kommuneplanramme 6.6.N6 Drastrupkilen](#)

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

Har du spørgsmål til planens indhold eller brug, er du velkommen til at kontakte Tina Adamsen, tlf. 9931 2233.

Miljøvurdering

I forbindelse med kommuneplantillæg 6.022 er der udarbejdet en miljørapport (MV). Rapporten indeholder en miljøvurdering (MV) efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Efter høringsperioden er endt er der desuden

udarbejdet en sammenfattende redegørelse, som ses sammen med miljørapporten.

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 26. juni 2020**. 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 29. november 2020.

Kommunens planer

Alle planforslag kan ses her:

- Lokalplan: www.aalborg.dk/lokalplaner
- Kommuneplantillæg: www.aalborgkommuneplan.dk under "Nyheder"

Alternativt ved personlig henvendelse hos:

- Bibliotekerne i Aalborg Kommune
- By- og Landskabsforvaltningen, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby



Vejledning tillæg

Hvad er en kommuneplan?

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

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

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

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

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

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

Hvornår laves der kommuneplantillæg?

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

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

Forslaget til kommuneplantillæg

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

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

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

Om miljøvurdering (MV)

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

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

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

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

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 til Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling pr. mail plan.udvikling@aalborg.dk. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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

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

Redegørelse for tillæg 6.022, Byudviklingsplan for Frejlev med miljørapport



Frejlev er med sin beliggenhed, tæt på store rekreative områder ved Drastrupkilen, et attraktivt sted at flytte til. Byen ligger desuden i overskuelig afstand til mange arbejdspladser i både Aalborg, Nibe og andre større byer mod syd.

+ Baggrund og formål

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

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en byudviklingsplan for Frejlev. I kommuneplanens hovedstruktur "Fysisk Vision 2025" for Aalborg Kommune er Frejlev udpeget som én ud af 11 oplandsbyer til Aalborg med særlige byvækstpotentialer.

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

Baggrunden, for at arbejdet med byudviklingsplanen i Frejlev igangsættes på nuværende tidspunkt, er forventning om øget bosætning i byen.

Der er befolkningstilvækst i Frejlev. Indbyggertallet i byen er i perioden 2005-2019 steget med 874 personer. Pr. 1. januar 2019 var indbyggertallet 2.864 personer. Befolkningsprognosen viser at Frejlev fortsat vil vokse.

Den lokale debat

By- og Landskabsudvalget besluttede på sit møde den 3. marts 2017 at igangsætte fordebatten for en byudviklingsplan i Frejlev. Byudviklingsplanen har form af et kommuneplantillæg med tilhørende miljørapport. I fordebatten, der fandt sted i perioden 16. marts til 20. april 2017, blev der udsendt et debatoplæg til byens

borgere.

I fordebatten er der afholdt borgermøde på Frejlev Skole den 5. april 2017 med stort fremmøde.

På borgermødet blev der afholdt workshops over følgende emner:

- Mødesteder og byliv
- Byudvikling og boliger
- Natur- og landskabskvaliteter
- Mobilitet og forbindelser

Kommunen modtog mange inputs og idéer på borgermødet. Idéerne er brugt i det videre planlægningsarbejde og det videre arbejde med konkrete projekter til udvikling af byen.

I fordebatten modtog kommunen 23 skriftlige henvendelser. Alle bemærkningerne er gennemgået og ses i notatet "Opsamling på fordebat for byudviklingsplan for Frejlev". Opsamling på fordebatten er behandlet af By- og Landskabsudvalget den 7. september 2017. Her fastlagde udvalget principper for det videre arbejde med byudviklingsplanen.

Materiale fra fordebatten (debatoplæg, input fra borgermøde, politisk opsamling mv.) ses på www.aalborg.dk/frejlev

Helhedsplan for omdannelse og udvikling syd for Nibevej

I foråret 2019 blev der udarbejdet en helhedsplan for omdannelse og udvikling syd for Nibevej i Frejlev af tegnestuen By + Land på vegne af Aalborg Kommune. Helhedsplanen er blevet udarbejdet for at skabe et overblik over, hvordan områderne kan bebygges hensigtsmæssigt og hvordan der kan skabes nye forbindelser, som understøtter hele byens udvikling.

Helhedsplanen blev godkendt af By og Landskabsudvalget den 23. maj 2019. By og Landskabsudvalget godkendte, at helhedsplanen blev lagt til grund for den videre planlægning og debat med borgerne i Frejlev. Samt at lokalplaner for omdannelse af erhvervsområderne udarbejdes sideløbende med byudviklingsplanen for Frejlev, med et overordnet indhold som beskrevet i Helhedsplanen.

Der blev afholdt et supplerende borgermøde med godt fremmøde den 29. august 2019, hvor helhedsplanen blev præsenteret og borgerne havde mulighed for at komme med input.

Byudviklingsprojekt

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

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 fx byrum og mødesteder.

I Frejlev er følgende projekter udført eller på vej:

- Fortov langs med Rema 1000
- Asfalt og belysning på Frejlev Skolesti
- Nyt fortov i forlængelse af Frejlev Skolesti + sti til nordsiden af Frejlev Hallen fra Frejlev Skolevej
- Nyt byrum langs Nibevej ved Kastanjegården

Forsøgsprojekt - Det Grønne Frejlev

Sideløbende med udarbejdelse af byudviklingsplanen blev der ansøgt til Byfornyelsens forsøgspulje 2018: Natur- og landskabsværdier i byfornyelsen ved Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen. Ansøgningen om 1,755 mio. kr blev godkendt. Projekt kører sideløbende med byudviklingsplanen og skal være afsluttet i efteråret 2021. Projektet skal udvikle byens natur- og landskabsværdier med udgangspunkt i byudviklingsplanen og helhedsplanen. Projektet er 100 % finansieret med støttemidler.

Frejlev Samråd

Kommunen har haft et godt samarbejde med Frejlev Samråd gennem hele processen. Samarbejdet har omhandlet diskussion af fokuspunkter i fordebatten, praktik omkring afholdelse af borgermøde, diskussion af projektemner, mv.

+ Forudsætninger

Den fremtidige planlægning i Frejlev er bestemt af mange væsentlige interesser samt en række demografiske tendenser.

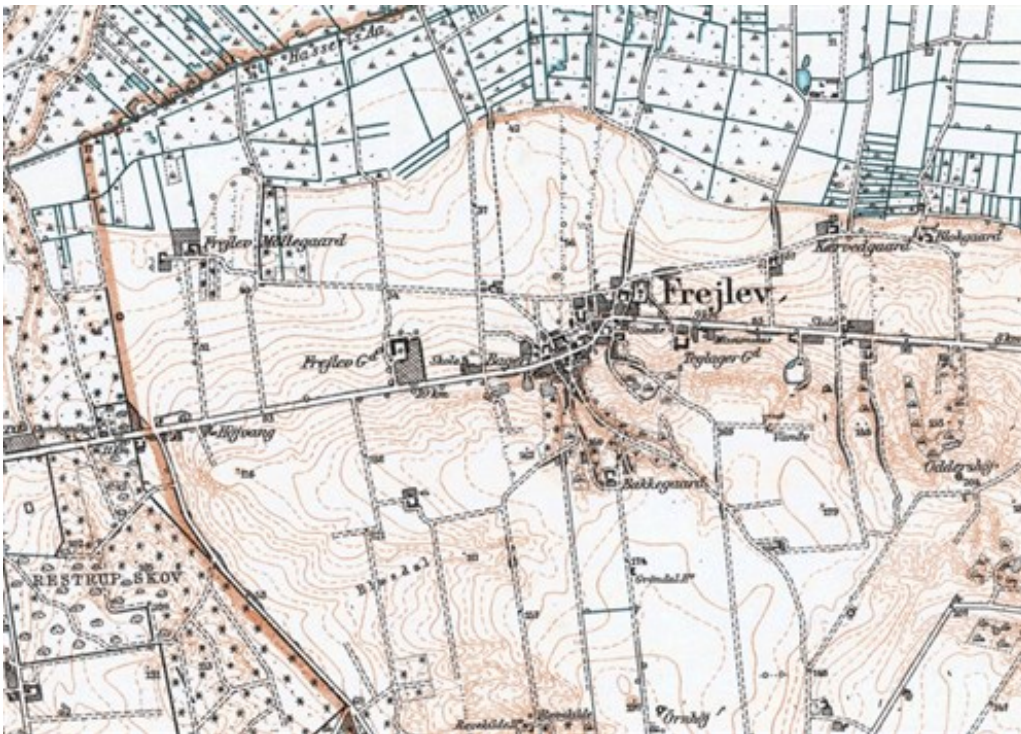
Der redegøres for det fremtidige behov for arealudlæg til boliger- og erhvervsformål, anden planlægning og bindinger mv.

Generelt om Frejlev

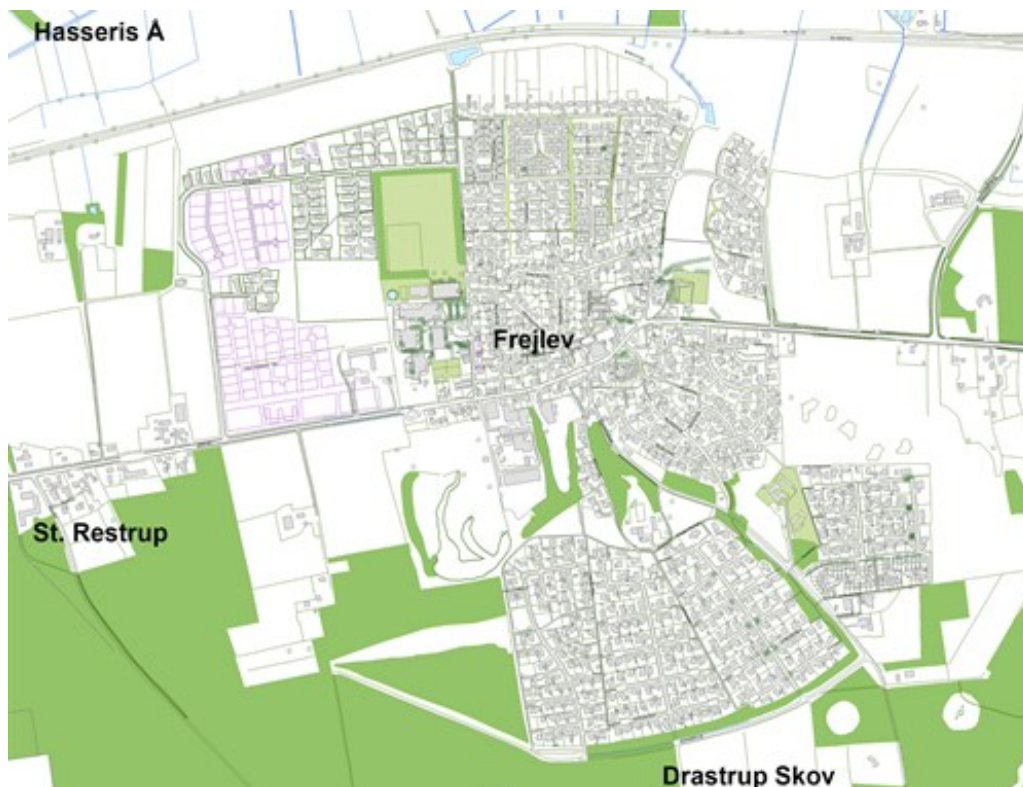
Frejlev var en mindre landsby, som efter 1960'erne er vokset løbende med nye parcelhusområder. Byens omgivelser har ændret sig meget siden 1990'erne, hvor Ny Nibevej blev etableret nord for byen og Drastrup Skov er blevet plantet, som får større og større kvalitet, jo ældre den bliver.

Byen ligger smukt i landskabet på en forhistorisk kystskrænt. Skrænterne består bl.a. af grus og der har i mange år ligget flere grusgrave i kanten af landsbyen, men med tiden er byen vokset rundt om grusgravene og ind i dem med erhverv.

Landskabet og grusgravene har skabt nogle særlige forudsætninger for byens udvikling. Fremover skal byens erhvervsområder i grusgravsarealerne omdannes og blive til en aktiv del af byen.



Frejlev i første halvdel af 1900-tallet



Frejlev i dag

Vest for Frejlev ligger landsbyen St. Restrup. Med de seneste udstykninger er Frejlev kommet meget tæt på St. Restrup. Det er intentionen, at der skal bevares klar en opdeling mellem de to byer.

Byens funktioner



Funktioner og mødesteder

Offentlig og privat sevice samt idræts- og fritidstilbud er vigtige funktioner og udgør samtidig mødesteder i byen. Frejlev rummer mange forskellige tilbud, der skaber identitet og sammenhængskraft i byen.

Detailhandel

Dagligvarebutikker kan være særlige drivere for skabelsen af byliv, da de besøges af mange borgere hver dag. I Frejlev er der en Rema 1000, to pizzeriaer, et solcenter og en tøjbutik. Butikkerne ligger samlet omkring Nibevej.

I henhold til "Supermarkedshåndbogen 2017" har byens dagligvarebutik en omsætning på 30-35 mio. kr.

Udtræk fra Danmarks Statistiks Forbrugsundersøgelse indikerer, at det gennemsnitlige forbrug til dagligvarer i Frejlevområdet er ca. 25.000 kr. pr. person. Det samlede forbrugspotentiale for dagligvarer i området er derfor ca. 70 mio. kr. med byens eksisterende ca. 2800 indbyggere. Tallene viser, at der er et uforløst forbrugspotentiale i Frejlev på ca. 35-40 mio. kr., hvilket vil stige i takt med, at byen vokser.

Der er således potentiale til yderligere butikker i Frejlev. I dag handler mange sandsynligvis i City Syd, som ligger kun 5 minutters kørsel fra Frejlev, og hvor der er et stort udvalg af daglig- og udvalgswarebutikker. Det vurderes, at etablering af flere butikker i Frejlev vil ikke påvirke handelslivet i City Syd væsentligt, da City Syd servicerer et meget stort opland.

Derfor udpeges der en ny kommuneplanramme til centerformål langs med Nibevej. Inden for den ny ramme til afgrænses et mindre område til bymidte, hvor nye butikker skal etableres. Den afgrænsede bymidte omfatter området nord for Nibevej, hvor den eksisterende dagligvarebutik ligger, samt et område syd for Nibevej, som skal omdannes fra erhverv til center- og boligområde, hvor der vil være plads til etablering af parkeringspladser og mulighed for at afvikle trafikken. Den ny bymidte understøtter dermed den ønskede udvikling i byen med fortætning af servicetilbud på Nibevej langs strækningen fra Frejlev Skolevej til Svinget.

Offentlig service

Et bredt udbud af offentlig service tilbud er vigtigt for at opfylde borgernes behov. Frejlev har børnehaver, vuggestue, folkeskole, DUS, ungdomsklub, kirke, idrætshal og ældrecenter. Bogbus flere gange om ugen tilbyder mulighed for at låne biblioteksbøger.

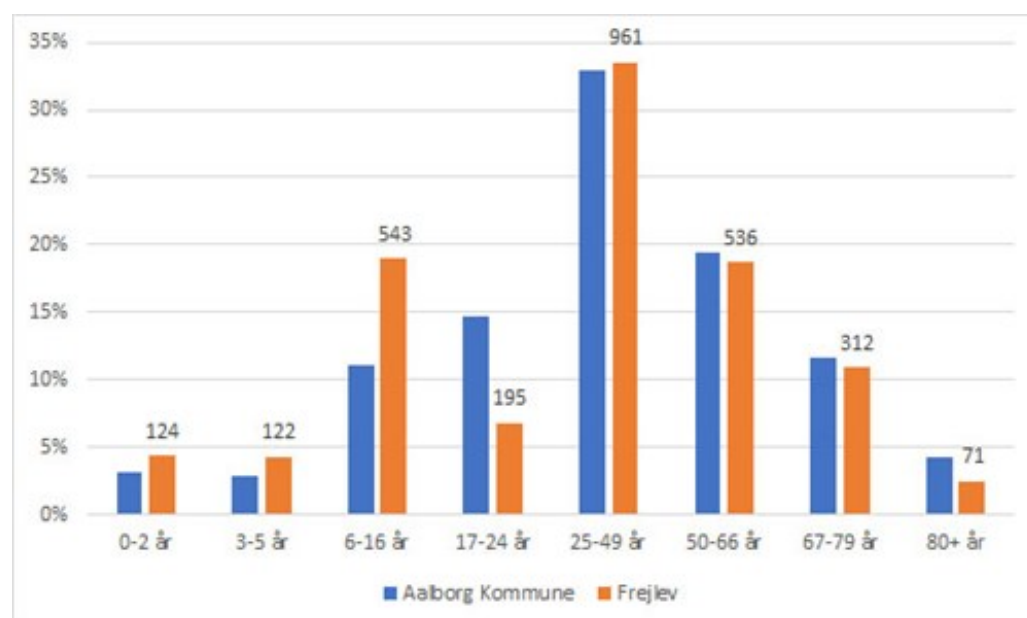
Foreninger

Lokalt foreningsliv skaber sammenhold giver byens borgere mulighed for et aktivt fritidsliv. Social interaktion og bevægelse er godt for borgernes fysiske og mentale sundhed. Der er et stærkt foreningsliv i Frejlev med FDF Frejlev-Sønderholm, Frejlev Tennisklub og St. Restrup IF, som organiserer fodbold, håndbold, gymnastik, badminton og skydning. Foreningerne er samlet omkring skolen.

Borgerne

Borgernes sammensætning og udviklingen i antal borgere kan have indflydelse på, hvilken type byudvikling, der skal planlægges for i en by som Frejlev.

Aldersfordeling



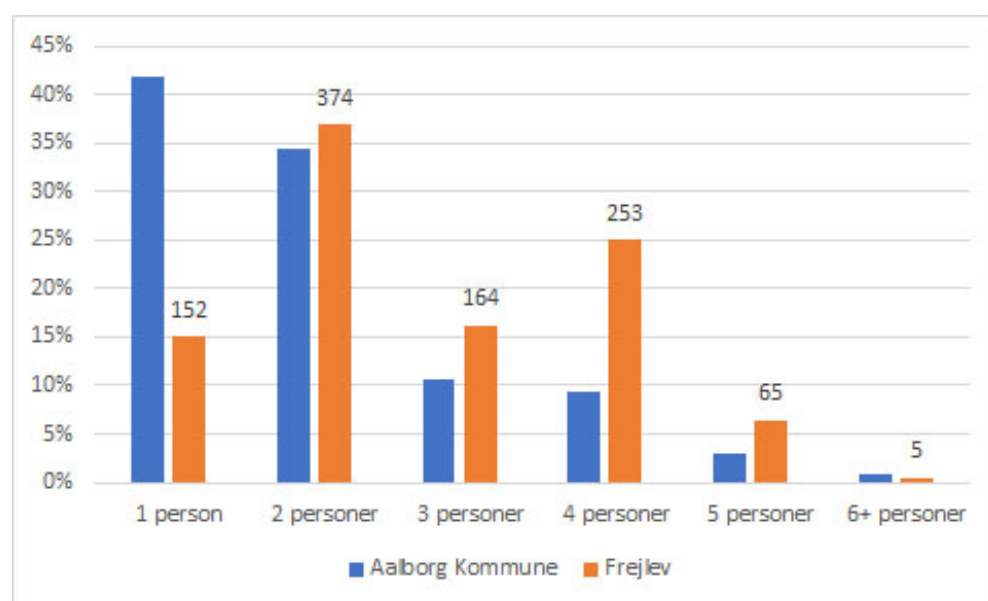
Den demografiske sammensætning i Frejlev er set i forhold til Aalborg Kommune som helhed:

- Andelen af børn og unge er større.
- Andelen af unge voksne 20-29 år er væsentlig lavere.
- Andelen af voksne 35-54 år er højere.
- Andelen af seniorer 55-69 år er lidt lavere.
- Andelen af seniorer 70-79 år er næsten det samme.
- Andelen af ældre 80+ er lavere.

Tilflytning af børnefamilier skaber de "toppe", som ses på diagrammet. Det ses også, at de unge sandsynligvis flytter fra byen for at studere i de større byer. I gruppen 50-66 år sker der et fald igen. Dette skyldes sandsynligvis, at seniorer vælger at skifte parcelhuset ud med noget mindre, når børnene er flyttet hjemmefra. Alternative boligtyper til denne gruppe er begrænset i Frejlev og derfor vælger nogle måske at flytte fra byen. Det kan også være en afspejling af at der er flyttet relativt mange unge familier ind i de nye huse de senere år.

I gruppen 80+ år er der også væsentligt færre. En årsag til det kan være, at der ikke er et plejehjem i Frejlev eller et begrænset udbud af ældrevenlige boliger.

Husstandsstørrelse

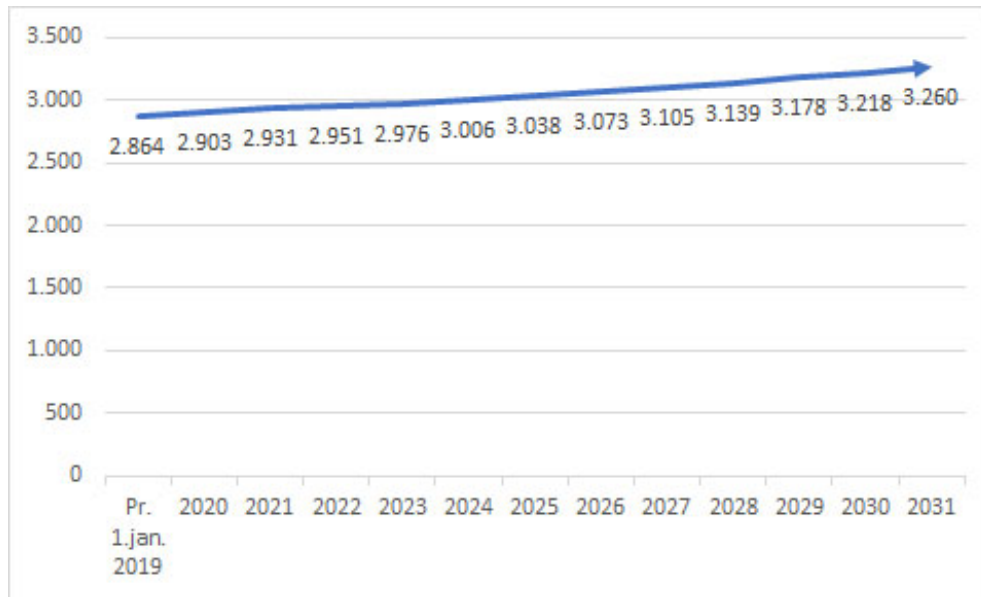


Fordelingen af husstandstørrelser i Frejlev sammenlignes med Aalborg Kommune som helhed:

- Andelen af boligsingler er væsentlig lavere.
- Andelen af husstande med 2 personer næsten det samme.
- Andelen af husstande med 3 - 5 personer er højere og der er væsentligt flere med 4 personer.
- Andelen af husstande med 6+ personer er lavere.

Tallene afspejler, at Frejlev er en populær by for familier. Andelen af boligsingler i Frejlev er væsentligt lavere end i Aalborg Kommune som helhed, men udgør alligevel 15 %. Der forventes at blive flere boligsingler fremover.

Prognose

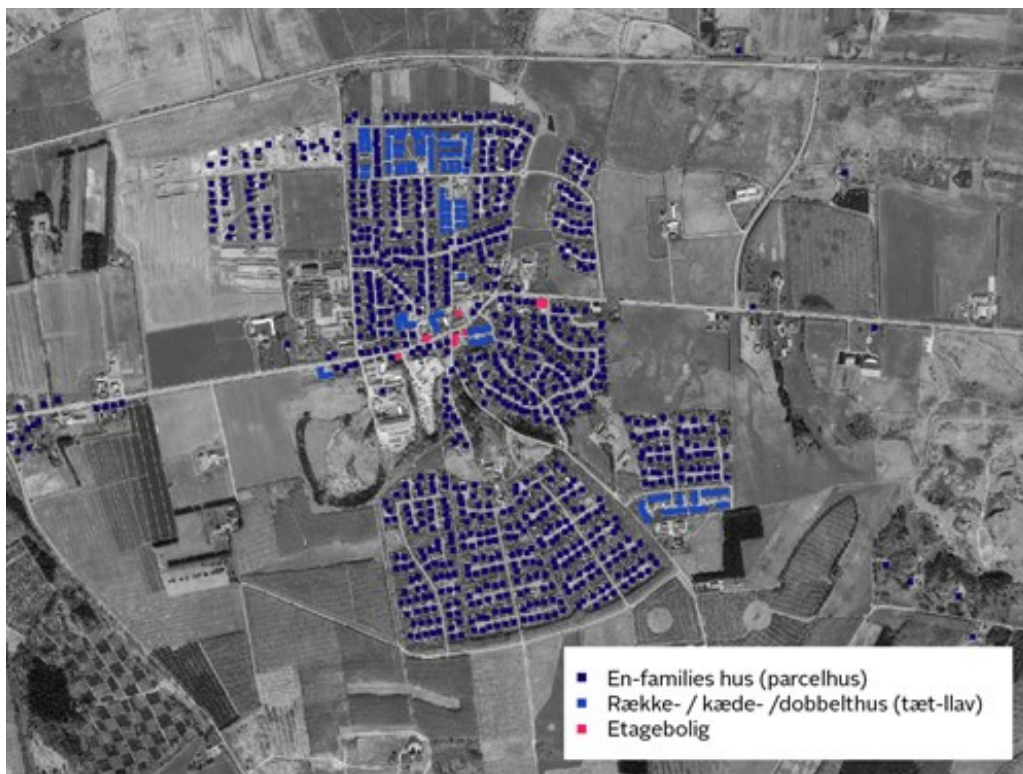


Der er befolkningstilvækst i Frejlev. Fra 31. december 2012 til 1. januar 2019 er byen vokset med 242 indbyggere fra 2.622 til 2.864 indbyggere. Befolkningstilvæksten forventes at fortsætte og prognosen viser, at Frejlev vokser med ca. 400 indbyggere over de næste 12 år.

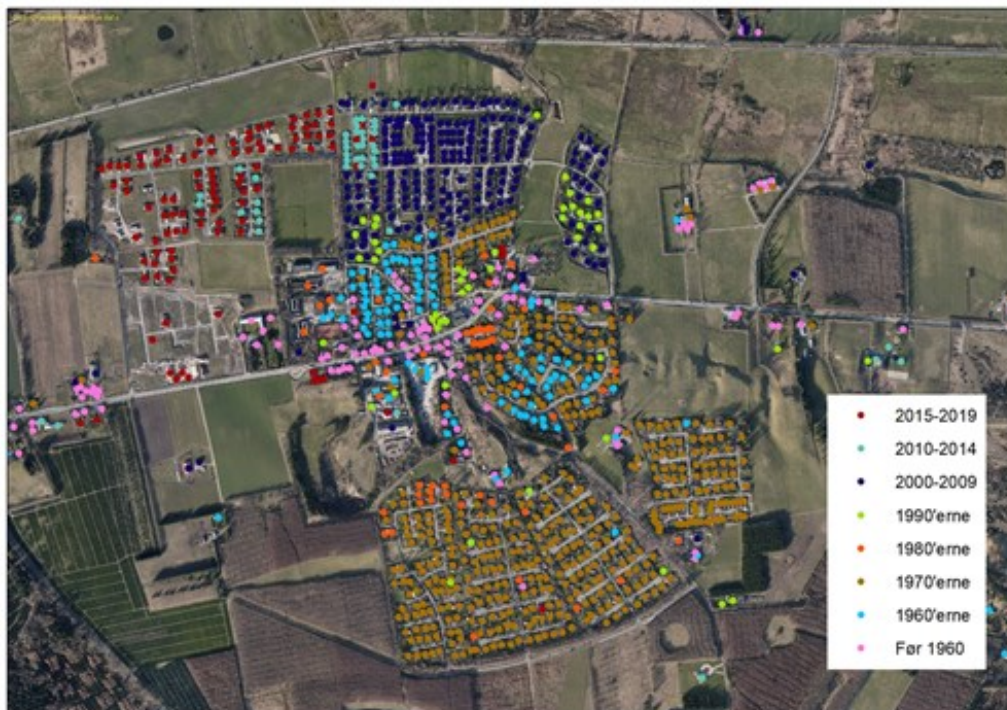
Prognosen er baseret på de foregående års udvikling og fremadrettede forventninger til boligudbygningen i byen.

Boliger

Boligerne i Frejlev består primært af parcelhuse og række-/kæde-/dobbelthuse. På nedenstående kort ses, hvor de forskellige boligtyper er beliggende i byen, og i hvilken takt udbygningen af byen er sket.



Boligtyper i Frejlev



Opførelsesår for boliger i Frejlev

Boligerne i Frejlev består primært af parcelhuse (66 %) og række-/kæde-/dobbelthuse (11 %). Der er meget få etageboliger (2 %), men der er planlagt nye etageboliger i området vest for skolen, hvoraf nogle er ved at blive bygget.

Byen voksede kraftigt i 60'erne og især 70'erne, hvor boligområderne i den sydlige del af byen er etableret. I løbet af 00'erne og 10'erne er der sket en tilsvarende kraftig udbygning af byen mod nord.

Den oprindelige landsby ses centralt på Nibevej på strækningen mellem Frejlev Kirke i øst og Frejlev Skole i vest.

Andelen af lejeboliger er lavt i Frejlev i forhold til gennemsnittet i Aalborg Kommune. Langt de fleste ejer egen bolig. Der er ingen almene boliger i Frejlev.

Rummelighedsbehov til boliger

Der er bygget ca. 145 boliger i Frejlev over de sidste 12 år, i gennemsnit svarende til 12 boliger om året. Inden for de sidste 5 år er der gennemsnittet været 23 boliger om året, hvilket svarer til 276 boliger i løbet af 12 år.

I perioden 2004-2006 blev der bygget markant mere end gennemsnittet, i 2007-2012 blev der bygget markant mindre end gennemsnittet, hvorefter det steg igen i 2013-2018. Perioden indeholder altså både op og nedgangstider.

Den nuværende rummelighed er ca. 130 boliger.

Der vurderes, at være behov for en væsentlig øget rummelighed til boliger til den kommende 12 årige planperiode. Vurderingen bygger blandt andet på den forventede befolkningstilvækst, antallet af opførte boliger i sidste planperiode, stigningen i boligsingler, Frejlevs attraktive beliggenhed, den afsmittede effekt fra urbanisering i Aalborg Kommune som helhed samt nærheden til Aalborg By.

Erhverv

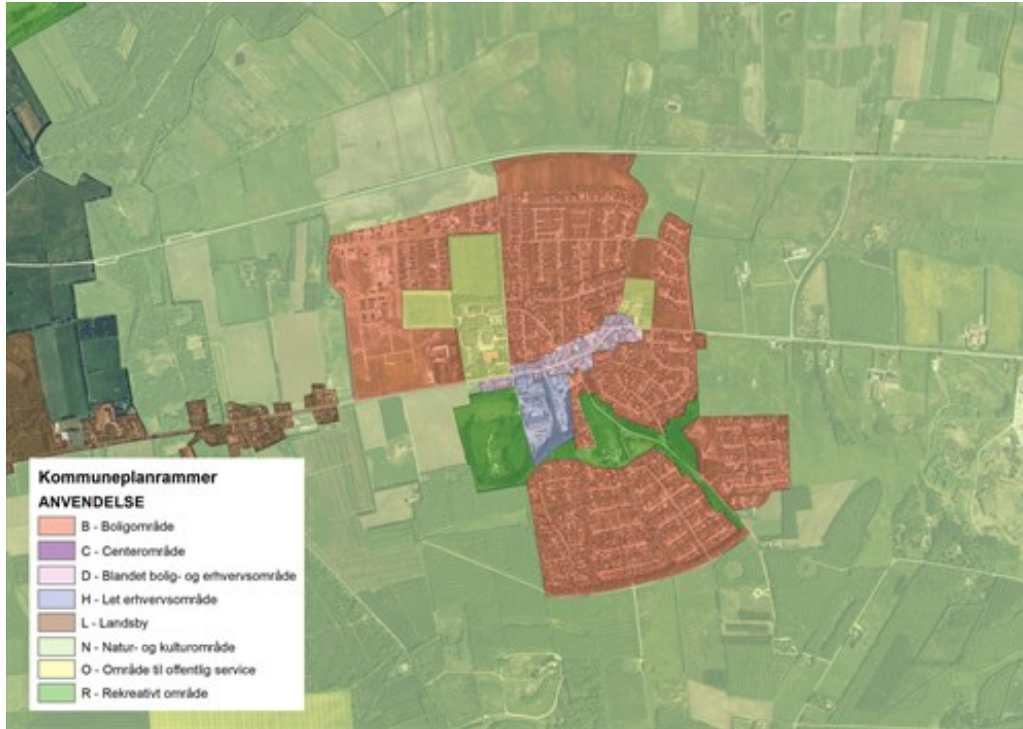
Erhvervsområdet i Frejlev ligger i to tidligere grusgrave centralt i byen. Her ligger FC Beton (cementstøberi), S. D. Kjærsgaard (salg og service af landbrugs- og entreprenørmaskiner) og Saga Wood (producent af bæredygtigt holdbart træ). Placeringen af virksomhederne er ikke længere tidssvarende, pga. nærheden til boliger og fordi virksomheder skaber trafik med tunge køretøjer på Nibevej. Der er udpeget andre erhvervsområder i Aalborg Kommune, som er egnet til disse typer virksomheder. Det er målet, at produktionsvirksomheder flyttes ud af

Frejlev by.

Andet erhverv i Frejlev ligger centralt ved Nibevej og består af butikker, klinikker og kontorer. Disse typer virksomheder skal fortsat kunne ligge centralt i Frejlev, og der skal være mulighed for etablering af nye virksomheder, som ikke er miljøbelastende.

Det eksisterende rammeområde til erhverv fjernes og erstattes af rammer for bolig- og centerformål.

Kommuneplanrammer



Kommuneplanen udlægger i dag områder til boliger, erhverv, offentlige formål, blandet bolig- og erhverv og rekreative områder.

Alle boligrammer i Frejlev er fuldt udbygget, undtagen området vest for skolen, som er under kraftig udbygning, men hvor der stadig er rummelighed til ca. 130 boliger. Boligudbygningen i Frejlev er de seneste år koncentreret i den vestlige del af byen.

Landskab, natur, fredninger og rekreative kvaliteter

Frejlev er karakteriseret af beliggenheden på skrænten med engene for foden af byen mod nord og skoven i ryggen mod syd.

I det følgende gennemgås de forskellige grønne interesser i byen.

Markante, bevaringsværdige landskabstræk



Byens udvikling var og er i høj grad styret af placeringen mellem kystskrænter fra Yoldia- og Stenalderhavet, der endnu i dag fremgår tydeligt i landskabet, selvom Yoldia skrænten er modeleret ved råstof-udgravning i vest.

De øst-vest gående Nibevej og Ny Nibevej, flugter med foden af hhv. Yoldiahavets og Stenalderhavets kystskrænter. Stenalderhavets kystskrænt udgør et let svungent terrænspring på op til 8 meter. Den er for stejl til veje og boliger og danner derfor en naturlig nordlig afgrænsning af byen i kombination med det lave terræn foran. Yoldiahavets kystskrænt er i sammenligning meget varieret, med slugter og terrænspring på op over 20 m. Slugterne har man naturligt udnyttet til at anlægge en direkte vej til toppen og hovedandelen af strækket er mulig at bebygge med smukke udsigtsgrunde. Hvor boligområderne på fladerne er karakteriseret af den 'lette løsning' med rette linjer, er et snørklet vejforløb påkrævet for byggeri på Yoldia-skrænten.

Byens samlede terrænspring fra 5-55 m over havets overflade er yderligere forstærket af en skovklædt ryg syd om byens toppunkt. De langstrakte nord-syd gående beplantningsbælter vidner om gamle engjorder på fladerne og understøtter i dag den retvinklede by-struktur der. Ved byens indgange i øst og vest danner eksisterende beplantningsbælter grønne "byporte" i overgangen mellem byen og det åbne land. Terrænet danner i kombination med mellemrum i by og skov desuden en række bevaringsværdige udsigter, til Limfjorden, Frejlev kirke, Rundhøj og Frejlevmasterne.

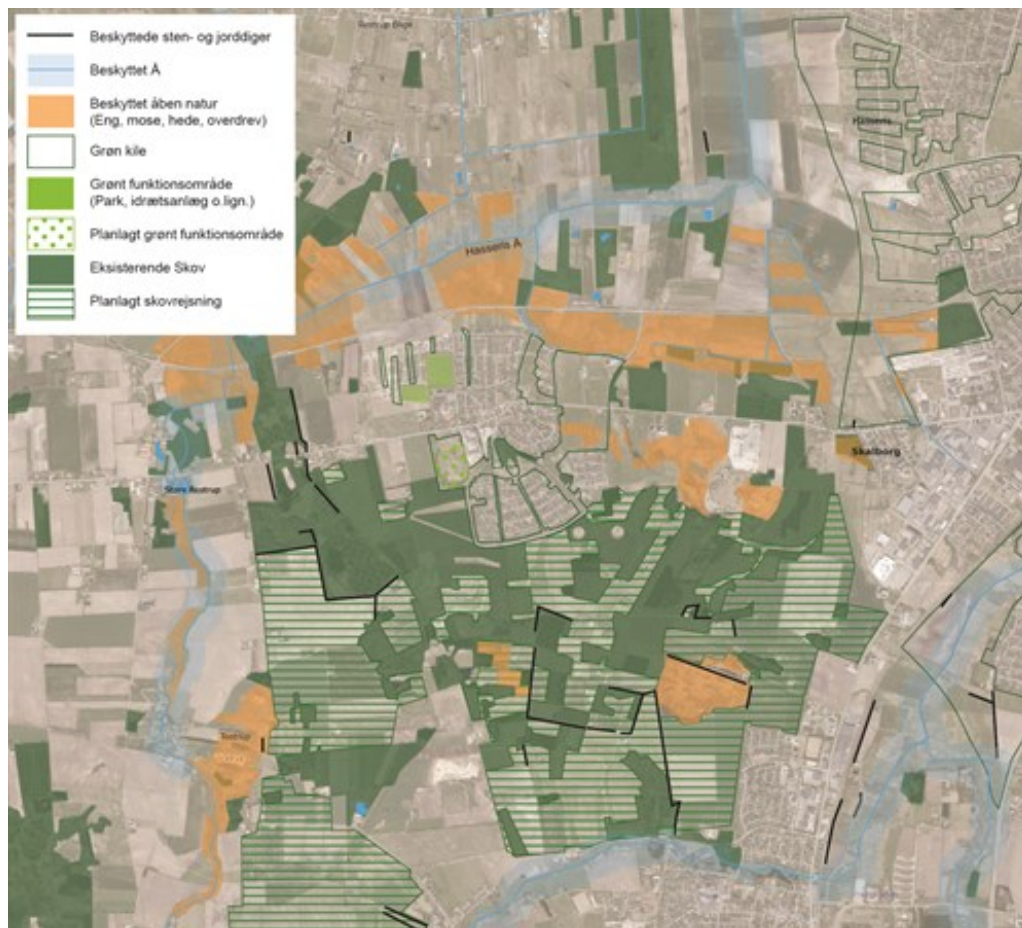
Derfor er både skoven, beplantningsbælter og terræn stærkt identitetsgivende for byen og dens forskellige kvarterer, hvorfor disse har en høj bevaringsværdi og de strukturer de danner fortsat bør være retningsgivende i videre byudvikling.

Fredninger



Frejlev kirke har en kirkefredning mod Nibevej, der sikrer indsigt til kirken. Det omgivende landskab, primært syd for Nibevej, indeholder desuden en del fredskov og fredede gravhøje. Særligt skal nævnes den nærliggende gravhøj Oddershøj i øst, hvorfra der er udsigt til Frejlev og Limfjorden, henover overdrev og marker.

Beskyttet natur og rekreative interesser



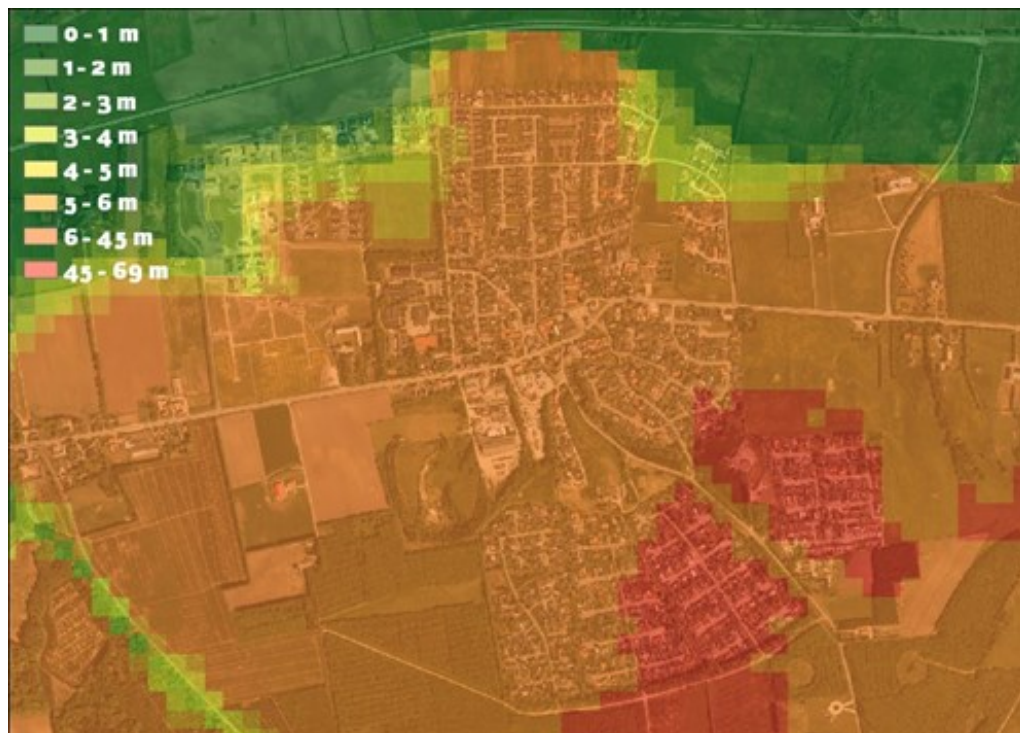
Der er en del områder omkring Frejlev, der er udpeget til beskyttet natur jf. Naturbeskyttelseslovens § 3. Nord for Ny Nibevej er der primært tale om våde engarealer, mens der især øst for byen ligger overdrev. Syd for findes flere beskyttede gravhøje, sten- og jorddiger.

Bag om byen, fra øst til vest og helt til Svenstrup i syd, strækker sig Restrup og Drastrup skov, der fortsat skal udvides. Deri ligger en del faciliteter til friluftsliv, som for eksempel primitive overnatningspladser, skovlegeplads, bålplads og hundeskov, samt stier til gående, løb, ridning og BMX. Gravhøje og slugter er friholdte for skov, for at give en varieret oplevelse med udgangspunkt i landskabets historie.

Skolens boldbaner faciliterer desuden en lokal boldklub og de omfattende stiforbindelser i og uden for byen danner et stærkt rekreativt netværk. I forbindelse med udbygning af byen er det vigtigt at bevare og styrke de rekreative forbindelser mellem by og natur.

Den gamle råstofgrav i vest er ideel som bynær park i fremtiden, med historisk fortælling og mulighed for at facilitere bynær naturlegeplads, bålplads, fold til græssende klappedyr o.lign. rekreative funktioner, der understøtter kultur- og naturformidling.

Afstand til grundvand



Kortet viser afstand fra terræn til grundvandsspejlet. I de grønne områder er der 0-1 m fra terræn til grundvandsspejlet.

Ændringer i det terrænnære grundvand kan bl.a. skabe vandlidende områder, hvilket har indflydelse på mulighederne for den nuværende eller fremtidige anvendelse af arealerne og afledning af regn- og spildevand, ligesom det vil have en vis indflydelse på den overfladiske regnvandsafstrømning og vandføring i vandløbene.

Da grundvandsspejlet stiger, kan det være en god idé at undgå udlæg af områder til ny bebyggelse i de områder, hvor der er kort afstand til grundvandet i dag. Typisk de lavtliggende områder.

Drikkevandsinteresser



I Danmark er der bred politisk enighed om, at den danske drikkevandsforsyning skal baseres på grundlag af rent og urensset grundvand. Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) er kerneområderne i den målrettede

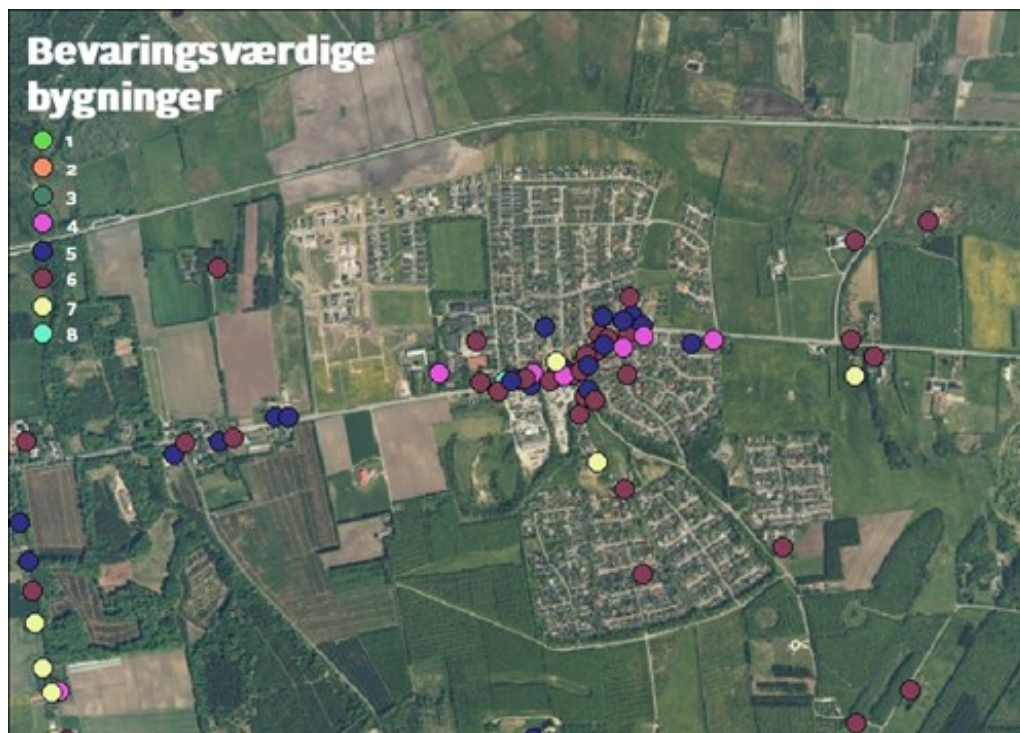
grundvandsbeskyttelse. Det betyder, at kommunerne i deres fysiske planlægning skal tage hensyn til grundvandsressourcerne samt indvindingsoplandene til almene vandværker. Det meste af Frejlev ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (mørk blå). Øst for byen ligger der to mindre kildepladszoner og en større tilhørende almene vandværker.

Særlig værdifuldt landskab



Landskabet omkring St. Restrup er udpeget som særlig værdifuldt landskab.

Bevaringsværdige bygninger



På trods af at Frejlev er en forholdsvis ny by, kan der godt være kulturarvsinteresser.

Udpegning af bevaringsværdige bygninger og bymiljøer er en kommunal opgave. Der er ikke udpeget bevaringsværdige kulturmiljøer i Frejlev, men derimod en række bygninger med forskellig bevaringsværdi. En

metode til registrering af bygningers eller kulturmiljøers bevaringsværdi er SAVE. Bygninger er vurderet ud fra arkitektur, kulturhistorisk værdi, miljømæssig værdi, originalitet og tilstand. De fem parametre sammenfattes til én bevaringsværdi fra 1-9, hvor 1 er den højeste værdi. Bevaringsværdien for de registrerede bygninger i Frejlev ligger fra 4-8.

Støjkonsekvenszone



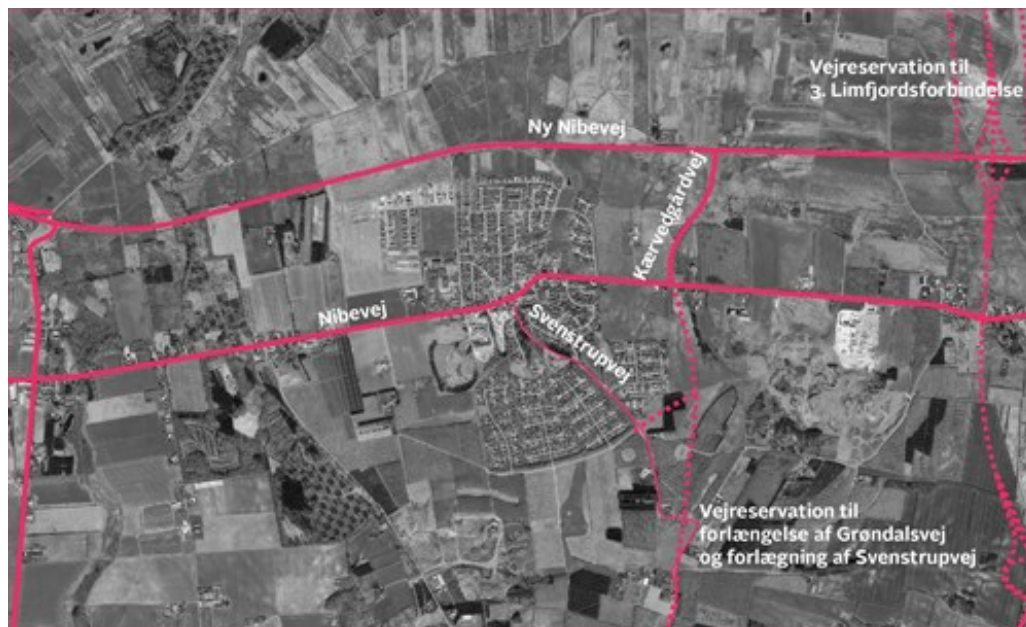
Den sydlige del af byen er omfattet af støjkonsekvenszone fra skydebanen ved Svenstrup.

Mobilitet

Mobilitet står for at komme fra A til B på den smarteste måde. Vi er ikke fodgængere, cyklister, bilister og brugere af den kollektive trafik. Vi er mobilister, og det skal være SMART at anvende flere typer transportmidler.

Fra Frejlev er der gode muligheder for at komme hurtigt til Aalborg med bil og med offentligt transport. Der er dermed gode muligheder for at bo i Frejlev og arbejde/uddanne sig i Aalborg.

Overordnede veje og vejreservationer



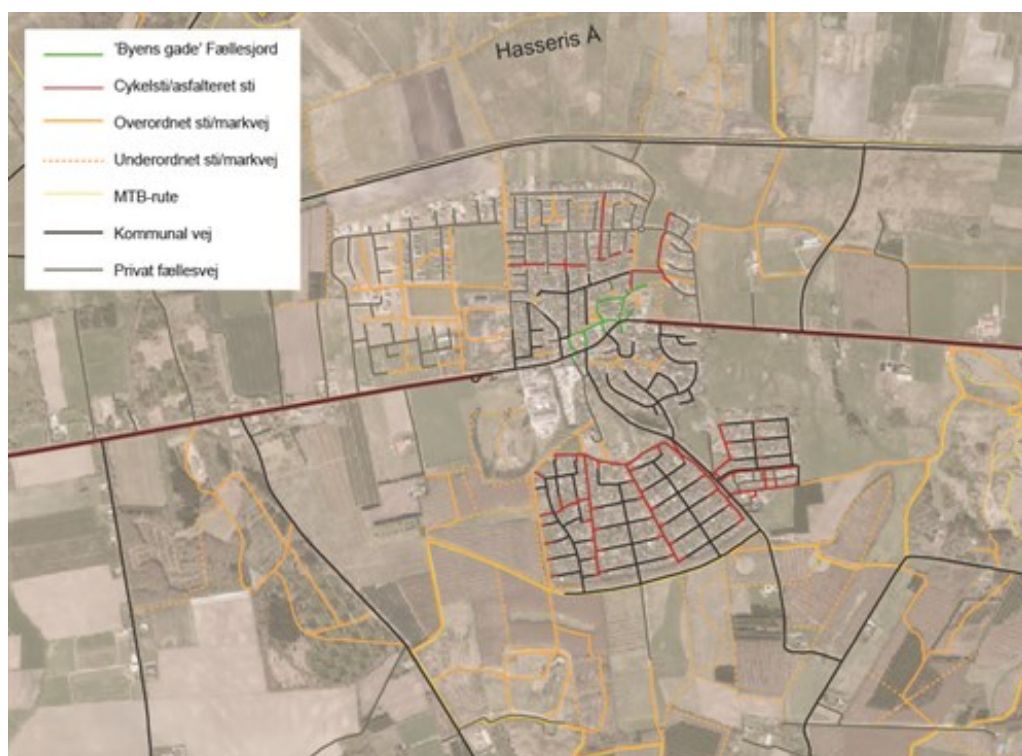
Nibevej er byens trafikale rygrad, som forbinder byens forskellige områder. Etableringen af Ny Nibevej i 1990'erne har fjernet meget af den gennemgående trafik på Nibevej, men biltrafikken er stadig dominerende, fordi vejudlægget er så smal og kørebanerne så brede, at der dårlig plads til fodgængere og cyklister i siderne.

Svenstrupvej er den eneste vejforbindelse til boligområderne i den sydlige del af byen. Boligområderne er planlagt efter, at vejnettet skulle udbygges, som den vejreservation, der ligger til forlængelse af Grøndalsvej og forlægning af Svenstrupvej. Planerne er dog aldrig realiseret.

Byen har udviklet sig fra en lille landsby til en større oplandsby uden at der er sket væsentlige ændringer af den interne vejstruktur. Det lider byen under i form af utrygge og besværlige forbindelser på tværs af byen.

Når der sker en omdannelse centralt i byen, så skal denne problemstilling håndteres.

Stiforbindelser



Der eksisterer allerede et omfangsrigt stinet i Frejlev by og det omgivende landskab. Stinettet styrker

mobiliteten for de bløde trafikanter og øger tilgængeligheden på tværs af byen, såvel som fra by til de rekreative funktioner i det omgivende landskab og det er en kvalitet der skal bæres videre i nye boligområder.

Dog er det eksisterende stinet i selve byen præget af minimumskrav, således stierne skaber forbindelse, men ikke ret meget andet. Stinettets rekreative kvaliteter bør styrkes. Ydermere er den sydlige del af byen desværre afskåret fra byens funktioner, der ligger nord for Nibevej. I byudviklingen skal der derfor sikres overgange over Nibevej for de bløde trafikanter nær skole og centrum. Dermed skal der også sikres stiforbindelser til disse overgange i nye boligområder, samt skabes forbindelse dertil fra boligområderne på toppen af bakken mod syd.

Ændringer i forhold til gældende planlægning

Det beskrives her, hvilke konkrete ændringer der er foretaget i planen i forhold til den gældende kommuneplan.

Ny byudviklingsplan

Der er udarbejdet en ny byudviklingsplan for Frejlev, som indgår i Kommuneplanen for Aalborg Kommune.

Kommuneplanen er det overordnede planniveau i kommunen. Selve byudviklingsplanen indgår på et planniveau, der ligger imellem, og derved sammenbinder, den overordnede hovedstruktur "Fysisk Vision 2025" og de konkrete kommuneplanrammer - og retningslinjer for området.

Byudviklingsplanen erstatter den hidtidige bybeskrivelse for Frejlev. Endvidere er illustrationsplanen tilpasset indholdet i den nye byudviklingsplan.

Rummelighed til nye boliger

Frejlev er en oplandsby med særligt vækstpotentiale. Før vedtagelse af nærværende forslag til kommuneplantillæg 6.022 var den eksisterende restrummelighed i planperioden 2019-2030 ca. 130 boliger.

Nærværende kommuneplantillæg muliggør etablering af yderligere ca. 240 boliger afhængig af hvilken boligtype, der vælges på det enkelte areal.

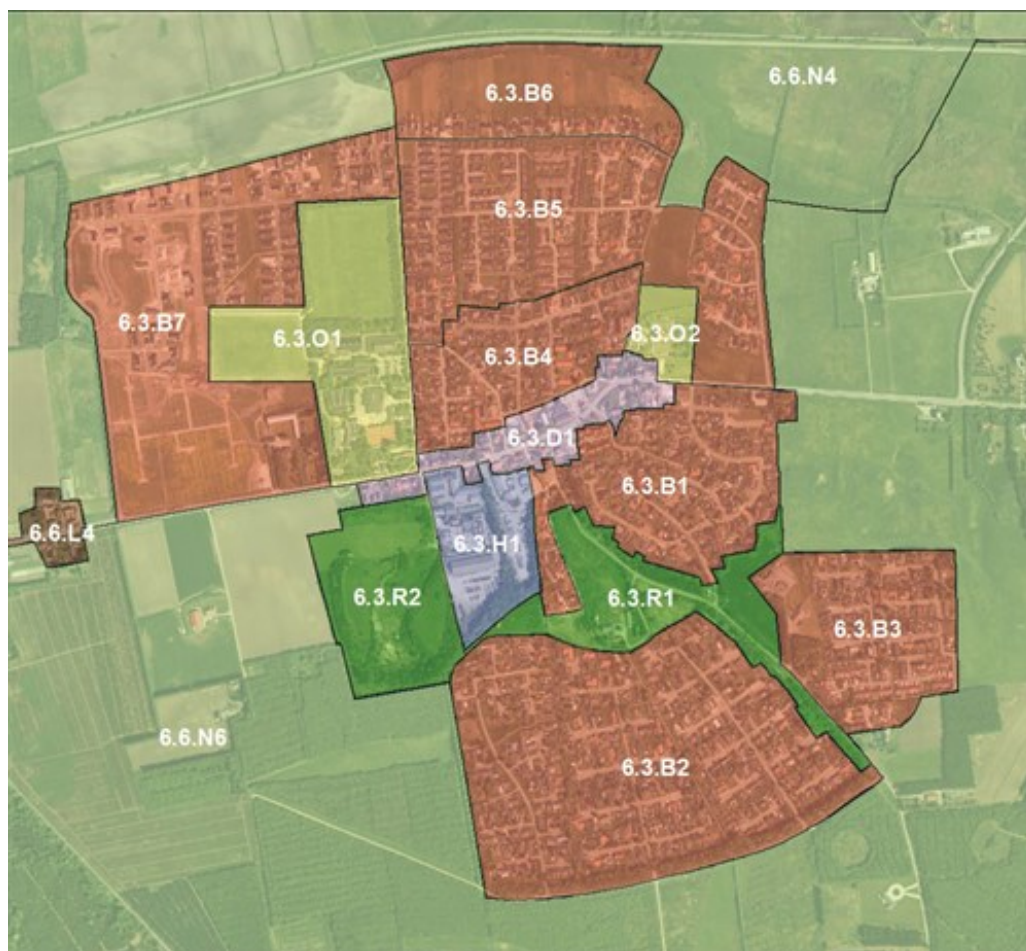
Heraf er ca. 60 nyudlæg, ca. 30 er omdannelse af en mindre landbrugsejendom samt et areal langs Svenstrupvej centralt i byen og ca. 150 boliger af omdannelse af arealer med eksisterende aktivt erhverv. Der foreligger ikke konkrete planer for, at virksomhederne flytter ud af området, men flere har henvendt sig med ønske om ændret plangrundlag, som giver mulighed for omdannelse til boliger.

Den samlede rummelighed er herefter ca. 370 boliger.

Ny rummelighed på [Bilag M](#) indeholder en oversigt over restrummeligheden for nyudlæg til boliger i kommunen.

Ændringer af kommuneplanrammer

Byudviklingsplanen har udløst nye kommuneplanrammer og justeringer af de gældende rammer. Nedenfor ses kort med eksisterende og nye rammeområder og de enkelte ændringer i rammerne gennemgås.



Eksisterende kommuneplanrammer



Nye kommuneplanrammer

6.3.B1 Glucksvej m.m.



Før og efter

Rammen reduceres ved Bellinisvej og Nibevej, som konsekvens af nye rammer 6.3.B9 og 6.3.C1.

Der laves mindre justeringer langs med Svenstrupvej.

Muligheden for dagligvarebutik og andre butikker udgår.

Der er ingen restrummelighed i området.

6.3.B2 Grøndalsvej m.m.



Før og efter

Rammen reduceres som konsekvens af at ramme 6.3.R1, som udvides til at omfatte beplantningsbæltet i den sydlige del af området.

Der er ingen restrummelighed i området.

6.3.B3 Kalmanparken



Før og efter

Området hvor telemasten Frejlevsenderen står og de tilknyttede erhvervslokaler overføres til ny ramme 6.3.T1.

Et mindre skovareal overføres til 6.3.R1.

Der er ingen restrummelighed i området.

6.3.B4 Offenbachsvej m.m.



Før og efter

Rammen reduceres som konsekvens af at tæt-lav boliger i området nord for Nibevej overføres til 6.3.C1.

Der er ingen restrummelighed i området.

6.3.B5 Vivaldisvej



Før og efter

Rammen reduceres ved at den grønne kile overføres til ny ramme 6.3.R3.

Der er ingen restrummelighed i området.

6.3.B6 Brahmsvej



Før og efter

Uændret.

Der er ingen restrummelighed i området.

6.3.B7 Vest for skolen



Før og efter

Uændret.

Restruummelighed ca. 130 boliger.

6.3.B8 Bakkegården



Før og efter

Ny boliggramme giver mulighed for omdannelse af eksisterende landbrugsejendom til tæt-lav boliger.

Der er en restrummelighed på ca. 20 boliger i området.

6.3.B9 Syd for Nibevej



Før og efter

Nyt boliggramme til tæt-lav og etageboliger, som giver mulighed for omdannelse af eksisterende erhvervsområde. Rammen omfatter også boliger langs Bellinisvej og den nordligste del af Svenstrupvej.

Der er en restrummelig på ca. 100 boliger.

6.3.B10 Vest for den grønne grusgrav



Før og efter

Ny boligramme som giver mulighed for udvikling af nuværende landbrugsarealer som støder op til eksisterende og kommende boligområder.

Der er en restrummelighed på ca. 60 boliger i området.

6.3.B11



Før og efter

Nyt boligområde, som giver mulighed for etablering af nye boliger langs Svenstrupvej.

Der er en restrummelighed på ca. 10 boliger i området.

6.3.C1 Centerområde



Før og efter

Ny ramme 6.3.C1 til centerformål erstatter tidligere ramme 6.3.D1 til blandet bolig og erhverv. Rammen udvides, så den omfatter alle eksisterende bebyggelser langs den sydlige side af Nibevej. Rammen udvides yderligere mod syd med ca. 100 m ind i de to østlige tidligere grusgrave.

Ydermere omfatter den ny ramme også bebyggelser nord for Nibevej, som er en del af den oprindelige landsbystruktur, herunder gårde, som er omdannet til tæt-lav boliger på Telesvinget og Schubertsvej, samt boliger på Svinget og Verdisvej.

Der udpeges en bymidte, hvor der er mulighed for etablering af ny dagligvarebutik. Inden for bymidteafgrænsningen kan bebyggelse opføres i 3 etager. Inden for resten af rammen kan bebyggelse opføres i 2

etager.

Der er en restrummelighed på ca. 50 boliger i området.

6.3.D1 Nibevej

Rammen aflyses og erstattes med 6.3.C1.

6.3.H1 Nibevej

Rammen aflyses og arealer overføres til 6.3.C1, 6.3.B8 og 6.3.R1.

6.3.01 Frejlev Skole



Før og efter

Uændret.

6.3.02 Frejlev Kirke



Før og efter

Rammen reduceres som konsekvens af, at det åbne grønne område nord for kirken overføres til ny ramme 6.3.R3.

6.3.R1 Svenstrupvej



Før og efter

Rammen reduceres med området tilknyttet Frejlevs senderen, som overføres til 6.3.T1.

Rammen reduceres også med det plateau som bygningerne tilknyttet ejendommen Svenstrupvej 20 ligger på. Dette areal overføres til ny boligramme 6.3.B9.

Yderligere reduceres rammen med et plateau nord for Svenstrupvej, som overføres til ny ramme 6.3.B11.

Mod nord udvides rammen til at omfatte den del af den forhistoriske kystskrænt, som ligger umiddelbart øst for Svenstrupvej.

Mod vest udvides rammen til at omfatte grusgravsskrænterne, som afgrænser erhvervsområdet.

6.3.R2 Den grønne grusgrav



Før og efter

En mindre del mod nord og vest overføres til ny boligramme 6.3.B10.

6.3.R3 Kirkekilen



Før og efter

Nyt rammeområde til rekreativt formål. Formålet er at udvikle de rekreative og naturmæssige kvaliteter i området, samtidig med at indsigten til Frejlev Kirke bevares.

6.3.T1 Frejlevs senderen



Området omkring Frejlevsenderen overføres til ramme 6.3.T1 til teknisk formål, da dette er områdets primære anvendelse.

Generelle ændringer

Under bebyggelsesprocent fastsættes bebyggelsesprocent for åben-lav til 30 % og 40 % for tæt-lav og anden anvendelse.

Derudover er der foretaget mindre justeringer og redaktionelle ændringer i flere kommuneplanrammer.

Ændringer af retningslinjer

Retningslinje 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål

Allerede udbyggede områder udgår af udpegningerne, og nye boligområder er tilføjet som planlagte byudviklingsområder.



Byudviklingsområder, før



Byudviklingsområder, efter

Retningslinje 2.1.2 Byomdannelse, byudvikling og miljø

Udpegningen reduceres til kun at omfatte erhvervsområdet og de tilstødende boliger, som ligger ud til Nibevej og Svenstrupvej.

Yderligere ændres udpegningen til at være et egentligt byomdannelsesområde (jf. Planlovens § 11).



Byomdannelsesområder, før



Byomdannelsesområder, efter

Retningslinje 7.1.3 Øvrig bymidter samt bydels- og lokalcentre

I byudviklingsplanen er der udpeget en ny bymidte langs Nibevej, der udgør den centrale del af Frejlev by.

I retningslinjen fremgår desuden, hvilken maksimal butiksstørrelse som henholdsvis dagligvare- og udvalgsvarerhandel må have.



Ny afgrænset bymidte

Retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder

Øvrige landområder er reduceret mod sydvest som følge af ny boligramme 6.3.B10.



Øvrigt landområde, før



Øvrigt landområde, efter

Retningslinje 11.2.4 Skovrejsningsområder

Skovrejsningsområder er reduceret med de arealer syd for byen, hvor der allerede er etableret skov.

Skovrejsningsområder er og reduceret med arealer omfattet af kommuneplanrammeområde 6.3.R2 og 6.3.B10 i den vestlige del af Frejlev umiddelbart syd for Nibevej.

Længere mod vest er skovrejsningsområder ændret og udvidet, så arealer der støder op til Drastrup Skov er medtaget, men trukket tilbage fra Nibevej. Der er bevaret et smal skovrejsningsområde umiddelbart vest for Griegsvej på sydsiden af Nibevej for at skabe en opdeling mellem Frejlev og St. Restrup.

Skovrejsningsområder øst for Frejlev er ikke revideret i forbindelse med dette kommuneplantillæg.



Skovrejsning, før



Skovrejsning, efter

Retningslinje 11.2.6 Rekreative stier

Planlagte rekreative stier omkring Frejlev er blevet koblet til det eksisterende stinetsværk i byen. Der skabes flere sløjfer for ruterne, for at der er mere mulighed for at vælge forskellige længder ruter i umiddelbar nærheds af byen. Mod nord er der planlagt en samlet rekreativ forbindelse hele vejen rundt om den nordlige del af byen. Mod vest er der planlagt en sti i forlængelse af den planlagte cykelsti, som går gennem kommuneplanramme 6.3.B10 for at skabe en direkte forbindelse til Restrup Skov vest for Frejlev.



Rekreative stier, før



Rekreative stier, efter

Retningslinje 13.2 Cykelstier

Der udpeges nye cykelforbindelse igennem de nye boligområder syd for Nibevej. De nye cykelstier sikre sammenhæng på tværs byen. Der udpeges også cykelsti på centrale strækninger af Nibevej og Svenstrupvej, hvor cykeltrafik skal prioriteres, hvis der sker ændringer af vejenes profiler.



Cykelstier, før



Cykelstier, efter

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

Da Byudviklingsplanen vil medføre store ændringer af plangrundlaget for Frejlev er det vurderet, at kommuneplantillæg nr. 6.022 ikke er omfattet af lovens undtagelsesbestemmelse, § 8, stk. 2, der vedrører mindre områder på lokalt plan og/eller mindre ændringer i eksisterende planer.

Der er således udarbejdet en miljørapport.

Lovgrundlag og procedure for en miljørapport

"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 (afgrænsing) 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.

Ikke teknisk resume

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

Idet kommuneplantillægget overordnet fastlægger retningslinjer og rammer for den fysiske udvikling i Frejlev, skal miljøvurderingen 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.

De væsentligste forhold som er miljøvurderet er:

Biologisk mangfoldighed – Frejlev er omgivet af skov, marker og naturarealer. Der ligger beskyttede naturarealer på skrænterne lige syd for Ny Nibevej og Nibevej.

Landskab – Frejlev ligger på en nordvendt skråning, som er præget af to forhistoriske kystskrænter.

Arkitektur og Kulturarv – De tidligere grusgrave, som er gravet en i den forhistoriske kystskrænt, er spor fra byens historie og danner samtidig unikke og markante landskabsrum. Fællesjord-arealerne i byens centrum er spor fra da det var en mindre landsby.

Befolkningen levevilkår – Byens fysiske indretning

Menneskers sundhed – Rekreative muligheder og trafiksikkerhed.

Grundvand, overfladevand og jordbund – Frejlev ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Syd og øst for Frejlev er der indvindingsopland til almene vandværker. Enkelte ejendomme er kortlagt efter jordforureningslovens Vidensniveau V1 og V2.

Biologisk mangfoldighed



De nye arealer, som udpeges i kommuneplantillægget, ligger på landbrugsjord, hvor det ikke direkte berører noget natur.

Nord for Frejlev ligger der en del eng- og mosearealer på de flade lavtliggende arealer. Med kommuneplantillægget laves der ikke planmæssige ændringer i nærheden af disse områder. Inde i Frejlev og uden for byen ligger der en del overdrevsarealer på de forhistoriske kystskrænter, som former landskabet. Det er et princip i kommuneplantillægget at skrænterne i byen ikke skal bebygges. Det vurderes at skrænterne dermed ikke vil blive påvirket i væsentlig grad.

Inden for det erhvervsområde, som planlægges omdannet til boliger, er der en vest-vendt skrænt, som er udpeget som overdrev. I den ny kommuneplanramme 6.3.B9 sikres det at ingen af skrænterne i området bebygges. Det vurderes, at det beskyttede overdrev ikke vil blive påvirket af omdannelsen.

I det rekreative område Den Grønne Grusgrav i den vestlige del af byen er der udpeget overdrev- og engarealer. Med kommuneplantillægget fastholdes den nuværende anvendelse, som rekreativt område. Arealerne vurderes ikke at blive påvirket negativt.

Nærmeste Natura 2000 område er ”Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Å” (site 15), som ligger 3,5 km fra Frejlev. Det forventes ikke at den planlagte udvikling vil kunne påvirke habitatområdet.

”Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum” (20) ligger 12 km fra Frejlev og forventes ikke påvirket.

Med hensyn til bilags IV-arter er der ingen kendte forekomster i Frejlev. Nærmeste forekomst er odder i Hasseris Å ved St. Restrup 1,5 km vest for Frejlev. Den planlagte udvikling forventes ikke at have nogen påvirkning på odderne.

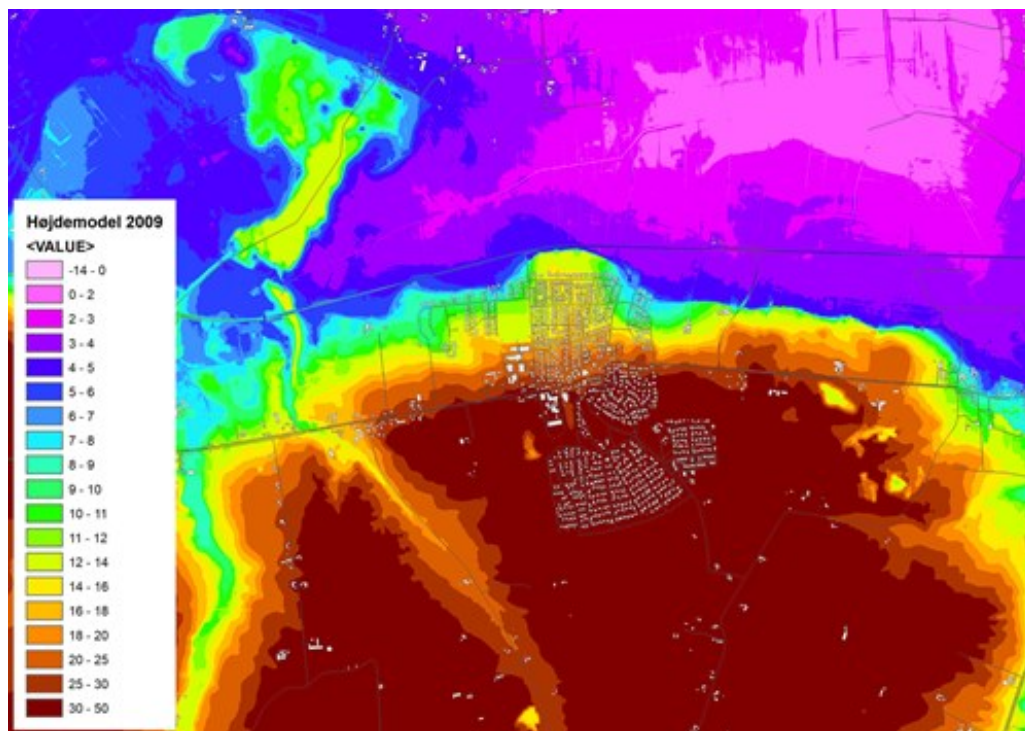
Som uddybning af ovenstående vurderes følgende:

I det område der er omfattet af byudviklingsplanen forekommer beplantningsbælter og enkeltstående unge som gamle træer. Det vurderes, at der potentielt set kan forekomme en række arter af flagermus i forbindelse med beplantningsbælter og gamle træer i området. Der er ingen planer i byudviklingsplanen om at fjerne nogle af disse elementer, hvorfor det vurderes at arter af flagermus, som potentielt set kan forekomme i området, ikke vil få ødelagt raste- eller yngleområder som følge af planen.

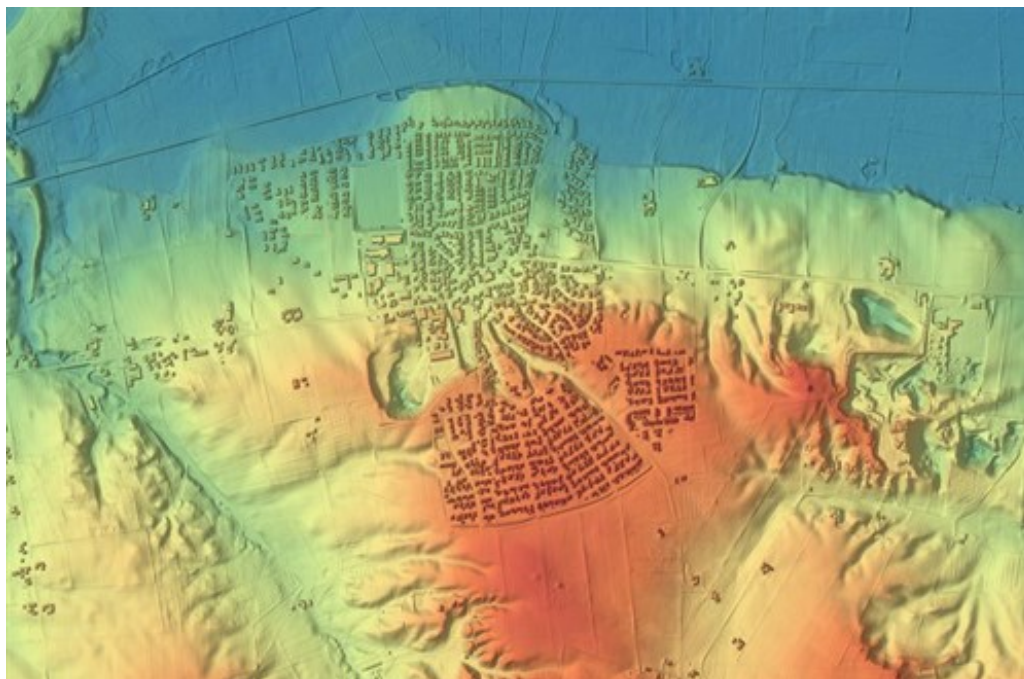
Områdets grusgrave rummer solbeskinnede skrænter med varierende naturindhold, visse steder med god naturkvalitet og § 3 beskyttet natur. Det vurderes, at der potentielt set kan forekomme bilag IV-arten markfirben på nogle af de mest soleksponerede skrænter med lav vegetation. Der er ingen planer i byudviklingsplanen om at benytte skrænterne direkte, men i området ”Grusgravene” på FC Betons arealer forekommer en vesteksponeret § 3 beskyttet skrænt, som vurderes at være et potentielt levested for markfirben. Det vurderes dog overvejende sandsynligt, at arten ikke forekommer i området. I forbindelse med konkrete planer fx højt etagebyggeri i området, bør det derfor sikres, at skrænten ikke kommer til at henligge i skygge. Dette kan afværges ved at holde afstand mellem skræntfoden og bebyggelsen.

Samlet set vurderes det, at kommuneplantillægget ikke vil have nogen umiddelbar negativ effekt på beskyttede arter eller naturarealer, herunder yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Landskab



Højdekoter farvelagt baseret på højdemodel 2009. Viser overordnede landskabstræk.



Visning af terræn fra Scalgo Live baseret på højdemodel 2015. Viser detaljeret terrænformer.

Frejlev ligger meget synligt i landskabet på en nordvendt bakkeskråning ud mod engarealer og Limfjorden. Især fra Ny Nibevej er selve byen, Frejlev Kirke og Frejlevs sender-masterne meget karakteristiske.

Mod syd er byen omkranset af Drastrup Skov, som ligger højt i landskabet.

Fra det meste af Frejlev by er der smukke udsigter ud over englandskabet, Limfjorden og Aalborg. Ny bebyggelse vest for byen placeres, så udsigten til landskabet mod nord bevares.

Inde i byen, især omkring Svenstrupvej, er der markante forhistoriske skrænter. I byudviklingsplanen er det hensigten at øge skrænternes synlighed i byen. Nyt boligområde 6.3.B11 kan resultere i at dele af skrænterne sløres. Men med den nuværende beplantning er skrænterne ikke synlige. Med udvikling i området er der mulighed for at skabe bedre adgang til skrænterne og øge naturkvaliteten.

Den sydligste del af byen ligger i kote 50-54 m.o.h. og den nordligste del af byen ligger i kote 6 m.o.h. Der er altså store terrænforskelle.

Planen om at omkranse Frejlev med skov mod syd er realiseret og fastholdes.

Arkitektur og Kulturarv

Det mest synlige kulturarv i byen er Frejlev Kirke, som ligger nord for Nibevej lige ved ankomst til byen fra øst. Der er en beskyttelseslinje rundt om kirken på 300 m. Der ligger en fredning på arealet mellem Frejlev Kirke og Nibevej. Vivaldisvej-kvarteret er indrettet med indsigtskiler til kirken fra øst og nord. Dette fastholdes. Frejlev Kirke og omgivelserne forventes ikke at blive påvirket negativt af den planlagte udvikling.

Længere ind i Frejlev ligger der tre tidligere grusgrave syd for Nibevej og vest for Svenstrupvej. De to østligste er fungerende erhvervsområder, som forventes omdannet til boliger (Rammeområde 6.3.B9). Den vestligste og største grusgrav er blevet udviklet til et grønt rekreativt område og fastholdes som dette (6.3.R2).

Grusgravene har haft stor betydning for byens erhverv med råstofindvinding og senere betonstøberi. Råstofindvindingen har også skabt nogle meget markante landskabsrum med stejle skrænter, men grusgravene er meget lidt synlige fra resten af byen. Når de to østlige grusgrave omdannes, skal synligheden og adgangen til områderne styrkes og skrænterne skal være offentligt tilgængelige.

Befolkningens levevilkår og materielle goder

Byudviklingsplanen giver mulighed for at omdanne erhvervsområdet i de tidligere grusgrave til boligområde.

Etablering af boliger vil medføre en trafikstigning i forhold til i dag, hvor området benyttes af tre virksomheder. Til gengæld vil mængden af tung trafik med store lastbiler gennem byen mindskes væsentligt.

Der dannes endvidere basis for, at flere vil bruge den offentlige transport, da hovedparten af byens nye boliger placeres i meget kort afstand fra stoppesteder på Nibevej.

Byudviklingsplanen udpeger et nyt centerområde og bymidte, hvor der er mulighed for etablering af nye butikker. Bymidte afgrænsningen ligger sammen med de eksisterende indkøbsmuligheder i byen.

Menneskers sundhed

Rekreative kvaliteter

Byudviklingsplanen tilgodeser byens og områdets rekreative kvaliteter på følgende områder:

Byudviklingsplanen stiller krav om, at der etableres fælles udendørs opholdsarealer i forbindelse med etablering af nye boligområder. Der lægges vægt på, at alle har adgang til opholds- og legearealer i det nære miljø omkring boliger og til større natur-, park- eller aktivitetsområder i byen.

I den planlagte omdannelse af Bakkegården og erhvervsområderne lægges der også vægt på at de grønne skrænter, som ligger centralt i byen skal gøres tilgængelige for offentligheden som rekreative naturarealer.

I kommuneplantillægget er der lagt vægt på at styrke forbindelserne til Den Grønne Grusgrav og Drastrup Skov.

Trafiksikkerhed

I forbindelse med fordebatten til kommuneplantillægget har borgerne i Frejlev haft stort fokus på trafiksikkerhed og trafikafvikling. På vegne af Aalborg Kommune har det rådgivende ingeniørfirma COWI lavet et trafiknotat, som redegør for konsekvenserne af realisering af planlagte boliger og mulige løsninger.

På Nibevej igennem Frejlev er den nuværende gennemsnitlige trafik på hverdage 6.200 biler pr. døgn. Med en fuld udbygning af de allerede planlagte arealer ved Griegsvej (ca. 185 boliger) og de nye arealer syd for Nibevej, som der planlægges med dette kommuneplantillæg, (265 boliger) vil der være en øgning i trafikken på Nibevej på ca. 2.700 ture i bil om dagen.

Kærvedgårdvej

Den øgede biltrafik skaber ikke i sig selv behov for at vejnettet ændres inde i byen, men udenfor byen ved krydset Kærvedgårdvej/Nibevej vil den øgede kørsel forstærke de eksisterende kapacitetsproblemer i krydset, så trafik ikke længere kan afvikles, når der er spidsbelastning i morgentimerne.

Som konsekvens af kommuneplantillægget vil der blive behov for at ændre krydset Kærvedgårdvej/Ny Nibevej. Det vurderes at kunne gøres inden for en økonomisk realistisk ramme.

Nibevej

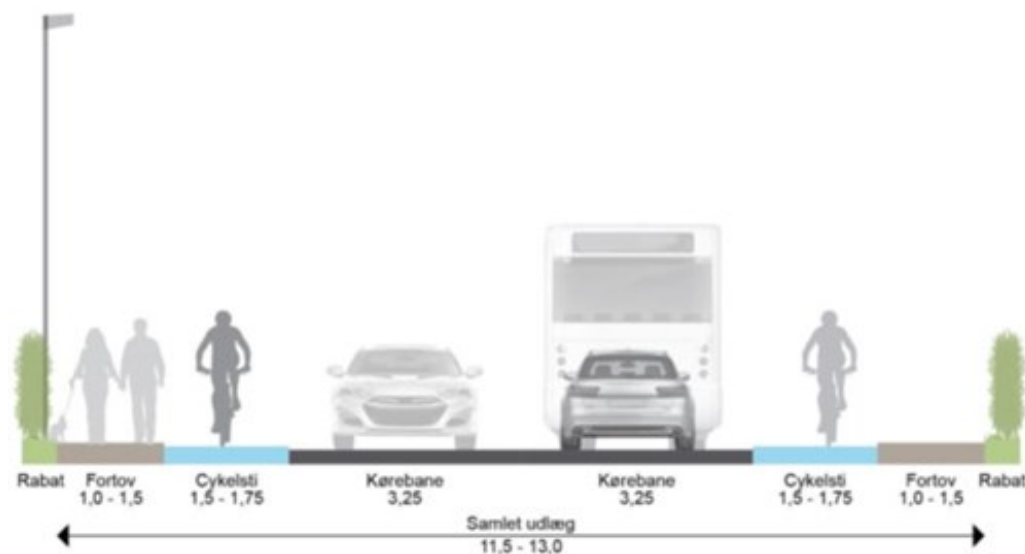
Som nævnt tidligere vil den øgede trafik ad Nibevej ikke i sig selv medføre et behov for ændringer af krydsene gennem Frejlev. Hovedudfordringer i relation til vejens nuværende indretning er dels en manglende sammenhæng mellem vejens tværprofil med en meget bred kørebane og den ønskede hastighed på vejen (40 km/t), og dels fravær af faciliteter for cyklister på store dele af vejstrækningen samt på delstrækninger også fravær af fortov i vejens nordside.

Ud over at gøre det mindre attraktivt at cykle og gå langs Nibevej medfører indretningen også, at vejen opleves som en større barriere end den behøver gøre. En hovedgade med græsabat frem for fortov i én vejside opleves ikke som en hovedgade, men snarere som den gennemkørselsvej Nibevej ophørte med at være i starten af 1990'erne. Derfor er der god grund til at ændre vejens tvær-profil.

Man kan godt lette krydsninger af vejen ved at indlægge støttepunkter i form af krydsningsheller i de punkter, hvor man ønsker krydsningen skal ske. Men med afstanden til den omkringliggende bebyggelse vil en permanent løsning med sådanne støttepunkter gøre det vanskeligt samtidig at forbedre forholdene for gående og cyklister. Etablering af midterheller kan – hvis pladsen ikke er tilstrækkelig – resultere i trængning af den langskørende cykeltrafik ad Nibevej, hvilket ikke er ønskeligt.

Derfor anbefales det, at der arbejdes hen imod, at Nibevej bliver omprofileret på strækningen gennem byen. Det er en omfattende løsning, der også indebærer tilpasning af vejens afvanding.

Selvom en løsning med cykelsti og fortov kan nødvendiggøre kompromis med de minimumsbredder, man normalt vil anvende, vurderes det at en sådan løsning vil kunne fungere tilfredsstillende og derfor vil blive oplevet som en markant forbedring af strækningen trafikalt og visuelt.



Forslag til ny profil langs Nibevej.

Cykelsti og fortov kan etableres i samme niveau for at opnå en mere fleksibel brug på de delstrækninger, hvor minimumsmålene må bringes i anvendelse. Der vil på disse steder være behov for særlig opmærksomhed, hvis der er behov for opsætning af færdselstavler langs Nibevej, så de ikke får negativ indvirkning på tilgængelighed eller trafiksikkerhed.

Indretningen vil gøre det lettere at krydse Nibevej pga. den reducerede kørebanebredde.

Svenstrupvej

Placeringen af varegården ved den nu nedlagte Brugsen har medført, at fortovet i Svenstrupvejs østside er afbrudt på en kort strækning, så der ikke er et sam-menhængende fortov fra Nibevej frem til stien, der fører op til Rossinisvej.

Selvom fortovet er smalt, sikrer det, at man kan nå frem til Nibevej uden behov for at krydse Svenstrupvej. Derfor foreslås etableret fortov på den manglende delstrækning.

Signalregulering af krydset Svenstrupvej/Nibevej vil kunne bidrage til at løse problemet med dårlig oversigt mod vest fra Svenstrupvej og samtidig sikre en god afvikling af trafikken fra Svenstrupvej.

I kommuneplanen er indeholdt en vejlinje for en mulig forlængning af Svenstrup-vej øst om Frejlev frem til krydset ved Kærvedgårdvej. Det er hensigten at Grøndalsvej forlænges frem til den forlagte Svenstrupvej. Det vil medføre, at en del trafik til de sydlige boligområder (Leharparken, Kolloparken, Lannerparken og

Kalmarparken), sammen med gennemkørende trafik mod Svenstrup vil blive flyttet væk fra Nibevej på strækningen mellem Kærvedgårdvej og Svenstrupvej.

Med en ny vej vil der dog stadig være lokal biltrafik, som vil benytte Svenstrup-vej fordi dette vil være den korteste vej til indkøb, skole mv.

Den skønnes dog, at den forlagte vej vil kunne fjerne mere end halvdelen af den nuværende trafik ad Svenstrupvej på strækningen mellem Grøndalsvej og Nibe-vej.

Løsningen med en forlægning af hele Svenstrupvej vil være dyr at realisere, og det er spørgsmålet om fjernelse af 1.500-2.000 biler fra Svenstrupvej og Nibe-vej gennem den østlige del af Frejlev, i sig selv kan berettiggende det samlede anlægsprojekt. I den sammenhæng bør det bemærkes, at effekten af vejen i forhold til trafikken til og fra Svenstrup eventuelt kan blive reduceret som konsekvens af den 3. Limfjordsforbindelse, fordi ruten via Hobrovej og en kommende motorvej frem til Ny Nibevej kan blive foretrukket af nogle trafikanter. Dette kan tale for at fokusere på en lokal løsning i Frejlev.

Med de aktuelle trafikniveauer på Nibevej er der ingen tvivl om, at ændringen i trafikken vil være mærkbar, og det vil – alt andet lige – blive lettere at krydse vejen bl.a. for større skolebørn fra Straussvej-kvarteret på vej mod Frejlev Skole og det kan blive mere trygt at cykle ad Svenstrupvej.

Derfor anbefales det at fastholde muligheden for på langt sigt gennem et reduceret projekt at forbinde Grøndalsvej og Nibevej ved Kærvedgårdvej.

Hvis der etableres en ny vejforbindelse, foreslås den afsluttet i en ny rundkørsel ved Nibevej/Kærvedgårdvej.

Som alternativ til den nye vej kunne tænkes en omprofilering af Svenstrupvej mellem Grøndalsvej og Nibevej.

En omfattende løsning vil være en omprofilering med den samme indretning af tværprofilet, som foreslås for Nibevej. På den nordligste strækning nær Nibevej vil det dog ikke være muligt at realisere dette tværprofil pga. afstanden mellem bygningerne på hver side af vejen.

En mindre omfattende løsning vil være indretning af Svenstrupvej som 2-1 vej. For at realisere en 2-1 vej vil det være nødvendigt at tilvejebringe tilstrækkelig oversigt i kurverne på vejen. Ved en skiltet hastighed på 40 km/t, som kunne være relevant for Svenstrupvej, vil kravet til mødesigt være 80 m, dvs. at det skal være muligt at se modkørende trafikanter 80 m fremme ad vejen. Dette vil på nogle delstrækninger nødvendiggøre rydning af oversigtsareal langs vejen, hvor hække eller træbeplantning fjernes.

Etablering af ny omfartsvej vs. nye stiforbindelser og forbedring af eksisterende veje

De sydlige boligkvarterer i Frejlev er planlagt med den forudsætning at den nuværende vejreservation realiseres. Boligområderne er fra 1970'erne og her næsten 50 år efter er forlængelse af Grøndalsvej og forlæggelsen af Svenstrupvej endnu ikke realiseret. At bruge Svenstrupvej i sin eksisterende udformning som eneste vejforbindelse fra de sydlige boligkvarterer til Nibevej har været tænkt som en midlertidig løsning. Det ses fx i Kalmanparken, hvor nummereringen af boligerne starter fra øst, i stedet for fra vest, hvor den nuværende vejadgang er.

Forudsætningerne i området har dog ændret sig siden. Der er store drikkevandsinteresser og Statsskoven Drastrup Skov er blevet etableret syd for Frejlev. På arealerne lige syd for Nibevej i den østlige del af byen er større arealer blevet registreret som beskyttet natur.

På arealer hvor man tidligere forventede byudvikling er dette altså ikke længere aktuelt.

I Frejlev har borgerne i mange år klaret sig med en utryk vejforbindelse, som var tænkt som en midlertidig løsning. I kommuneplantillægget er udgangspunktet at den nuværende løsning med Svenstrupvej som forbindelsesvej fra de sydlige boligkvarterer er en blivende løsning og dermed bør vejen tilpasses, så den opfylder

behovet for en tryk vejforbindelse for alle trafikanter. En delløsning kan være at skabe alternative forbindelser for fodgængere og cyklister. En ny forbindelse vest om Den Grønne Grusgrav vil dog være afhængig af realisering af de nye boligområder syd for Nibevej.

De nye stiforbindelser er indarbejdet i kommuneplantillægget og de tilhørende kommuneplanrammer. Det vil altså indgå i det videre lokalplanlægningsarbejde.

Med kommuneplantillægget vil hele strækningen øst for Svenstrupvej fra Bellinisvej til Rossinisvej blive omfattet af kommuneplanramme til boligformål 6.3.B9, hvilket giver mulighed for, at der skabes bedre forhold langs Svenstrupvej i forbindelse med ny bebyggelse.

Grundvand, overfladevand og jordbund

Grundvand

Store dele af Frejlev er placeret inden for område med særlige drikkevandsinteresser nr. 1432, Aalborg Sydvest. Inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) skal den fremtidige drikkevandsressource findes. Det vil sige, at hvis et vandværk skal finde en ny kildeplads til indvinding af drikkevand skal placeringen som udgangspunkt findes inden for OSD.

I den sydøstlige del af Frejlev ligger tre indvindingsoplande til almene vandværker. I Aalborg Kommune er byudvikling i indvindingsoplande til bæredygtige vandværker som udgangspunkt ikke en mulighed. De tre vandværker, der er placeret i den sydlige del af Frejlev, samt syd og vest for er alle bæredygtige, og der gennemføres langsigtet grundvandsbeskyttelse. Der er derfor tale om vandværker, der forventes at indvinde drikkevand til forsyning af borgerne mange år frem i tiden.

Den største trussel for vandindvindingen i forhold til byvæksten er forurening i indvindingsoplandet med pesticider og miljøfremmede stoffer. Lokal nedsivning af regnvand (LAR) bør derfor ikke anvendes i vandværkernes kildepladszone, da der er så tæt på indvindingen, at risikoen for forurening er stor. I vandværkernes indvindingsoplande bør der ligeledes ikke anvendes genbrugsmaterialer som lettere forurenede jord, forurenede byggematerialer, forbrændingsaske, forbrændingsslag og lignende ved terrænregulering og anlæg af veje m.m. pga. forureningsrisikoen.

I overensstemmelse med ovenstående udlægger byudviklingsplanen ikke nye byudviklingsområder inden for indvindingsoplande og kildepladszoner. De rammeområder, der ligger inden for kildepladszone og/eller indvindingsopland, indeholder bestemmelser om grundvandsbeskyttelse.

Jordforurening

Der er ejendomme, der er kortlagt efter jordforureningslovens Vidensniveau V1 og V2. Endvidere er nogle af områderne omfattet af områdeklassificering. Hvis et kortlagt areal eller en del af et kortlagt areal ønskes anvendt til bl.a. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, eller institution skal ejer eller bruger af arealet, ansøge kommunen om tilladelse efter jordforureningslovens § 8, før man ændrer anvendelsen af det kortlagte areal.

Generelt for området med områdeklassificering gælder, at hvis der opføres bl.a. bolig, børneinstitution eller offentlig legeplads, skal ejer/bruger ifølge jordforureningslovens § 72 b sikre sig, at det øverste 50 cm's jordlag på ubebyggede områder ikke er forurenede, eller at der er varig fast belægning.

Bortskaffelse af overskudsjord skal anmeldes til kommunen fra kortlagte grunde og områdeklassificerede grunde. Hvis der under bygge-, anlægs- eller jordarbejde konstateres en forurening på ejendommen, skal arbejdet i henhold til jordforureningslovens § 71 standses, og kommunens miljøafdeling kontaktes.

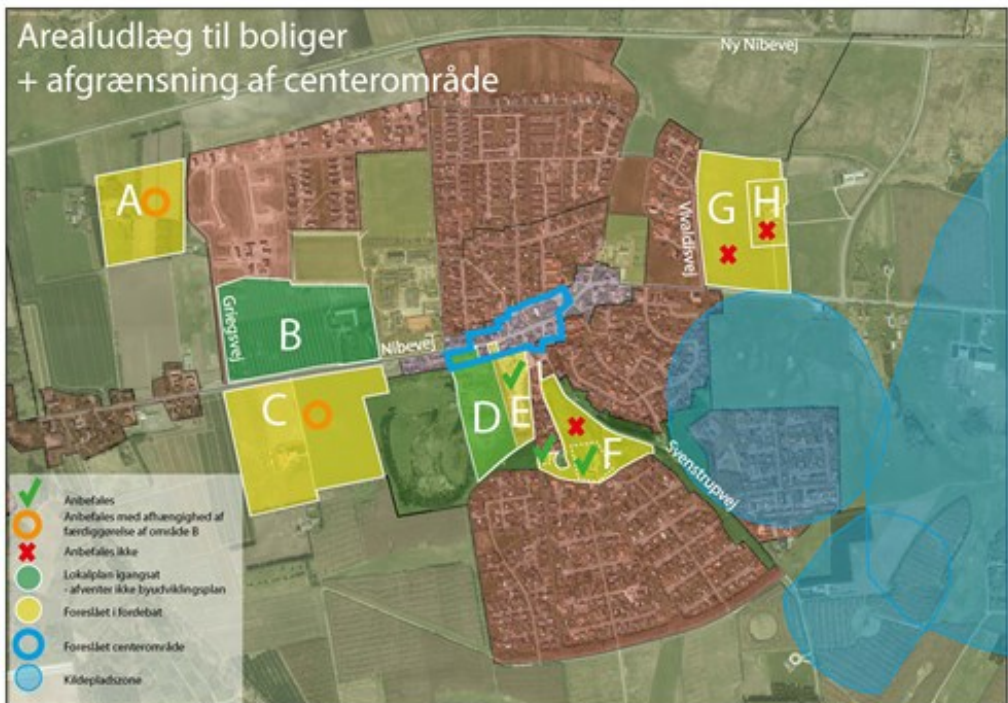
Klimatiske faktorer

Der er meget lav risiko for oversvømmelse i Frejlev. Boligområderne i Frejlev er placeret ovenfor den

forhistorisk stenalderkystskrænt og det fastholdes at der ikke bygges på lavtliggende arealer mod nord, hvor det primært vil være stigende grundvand, som vil kunne udgøre en trussel.

Alternativer

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



0-alternativet

0-alternativet er at bevare retningslinjer, arealudpegninger og kommuneplanrammer, som de var. Men da Frejlev 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 eksisterende planlagte areal i byen til byudvikling. Frejlev rummer endvidere erhvervsarealer, hvor det forventes at virksomhederne flytter ud, hvormed arealerne kan omdannes til centralt placerede boligområder.

Veje

Der har været foreslået to nye veje: realisering af den nuværende vejreservation og en ny adgangsvej til Ny Nibevej vest for Frejlev.

Realisering af den nuværende vejreservation vil kun i meget begrænset omfang hjælpe på de nuværende utilstrækkelige forhold for de bløde trafikanter, da mange turene i bil stadig vil skulle ind gennem Frejlev, for at komme hen til hallen, skolen og indkøb. Det vil også i væsentlig grad forringe de rekreative naturarealer, som ligger øst for Frejlev. Til gengæld vil den ny vejforbindelse også være med til at underminere handelspotentialet i byen, fordi borgerne fra de sydlige boligområder vil have større incitament til at handle andre steder på deres vej til og fra arbejde, fordi de ikke er tvunget til at komme centrum af Frejlev.

Af de samme årsager fravælges det også at arbejde videre med at lave en supplerende adgangsvej til Ny Nibevej vest for byen. Det er u hensigtsmæssigt at skabe gennemkørende trafik på Griegsvej, som ligger omgivet af boliger. Det vil også kun i begrænset omfang fjerne trafikken inde i centrum af Frejlev. Og i det omfang trafikken fjernes vil det være med til at underminere handelslivet.

Det er derfor valgt at fokusere på at skabe bedre forbindelser internt i Frejlev og forbedre forholdene for bløde

trafikanter langs Nibevej og Svenstrupvej.

Boliger

Område A, G og H er fravalgt, fordi de ligger yderligt i byen mod henholdsvis vest og øst. Med omdannelsen af erhvervsarealerne centralt i byen er der kun begrænset behov for at udlægge nye arealer. Der er i stedet blevet fokuseret på at skabe en afrunding af byen mod sydvest. Her vil nye boliger ligge tæt på byens centrum med offentlig og privat service, samt der er god adgang til rekreative faciliteter i form af Den Grønne Grusgrav og Drastrup Skov. Det vil også få en stærk forbindelse til de nye boligområder, som skabes ved omdannelse af erhvervsområdet.

Det er fravalgt at give mulighed for etablering af boliger på den grønne skrænter i byen, da de ønskes fastholdt som karaktergivende naturelementer i byen med rekreativt potentiale.

Afbødende foranstaltninger

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

Byudviklingsplanen for Frejlev 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 miljøvurderingslovens § 9 foreligge en sammenfattende redegørelse for:

- Hvorledes 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?
- Overvågning af de væsentlige miljøpåvirkninger af planen

Hvorledes miljøhensyn er 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 set i forhold til en lang række faktorer som placering af nye arealudlæg, udnyttelse af eksisterende byområde til andre formål, trafikbetjening, klimaforhold, naturinteresser 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 trafikforhold, beskyttet natur, landskab, fredskov og grundvandsinteresser.

I forbindelse med offentlighedsfasen er der indkommet 19 bemærkninger, herunder en bemærkning fra Miljøstyrelsen om manglende redegørelse for påvirkning af habitater og ynglesteder for Bilag IV-arter. Den eksisterende redegørelse under afsnittet Biologisk Mangfoldighed er blevet uddybet og samlet set vurderes det, at kommuneplantillægget ikke vil have nogen umiddelbar negativ effekt på beskyttede arter eller naturarealer, herunder yngle- eller rasteområder for Bilag IV-arter.

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 byudviklingsretninger for Frejlev. Den valgte løsning vurderes at være den løsning, der har mindst indvirkning på miljøet.

Overvågning af de væsentlige miljøpåvirkninger af planen

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

25-05-2020

Byudviklingsplan for Frejlev

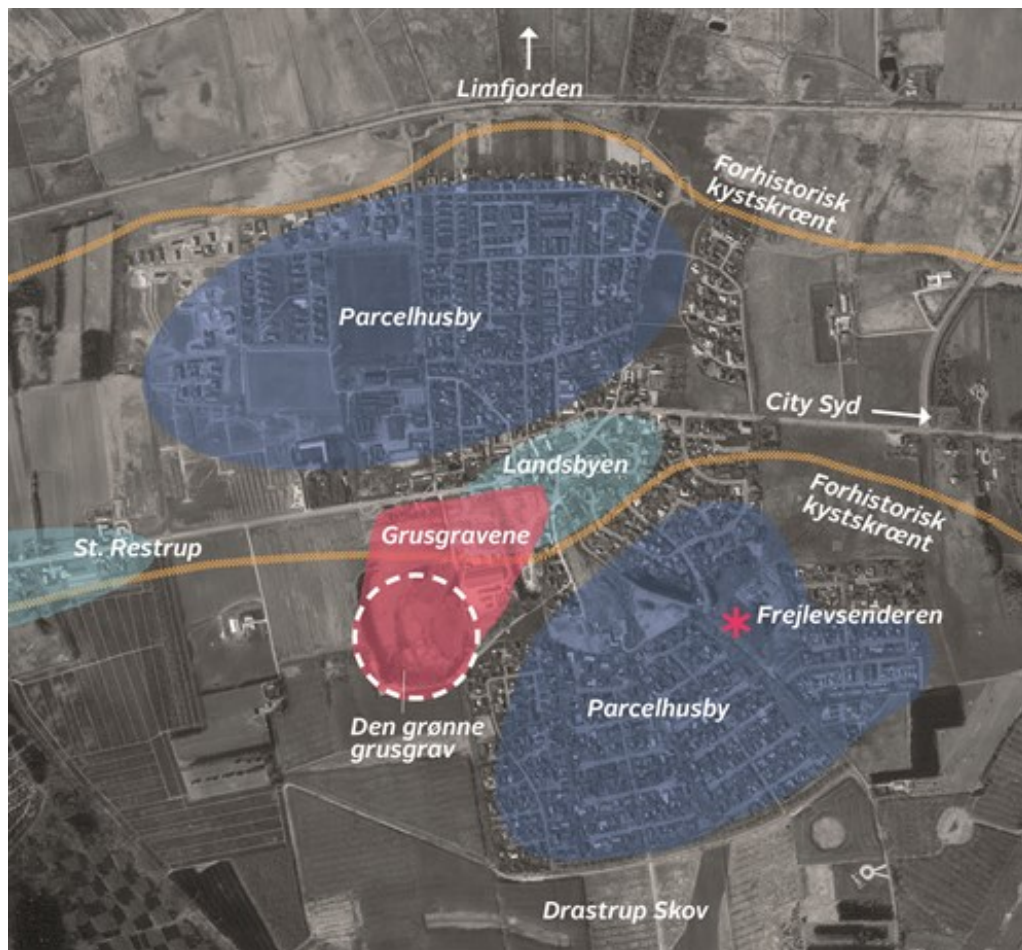


Frejlev skal udvikles og styrkes, som en by, hvor man kan bo hele livet. Byen skal hænge bedre sammen internt og med det omgivende landskab. Nibevej skal løftes som byens centrum.

+ Identitet og sammenhæng

Frejlev skal udvikles og styrkes, som en by, hvor man kan bo hele livet. Byen skal hænge bedre sammen internt og med det omgivende landskab. Omdannelse af erhvervsområdet skal være med til at løfte Nibevej som byens centrum.

Frejlevs overordnede strukturer



- De særlige kvaliteter ved Frejlev skal bevares og sikres.
- Landsbypræget omkring Nibevej i bymidten skal bevares.
- Grusgravenes synlighed i bymiljøet skal øges.
- Byen skal bindes tættere sammen med den grønne grusgrav og statsskoven Drastrup Skov.
- Frejlev og St. Restrup er næsten vokset sammen. Byerne ønskes fastholdt som selvstændige bysamfund med hver sin identitet kombineret med fælles funktioner som skole og idrætsanlæg.

Frejlev har udviklet sig meget gennem årene fra en lille landsby til en større bosætningsby med store parcelhusområder. Byen står overfor en større omdannelse af erhvervsområdet centralt i byen, som vil blive et nyt hjerte i byen.

Frejlev ligger i pendlerafstand til Aalborg med knap 5 km til Skalborg og 10 km til Aalborg centrum. Den lette adgang til storbyens mange arbejdspladser er en stor styrke for Frejlev.

Byen var oprindeligt en mindre landsby, som lå langs Nibevej. Siden 1960'erne skete der en stor udbygning af byen mod syd. I starten af 1990'erne blev omfartsvejen Ny Nibevej bygget, som fjernede meget gennemkørende trafik fra Frejlev. Fra slutningen af 1990'erne og frem er der sket en stor udbygning mellem Nibevej og Ny Nibevej.

En af byens styrker er placeringen på nordskrænten af en bakke omgivet af Drastrup Skov mod syd. I Frejlev er naturen tæt på og der er rige muligheder for rekreation og motion, hvilket også er med til at gøre byen attraktiv at bo i.

Frejlev står overfor en periode med omdannelse. Tidligere er der sket en omdannelse i bymidten, hvor de fleste af de gamle gårde, som tidligere lå langs Nibevej, er blevet omdannet til boliger, især ældreboliger. Byens brugs er blevet erstattet af en ny Rema 1000, som ligger i en ny bygning, som indholder to andre butikker og lejligheder. Det er en positiv udvikling, som forventes at fortsætte.

De næste steder der står overfor omdannelse er erhvervsområderne i de tidligere grusgrave syd for Nibevej. Der har været råstofindvinding i Frejlev i mange år. Da Frejlev var en lille samling gårde lå grusgraven i udkanten af byen. Det udviklede sig til tre store grusgrave, hvor de to blev brugt til industri og oplagring efter at graveaktiviteterne ophørte.



Industrien har været på vej ud af byen i lang tid og det er på tide at se, på hvordan erhvervsområdet skal omdannes, når aktiviteterne er stoppet. Arealerne ligger meget centralt og det giver mulighed for udvikle bymidten, skabe bedre forbindelser på tværs af byen og få nye boligtyper i Frejlev.

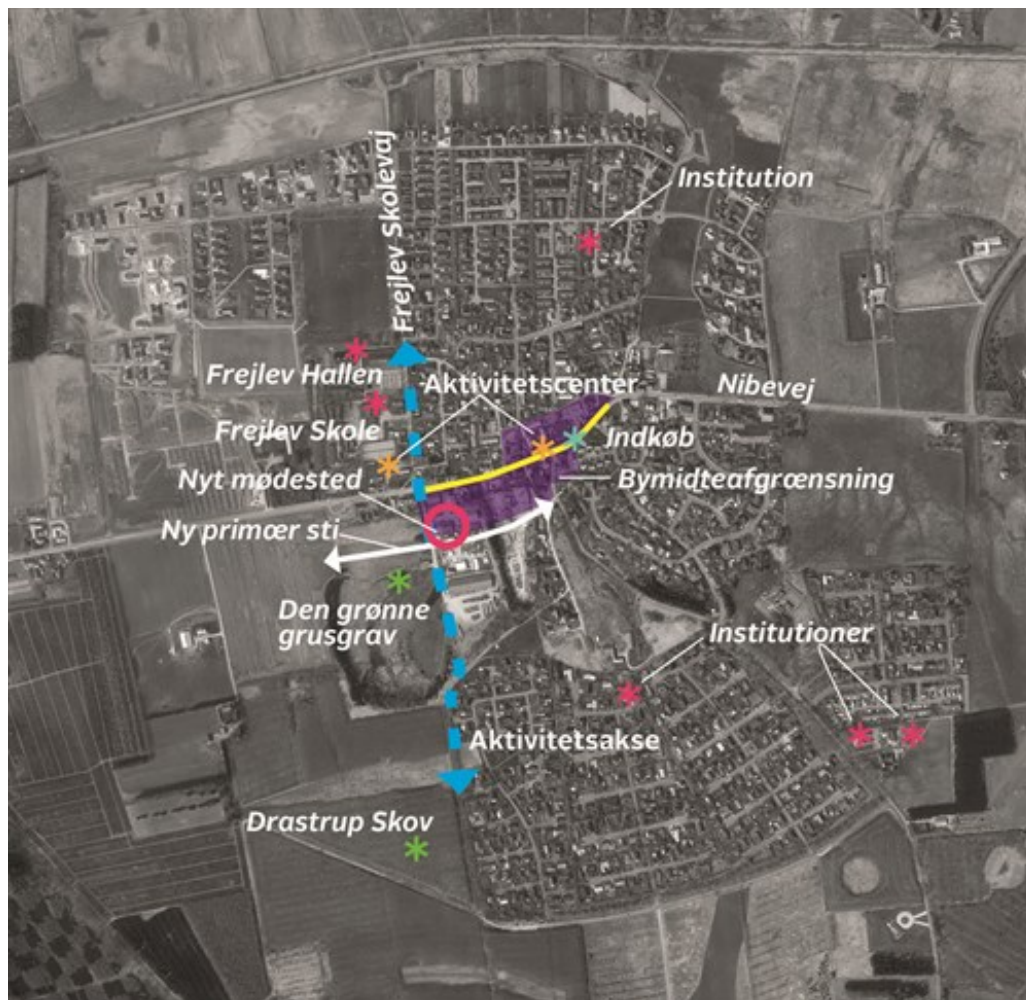
Frejlev har i dag en befolkning på ca. 2870 indbyggere.

Byudviklingsplanen sikrer, at de nævnte strukturer fastholdes, at nybyggeri og omdannelse sker på en sådan måde, at byen bliver mere sammenhængende og de grønne og landskabelige kvaliteter fremhæves og styrkes.

Det gode hverdagsliv

Frejlev rummer en del af de byfunktioner, der er med til at skabe et godt hverdagsliv for byens og oplandets borgere. Der er et aktivt fritidsliv, 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 i særdeleshed også af borgerne.

En levende by med attraktive mødesteder



- Frejlev Hallen er et vigtigt mødested og det skal omgivelserne afspejle og understøtte med plads til ophold og aktivitet.
- Der skal skabes en aktivitetsakse langs Frejlev Skolevej, som kobler skole-, fritids- og idrætsaktiviteter med de rekreative muligheder umiddelbart syd for Nibevej og midtbyen.
- Den centrale strækning af Nibevej gennem bymidten skal udvikles til et attraktivt byrum med plads til ophold.
- Dagligvare- og udvalgsvarerhandlen skal udvikles indenfor midtbyafgrænsningen.
- Der skal skabes et nyt mødested omkring det fremtidige knudepunkt mellem centerområdet og den grønne grusgrav
- Bedre sammenhæng mellem byens funktioner skal sikre trygge og oplevelsesrige ture gennem byen på cykel og til fods.
- Multifunktionelle byrum skal medvirke til at skabe nye mødesteder.

Gode mødesteder i byen er med til at sikre byens sammenhængskraft. Frejlevs borgere har et stort engagement i at skabe gode idræts- og fritidsmuligheder for byen. Det er målet, at udvikle området ved skolen/hallen til et attraktivt samlingssted i byen.

Frejlevs fysiske rum danner rammen for det levede liv, og har indflydelse på byens sociale sammenhænge. Frejlev er kendetegnet ved, at det ofte er ved byens dagligvarehandel og ved skolen/hallen, at mennesker mødes. Der er derfor fokus på, at især disse to områder i byen skal forbedres. Der er blevet etableret fortove på nord-siden af Nibevej langs med dagligvarebutikken.

Det er vigtigt at understøtte den koncentration af butikker, der allerede findes i byen for at opretholde og udvikle et attraktivt by- og handelsmiljø, hvor dagligvarehandel, i tæt sammenhæng med eventuel ny udvalgsvarerhandel, giver en god synergieffekt. De butikker, der placeres i byen, skal være beliggende indenfor centerområdet

Nyt byrum

Når erhvervsarealerne inde i de tidligere grusgrave omdannes til centerområde og boliger vil der opstå et nyt knudepunkt i byen omkring krydset Nibevej og Frejlev Skolevej. Der skal skabes en attraktiv forbindelse ind til den grønne grusgrav. Mellem boliger, centerområde og den grønne grusgrav skal der skabes et nyt byrum, som samler de forskellige aktiviteter.

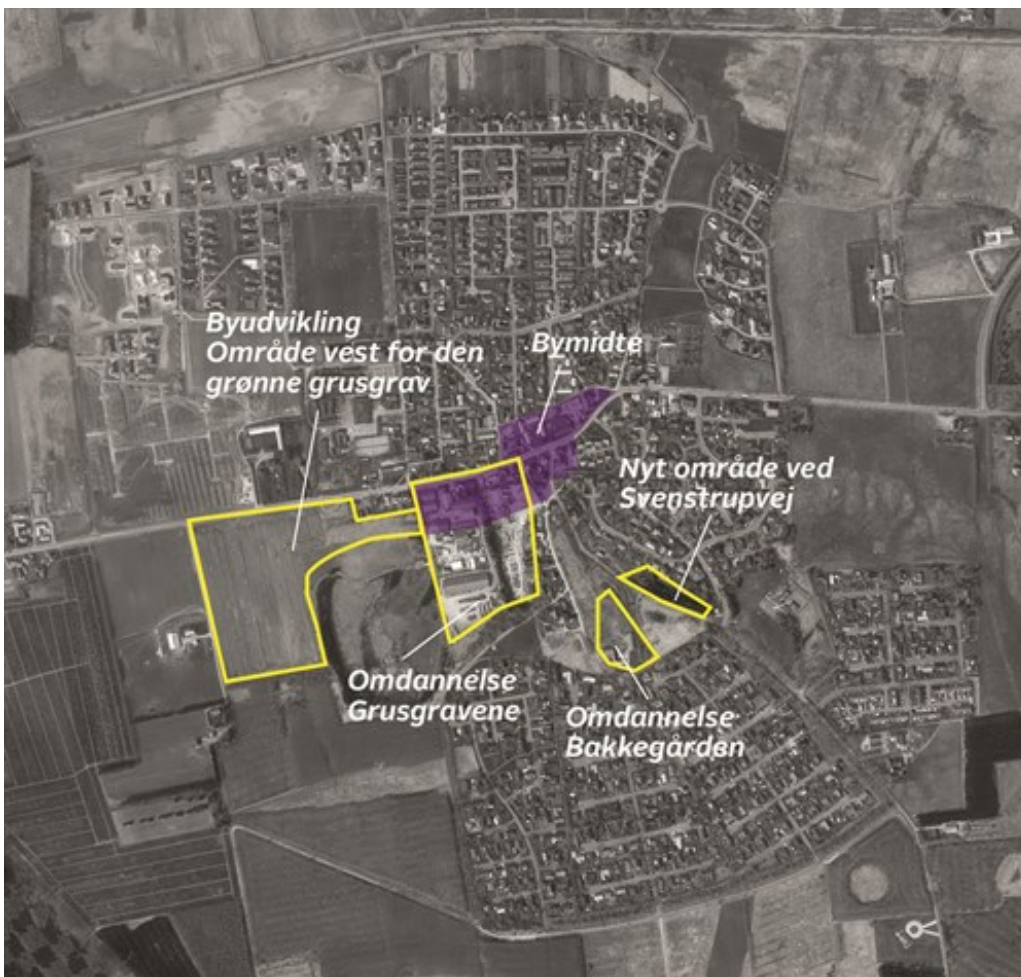
Ny bebyggelse i bolig-og centerområde skal åbne sig op mod det ny byrum.

Hvis der etableres forenings-, fælleshus eller lignende, så bør disse placeres i forbindelse med det ny byrum for at bidrage til at skabe et multifunktionelt byrum, hvor mennesker kan mødes på tværs af alder og arbejdsrelationer.

+ Udvikling og omdannelse

Erhvervsområdet skal omdannes til boliger, i form af etage- og tæt-lav bebyggelse. Byudvikling skal ske fra bymidten og ud mod vest, primært syd for Nibevej. Byudvikling og omdannelse skal ske under særligt hensyn til terræn, rekreative områder, stiforbindelser, udsigter og kobling til Nibevej.

Syd for Nibevej



- Alle nye udviklings- og omdannelsesarealer er beliggende syd for Nibevej.
- 2/3 af nye boliger realiseres ved omdannelse af det nuværende erhvervsområde med bæredygtige tætte boligformer.
- 1/3 af nye boliger er nyudlæg på bar mark vest for den grønne grusgrav.
- Omdannelse af Bakkegården til tæt-lav boliger skal bidrage til et mere blandet boligudbud i de ældre

boligområder syd for Nibevej.

- Der skal være det rette boligudbud til byens fremtidige befolkningssammensætning.
- Nye boligområder skal indeholde attraktive fælles opholdsarealer, som kvantitativt lever op til kommuneplanens retningslinjer.
- Der udpeges centerområde langs Nibevej og midtbyafgrænsning.

En by med blandede boligtyper, ejerforhold og funktioner sikrer mangfoldighed og variation i befolkningssammensætningen, og det liv der udspiller sig i byen. Herved skabes grundlag for et varieret udbud af offentlig og privat service.

De nye boligområder og centerområdet skal afrunde byen og skabe bedre sammenhæng på tværs af byen. Nye stiforbindelser spiller en stor rolle i forhold til at skabe velfungerende forbindelser fra nye og eksisterende boligområder til byens servicefunktioner og mødesteder.

I forbindelse med byudviklingsplanen er der udarbejdet en helhedsplan, som viser, hvordan de enkelte udviklings- og omdannelsesområder kan bebygges, og hvordan der skabes sammenhæng med resten af byen og på tværs af de nye områder.



Helhedsplan for udviklings- og omdannelsesbåndet syd for Nibevej

Grusgravene

Området rummer Frejlevs erhvervsområde, som planlægges omdannet til bolig- og centerområde. Området består af to tidligere grusgrave, som ligger i forskellige niveauer og opdelt med en stejl skrænt. Især i den østlige del af området er der høje og stejle skrænter, som bebyggelsen skal tilpasses. Der skal sikres forbindelse på tværs af de to delområder ved at fjerne dele af den skrænten imellem dem, samt etablere stiforbindelser op ad skrænterne mod syd.

Der er en rummelighed på ca. 150 boliger i området. Boliger skal opføres som tæt-lav og etagerboliger.

Vest for den grønne grusgrav

Området er pt. opdyrket mark og græsningsarealer, som støder op til den grønne grusgrav og Drastrup Skov mod syd. Der lægges vægt på at der skabes en overgang til især Drastrup Skov, som tager hensyn til naturinteresserne i et skovbryn. Der kan etableres åben-lav og tæt-lav boliger i området. Rummeligheden er ca. 60 boliger.

Bakkegården

Området er en eksisterende gård, hvor der skabes mulighed for at etablering af tæt-lav boliger på det plateau, hvor gårdens eksisterende og tidligere bygninger ligger eller har ligget. Der er adgang til området fra

Svenstrupvej, men strukturmæssigt vil det hænge sammen med Leharparken og Kolloparken. Der er en rummelighed på ca. 20 boliger.

Svenstrupvej

Området ligger øst for Svenstrupvej og nord for Rossinisvej. Der skabes mulighed for at der kan opføres tæt-lav boliger, hvis en eksisterende ejendom og tæt beplantning fjernes, så der kan skabes ordentlige oversigtsforhold langs Svenstrupvej og bedre plads til bløde trafikanter. Der er en rummelighed på ca. 10 boliger.

Bymidteafgrænsning

Inden for rammen til centerformål udpeges der en bymidteafgrænsning, hvor nye butikker skal placeres. Formålet er at koncentrere handelsaktiviteter og det afledte liv på strækningen mellem Svinget og Frejlev Skolevej.

+ Grønne og rekreative kvaliteter

De grønne kvaliteter i Frejlev skal sikres og udvikles. I forbindelse med byudvikling og omdannelse skal der sikres sammenhæng med grusgravsparken og Drastrup Skov. Udvalgte udsigter til landskabet styrkes.

Udvikling af byens grønne kvaliteter



- Der skal sikres god tilgængelighed til Drastrup Skov og de andre omkringliggende naturområder fra boligområderne i Frejlev.
- Den grønne grusgrav skal udvikles til en rekreativ bypark med høj naturkvalitet til gavn for hele Frejlev.
- Der skal sikres sammenhæng mellem de rekreative områder.
- Ny boligområder skal tilpasses landskabet.
- De grønne områder internt i Frejlev skal udvikles til at have større natur- og oplevelsesmæssig

kvalitet.

Drastrup Skov

Drastrup Skov er en ung statsskov, som ligger umiddelbart syd for Frejlev. Boligområderne i den sydlige del af Frejlev, som grænser op til Drastrup Skov er etableret årtier før skoven og er ikke orienteret ud mod landskabet. Det interne stisystem kan kobles direkte til skoven, så der bliver let adgang til skoven på gå-, løbe- og cykelture. Det vil styrke borgernes mulighed for at være aktive i naturen.

Den grønne grusgrav

Den grønne grusgrav er et helt unikt landskabsrum, som ligger centralt i Frejlev. Det er ønsket at udvikle området til et attraktivt mødested med mange forskellige aktiviteter, samtidig med at der sikres plads til naturen, især på de skrænter, som har særligt potentiale.

Den grønne grusgrav skal være et rekreativt område af høj kvalitet for hele byen med plads til brugere i alle aldre.

Der skal sikres god tilgængelighed til området fra de omkringliggende boligområder, skolen og centerområdet.

Drikkevandsinteresser

Hele Frejlev er omfattet af drikkevandsinteresser og det meste er også omfattet af særlige drikkevandsinteresser (OSD). I den østlige del af byen ligger der flere kildepladszoner til Frejlev Vandværk og Aalborg Forsyning Vand.

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.

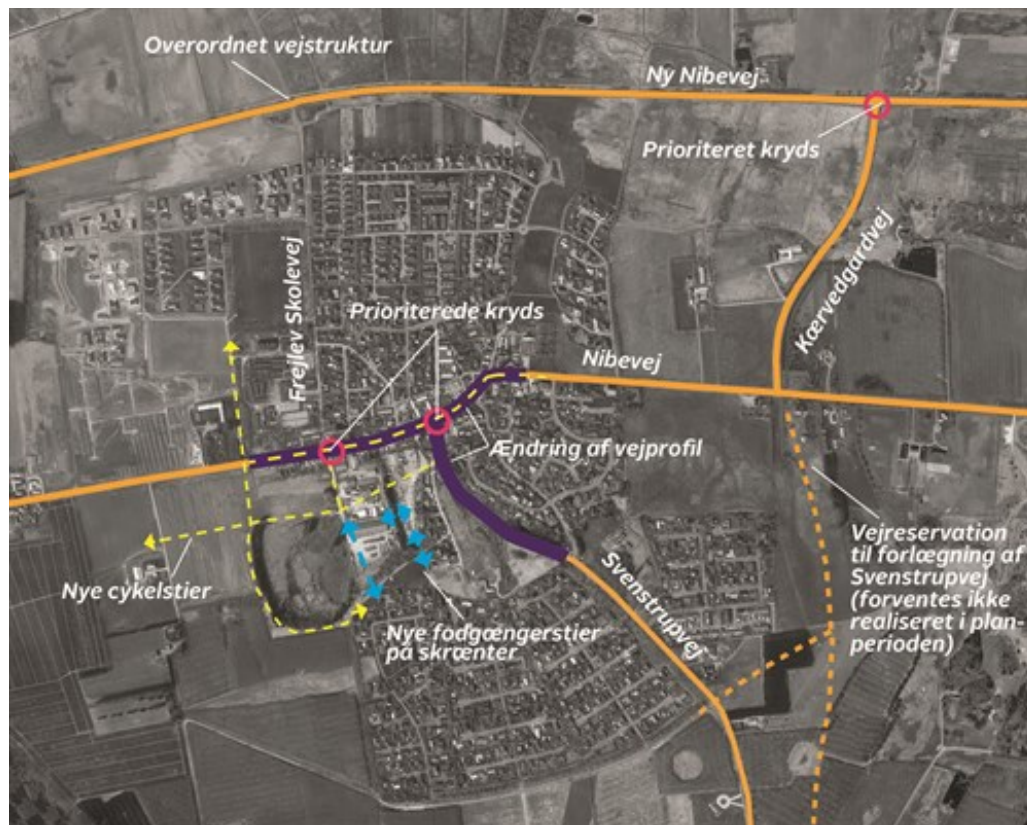


Der skal sikres god tilgængelighed mellem bolig, arbejdspladser, uddannelse, indkøb og fritidsfaciliteter. Gang og cykling skal være den primære transportform på de korte distancer.

Nibevej har en særlig rolle i forhold til Frejlevs udvikling. Forholdene for fodgængere og cyklister skal forbedres.

I forbindelse med omdannelse af erhvervsområdet skal der skabes bedre forbindelser på tværs af byen.

Bedre forbindelser



- Bæredygtige transportvalg skal fremmes.
- Frejlevs overordnede vejstruktur med Nibevej og Svenstrupvej som primær adgangsvej til byen fastholdes.
- Det skal være trygt at færdes langs med og på tværs af Nibevej for fodgængere og cyklister inde i Frejlev.
- Det eksisterende stinet skal sikres og udbygges.
- Krydset ved Kærvedgårdvej og Ny Nibevej skal forbedres.
- Der skal skabes bedre oversigtsforhold langs med Svenstrupvej inde i Frejlev og stiforbindelse i begge sider af vejen.
- I forbindelse med omdannelse i grusgravene skal krydsene på Nibevej ved Frejlev Skolevej og Svenstrupvej forbedres.
- Der skal være tryk skolevej fra alle boligområder i Frejlev.
- Busforbindelserne på Nibevej skal fastholdes og der skal skabes gode forbindelser til stoppesteder langs Nibevej.

Bæredygtige transportvalg skal fremmes. Det vil sige, at der skal være trygt og effektivt at vælge at gå, cykle og tage bussen eller en kombination af disse, hvilket kræver, at der er afsat plads langs vejene til de forskellige grupper af trafikanter eller at farten er tilstrækkelig lav til at trafikanterne kan deles om fladen.

I Frejlev er vejstrukturen udfordret af terrænet med stejle hældninger på de gamle kystskrænter. De slyngede og

relativt smalle veje fungerede, da det bare var en lille landsby, men da byen voksede, var man nødt til at flytte adgangsvejene væk fra bymidten for at få ordentlige adgangsforhold. Det har skabt en opdelt by, hvor stisystemet har stor betydning for den interne mobilitet. Stierne i byen er meget forskellige og det er vigtigt at der skabes de bedst mulige stiforbindelser, når byen udvikles.

Den seneste teknologiske udvikling med elcykler gør det også mere attraktivt at cykle i Frejlev, hvor stejle bakker ellers kan få mange til at vælge cyklen fra. Med elcykel bliver det både mere attraktivt at tage cyklen på de korte ture internt i Frejlev og til at pendle til arbejde på. Men det kræver også at vejene opleves trygge.

Nye vejprofiler langs Nibevej og Svenstrupvej

De primære veje i Frejlev, Nibevej og Svenstrupvej, er tidligere kun i begrænset omfang blevet tilpasset byens udvikling. Den kommende udvikling og omdannelse kommer til at ske centralt i Frejlev og i den forbindelse vil det blive nødvendigt at lave ændringer, hvis målet om at skabe en levende bymidte med gode forhold for fodgængere og cyklister skal realiseres.

Begge veje er smalle, slyngede og har dårlige oversigtsforhold på delstrækninger på grund af terræn og bebyggelse. Fordi vejene er så smalle, at der er ikke plads til både at lave krydsningsheller og fortov/cykelsti, så skal det prioriteres at lave kørebanerne smallere for at skabe plads til fortov og cykelsti. Smallere kørebaner vil også gøre det lettere at krydse vejene.

Omprofilering af vejene kan ske gradvist med delstrækninger, som ændres, når der sker andre ændringer omkring vejen.

Prioriterede kryds

Ny Nibevej / Kærvedgårdvej

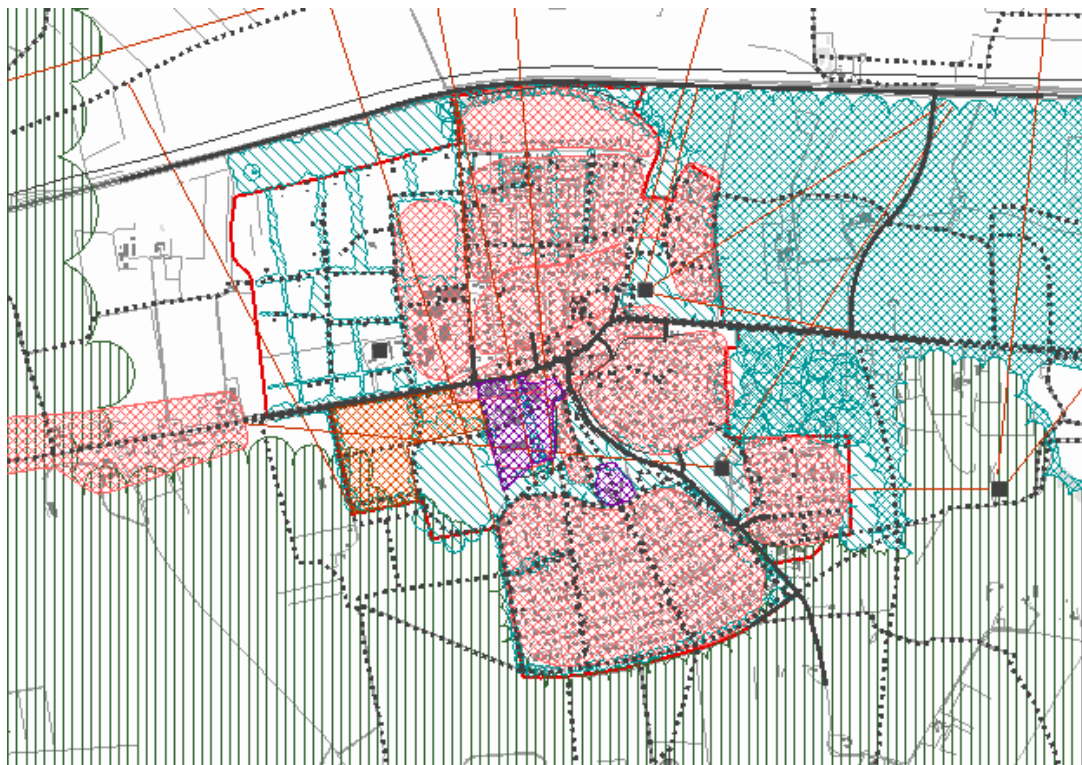
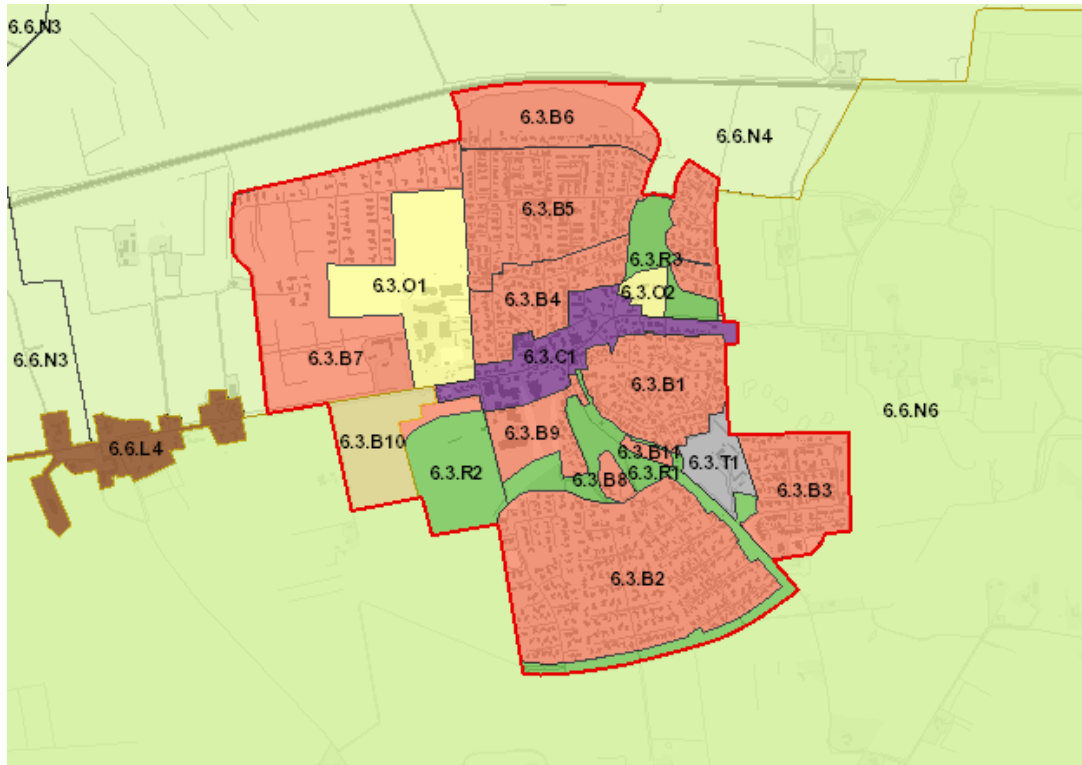
Ved krydset Ny Nibevej / Kærvedgårdvej er der eksisterende kapacitetsproblemer for biler der skal ud på Ny Nibevej. Krydset vil med sin nuværende udformning ikke kunne afvikle den øgede trafik, som vil være en konsekvens af realiseringen af de boliger, som byudviklingsplanen giver mulighed for.

Nibevej / Frejlev Skolevej

Ved omdannelse af det vestlige erhvervsområde vil det være nødvendigt at etablere et firbenet kryds med signalanlæg for at kunne lave en adgangvej ind til det ny boligområde.

Nibevej / Svenstrupvej

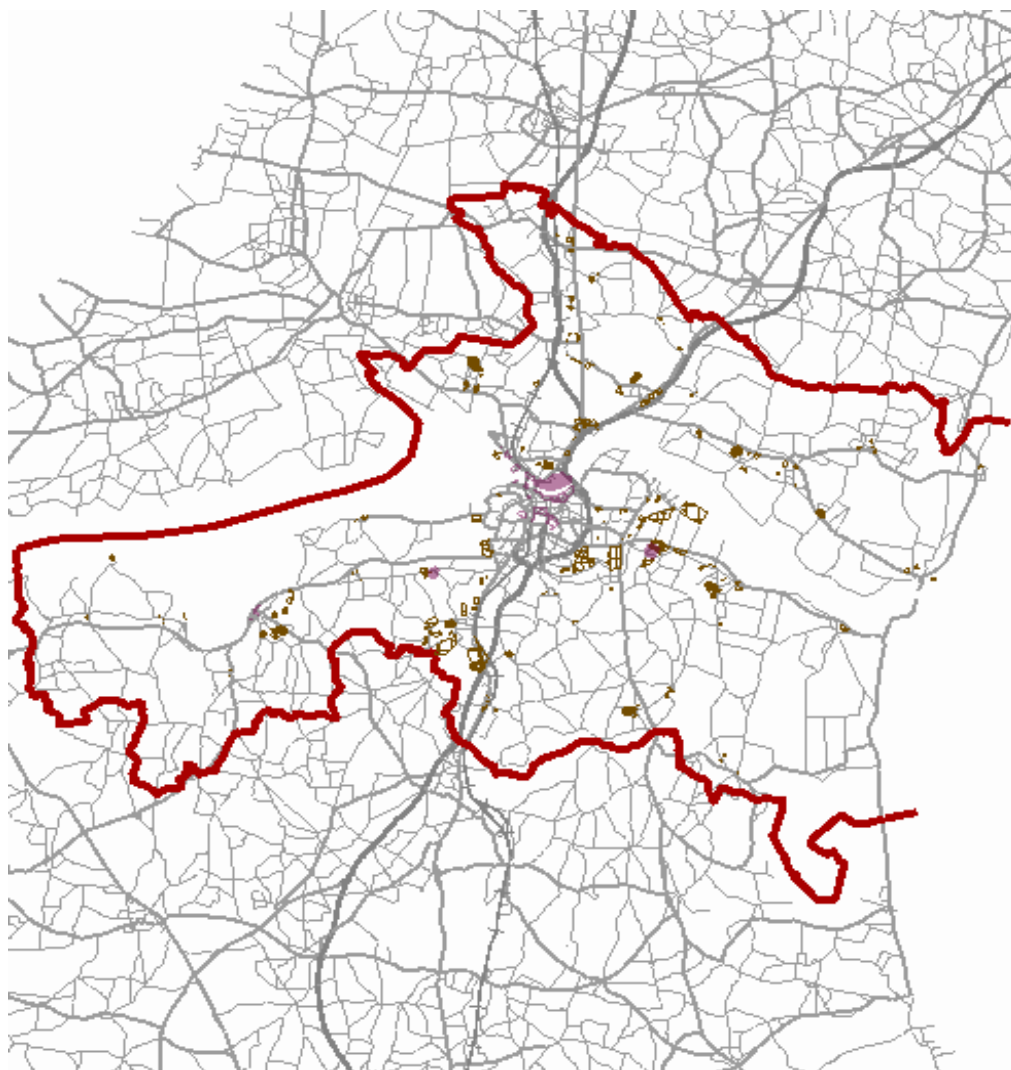
Ved omdannelse af det østlige erhvervsområde og Bakkegården skal områderne have adgangsvej fra Svenstrupvej.



25-05-2020



2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål



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

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

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

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

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

Bemærkninger til retningslinien



Omlandsbyer med særlige byvækstpotentialer



Øvrige omlandsbyer og landsbyer

Aalborg den attraktive storby

Omlandsbyer med særlige vækstpotentialer

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

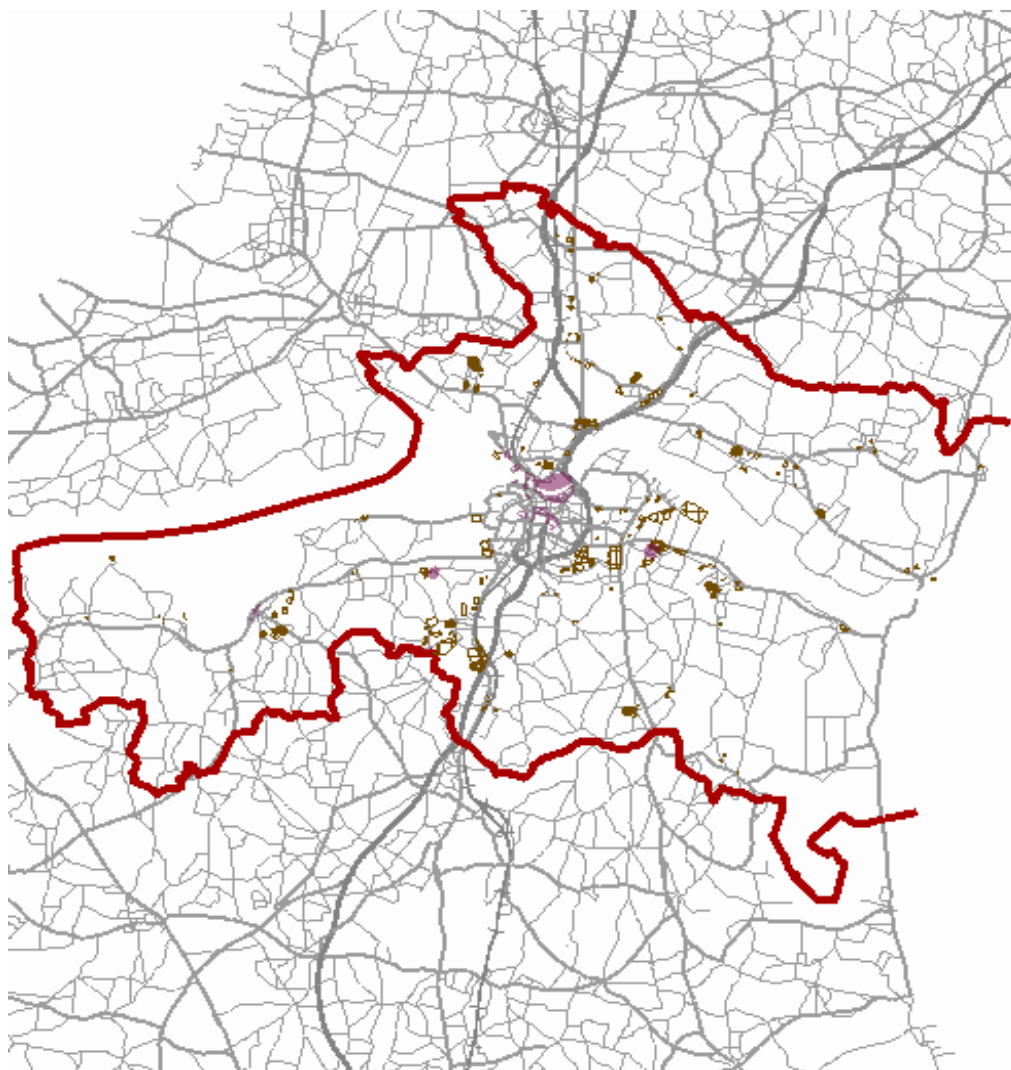
Øvrige omlandsbyer og landsbyer

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

25-05-2020



2.1.2 Byomdannelse, byudvikling og miljø



- Der er udpeget et egentligt byomdannelsesområde (jf. Planlovens § 11, og med de særregler der gælder for disse områder) på Nørresundby havnefront Øst, i Klarup ved Skagen Beton og erhvervsområdet i Frejlev (se udstrækningen på ovenstående kort).
- Endvidere er der på kortet vist en række øvrige byomdannelsesområder, der alene indikerer, at der vil ske byudvikling i form af byomdannelse - men i overensstemmelse med planlovens almindelige bestemmelser.
- Indenfor de enkelte bydele skal byfunktionerne så vidt muligt integreres.
- Støj og luftforurening fra vejtrafik skal begrænses gennem indretning af områderne og begrænsning af trafikken.
- Ved omdannelse af eksisterende byområder skal der tages hensyn til den omgivende by.
- Ved udbygning af nye byområder skal byggemodningen tilrettelægges under hensyn til ressourcer, landskab og bymiljø.

Bemærkninger til retningslinien

Områder til byomdannelse kan udpeges i kommuneplanen efter planlovens § 11. For disse egentlige byomdannelsesområder gælder, at støjbelastende erhvervsaktiviteter skal være afsluttet eller under ophør i den overvejende del af området.

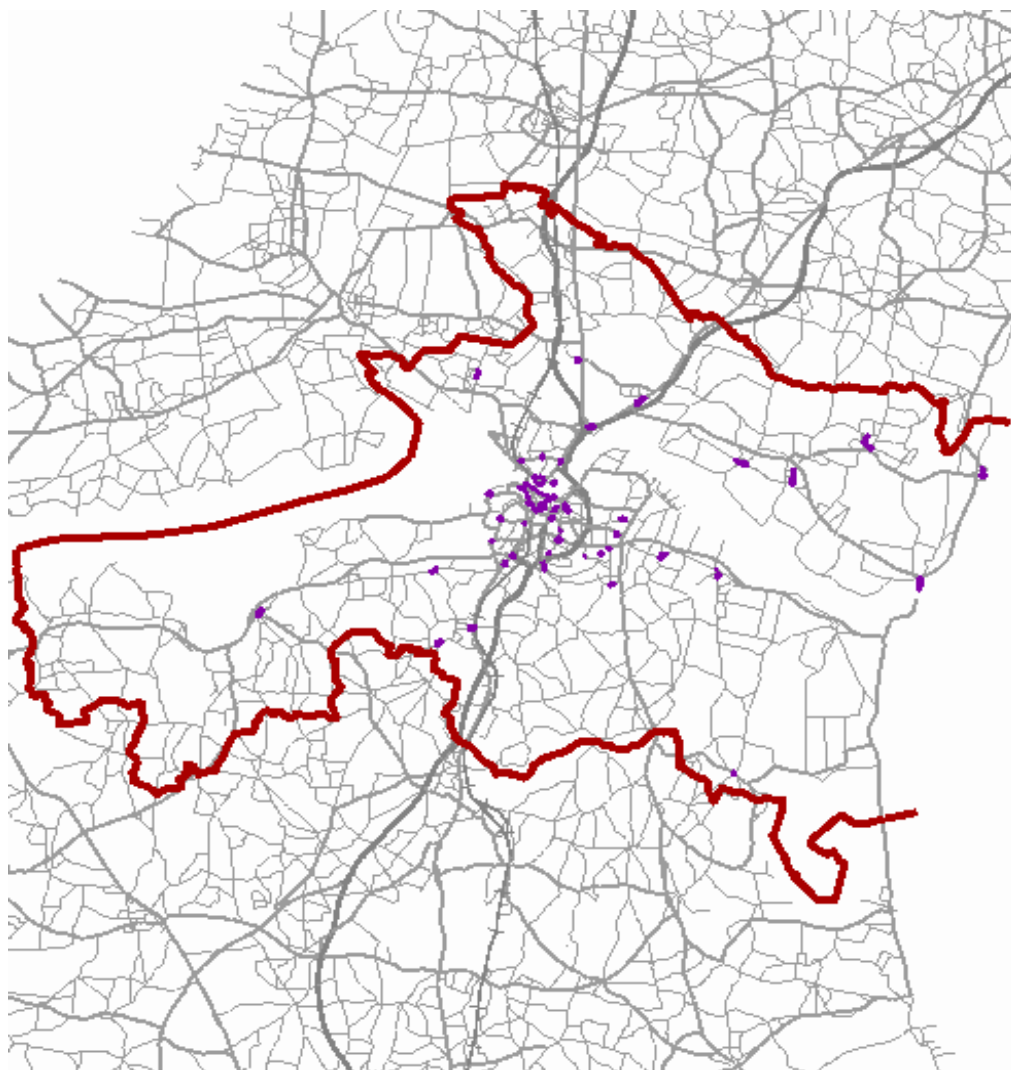
I lokalplaner for egentlige byomdannelsesområder kan arealer, der er belastet med erhvervsstøj, udlægges til støjfølsom anvendelse, når der er sikkerhed for, at støjbelastningen ophører i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter lokalplanens bekendtgørelse. Hermed er der mulighed for at sætte gang i en gradvis omdannelse af området til boliger, andre byformål m.v., der i en begrænset periode udsættes for en lidt højere støjbelastning fra erhverv, end de sædvanlige vejledende støjgrænser tillader.

Udpegningen af byomdannelsesområder giver også mulighed for at sikre driften af områdets fællesarealer og -anlæg gennem krav i lokalplan om dannelse af grundejerforening.

25-05-2020



7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre



- Afgrænsningen af øvrige bymidter, bydelscentre og lokalcentre er vist på ovenstående kort.
- I kommunens byer og bydele skal butikker som hovedregel placeres indenfor de afgrænsede områder til butiksformål.
- Maksimale butiksstørrelser og rammer for det maksimale bruttoetageareal til butiksformål (butiksareal) i kommunens øvrige bymidter, bydelscentre og lokalcentre fremgår af nedenstående skema.

Bemærkninger til retningslinien

Betegnelse	Bymidte, Aflastningscenter, Bydelscenter og Lokalcenter	Max butiksstørrelse (m ²)		Samlet butiksareal 2008 (m ²)	Maksimalt butiksareal (m ²)
		Dagligvarer	Udvalgsvarer		

Ordforklaring:

Dagligvarer: Kolonial, slagter, bager, tobak, kiosk, m.m.

Udvalgsvarer: Tøj, sko, sport, genbrug, isenkram, reservedele til

Bouet		3.500	1.000	11.085	12.870
Lindholm	Bydelscenter	3.500	1.000	1.452	3.900
Løvvangen	Bydelscenter	3.500	1.000	4.337	7.500
Nørre Uttrup	Bydelscenter	3.500	1.000	3.780	9.000
Vestbyen Vest	Bydelscenter	3.500	1.000	3.898	9.000
Ø-gadekvarteret	Bydelscenter	3.500	1.000	2.976	5.300
Østre Havn	Bydelscenter	2.000	250	0	2.500
Vejgård	Bydelscenter	3.500	1.000	11.124	15.500
Hadsundvej	Lokalcenter	1.200	500	1.069	3.000
Eternitten	Bydelscenter	3.500	1.000	0	7.000
Grønlandskvarteret	Bydelscenter	3.500	1.000	1.467	5.500
Grønlandskvarteret, Danalien	Lokalcenter	1.000	500	1.000	2.500
Grønlandskvarteret, Byplanvej	Lokalcenter	1.000	500	2.000	3.000
Gug	Bydelscenter	3.500	1.000	2.444	6.000
Hobrovejskvarteret	Bydelscenter	3.500	1.000	2.745	4.000
Hasseris	Bydelscenter	3.500	1.000	4.394	8.500
Mølholm	Bydelscenter	3.500	1.000	0	5.000
Skalborg Bakke	Lokalcenter	1.000	500	1.500	3.000
Sofiendal, Skelagervej	Lokalcenter	1.000	500	800	3.000

biler, blomster, bøger,
radio, galleri,
gaveartikler o.lign.

Indkildevej	Bydelscenter	3.500	1.000	5.706	8.500
Universitetsomr. Føtex	Bydelscenter	3.500	1.000	3.600	4.500
Universitetsomr. Einsteins Boulev.	Bydelscenter	3.500	1.000	545	5.000
Universitetsomr. Fredrik Bajers Vej	Lokalcenter	1.200	500	0	3.000
Tornhøj	Bydelscenter	3.500	1.000	2.976	8.000
Smedegård	Bydelscenter	3.500	1.000	1.686	5.000
Stigsborg	Bydelscenter	2.000	1.000	0	5.000
Nibe	Bymidte	3.500	2.000	9.919	14.500
Svenstrup	Bymidte	3.500	2.000	5.674	11.000
Godthåb	Bymidte	3.000	1.000	0	3.000
Gistrup	Bymidte	3.500	2.000	2.914	6.700
Klarup	Bymidte	3.500	2.000	2.510	6.500
Storvorde, syd	Bymidte	3.500	2.000	1.882	6.275
Storvorde, nord	Lokalcenter	1.000	500	300	1.000
Kongerslev	Bymidte	3.500	2.000	2.828	5.115
Hals	Bymidte	3.500	2.000	6.155	10.735
Hou	Bymidte	3.500	2.000	1.381	4.000
Ulsted	Bymidte	3.500	2.000	2.284	4.500
Gandrup	Bymidte	3.500	2.000	1.207	5.300

Vester Hassing	Bymidte	3.500	2.000	2.723	5.500
Vodskov	Bymidte	3.500	2.000	6.918	11.000
Vadum	Bymidte	3.500	2.000	2.275	4.500
Vestbjerg	Bymidte	3.500	2.000	1.500	4.500
Frejlev	Bymidte	3.500	1.000	1.475	4.500

Bydelene

Bydelscentre og lokalcentre indenfor det sammenhængende byområde skal styrkes. Der ønskes et varieret butiksudbud til betjening af bydelene. Butikker skal primært placeres inden for de afgrænsede centerområder for at styrke bydelscentre.

Byerne udenfor Aalborg

I byer med afgrænset butiksområde styrkes centerområderne ved, at nyetablering af butikker primært skal ske inden for disse afgrænsede områder. Disse byer skal også betjene oplandet ved at have mulighed for et større udvalg og større butikker end de øvrige oplandsbyer.

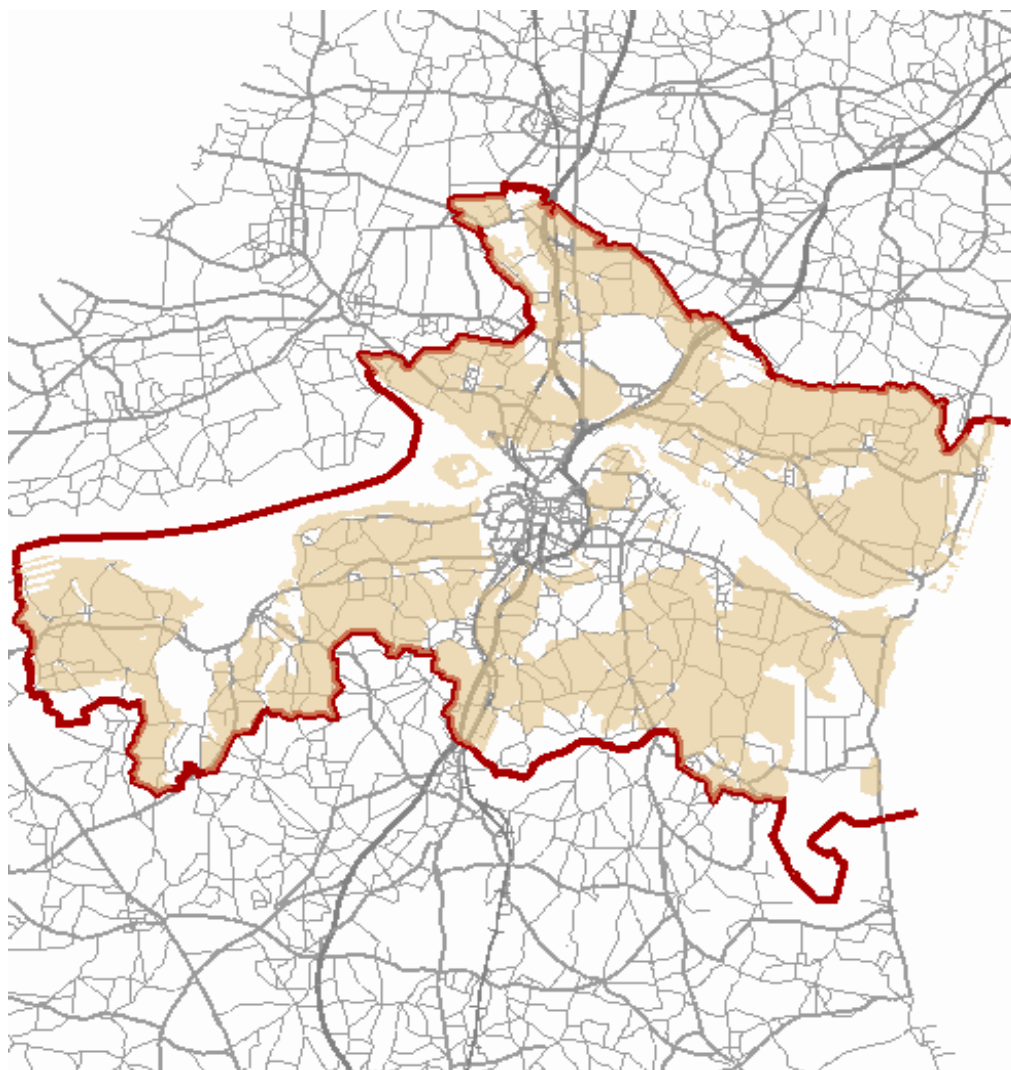
Byer med afgrænset centerområde: Nibe, Svenstrup, Gistrup, Klarup, Storvorde, Kongerslev, Hals, Hou, Ulsted, Gandrup, Vester Hassing, Vodskov, Vadum, Vestbjerg og Frejlev.

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).

25-05-2020



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,



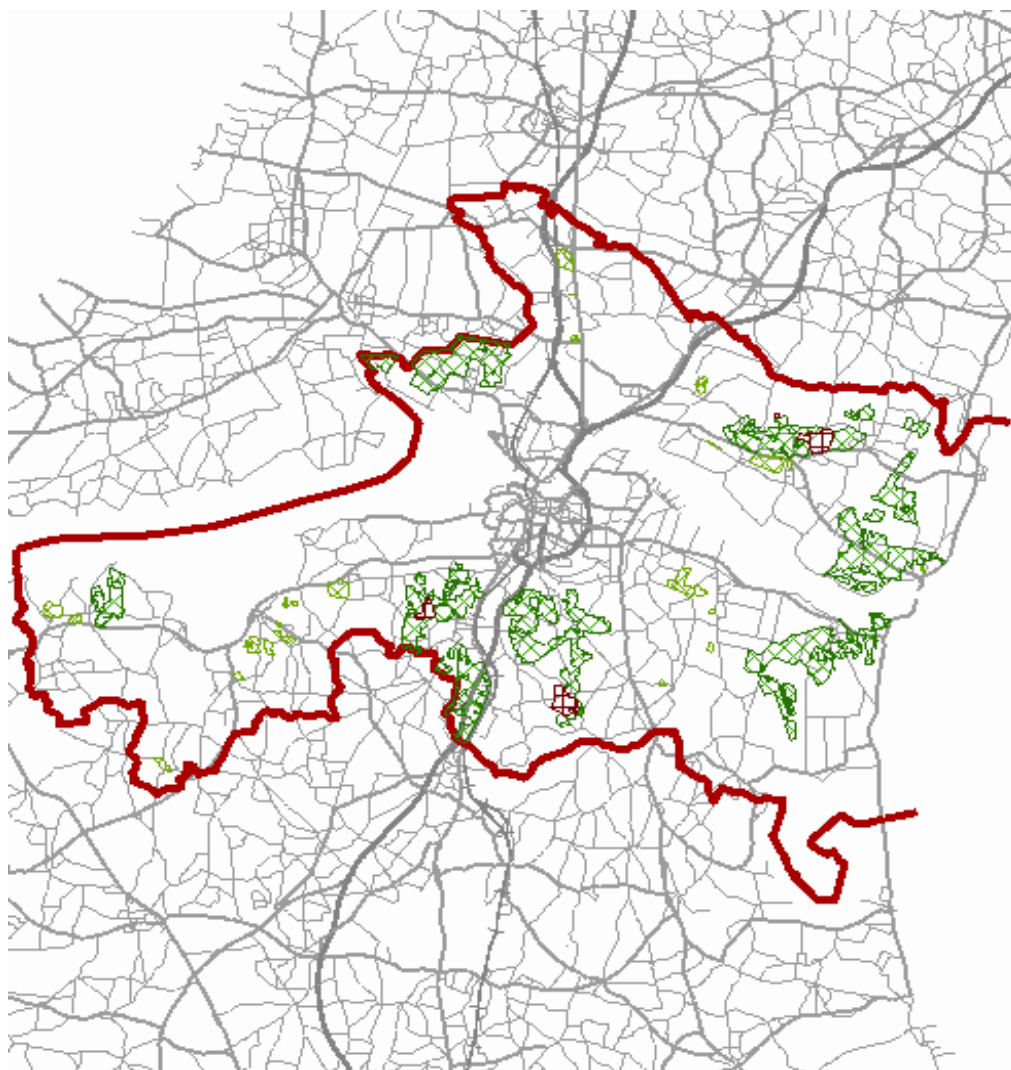
vandløb, moser, ferske enge, strandenge, overdrev og heder, til kulturlandskaber og -elementer og til sikring af friluftslivets aktivitetsmuligheder. De øvrige landområder rummer i dag en mosaik af naturtyper og småbiotoper (levesteder) af varierende karakter. En udvikling, der fremmer opretholdelse 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](#).

25-05-2020



11.2.4 Skovrejsningsområder



- På ovenstående kort er vist områder udpeget til skovrejsningsområder.
- Inden for områder udpeget til bynær skovrejsning skal det sikres, at der ikke etableres anlæg og bebyggelse eller inddrages arealer til formål, der kan forringe mulighederne for skovrejsning eller som ikke er i overensstemmelse med den fremtidige anvendelse til skov. Udpegningen er ikke til hindring for en fortsat landbrugsdrift eller for etablering af vandforsyningsanlæg.

Bemærkninger til retningslinien

Aalborg Kommune er underforsynet med skov. Det er målet at det eksisterende skovareal skal øges til 12% af kommunes areal. Skovrejsningsområderne skal styrke sammenhæng og tilgængelighed for friluftsliv og natur og som en vigtig del af Grøn-blå Struktur.

De udpegede skovrejsningsområder er de områder, hvor rejsning af ny skov særligt fremmes. Udpegningen af skovrejsningsområder har betydning for tilskud til privat skovrejsning og for den statslige skovtilplantning. Tilplantningen er frivillig for lodsejere og går ikke forud for landbrugsdrift. Det betyder, at der kan opføres ny bebyggelse og etableres anlæg, der er nødvendig for en fortsat landbrugsdrift.

Borgerne kommer ofte i skoven og er den friluftssaktivitet som flest borgere udøver. Skove medvirker til at give landskabet karakter, er den naturtype, der har den største biodiversitet, medvirker til reduktion af CO₂- indhold i luften og udleder ikke kvælstof til atmosfæren.

Udpegningen af skovrejsningsområder i kommuneplanen er sket, dels som større samlede skovområder, og dels som mindre bynære områder.

De større samlede skovrejsningsområder er overvejende udlagt på morænebakker for at fremhæve kontrasterne i landskabet.

Byrådet lægger vægt på, at skovrejsning i områder med særlige drikkevandsinteresser er en varig sikring af rent drikkevand til fremtidens borgere i Aalborg Kommune.

De mindre bynære skovrejsningsområder skal sikre byernes befolkning gode muligheder for hverdagens rekreation og for naturoplevelser. De mindre bynære skovplantninger kan integreres i nye byområder.

Byrådet anbefaler, at der skabes god adgang til de nye skove, og at der søges sammenhæng med det rekreative stinet. Skovene skal være åbne og uden hegning, der hindrer den frie færdsel for dyr såvel som for mennesker. Ved planlægningen af ny kommunal skov skal der sikres lysninger i form af en passende afstand til eksisterende og planlagt bebyggelse, friholdelse af bevaringsværdige kulturspor, udsigtskiler o.l.

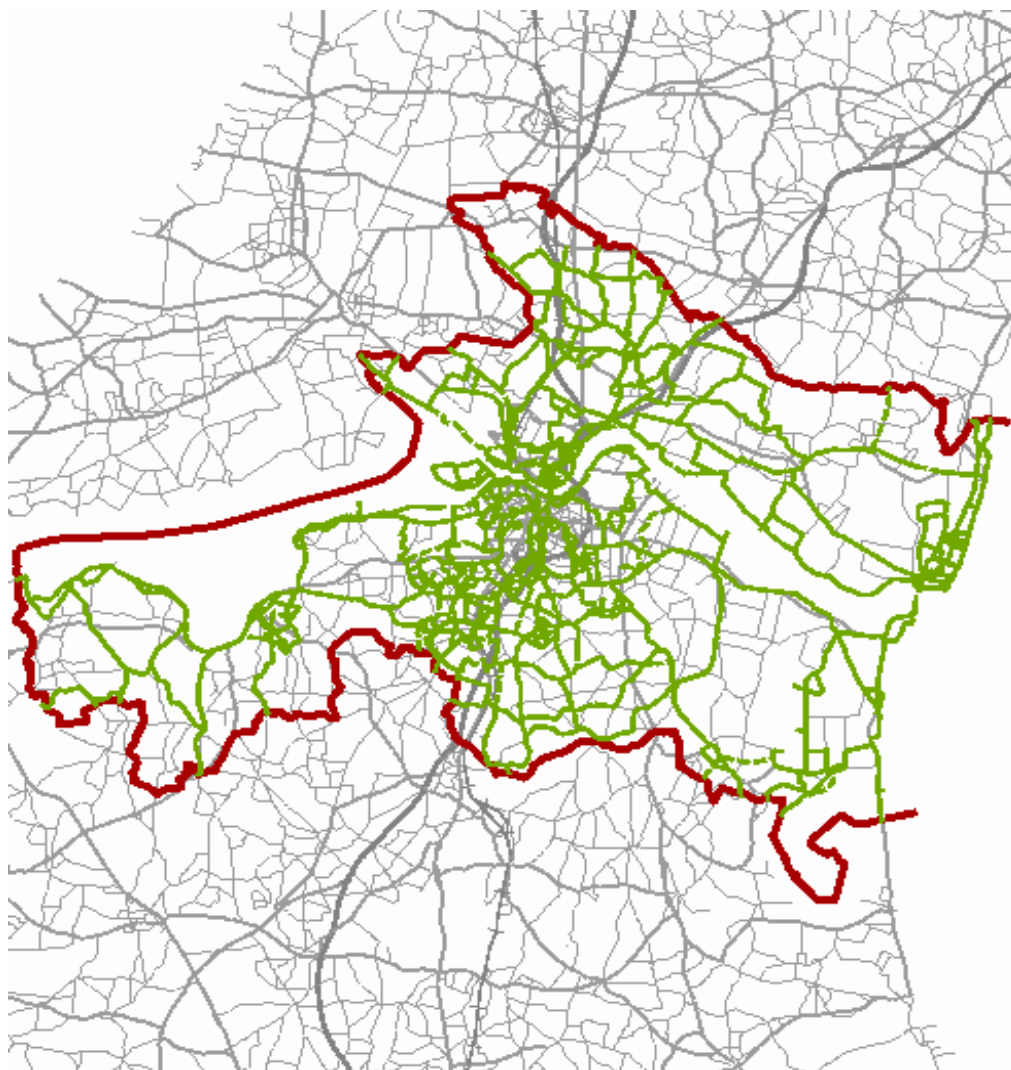


Samlet skovområde

25-05-2020



11.2.6 Rekreative ruter



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

Bemærkninger til retningslinien

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

De rekreative ruter indeholder de eksisterende regionale cykel- og 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.

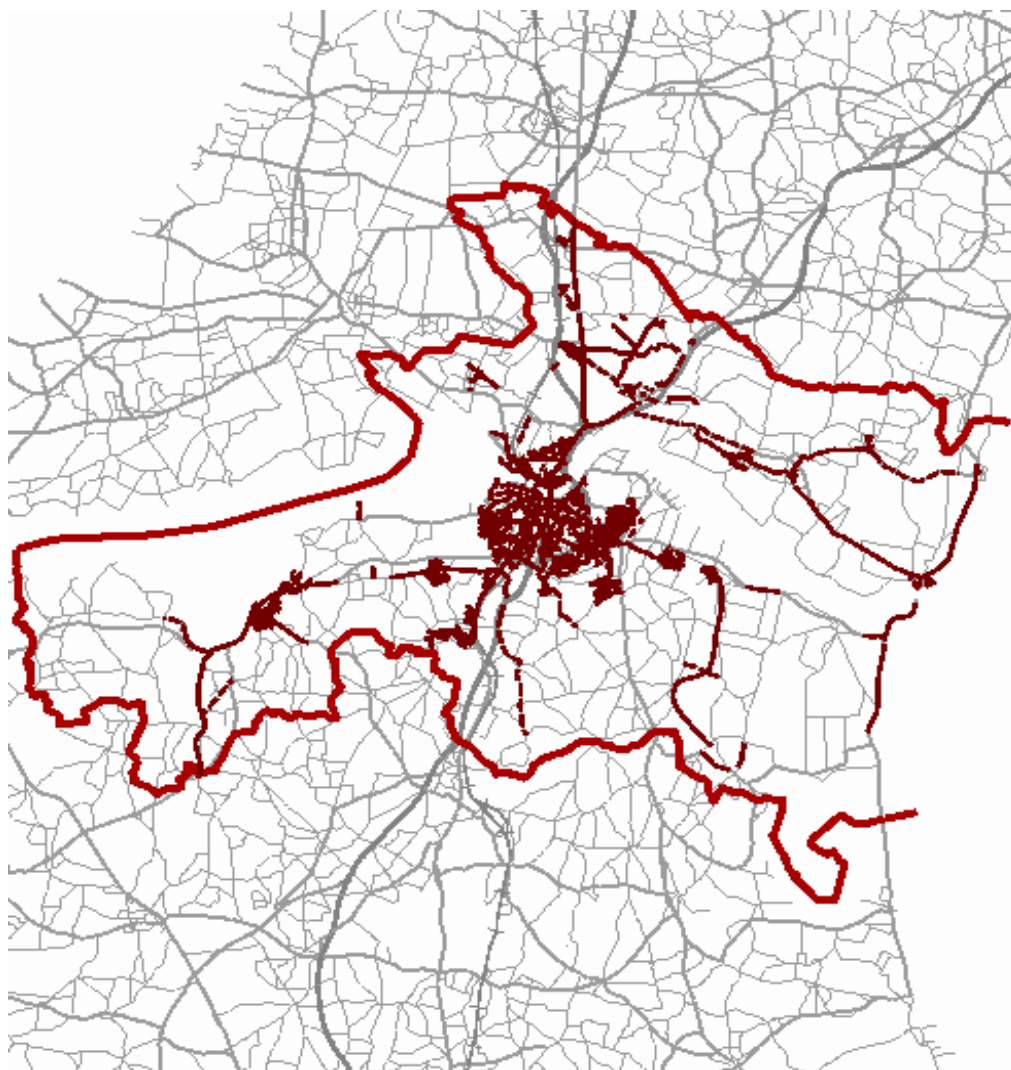


Cykelsti

25-05-2020



13.2 Cykelstier



Arealreservationer til nye cykelstier

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

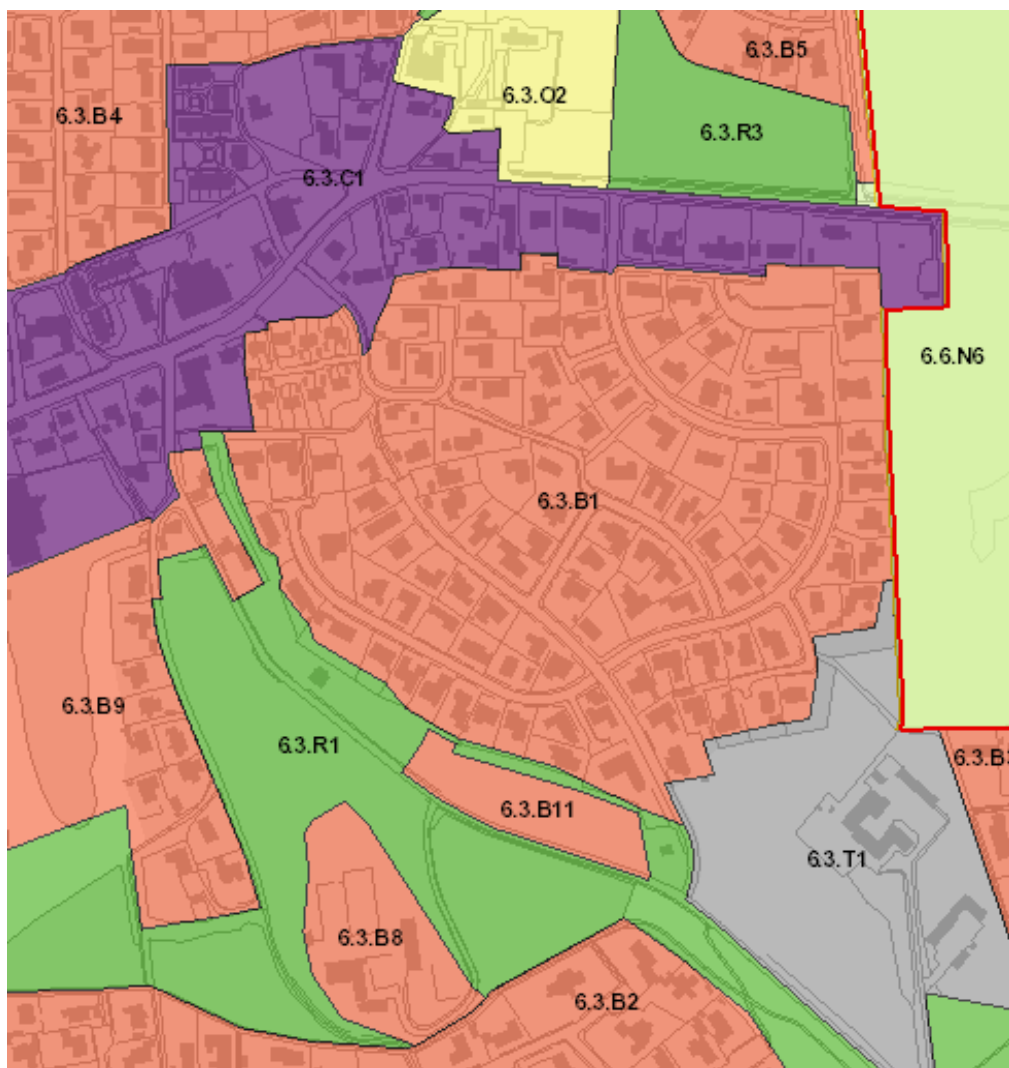
Bemærkninger til retningslinien

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

25-05-2020



6.3.B1 Glucksvej m.m.



Mål

Området videreudvikles som et boligområde, hvor terrænforholdene og de krogede vejforløb er de bærende kvaliteter.

Anvendelse

Hovedanvendelsen er boligformål. Samtidig kan der placeres mindre miljøvenlige erhvervsvirksomheder i området. De alternative anvendelser forudsætter dog, at de miljømæssige gener for områdets boliger er minimale.

På grund af den bynære beliggenhed har etablering af ældreegnede boliger høj prioritet i den nordlige del af området.

Langs Nibevej er der mulighed for fortætning. I resten af området prioriteres det at bevare villakvarterets nuværende karakter.

Anvendelse

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

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

Byggemuligheder

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

Etagér: Max. 2.

Højde: Max. 8,50 m.

Beskyttelseslinie: Frejlev
Kirke (300 m)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

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

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

Ingen grundvandstruende
aktiviteter.

Adgangen til nærrecreative arealer indenfor området er meget begrænset. Derfor skal bedre og mere synlig adgang til de omkringliggende rekreative arealer prioriteres.

Byggemuligheder

Der kan bygges i op til to etager. Bebyggelse skal tilpasses terrænet. Målet er, at bebyggelsen medvirker til at understrege beliggenheden på bakken.

Miljø

Den sydøstlige del af området er beliggende i kildepladszonen til Frejlev Vandværk, Kalmanparken og samtidig i område med særlige drikkevandsinteresser.

Arkitektur - Byrum og landskab

Det er markante terrænforhold og slyngede historiske vejforløb (Glucksvej og Rossinivej), der giver området særlige oplevelsesværdier. Bebyggelse skal medvirke til at understrege disse karaktertræk.

Trafik - Veje og stier

Den vestlige del af området rummer blinde vejforløb. Her er stiforbindelserne særligt vigtige af hensyn til områdets funktionelle sammenhæng og for adgangen til byen og skolen.

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse skal mht. højde og placering understrege beliggenheden på bakken og de krogede vejforløb.

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

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser mellem Glucksvej, Webersvej, Rossinivej, Straussvej, Svenstrupvej samt til Kalmanparken og det åbne land skal bevares, se [illustrationsplan.](#)

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

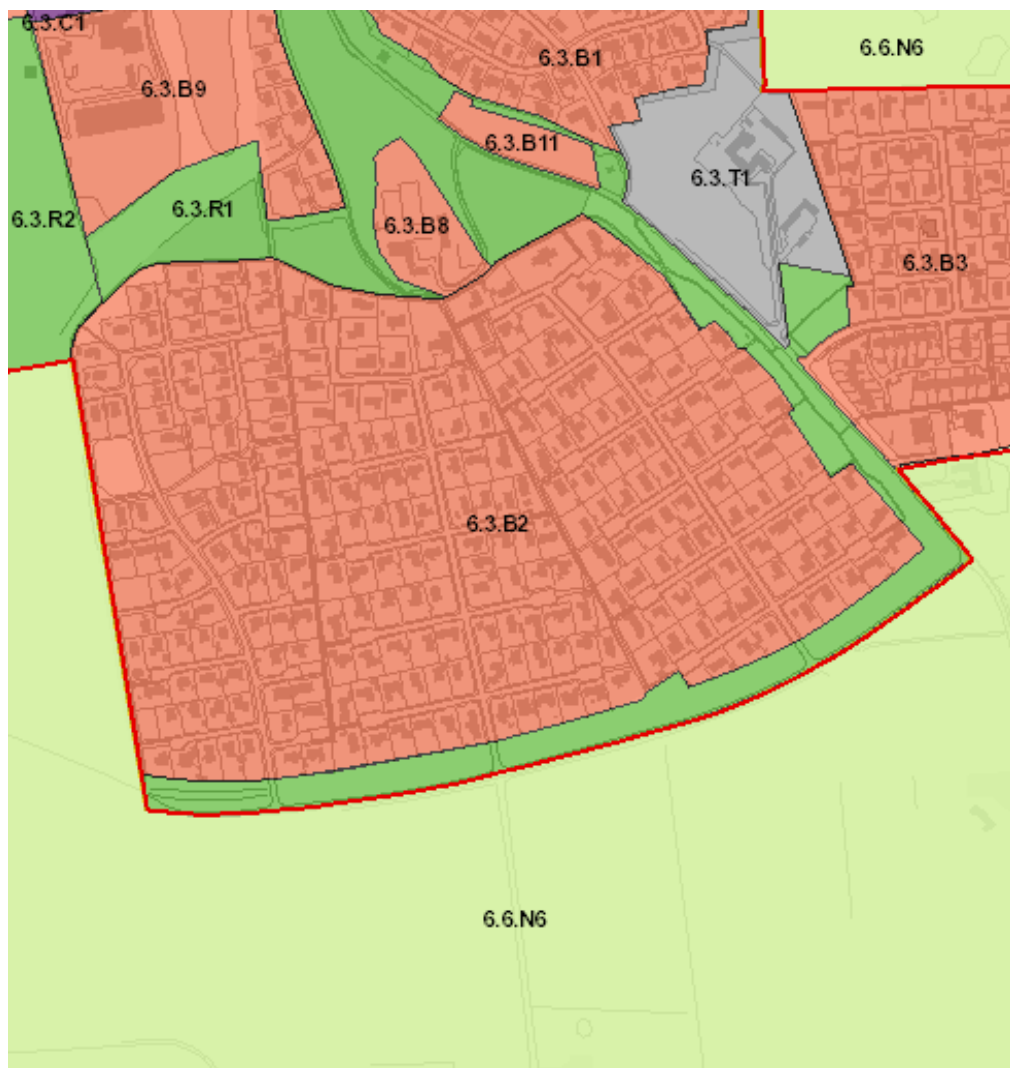
Zoneforhold

Byzone

25-05-2020



6.3.B2 Grøndalsvej m.m.



Anvendelse

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

Grundvandsbeskyttelse

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for boliger.

Etager: Max. 2.

Højde: Max. 8,50 m.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

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

Den sydligste del af området er belastet af støjkonsekvenser fra Kimbrernes skydebane nord for Svenstrup.

Ingen grundvandstruende aktiviteter.

Mål

Det særlige ved det store boligområde ved Grøndalsvej er beliggenheden på bakken og tilknytningen til Drastrup Skov mod syd og vest. Målet er at skabe bedre sammenhæng med de omkringliggende rekreative arealer.

Anvendelse

Hovedanvendelsen er boligformål, men samtidig er der mulighed for at etablere mindre institutioner, kultur- og fritidsformål mv. De alternative anvendelser forudsætter dog at den miljømæssige gene for områdets boliger er minimal.

Den lukkede vejstruktur gør området uegnet til erhvervsformål.

Området anses som fuldt udbygget. Området skal fastholdes som parcelhuskvarter med grøn struktur.

Byggemuligheder

Området er fuldt udbygget med parcelhuse. Boligmiljøet kan varieres med indpasning af tæt-lav byggeri.

Arkitektur - Byrum og landskab

Leharparken er den ældste og mest veltilvoksede del af bebyggelsen - området har karakter af en åben skovbebyggelse. Det giver boligmiljøet en høj kvalitet, som Byrådet ønsker at bygge videre på.

Bebyggelsen længere mod vest er nyere, og her er de åbne forhaver med høje træer typisk erstattet af hækbeplantninger. Derved opleves bebyggelsen mere tillukket. Byrådet lægger vægt på, at kvalitetene i den østlige del af rammeområdet videreføres til de vestlige bebyggelser.

Bebyggelsen er helt omkranset af skov mod syd og vest. Der kan åbnes op i beplantningen rundt om boligområdet for at skabe kig til de åbne kiler i skoven og bakkelandskabet.



Opstammede høje træer i åbne forhaver signalerer imødekommenhed, samtidig med at man oplever det som en skovbebyggelse.

Trafik - Veje og stier

Den bagvendte vejadgang til området giver stor omvejskørsel for biltrafik til centrum. Det veludbyggede stisystem i området og mod byen er derfor helt centralt i forhold til at give oplevelsen af, at boligområdet er en del af Frejlev.

Vejstrukturen gør området uegnet til trafikskabende erhverv.

25-05-2020

Arkitektur - Byrum og landskab

Ny bebyggelse skal mht. højde og placering understrege beliggenheden på bakken.

Beliggenhed i kanten af skov skal understreges ved at prioritere høj træbeplantning langs veje, stier og i haverne.

Områdets åbne karakter skal videreføres også til de vestligste boligveje.

Beplantning skal åbnes op i forlængelse af de gennemgående stier mod syd og i forlængelse af kile mod vest.

Trafik - Veje og stier

Der skal sikres stiforbindelser fra alle boligveje mod centrum og skolen, se [illustrationsplan](#).

Området vejbetjenes via Grøndalsvej.

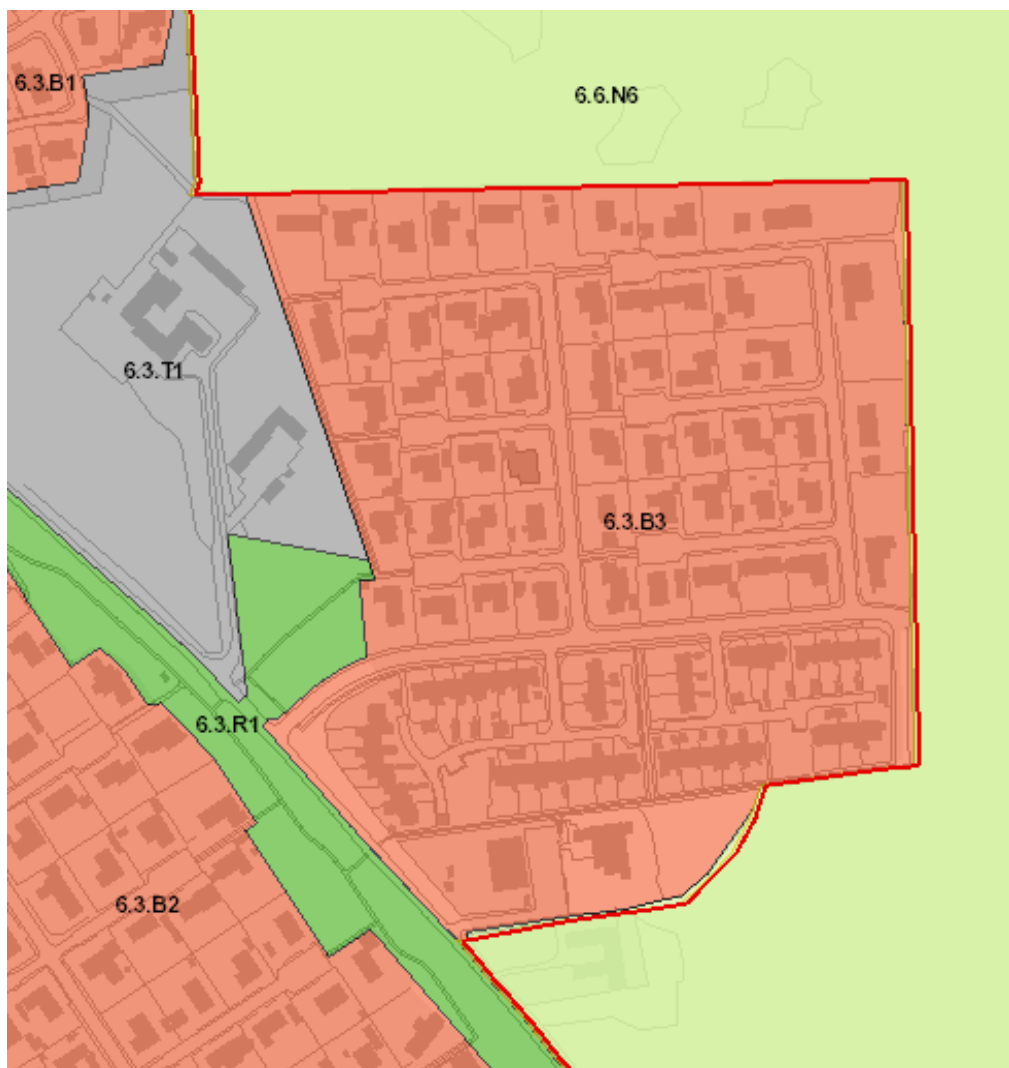
Parkering i overensstemmelse med [Bilag E](#).

Zoneforhold

Byzone



6.3.B3 Kalmanparken



Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav)
Kulturelle formål
Fritidsformål
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Grundvandsbeskyttelse

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

Areal til kildeplads for vandindvinding skal sikres.

Byggemuligheder

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

Etager: Max. 2.

Højde: Max. 8,50 m.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

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

Ingen grundvandstruende aktiviteter.

Mål

Kalmanparken videreudvikles som et boligområde, hvis primære kvaliteter er beliggenheden på bakken med udsigter vidt omkring og nærheden til det rekreative skov- og bakkelandskab mod syd og øst.

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boligformål, åben-lav boliger nord for fordelingsvejen og tæt-lav boliger umiddelbart syd herfor. Længst mod syd ligger der to børnehaver. Det skal der også være plads til fremover.

Der er mulighed for at etablere mindre kultur- og fritidsformål mv. De alternative anvendelser forudsætter dog, at den miljømæssige gene for områdets boliger er minimal.

Den lukkede vejstruktur gør området uegnet til erhvervsformål.

Området anses som fuldt udbygget. Den eksisterende struktur med parcelhusområde og tæt-lav-område skal fastholdes og den grønne karakter bevares.

Byggemuligheder

Der kan bygges i op til to etager. Målet er at bebyggelsen medvirker til at understrege beliggenheden på bakken.

Arkitektur - Byrum og landskab

Målet er, at Kalmanparken i fremtiden skal være omsluttet mod øst og syd af et rekreativt skov- og bakkelandskab.

Mod syd mødes skov og by. Nærheden til skoven kan med fordel videreføres inde i bebyggelsen med en bevidst tilplantning af udearealer.

Bykanten mod øst skal friholdes for beplantning. Her er det det fine udsyn over bakkelandskabet til Oddershøj og Aalborg, der prioriteres.

Der er en fin kontrast mellem de åbne og voluminøse enfamiliehuse mod nord og de intime, socialt orienterede gaderum i tæt-lav bebyggelsen mod syd.

Trafik - Veje og stier

Den gående og cyklende færdsel til centrum og skolen foregår via stiforbindelsen til Straussvej eller stisystemet langs Svenstrupvej. Disse forbindelser skal bevares.

Trafikstrukturen i området er indrettet, så boligvejene betjener både biler, cyklister og gående. Derfor er det nødvendigt, at færdsel på boligvejene foregår på de svage trafikanter præmisser. Det betyder også, at man skal være særlig varsom med at placere funktioner i området, som genererer meget biltrafik.

Der er etableret stiforbindelser til bakkelandskabet mod øst - herunder Oddershøj. Disse stier er af stor betydning for de nærrereative oplevelsesmuligheder.

25-05-2020

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse skal mht. højde og placering understrege beliggenheden på bakken.

Beliggenhed i kanten af skov skal understreges ved at prioritere høj træbeplantning langs veje, stier og i haverne.

Variationen mellem de forskellige boligtypers udtryk skal bevares.

Bykant mod øst friholdes for tilplantning.

Udsigt til Oddershøj og bakkelandskabet mod øst skal friholdes for beplantning.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelse til Straussvej, mellem de interne boligveje og til stisystemet langs Svenstrupvej samt rekreative forbindelser mod øst skal bevares. Se [illustrationsplan](#)

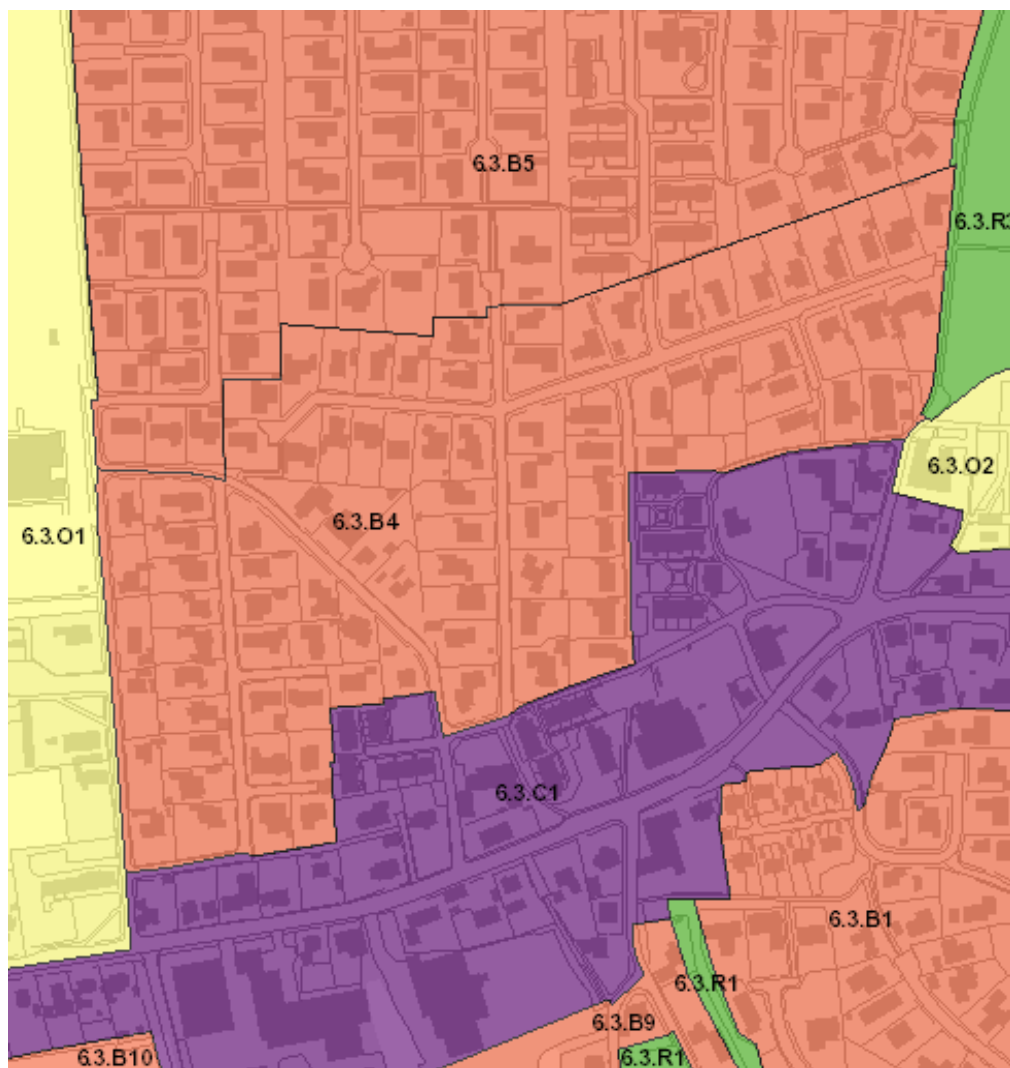
Boligveje skal indrettes på de svage trafikanter præmisser.

Området skal vejbetjenes fra Svenstrupvej.

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



6.3.B4 Offenbachsvej 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](#).

Grundvandsbeskyttelse.

Byggemuligheder

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

Etagér: Max. 1 etage + udnyttet tagetage

Højde: Max. 8,5 m

Beskyttelseslinie:
Frejlev Kirke (300 m)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

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

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

Ingen grundvandstruende aktiviteter.

Mål

De velbevarede historiske vejstrukturer og den bynære beliggenhed er det, der giver området karakter. Byrådet ønsker at videreudvikle boligmiljøet med særlig vægt på disse karaktertræk og ved at give mulighed for integration af erhverv og andre byfunktioner.

På grund af den bynære beliggenhed har etablering af ældreegnede boliger høj prioritet.

Anvendelse

Hovedanvendelsen er boligformål. På grund af områdets bynære beliggenhed prioriterer Byrådet det højt, at nye boliger udformes ældreegnede. Der er også mulighed for at etablere mindre miljøvenlige virksomheder, kultur- og fritidsformål mv. De alternative



Området rummer Frejlevs ældre boligbebyggelse og hænger tæt sammen med bymidten.

anvendelser forudsætter dog, at den miljømæssige gene for områdets boliger er minimal.

Området anses som fuldt udbygget. Området skal fastholdes som parcelhuskvarter med grøn struktur.

Byggemuligheder

Området ligger på overgangen til de lavtliggende engarealer. Derfor lægger Byrådet vægt på, at bebyggelsen ikke er for dominerende, hvad angår højde og etageantal.

Arkitektur - Byrum og landskab

Specielt den østlige del af området er karakteriseret ved en sjov blanding af nyt og gammelt. Her kan man opleve gamle grusveje indrammet af ligusterhække og nyere parcelhuse. Dette mix er identitetsskabende for området.



Blandingen af nyt og gammelt - råt og veltrimmet gør området særligt

Den historiske bygningsmasse i området er beskeden, men der findes bevaringsværdige enkeltbygninger.

Ad nord-syd gående vejforløb er der vigtige lange kig mod fjorden.

Trafik - Veje og stier

De mindre stiforbindelser mellem boligveje er vigtige af hensyn til børnenes skolevej og for at skabe tilgængelighed til byens centrum omkring Nibevej.

Arkitektur - Byrum og landskab

Strukturen af ældre landsbyveje skal bevares.

På grusveje med lille trafikbelastning skal grusbelægning fastholdes.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinie 5.2.3](#)

Trafik - Veje og stier

Mindre stiforbindelser mellem boligveje skal bevares, se [illustrationsplan](#).

Gadejordsarealer skal sikres som fælles færdselsarealer.

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

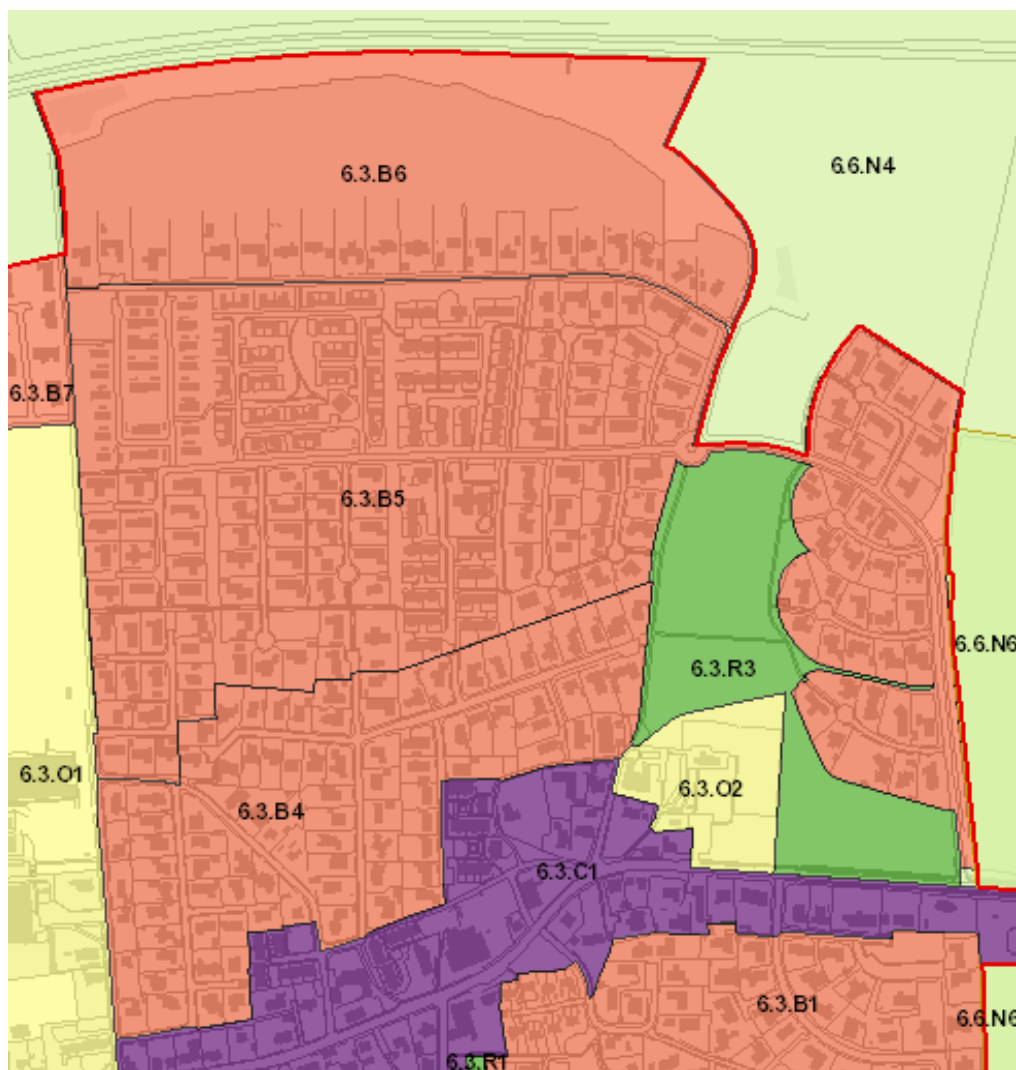
Zoneforhold

Byzone

25-05-2020



6.3.B5 Vivaldisvej



Mål

Området er udbygget som storparceller med en type boliger indenfor hvert område. Dette princip skal fastholdes. Områdets rekreative kvaliteter skal styrkes. Beplantning skal være åben eller orienteret nord-syd for at bevare udsigten til englandskabet.

Anvendelse

Hovedanvendelsen er boligformål, men samtidig er der mulighed for at etablere mindre institutioner, kultur- og fritidsformål mv. De alternative anvendelser forudsætter dog at den miljømæssige gene for områdets boliger er minimal.

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse og beplantning skal indpasses, så området bevarer sin åbne karakter. Særligt

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav)
Kulturelle formål
Fritidsformål (kun klub og forening)
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for boliger.

Etager: Max. 1 +
udnyttet tagetage

Højde: Max. 8,50 m

Beskyttelseslinie:
Frejlev Kirke (300 m)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#).

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

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

Ingen
grundvandstruende
aktiviteter.

vigtigt er det, at friholde nogle lange kig over eng og fjord mod nord.

Trafik - Veje og stier

Området vejbetjenes via lukkede vejstrukturer. Af hensyn til den funktionelle sammenhæng med skolen og den øvrige by er et sammenhængende stisystem vigtigt.

25-05-2020

Arkitektur - Byrum og landskab

Det frie udsyn i retning nord-syd skal friholdes for høj beplantning.

Nord og øst for kirken skal landskabskiler friholdes for bebyggelse, så de åbne kig mod Frejlev Kirke bevares, jf. [illustrationsplan](#).

Nord-sydgående beplantningsbælter skal opdele området i mindre enheder, jf. [illustrationsplan](#).

Tekniske anlæg skal indpasses nænsomt i landskabet.

Trafik - Veje og stier

Området skal vejbetjenes fra Vivaldisvej, Smetanasvej og Frejlev Skolevej.

Der skal etableres et sammenhængende stisystem med forbindelse til byen ad Verdisvej, Smetanasvej og Frejlev Skolevej, se princippet på [illustrationsplan](#).

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

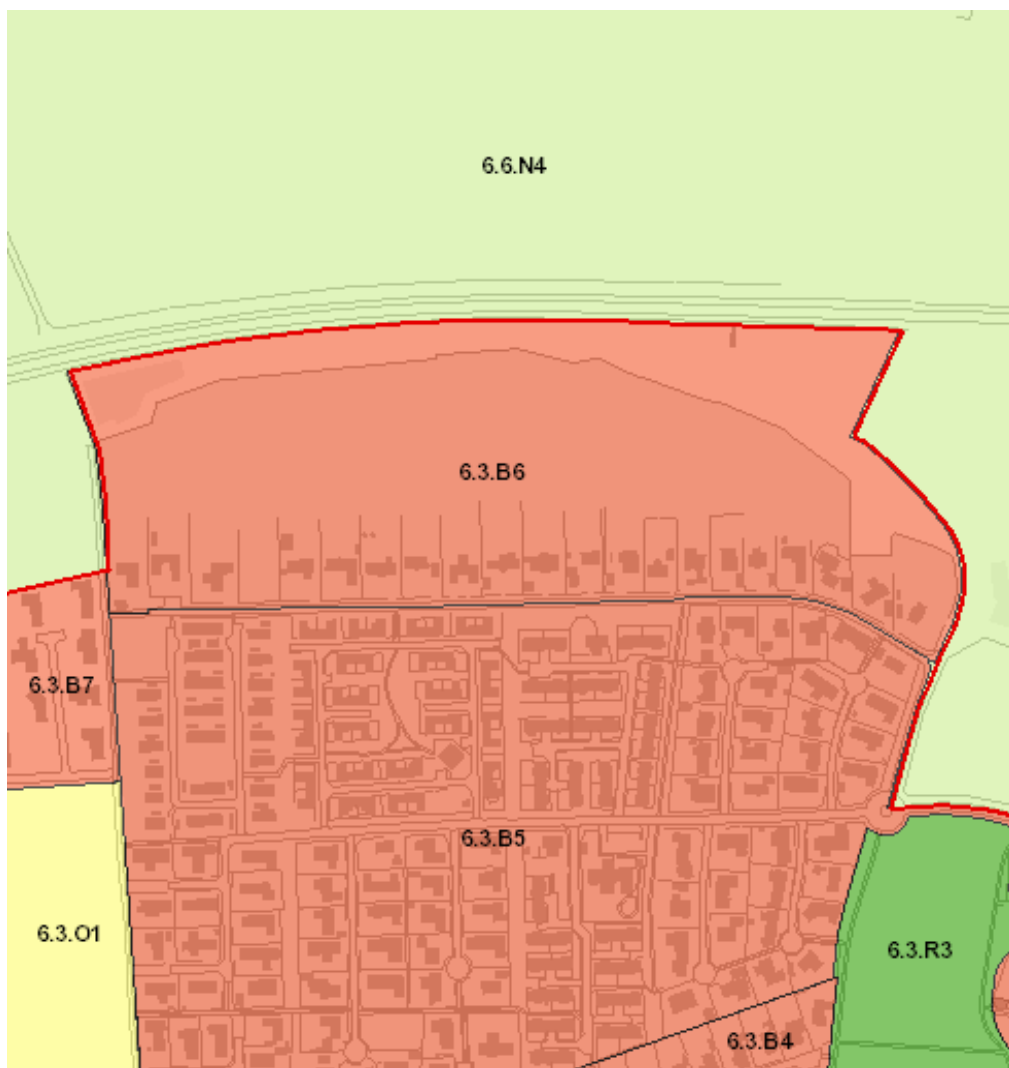
Zoneforhold

Byzone og landzone

En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone.



6.3.B6 Brahmsvej

**Anvendelse**

Boliger (åben-lav)
Landbrug

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 40 for
byzoneareal og max.
15 for en 20 m bred
zone nord for
byzonearealet.

Den øvrige del af
området kan ikke
bebygges.

Etager: Max 1½

Højde: Max. 8,5 m

Grundstørrelse: Min.
3.000 m²

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#).

Dyrehold i området
skal begrænses
således, at grundvandet
ikke forurenes.

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

Mål

Målet er at skabe mulighed for etablering af jordbrugspareller i Frejlev, for derved at medvirke til at skabe et varieret udbud af bosætningsmuligheder.

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boligformål med mulighed for begrænset (ikke erhvervsmæssigt) dyrehold.

Området er zoneret, så det kun er byzonearealet tættest på Brahmsvej, der kan anvendes til boliger.

Byggemuligheder

I den 20 meter brede zone nord for byzonearealet kan der kun opføres mindre bygninger til dyrehold (stald, lade mv.).

Arkitektur - Byrum og landskab

Målet er blandt andet at fastholde områdets engkarakter. Af samme grund kan der heller ikke etableres større træbeplantninger i områderne tættest på Brahmsvej, hvis de blokerer det frie udsyn over engene.

Byrådet lægger vægt på, at området bygningsmæssigt udgør en god overgang til det åbne land. Derfor skal boliger, stalde, lader og udhuse udformes som karakteristiske landbebyggelser.

Bebyggelsen kan fx udformes som længegårde med ydervægge af blank eller pudset teglsten. Tage på beboelsesbygninger i tegl (ikke glaseret) eller skifer og på stalde, lader og udhuse fx i pandeplader.

Områdets engkarakter gør den arkitektoniske udformning af eventuelle tekniske anlæg særlig vigtig. Der lægges vægt på, at de enten harmonerer med den øvrige bebyggelse, eller at de på en positiv måde skiller sig ud som et pejlemærke i området.

Trafik - Veje og stier

Brahmsvej fungerer som adgangsvej til stisystemet mod skole og by fra områdets boliger. Derfor skal vejen indrettes, så færdsel foregår på cyklister og gåendes præmisser.

Zoneforhold

Den del af området som planlægges anvendt til boligformål ligger i byzone.

25-05-2020

Arkitektur - Byrum og landskab

Det frie udsyn i retning nord-syd skal friholdes for høj beplantning.

Bygninger skal udformes med udgangspunkt i den egnskarakteristiske byggeskik på landet.

Den nordlige del af området skal henligge som græsningsareal for parcellerne.

Tekniske anlæg skal harmonere med bebyggelsen eller være pejlemærker.

Trafik - Veje og stier

Området skal trafikbetjenes fra Brahmsvej.

Brahmsvej skal indrettes på de bløde trafikanters præmisser.

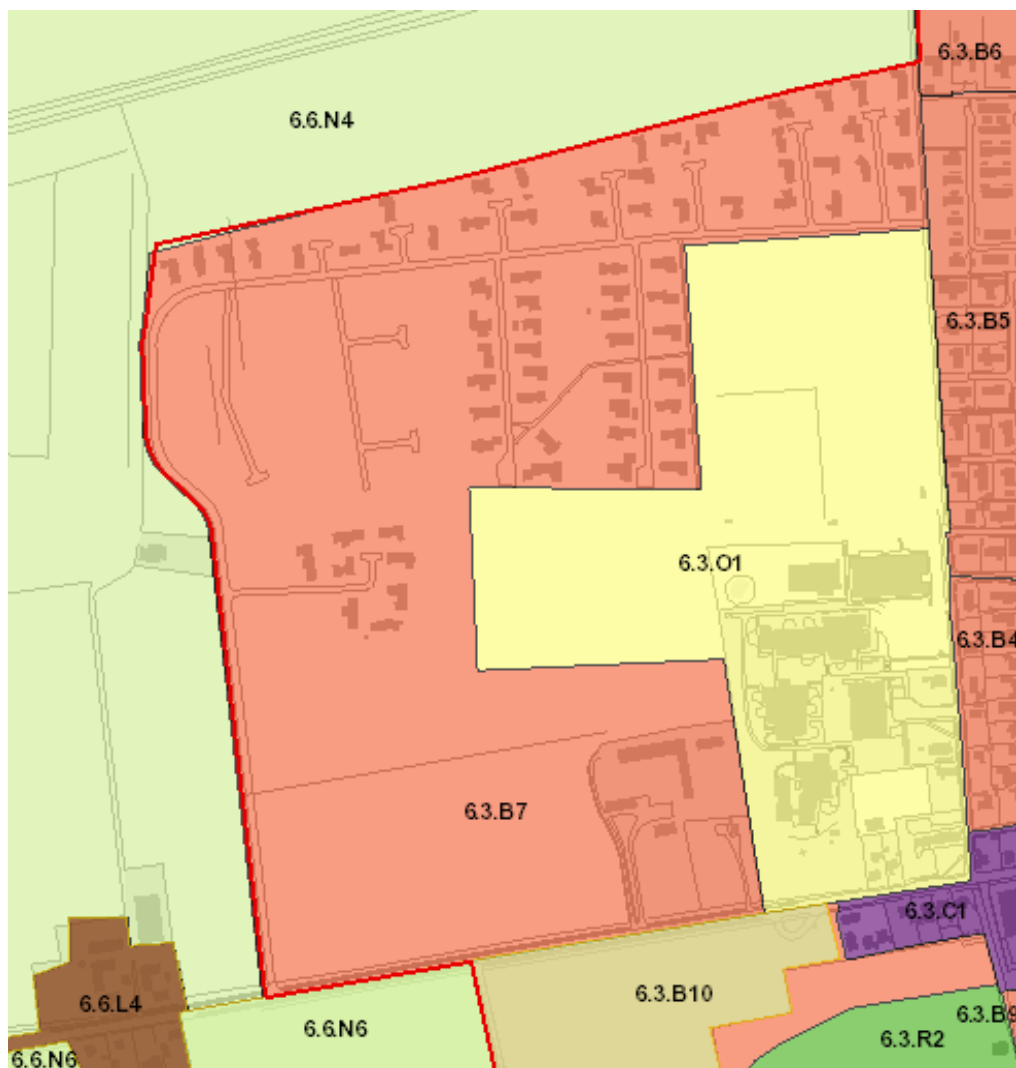
Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Zoneforhold

By- og landzone



6.3.B7 Vest for skolen



Mål

Området skal rumme en stor del af boligudviklingen i Frejlev i de kommende år. Der skal være en gennemgående struktur i hele området - fra parcelhusene på kanten af engen til etageboligerne mod syd op mod Nibevej. Det omfatter blandt andet grønne kiler, beplantning, friarealer og stiforbindelser.

Anvendelse

Området skal hovedsageligt anvendes til boliger. Område 1 udgør den største del af arealet og kan bebygges med parcelhusbebyggelse. Område 2 udgør den sydlige del af arealet op mod Nibevej og kan ligeledes anvendes til etagebeboelse.

Der er også mulighed for etablering af institutioner, mindre kultur- og fritidsformål mv. integreret i boligområdet. De alternative anvendelser forudsætter dog, at de miljømæssige gener for de omkringliggende boliger er minimal.

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav)
Boliger (etage - kun område 2)
Kulturelle formål
Fritidsformål (kun klub og forening)
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav boliger, max. 40 for tæt-lav boliger, max. 50 for etage og max. 45 for anden anvendelse.

Etager: Max. 1½ for åben-lav boliger, max. 2 for etageboliger og øvrig bebyggelse.

Højde: Max. 8½ m.
For etageboliger dog op til 9,5 m.

Opholdsareal: [Se retningslinje 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](#).

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse og beplantning skal indpasses, så området bevarer sin åbne karakter. Særligt vigtigt er det at friholde nogle lange kig over eng og fjord fra nord mod syd.

På illustrationen er vist et eksempel på, hvordan området kan udnyttes.



Trafik - Veje og stier

Området vejbetjenes via lukkede vejstrukturer. Af hensyn til den funktionelle sammenhæng med skolen og den øvrige by er et sammenhængende stisystem vigtigt.

25-05-2020

Ingen grundvandstruende aktiviteter.

Arkitektur - Byrum og landskab

Det frie udsyn i retning nord-syd skal friholdes for høj beplantning.

Grønne kiler skal medvirke til at opdele området i mindre enheder.

Tekniske anlæg skal indpasses nænsomt i landskabet.

Trafik - Veje og stier

Området skal vejbetjenes fra Nibevej.

Der skal etableres et sammenhængende stisystem med forbindelse til skole- og fritidsområdet ved Frejlev Skole og herfra videre til byen.

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



6.3.B8 Bakkegården



Mål

Målet er at omdanne den eksisterende landejendom til et attraktivt boligområde, som er tilpasset landskabet.

Anvendelse

Kommuneplanrammen omfatter det plateau, hvor der hidtil har været bebyggelse.

Den fremtidige anvendelse i området skal være boligområde med åben-lav eller tæt-lav bebyggelse.

Byggemuligheder

Arealet skal udvikles efter en samlet plan. Ny bebyggelse skal placeres på plateauet, hvor den eksisterende gårdbebyggelse ligger. Skrænter skal friholdes for bebyggelse. Ny

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav)
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.

Etager: Max. 2.

Højde: Max. 8,50 m.

Opholdsareal: [Se retningslinje 6.1.2](#).

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

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

Ingen grundvandstruende aktiviteter.

Området er belastet af støjkonsekvenser fra Kimbrernes skydebane nord for Svenstrup.

bebyggelse skal ikke placeres nærmere naboområdet mod syd end eksisterende bebyggelse.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området er afgrænset under hensyntagen til det omkringliggende landskab. Fremtidig bebyggelse vil komme til at ligge på en bakketop med udsigt mod nord. En lokalplan skal sikre, at bebyggelsen indpasses i landskabet.

Rekreative områder og stiforbindelser skal være med til at binde det nye boligområde sammen med den øvrige by.

25-05-2020

Arkitektur - Byrum og landskab

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

Trafik - Veje og stier

Vejadgang fra
Svenstrupvej.

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)

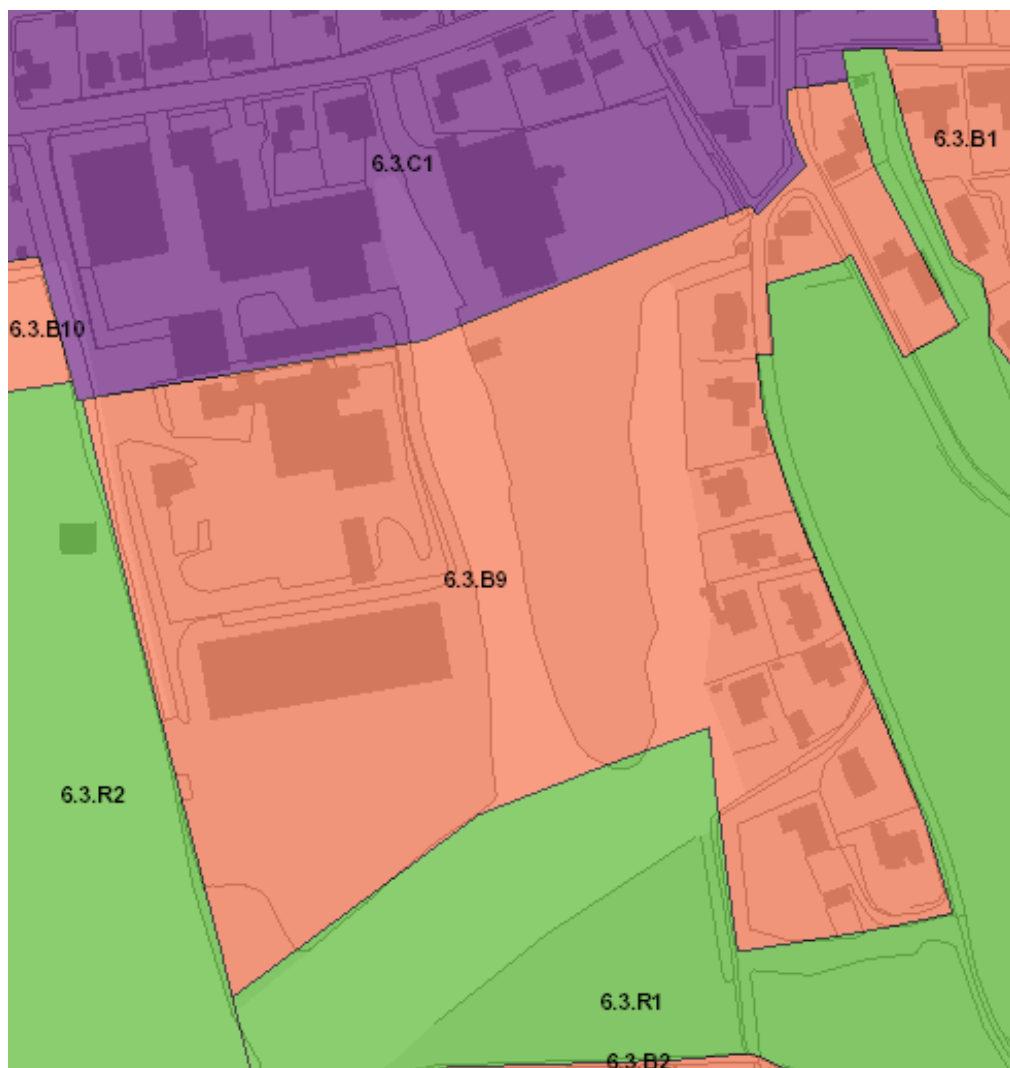
Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Zoneforhold

En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone.



6.3.B9 Syd for Nibevej



Mål

Målet er at skabe attraktive boligområder med bæredygtige tætte boligformer i samspil med det markante landskab i området, så skrænterne bliver synlige og fremhævet, som en væsentlig kvalitet centralt i Frejlev.

Som erhvervsområde har grusgravsarealerne haft minimal synlighed i bybilledet. Det er et mål med omdannelsen af erhvervsområdet at sikre gode forbindelser internt mellem de nye boligområder og til den eksisterende by - både visuelt og fysisk med cykel- og fodgængerforbindelser.

Det er også et mål at udvikle skrænternes naturkvaliteter og gøre dem synlige, når man bevæger sig igennem byen.

Anvendelse

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)
Kulturelle formål
Fritidsformål
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 40 for tæt-lav boliger,
max. 50 for etage og
max. 45 for anden
anvendelse.

Bebyggelsesprocent
for bebyggelse langs
Bellinisvej og
Svenstrupvej:
Max 30 % for åben-lav
og tæt-lav.

Etager: Max. 2 for
åben-lav og tæt-lav
boliger, max. 3 for
etageboliger (enkelte
steder op til 4 etager,
hvor landskabet
understøtter det og der
sker en særlig
arkitektonisk
tilpasning til
omgivelserne).

Højde: Max. 8½ m for
tæt-lav boliger og
max. 12 m for
etageboliger (max 16
m ved 4 etager).

Opholdsareal: [Se
retningslinje 6.1.2.](#)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag](#)

Området består af tre delområder: grusgravene, Svenstrupvej og Bellinisvej.

Den primære anvendelse i alle delområder er boliger. I grusgravene er der også mulighed for at etablere foreningshus, fælleshus og lignende.

Skrænterne må ikke anvendes til bebyggelse. Parkering må heller ikke placeres inden for skrænternes naturlige afgrænsning.

Byggemuligheder

Ny bebyggelse skal indpasses i forhold til de omkringliggende skrænter.

Bebyggelsen i grusgravsområderne skal bestå af tæt-lav boligbebyggelse og etage-boligbebyggelse i max. 3 etager. Enkelte steder kan der opføres bebyggelse i op til 4 etager, hvor landskabet understøtter det og der sker en særlig arkitektonisk tilpasning til omgivelserne.

Svenstrupvej og Bellinisvej kan der kun opføres åben-lav og tæt-lav bebyggelse i max. 2 etager.

Langs Svenstrupvej skal skabes afstand mellem bygninger for at sikre at man kan opleve skrænterne bagved.

Miljø

På skrænten i den østlige del af grusgravsområdet, som støder op til Bellinisvej, er der et areal med beskyttet natur.

Arkitektur - Byrum og landskab

En lokalplan skal sikre blandet bebyggelse med forskellige typer boliger, som højdemæssigt tilpasses omgivelser.

Landskabet i området består af forhistoriske kystskrænter.

I erhvervsområdet har den tidligere anvendelse som grusgrav skabt markante skrænter, som er karaktergivende for området.

Skrænterne skaber unikke landskabsrum, som bebyggelsen skal tilpasses, så alle boliger har ordentlige lysforhold. Dette har særligt betydning for den østlige grusgrav.

Skrænterne har også potentiale som naturareal. Skrænterne skal være tilgængelige for offentligheden.

Skrænten mellem de to grusgrave skal gennembrydes i to punkter jf. stiforbindelserne vist under trafik-afsnittet. Ved den nordlige forbindelse skal terrænet tilpasses, så cykler nemt kan passere. Formålet er at skabe sammenhæng på tværs af de nye boligområder.

Delområdet grusgravene støder op til den grønne grusgrav mod vest og mod syd ligger der grønne skrænter, som fører op til Lannerparkens opholdsareal på toppen af skrænten. Bebyggelse, interne veje og byrum skal indrettes, så der skabes kig til og sammenhæng med de grønne omgivelser.

[A.](#)

Beskyttet natur.

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

Ingen grundvandstruende aktiviteter.

Langs Svenstrupvej og Bellinisvej skal de forhistoriske kystskrænter fremhæves. På Svenstrupvej prioriteres det at man fra vejen skal kunne opleve landskabsrummets dimensioner. Bebyggelse må altså ikke fx ikke danne en mur langs med skrænten.

På bebyggelse, hvor tage vil være synlige fra det omkringliggende landskab skal tage indrettes, så udsigten ikke skæmmes af tekniske anlæg. Grønne tage skal anvendes tagflader, som er særligt synlige fra omgivelserne for at understøtte områdets grønne karakter.

Der må ikke indrettes tagterrasser, som vil få kig over nærmeste skrænter.

Trafik - Veje og stier

Eksisterende vejadgange til grusgravsområdet fra Nibevej og Svenstrupvej fastholdes.

Ved Svenstrupvej skal der i forbindelse med lokalplan afsættes tilstrækkeligt areal langs Svenstrupvej til at sikre gode oversigts- og færdselsforhold på langs og på tværs af vejen.

Der skal etableres overordnede stiforbindelser med fast belægning i overensstemmelse med forbindelserne vist med rød på nedenstående kort. De primære stiforbindelser skal fungerer som cykel- og fodgængerforbindelser.

Forbindelser vist med gul på nedenstående kort skal udføres, så der er god tilgængelighed for fodgængere. På skrænter skal stier etableres som trapper.



Arkitektur - Byrum og landskab

Skrænterne skal bevares. To steder skal der fjernes en del af skrænten mellem de to tidligere grusgrave for at etablere stiforbindelser og visuel forbindelse.

Boliger skal være lavere mod nord og højere mod syd for at understrege de gamle grusgraves skrænter.

Trafik - Veje og stier

Vejadgang fra Nibevej og Svenstrupvej.

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

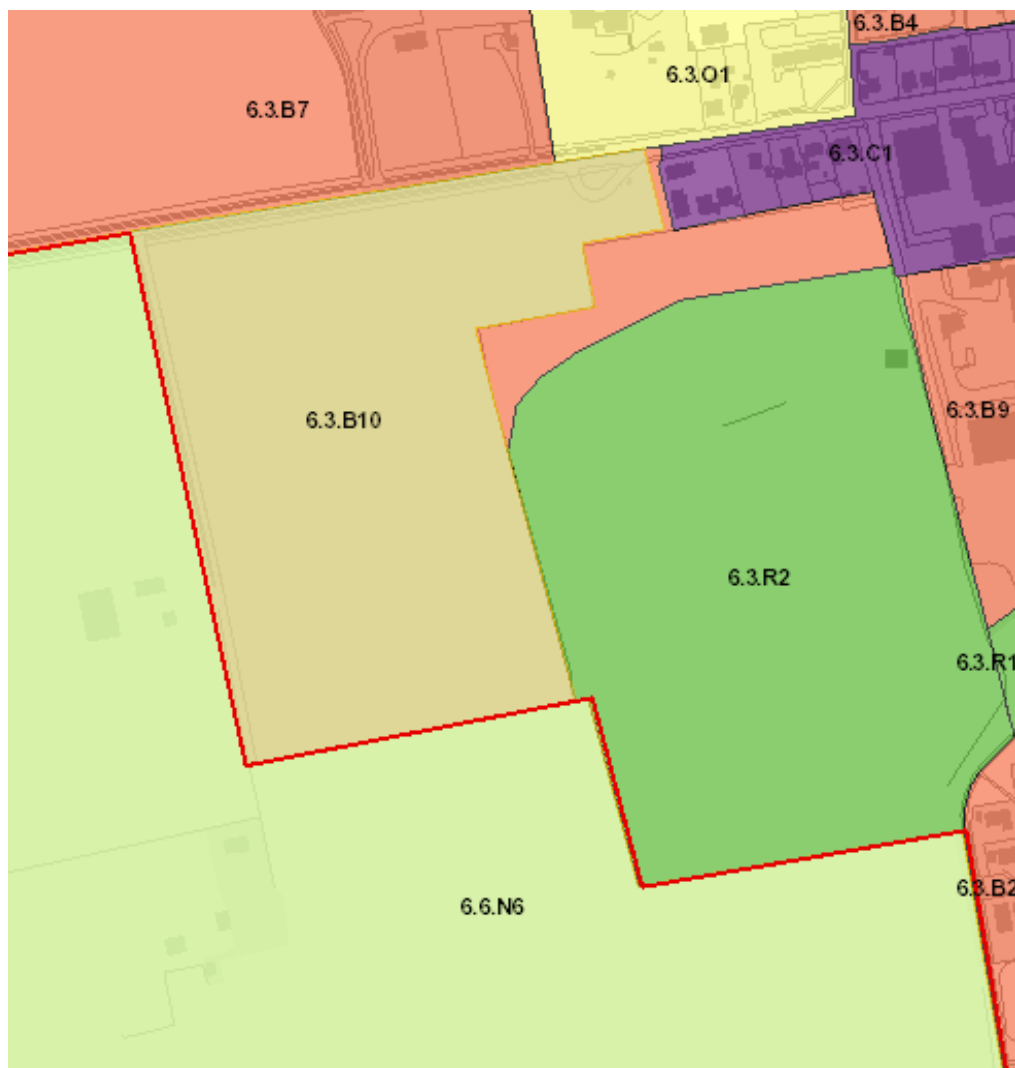
Zoneforhold

En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone.

25-05-2020



6.3.B10 Vest for den grønne grusgrav



Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav)
Kulturelle formål
Fritidsformål
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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](#).

Ingen grundvandstruende aktiviteter.

Mål

Udvikling af området er en del af intentionen om at skabe en afrunding af byen mod sydvest. Målet er at udvikle et attraktivt boligområde med god sammenhæng til Drastrup Skov, den grønne grusgrav, centerområdet og de tilstødende boligområder.

Anvendelse

Området skal udvikles til boligområde med blandede boligtyper med åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Indenfor området er der også mulighed for etablering af fælleshus og foreningslokaler.

Den sydligste del af området skal indrettes med særligt fokus på at skabe en god overgang fra skoven til boligområdet.

Zoneforhold

En lokalplan skal overføre landzone til byzone.

Byggemuligheder

Tæt-lav bebyggelse skal placeres i den nordlige ende af området, hvor der er kortest afstand til Nibevej, centerområdet og offentlig transport.

Den sydligste del af området skal friholdes for bebyggelse og haver. Der skal udlægges et rekreativt bælte med en gennemsnitlig afstand på 50 m og minimum 30 m til Drastrup Skov mod syd.

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse og veje skal tilpasses landskabet. Vejstrukturen skal følge landskabet med slyngede forløb, som det fx ses på Straussvej i den østlige del af Frejlev.

Placering og udformning af bebyggelse skal sikre udsigt mod Limfjorden for boliger og fra rekreative arealer.

Fælles udendørs opholdsarealer skal placeres i forbindelse med primære stiforbindelser.

Det ny boligområde skal åbne sig op mod den grønne grusgrav. Fremtidig bebyggelse må ikke "vende ryggen" til den grønne grusgrav.

Langs primære stiforbindelser skal der skabes varierede grønne forløb med gode oversigtsforhold og rumskabende elementer som blomstrende træer, buske og urter.

Beplantning skal bestå af hjemmehørende arter.

En lokalplan skal sikre udsigt til englandskabet og at bebyggelse, stier, veje og opholdsarealer tilpasses landskabet, samt kommer til at opleves som en interegret del af byen.

Trafik - Veje og stier

Vejadgang skal ske fra eksisterende overkørsel til Nibevej i den vestlige side af området.

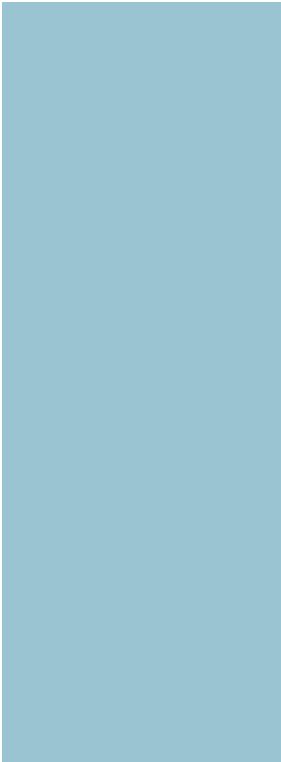
Der skal etableres overordnede stiforbindelser med fast belægning i overensstemmelse med forbindelserne vist med rød på nedenstående kort. De primære stiforbindelser skal fungerer som cykel- og fodgængerforbindelser.

Det skal prioriteres at både primærer og sekundære stier fremstår visuelt tydeligt.

Forbindelser vist med gul på nedenstående kort skal udføres, så der er god tilgængelighed for fodgængere. På skrænter skal stier etableres som trapper.

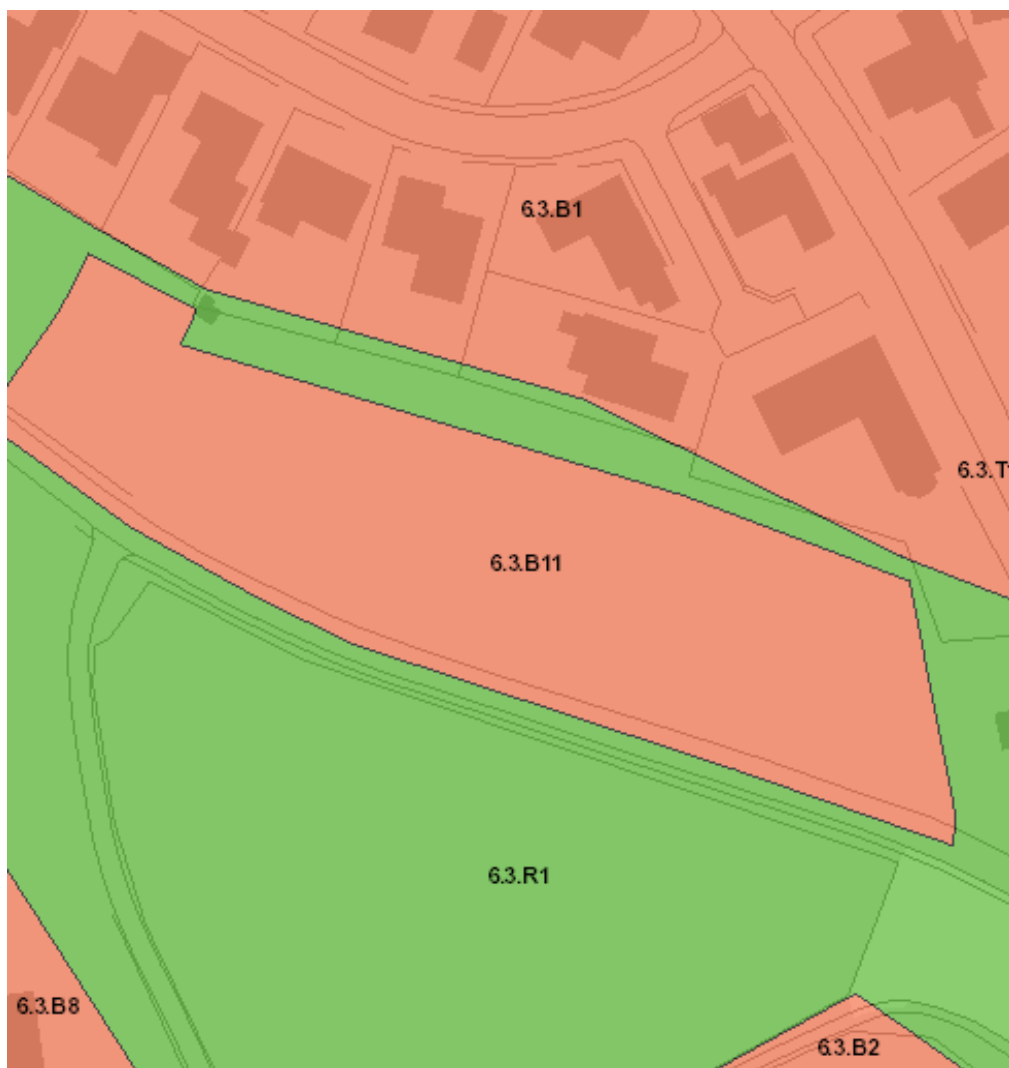


25-05-2020





6.3.B11 Yoldiaskrænten



Anvendelse

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

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

Byggemuligheder

Begyggelsesprocent:
Max. 20 for boliger.

Etager: Max. 2.

Højde: Max. 8,50 m.

Opholdsareal: [Se retningslinje 6.1.2.](#)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

Ingen grundvandstruende aktiviteter.

Mål

Målet er at åbne landskabrummet op, så de forhistoriske skrænter kan opleves, når man færdes på Svenstrupvej.

Det er også et mål at forbedre det trafikale forhold langs Svenstrupvej og skabe et mindre boligområde, som understreger landskabskvaliteterne og opleves som en integreret del af byen.

Anvendelse

Området skal anvendes til åben-lav eller tæt-lav boliger og rekreativt areal.

Byggemuligheder

Der kan bygges tæt-lav i op til 2 etager. Bebyggelsesprocenten er relativt lav for at sikre, at bebyggelsen bliver relativt åben, så landskabet ikke skjules.

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse skal fordeles, så den bagvedliggende skrænt er træder tydeligt frem, når man færdes på Svenstrupvej.

Området skal bindes sammen med de omkringliggende boligområder, så det ikke kommer til at fremstå som et isoleret boligområde midt i byen.

Trafik - Veje og stier

Der skal sikres gode oversigtsforhold langs Svenstrupvej.

Der skal også sikres gode forhold for bløde trafikanter langs Svenstrupvej.

Trafik - Veje og stier

Vejadgang fra
Svenstrupvej.

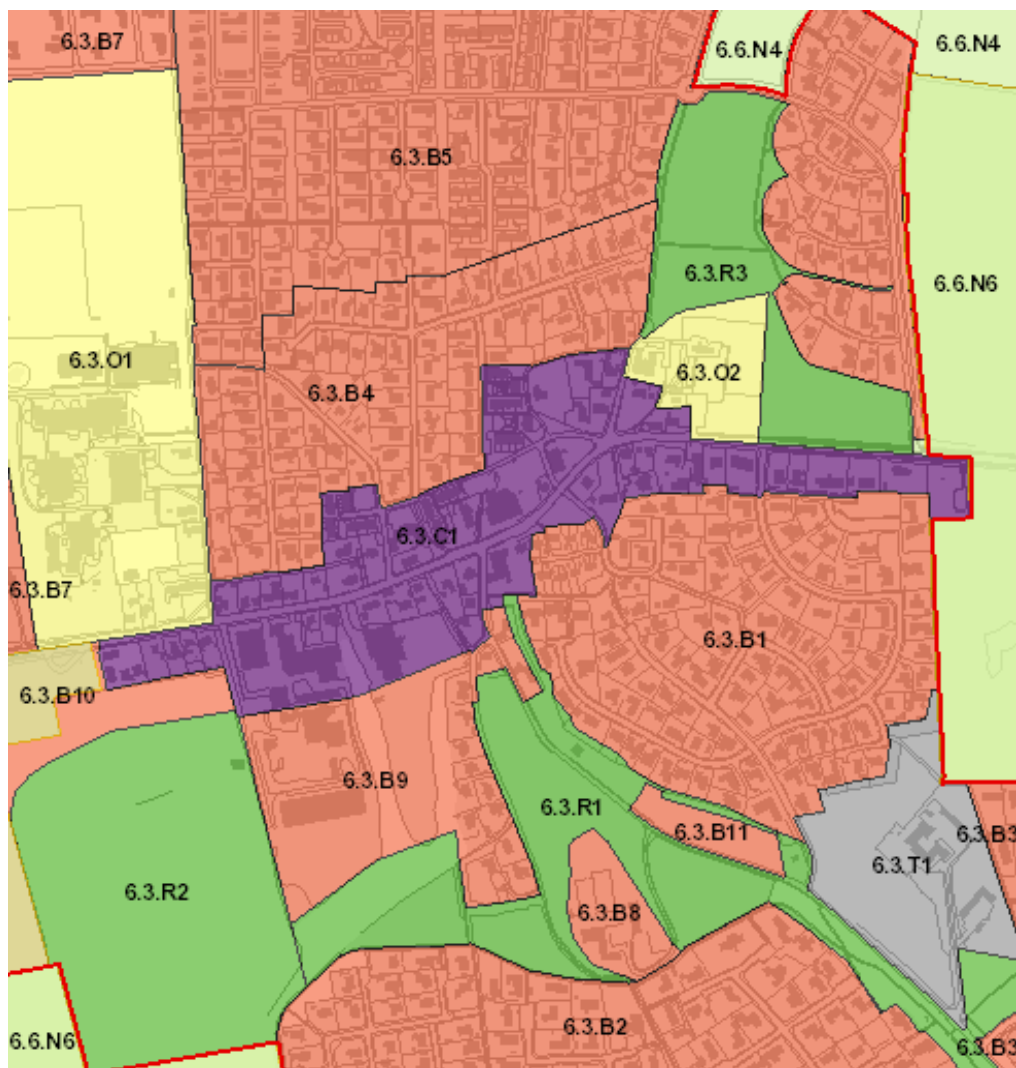
Zoneforhold

Lokalplan skal overføre
landzone til byzone.

25-05-2020



6.3.C1 Bymidten



Anvendelse

Boliger (åben-lav / tæt-lav / etage)
Butikker*
Hotel og restaurant
Klinikker
Kontorer
Service
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

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

Byggemuligheder

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

Etager: Max 2. (Inden for bymidteafgrænsningen max. 3, herunder enkelte steder op til 4 etager, hvor landskabet understøtter det og der sker en særlig arkitektonisk tilpasning til omgivelserne)

Højde: Max. 8,5 m. (Inden for bymidteafgrænsningen max. 12 m, ved 4 etager max. 16 m)

Mål

Målet er et aktivt centerområde langs med Nibevej med centerfunktioner samt offentlig og privat service.

Samtidig er målet at skabe et mere intimt og bymæssigt forløb langs med Nibevej, så der skabes bedre sammenhæng både langs med og på tværs af vejen. Det er vigtigt i forhold til at skabe en velfungerende bymidte.

De grønne strukturer syd for Nibevej i form af skrænterne med beplantning skal fremhæves og kvaliteterne trækkes ud til Nibevej, så byens grønne og landskabelige kvaliteter bliver synlige i bymidten.

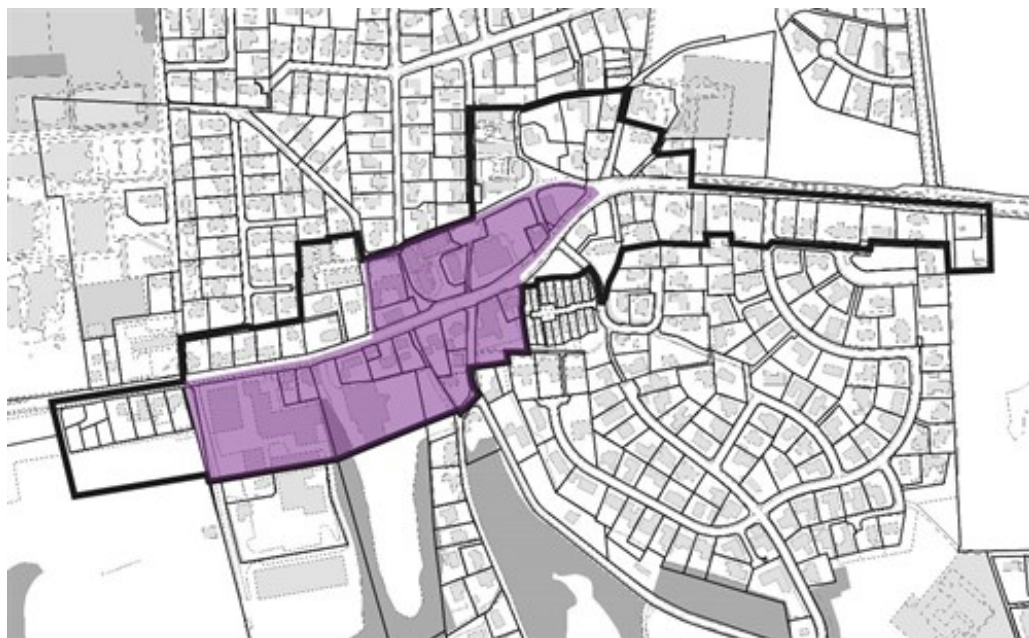
Vejstrukturen fra den gamle landsby skal bevares.

Byens handelsfunktioner skal koncentreres på Nibevej på strækningen mellem Svinget og Frejlev Skolevej.

Det skal prioriteres at skabe nye byrum langs med Nibevej og inde grusgravene. Byrum skal ligge i forbindelse med prioriterede stiforbindelser.

Anvendelse

Butikker* må kun placeres indenfor den afgrænsede bymidte, der er vist med lilla farve på nedenstående kort.



Byggemuligheder

Der er kan bygges i op til 2 etager indenfor ramme-afgrænsningen. Inden for afgrænsningen af bymidten kan der endvidere opføres bebyggelse i op til 3 etager, for at bebyggelsen kan medvirke til at understrege det bymæssige centrum. Indenfor afgrænsningen af bymidten kan der enkelte steder opføres bebyggelse i op til 4 etager, hvor landskabet understøtter det og der sker en særlig arkitektonisk tilpasning til omgivelserne.

Arkitektur - Byrum og landskab

Centerområdet i Frejlev ligger langs med en skrænt, som skaber særlige forudsætninger for bebyggelse og byrum. Langs med Nibevej skal de grønne arealer understøtte centerfunktionen ved at skabe trykke rammer og en urban karakter.

Bebyggelse kan bygges i op til 3 etager inden for bymidteafgrænsningen.

Inde i grusgravene skal bebyggelse og byrum afspejle placeringen i et tidligere erhvervsområde. Skrænterne skal være et bærende element i udviklingen af området.

Der skal skabes et nyt byrum omkring det knudepunkt, som vil opstå mellem den grønne grusgrav, centerområdet og det ny boligområde i grusgravene. Det skal være et byrum, som skaber en naturlig overgang fra bymidten til det store rekreative landskabsrum i den grønne grusgrav.

I [Brug Byen](#) - Vejledning for skilte, gader og pladser kan der hentes inspiration og vejledning til at anvende byrum og gader således, at der skabes et attraktivt centerområde.

Beskyttelseslinie:
Frejlev Kirke (300 m)

Opholdsarealer: [Se retningslinje 6.1.2.](#)

Miljø

Miljøklasse 1-3, se [Bilag A.](#)

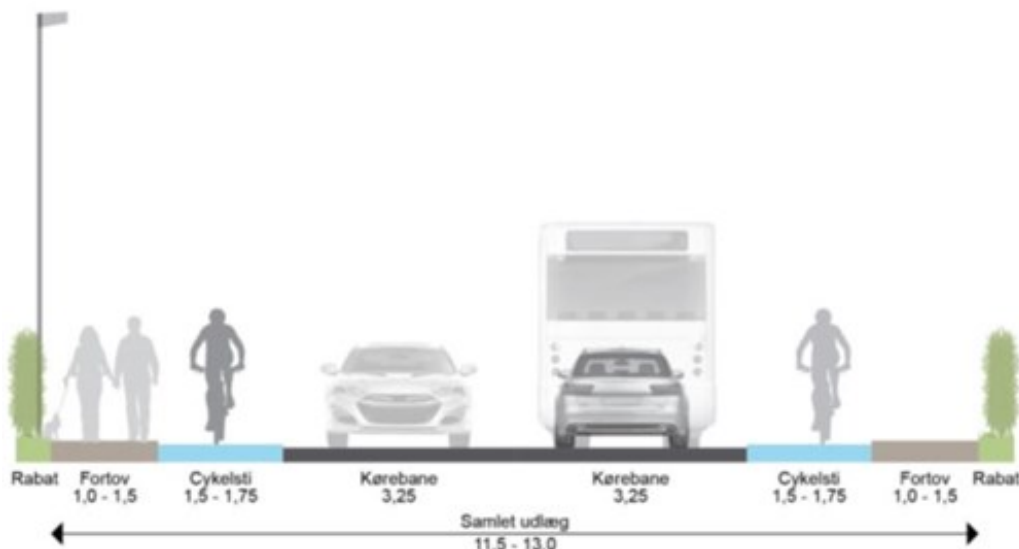
Vejledende
grænseværdier for støj
fra erhverv, se
retningslinje 4.1.3.

Grænseværdier for støj
fra trafik, se
retningslinje 13.3.

Ingen
grundvandstruende
aktiviteter.

Trafik - Veje og stier

Der skal skabes bedre forhold for fodgængere og cyklister både langs med og på tværs af



Nibevej.

Nibevejs profil skal ændres, så kørebanerne gøres smallere for at skabe plads til fortov og cykelsti langs med Nibevej. Den kortere afstand over kørebanen vil også gøre det lettere at krydse vejen.

Ny bebyggelse langs med Nibevej skal placeres, så der er plads til fodgængere og cyklister kan færdes trygt på begge sider af vejen.

Vejadgang til den del af centerområdet, som ligger i de tidligere grusgrave, skal ske fra Nibevej. Der skal i forbindelse med ny vejadgang sikres bedre krydsningsmuligheder for fodgængere og cyklister.

Mellem de to grusgrave, som omdannes til center- og boligområder, skal der sikres forbindelse for fodgængere og cyklister. Det skal gøres ved at grave en del af skrænten væk, som adskiller grusgravene, så der også opnåes visuel forbindelse mellem to områder.

På nedenstående kort ses de nye stiforbindelser, som skal prioriteres i forbindelse med omdannelse og byudvikling. Forbindelser markeret med rødt skal fungere som både cykel- og forgængerforbindelser.

Arkitektur - Byrum og landskab

De kirkenære omgivelser skal beskyttes.

Sigtelinje til kirken må ikke blokeres af bebyggelse eller beplantning.

Ny bebyggelse langs den centrale del af Nibevej skal markere vejs forløb.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinie 5.2.3](#). Der kan tilføjes nybyggeri i mere moderne formsprog.

Trafik - Veje og stier

Den centrale del af Nibevej skal indrettes på de svage trafikanters præmisser.

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)

Gadejordsarealer skal sikres som fælles færdselsarealer.

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

Zoneforhold

Byzone og landzone

En lokalplan skal overføre landzoneareal ad Nibevej til byzone.



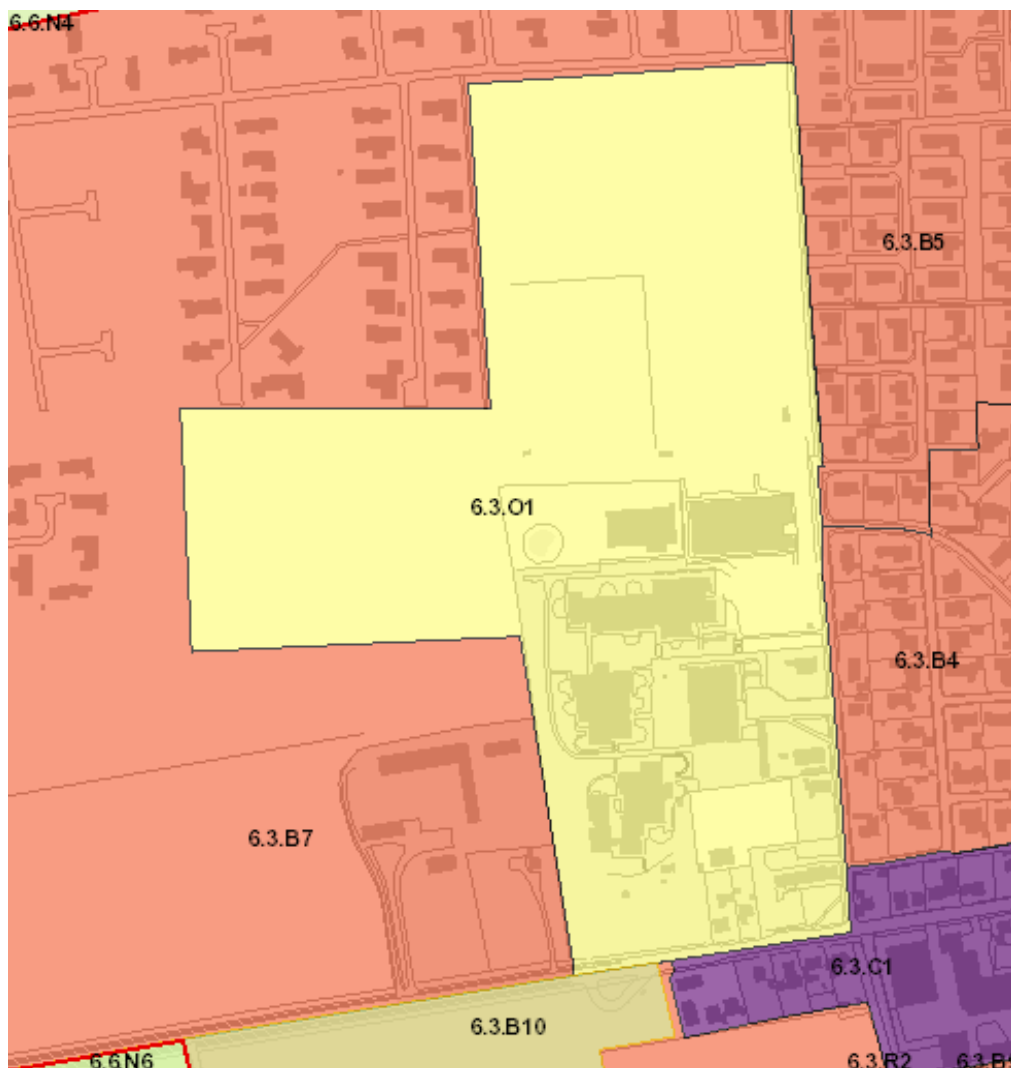
Gadejordsarealer kan ses med rødt på nedenstående kort. Gadejordsarealerne skal fastholdes som fælles færdselsarealer. Grusbelægning skal fastholdes.



25-05-2020



6.3.O1 Frejlev Skole



Anvendelse

Boliger (Åben-lav/tæt-lav/etage)
Kontorer
Service
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institution
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Grundvandsbeskyttelse

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

Enkelte boliger for personer med tilknytning til området.

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 40 for bebyggede arealer

Etager: Max. 2

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

Miljø

Miljøklasse 1-3, se [Bilag A](#)

Ingen grundvandstruende aktiviteter.

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

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

Mål

Området skal rumme skole, institutioner, idrætshal, idrætsanlæg m.m. Områdets indretning og de enkelte funktioner skal til stadighed udvikles, så de lever op til lokalsamfundets behov.

Området omkring Frejlev Hallen er et vigtigt mødested i byen og det er et mål at omgivelsernes indretning skal afspejle dette. Der skal være plads til ophold, især i forbindelse med ankomstarealer, hvor der er en naturlig menneskestrøm.

Det skal prioriteres at skabe visuelle forbindelser mellem opholdsarealer og aktivitetsarealer - både inde og ude, så det opleves som et sted med liv og aktivitet.

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er undervisning, institutioner mv. Det kan også i begrænset omfang anvendes til boligformål, hvis der er tale om boliger for personer med tilknytning

til området. Både skolebygninger, idrætshal og udearealer kan anvendes til kultur- og fritidsaktiviteter for Frejlevborgerne. Overflødiggjorte bygninger kan endvidere anvendes til kontor- og servicevirksomhed.

Arkitektur - Byrum og landskab

Det er svært at orientere sig i området, fordi der ikke er klart definerede ankomst områder.

Strækningen øst-vest lige syd for hallerne er en primær forbindelse i området og forbinder boligområderne på hver side af skole/hal-området. Området skal sikre tryk færdsel for bløde trafikanter. Området er præget af lukkede facader. Fremover skal det prioriteres at åbne den omgivende bebyggelse op mod denne forbindelse, så livet i området kan fornemmes herfra.

Hele området har et generelt grønt præg med træer og beplantningsbælter, som skal bevares. Områdets skal udvikles fra den nuværende generelle park-karakter til et mere varieret udtryk, hvor der skabes større kontrast mellem vild og styret natur. Der er store arealer, som ikke er programmerede. Her skal det være en prioritet at skabe bedre forhold for mere biodiversitet.

Der er ved at blive etableret et nyt boligområde vest for skolen. Denne side af skolen har tidligere været områdets "bagside".

Trafik - Veje og stier

I forbindelse med udbygning af boligområdet vest for skolen vil der blive etableret en ny stiforbindele umiddelbart vest for skel til skolen. Stien vil skabe forbindelse fra Nibevej og op til boldbanerne, samt forbinde boligområdet med skole/hal-området. Skolen interne stier skal bindes op på denne stiforbindelse.

Det skal prioriteres at lave flere stiforbindelser øst-vest igennem området, så bløde trafikanter kan bevæge sig på tværs af området uden at gå eller cykle en større omvej, eller bliver tvunget til at bevæge sig ud på Nibevej.

25-05-2020

Arkitektur - Byrum og landskab

Kig til fjorden ad
Frejlev Skolevej skal
bevares.

Bevaringsværdige
enkeltbygninger, se
[retningslinie 5.2.3](#)

Overskudslandskaber
skal indrettes
fleksibelt, så de tjener
flest mulige formål.

Trafik - Veje og stier

Vejbetjenes fra Frejlev
Skolevej

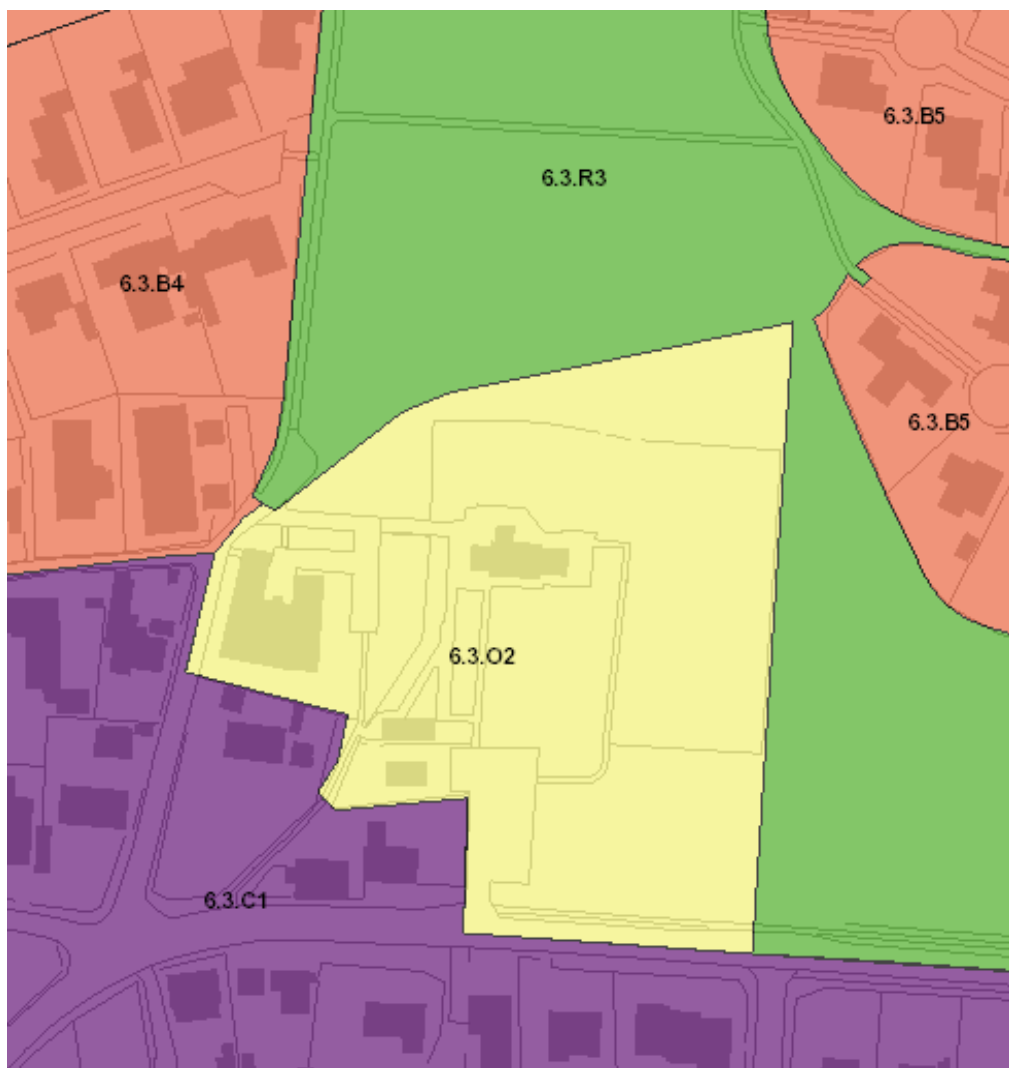
Stiforbindelser skal
sikres, se
[illustrationsplan](#).

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

Zoneforhold Byzone



6.3.O2 Frejlev Kirke



Anvendelse

Boliger (åben-lav)
Kulturelle formål
Fritidsformål
Rekreative formål

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

Enkelte boliger for
personer med
tilknytning til
området.

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
max. 40

Etager: Max. 1½

Højde: Max. 8,5 m
(kirken undtaget)

Beskyttelseslinie:
Frejlev Kirke (300 m)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#).

Ingen
grundvandstruende
aktiviteter.

Mål

At bevare kirke og tilhørende faciliteter som en samlande kulturel funktion for området. Det er vigtigt at værne om kirkens synlighed i bybilledet.

Anvendelse

I dag rummer området kirke, kirkegård, samlingslokaler og lignende funktioner med tilknytning til kirken. Disse anvendelser fastholdes. Der kan kun placeres boliger for personer med tilknytning til kirken.

Arkitektur - Byrum og landskab

Kirken er et vigtigt vartegn for byen - specielt fra nord/nordvest og fra øst. Eksisterende åbne landskabskiler skal bevares for at sikre vigtige kig til kirken. Den smukke

landsbykirkes beliggenhed på vej ned af engen i god afstand fra Nibevej gør området til en fredfyldt lille niche i bymiljøet. Områdets rekreative kvalitet skal stadig udvikles i respekt for kirke og kulturhistoriske værdier.

25-05-2020

Arkitektur - Byrum og landskab

Indblikket til kirken skal friholdes for bebyggelse og beplantning.

Det fredfyldte rum omkring kirken skal bevares.

Eksisterende åbne landskabskiler skal bevares.

Trafik - Veje og stier

Vejadgang fra Nibevej og Verdisvej

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

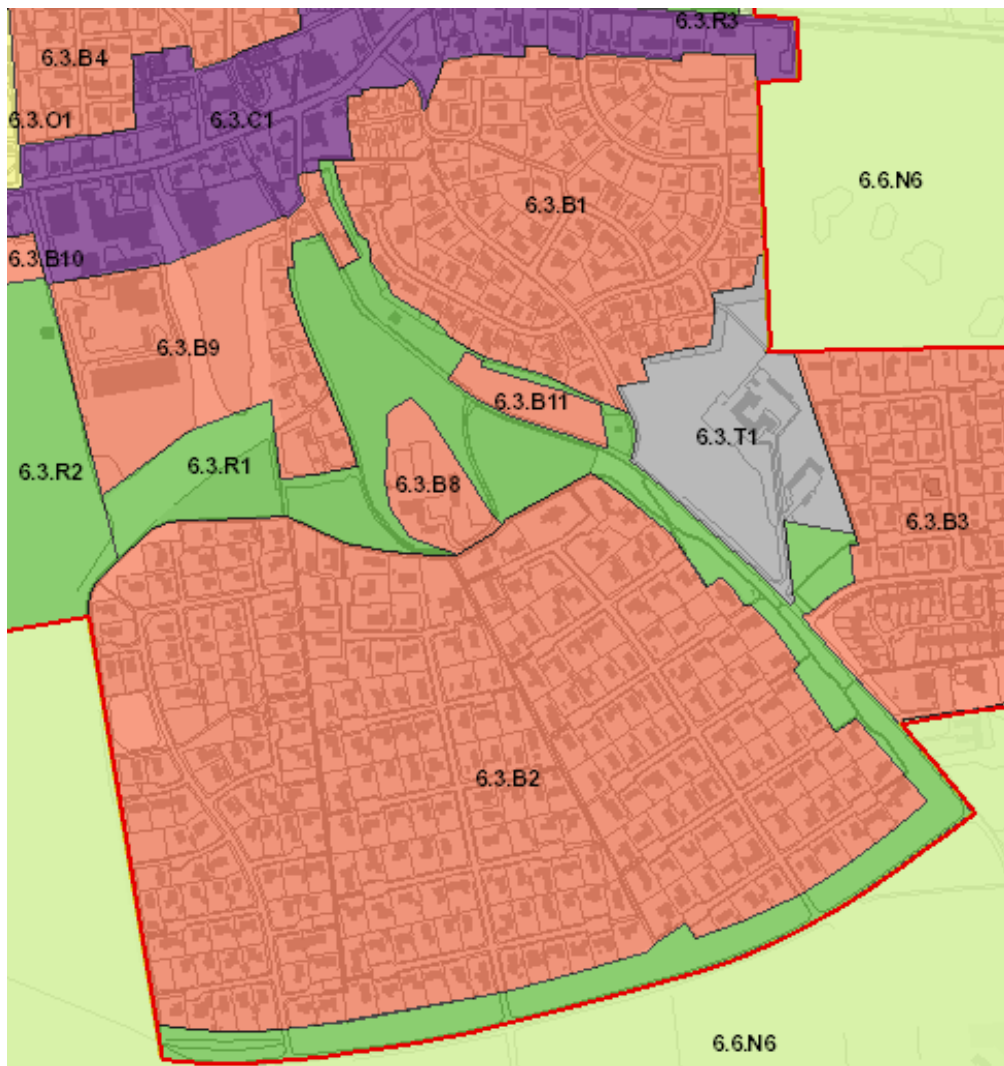
Zoneforhold

Byzone og landzone

En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone.



6.3.R1 Svenstrupvej



Anvendelse

Fritidsformål
Rekreative formål
Teknisk anlæg

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

Byggemuligheder

Kun mindre bygninger
som er nødvendige for
områdets rekreative
anvendelse.

Miljø

Ingen
grundvandstruende
aktiviteter.

Mål

Området omfatter forskellige naturarealer langs med Svenstrupvej og rundt om Leharparken, Kolloparken og Lannerparken med både overdrev og tæt træbeplantning på flader og skrænter.

Det er et mål at skabe bedre forbindelser igennem områderne og skabe sammenhæng til de tilstødende naturarealer.

Det er også målet at beplantning tilpasses landskabet. På skrænterne skal beplantningen minimeres for at øge naturkvaliteten.

På den sydlige del af Svenstrupvej skal skovkarakteren bevares. Området skal medvirke til at understrege Frejlevs karakter, som "byen på kanten af skoven", ved at skovlandskabet her opleves som en integreret del af byen.

Anvendelse

Områdets fremtidige anvendelse er både rekreativ og naturarealer. Det har også en vigtig funktion som faunapassage gennem byen.

Byggemuligheder

Skrænter skal friholdes for bebyggelse.

Miljø

En mindre del af området mod øst er beliggende inden for kildepladszonen til Frejlev Vandværk, Kalmanparken samt inden for indvindingsoplandet til Aalborg Vand, Drastrup.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området udgør et landskabeligt smukt grønt strøg gennem den sydlige del af Frejlev. Områdets kvalitet hænger dels sammen med terrænformerne og Svenstrupvejs slyngede forløb ned mod byen. Dels variationen mellem tæt skovbeplantning og åbne græsklædte rum.

Især skrænterne har væsentlig værdi som synlige naturarealer centralt i byen.

Trafik - Veje og stier

Stierne gennem området til byen er vigtige for den funktionelle sammenhæng og for fornemmelsen af, at de sydlige boligområder er en integreret del af Frejlev.

Forbindelserne mod syd til skoven bør styrkes ved at forlænge stierne langs med Kalman-, Kollo- og Leharparken.

Ved omdannelse af erhvervsområderne syd for Nibevej til boligområder skal der etableres stiforbindelser op ad skrænterne mod syd for at binde nye og eksisterende boligområder sammen. Se nedenstående kort.



Arkitektur - Byrum og landskab

Området bevares som et sammenhængende landskabsforløb med skovbeplantning og åbne grønne rum.

Trafik - Veje og stier

Stier der forbinder de sydlige boligområder med byen eller som skaber forbindelse til det åbne land skal fastholdes, se [illustrationsplan](#).

Zoneforhold

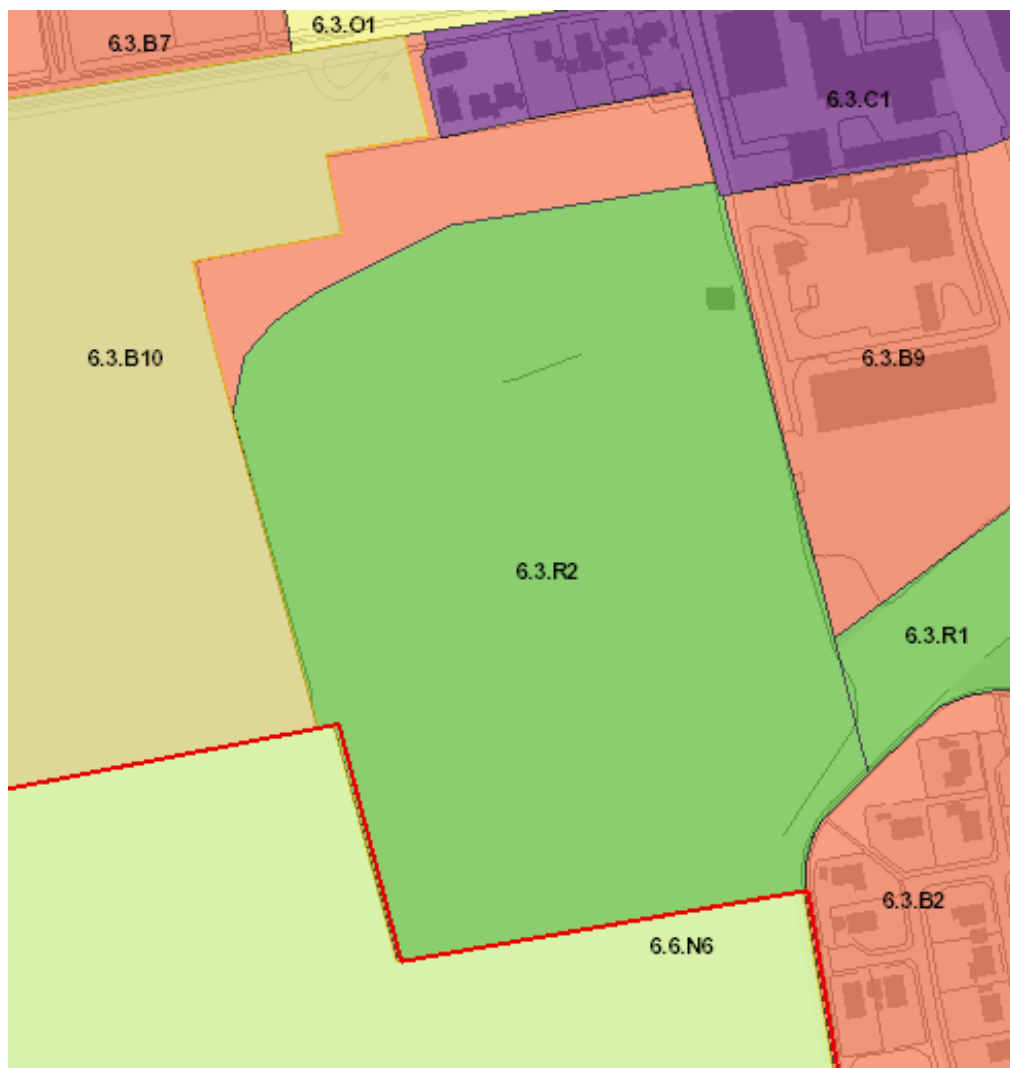
Byzone og landzone

En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone.





6.3.R2 Den grønne grusgrav



Anvendelse

Kulturelle formål
Fritidsformål
Rekreative formål
Undervisning

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

Byggemuligheder

Der kan kun opføres
bygninger med
tilknytning til
områdets rekreative
anvendelse.

Bebyggelsesomfang:
Max. 300 m²
etagemeter

Højde:
Max. 8,5 m

Miljø

Ingen
grundvandstruende
aktiviteter.

Mål

Den tidligere grusgrav skal udvikles som et rekreativt grønt område for byens borgere og brugere af Drastrup Skov.

Det er målet, at området skal fungere som en bypark, som er tæt knyttet til byen.

Områdets naturkvaliteter skal udvikles, samtidig med at der skabes plads til forskellige aktiviteter, som henvender sig til alle aldersgrupper.

Området skal være offentligt tilgængeligt.

Anvendelse

Området skal anvendes til naturområde, rekreative formål, fritidsformål, undervisningsformål og foreningsformål relateret til natur og friluftsliv.

Byggemuligheder

Der kan opføres bebyggelse til kulturformål, som knytter sig til aktiviteterne og naturen i den grønne grusgrav.

Bebyggelsen skal støtte op om aktiviteter og brugere i den grønne grusgrav.

Arkitektur - Byrum og landskab

Den tidligere grusgrav er et menneskeskabt landskabsrum. De stejle skrænter og store terrænforskellem skaber helt særlige muligheder i området. Der skal sikres visuel forbindelse mellem de forskellige plateauer. Fra toppen af skrænten skal der sikres kig ud over fjordlandskabet.

Træbeplantning på skrænterne skal begrænses og invasive arter fjernes.

Bebyggelse skal have en høj arkitektonisk kvalitet og omgivelserne skal fungere, som et offentlig byrum.

Trafik - Veje og stier

Der skal være vejadgang til området via vejen overfor Frejlev Skolevej.

Der skal etableres parkeringsareal for biler og cykler ved ankomst til området.

Der skal være serviceadgang til det vestlige plateau for biler via cykelstien, som går på tværs af området i retning øst-vest.

Der skal etableres et sammenhængende netværk af stier, som skaber forbindelser til de forskellige områder internt og til tilstødende bolig- og skovområder.

Der skal etableres en stiforbindelse, som skaber bedre adgang mellem skole- og fritidsområdet mod nord og boligområderne syd for Nibevej. Her er særligt fokus på stien syd og vest for grusgraven. Se nedenstående kort. Stier markeret med rød skal også kunne benyttes på cykel. På stier markeret med gul kan dele af strækningen udføres med trapper.



Arkitektur - Byrum og landskab

Udsigtskig skal sikres.

Trafik - Veje og stier

Der skal sikres stiforbindelse til 6.3.R1 og mellem boligområdet mod syd og Nibevej, se [illustrationsplan](#).

Vejadgang fra Nibevej via vejen overfor Frejlev Skolevej.

Zoneforhold

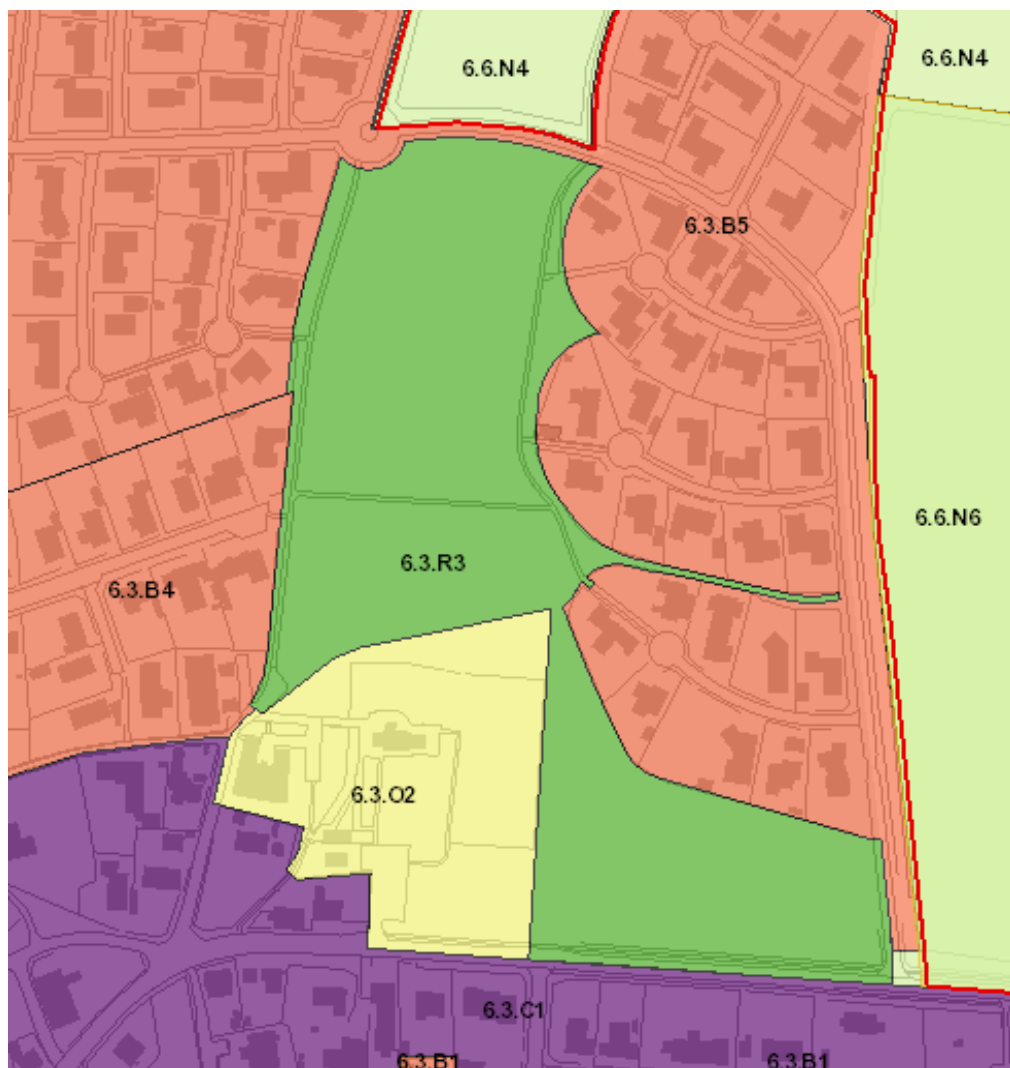
Byzone og landzone

En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone.





6.3.R3 Kirkekilen



Anvendelse

Rekreative formål
Fritidsanlæg
Kulturelle formål
Undervisning
Tekniske anlæg
Grundvands-
beskyttelse
Anvendelsen er
specificeret i [Bilag A](#).

Miljø

Ingen
grundvandstruende
aktiviteter.

Mål

Målet er, at området skal udvikles som rekreativt område og indsigten til Frejlev Kirke fra nord-syd og øst-vest skal fastholdes.

Det er også et mål, at områdets naturkvaliteter fremmes.

Anvendelse

Områdets primære anvendelser er indsigtskile til Frejlev Kirke og nærrekreativt areal for de omkringliggende boligkvarterer.

Teknisk anlæg skal indpasses, så diskret som muligt af hensyn til områdets primære anvendelser.

Arealet som ligger vest for Frejlev Kirke har særligt potentiale som et areal, hvor naturkvaliteterne kan øges, da det har et bakket terræn og placeringen er mindre attraktiv

som aktivitetsareal.

Byggemuligheder

Der kan ikke opføres bebyggelse inden for området. Teknisk anlæg og faciliteter til rekreative formål må ikke forstyrre indsigten til Frejlev Kirke.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området ligger på fladen nord for Nibevej. Mod nord skråner fladen ned mod Ny Nibevej. De store grønne græsflader skaber en smuk ramme for Frejlev Kirke.

Men arealet er også det eneste større rekreative areal nord for Nibevej og derfor bør områdets udvikles med fokus på at skabe flere rekreative kvaliteter i området.

Områdets naturkvaliteter skal øges på, hvilket også kan give området større rekreativ kvalitet.

Med klippede stier kan der skabes uformelle stiforbindelser på græsfladen, så brugere inviteres til at gå udenfor stierne med fastbelægning og har mulighed for at gå forskellige ruter.

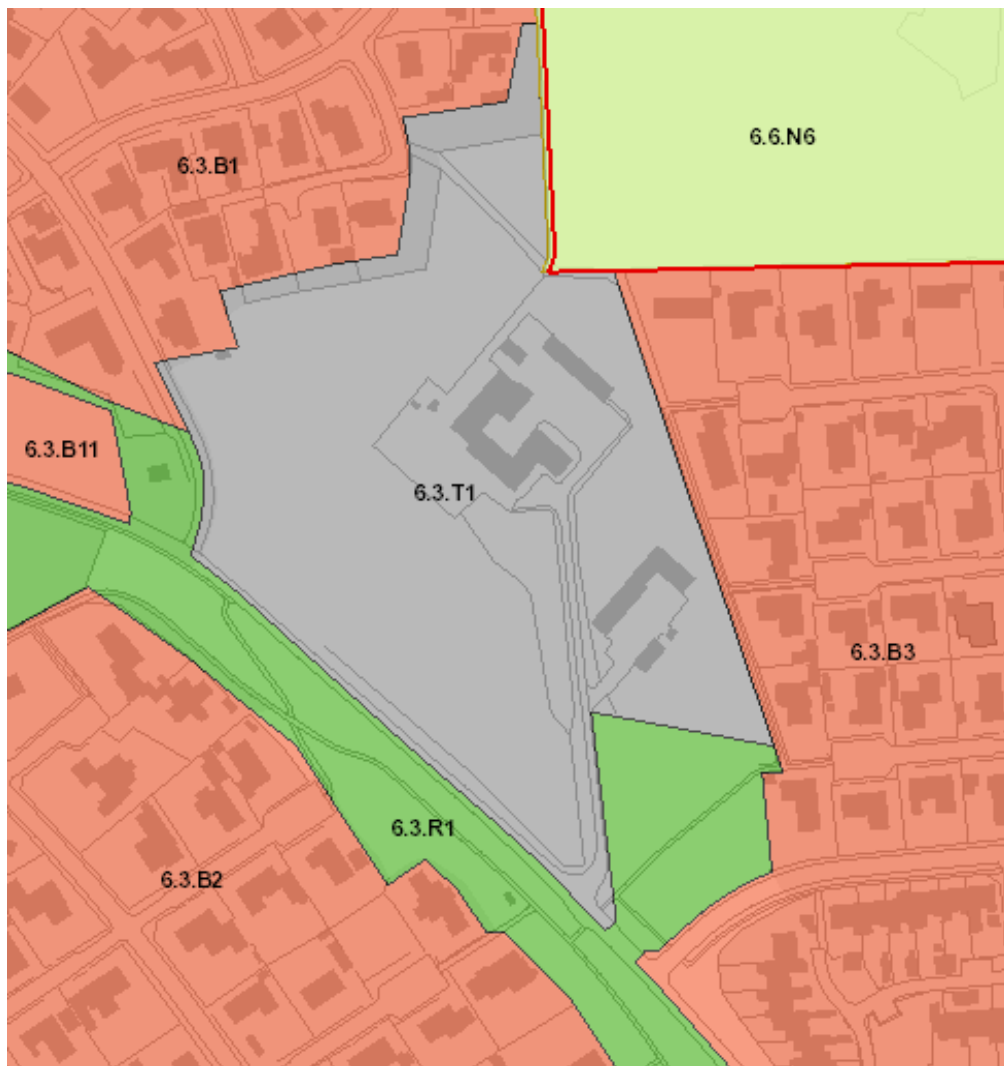
Trafik - Veje og stier

Der er kun etableret stier på arealet nord for Frejlev Kirke. Mod øst er der udmatrikuleret en stiforbindelse mellem to boligklynger. I tilfælde af at der engang sker byudvikling øst for Vivaldisvej, så skal det nye stinetsværk kobles op på denne forbindelse.

25-05-2020



6.3.T1 Frejlevsenderen



Anvendelse

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

Byggemuligheder

Etager: Max. 1 *
Højde: Max. 8,50 m *

* Gælder ikke master

Miljø

Ingen
grundvandstruende
aktiviteter.

Mål

Frejlevsenderen med de to master er et kommunikationsknudepunkt.

Det er målet at den eksisterende anvendelse kan fortsætte.

Anvendelse

Anvendelse inden for arealet skal være relateret til udvikling og drift af
kommunikationsinfrastruktur.



Masterne er et landmærke, som skaber orientering og identitet.

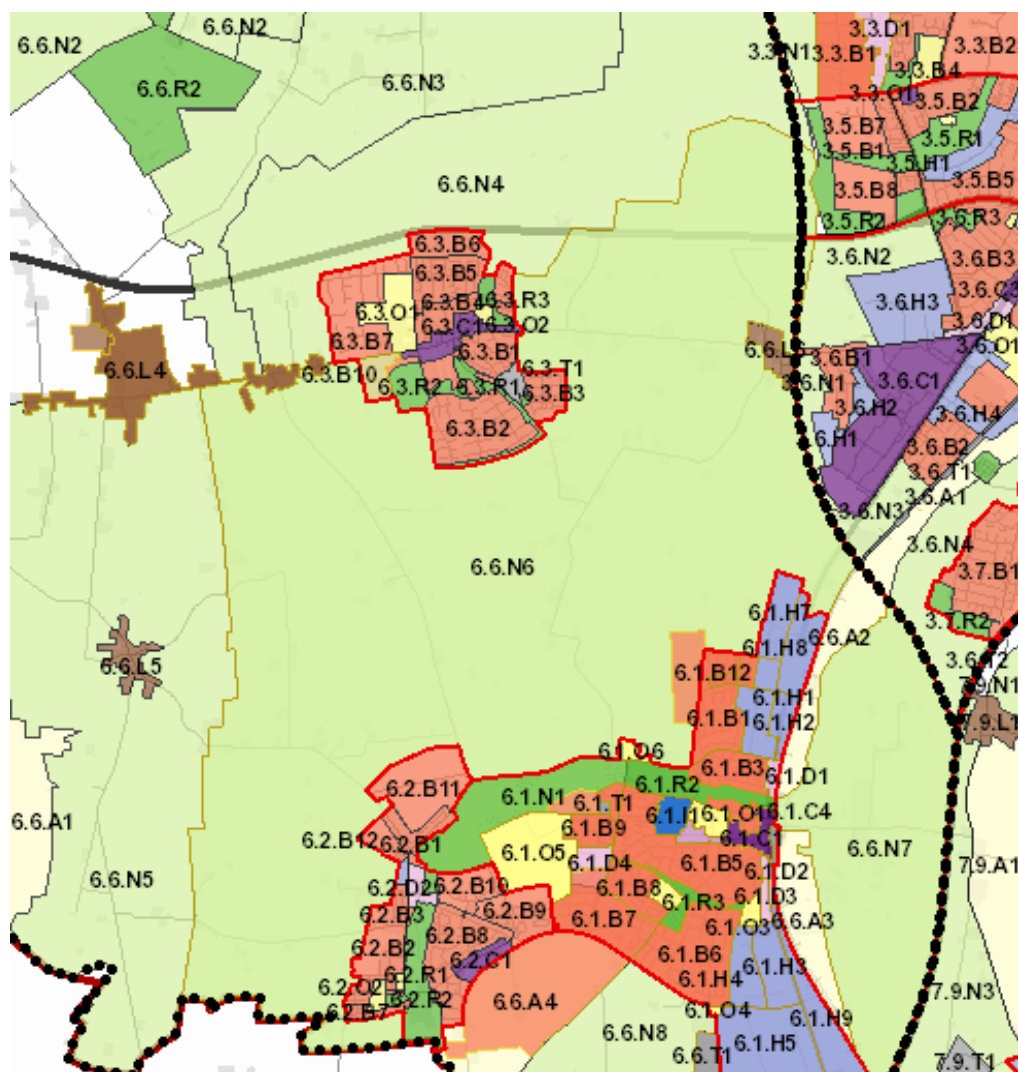
Arkitektur - Byrum og landskab

De to høje master er et vartegn for Frejlev og et pejlepunkt i omgivelserne.

25-05-2020



6.6.N6 Drastrupkilen



Mål

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

Anvendelse



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

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

Anvendelse

Institution
Rekreative formål
Landbrug
Naturbeskyttelse
Råstofgravning
Skov
Grundvandsbeskyttelse

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

Byggemuligheder

Ingen større udvidelsesmuligheder for virksomheder.

Erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri, medhjælperboliger o.l. kun i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Der kan opføres bygninger til institution og rekreative formål.

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

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

Byggelinie: Min. 300 m til skov

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

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

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

Byggemuligheder

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

Arkitektur - Byrum og landskab



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

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

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

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

Trafik - Veje og stier

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

Miljø

Beskyttet natur (§ 3)

Der kan ikke etableres grundvandstruende aktiviteter

Støjkonsekvenser fra skydebane nord for Svenstrup

Der skal sikres en sammenhængende økologisk forbindelse.

25-05-2020

Arkitektur - Byrum og landskab

Morænebakkerne skal tilplantes med skov.

Limfjordsenge og dele af kystskrænt skal omlægges til vedvarende græsarealer.

Kulturspor i landskabet skal beskyttes.

Indblik til Oddershøj og Godthåb Kirke skal friholdes for beplantning.

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

Bygninger i skov skal i formsprog og materialer tilpasses omgivelserne.

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

Trafik - Veje og stier

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

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

Stiforbindelse på banetracéet Godthåb-Nibe fastholdes.

Zoneforhold

Byzonearealer ved
Godthåb skal
tilbageføres til
landzone.