



Tillæg 6.023 Byudviklingsplan for Svenstrup med miljørapport

Aalborg Byråd godkendte den 9. august 2021 kommuneplantillæg nr. 6.023 med miljørapport for Svenstrup By.

Planen består af:

- [Byudviklingsplan for Svenstrup](#)
- [Redegørelse og miljørapport til tillæg 6.023](#) (Baggrund og formål, Forudsætninger, Ændringer i forhold til gældende planlægning og Miljørapport)
- [Retningslinje 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål](#)
- [Retningslinje 3.1.1 Nyt boligbyggeri](#)
- [Retningslinje 4.1.1 Nye erhvervsområder](#)
- [Retningslinje 7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre](#)
- [Retningslinje 11.1.2 Grøn-blå struktur](#)
- [Retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder](#)
- [Retningslinje 11.2.6 Rekreative ruter](#)
- [Retningslinje 13.2 Cykelstier](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.B1 Musvågevej m.fl.](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.B2 Triathlonvej](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.B3 Frederikshøjsvej m.m.](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.B4 Bævervej m.m.](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.B5 Gammel Viborgvej m.m.](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.B6 Svenstruphøj](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.B7 Runesvinget/Langdyssen](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.B8 Runddyssen](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.B9 Bautastenen](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.B10 Ved Vester Mølle](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.B11 Kirkestien](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.B12 Marathonvej](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.B13 Hellekisten](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.B14 Runesvinget](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.C1 Svenstrup Center](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.D1 Ved Hobrovej N](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.D2 Ved Hobrovej S](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.D3 Ved Hobrovej S](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.D4 Tingstedet](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.D5 Godthåbsvej](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.D6 Hobrovej](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.D7 Kirkestien](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.H1 Ved Mosevangen](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.H2 Fabriksparken m.fl.](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.H3 Ved Hobrovej S](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.H4 Ved Jellingvej](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.H5 Flødalen](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.H6 Vidalsvej](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.H7 Atletikvej](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.H8 Ved Hobrovej N](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.H9 Hobrovej S](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.I1 Akafa](#)

- [Kommuneplanramme 6.1.O1 Svenstrup Skole m.m.](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.O2 Skipper Klement](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.O3 Svenstrupgård](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.O4 Naturbørnehaven](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.O5 Højvangskolen m.m.](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.O6 Svenstrup Kirke](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.R2 Ved Guldbækken](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.R3 Ved Oldstien](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.T1 Varmecentral](#)
- [Kommuneplanramme 6.1.T2 Svenstrup Station](#)
- Kommuneplanramme 6.1C2 Godthåbsvej udgår
- Kommuneplanramme 6.1.C3 Hobrovej udgår
- Kommuneplanramme 6.1.C4 Kirkestien udgår
- Kommuneplanramme 6.1.N1 Guldbækken udgår
- Kommuneplanramme 6.6.A4 Kobakke m.m. udgår

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](#)

Selve byudviklingsplanen er også lavet i en layoutet udgave, se [her](#).

Har du spørgsmål til planens indhold eller brug, er du velkommen til at kontakte Lise Overby Nørgård, tlf. 9931 2059.

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 4 uger efter planens offentliggørelse den 20. august 2021, dvs. senest den 17. september 2021.

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 20. februar 2022.

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

Det endelige kommuneplantillæg

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

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

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

Klagevejledning

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

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

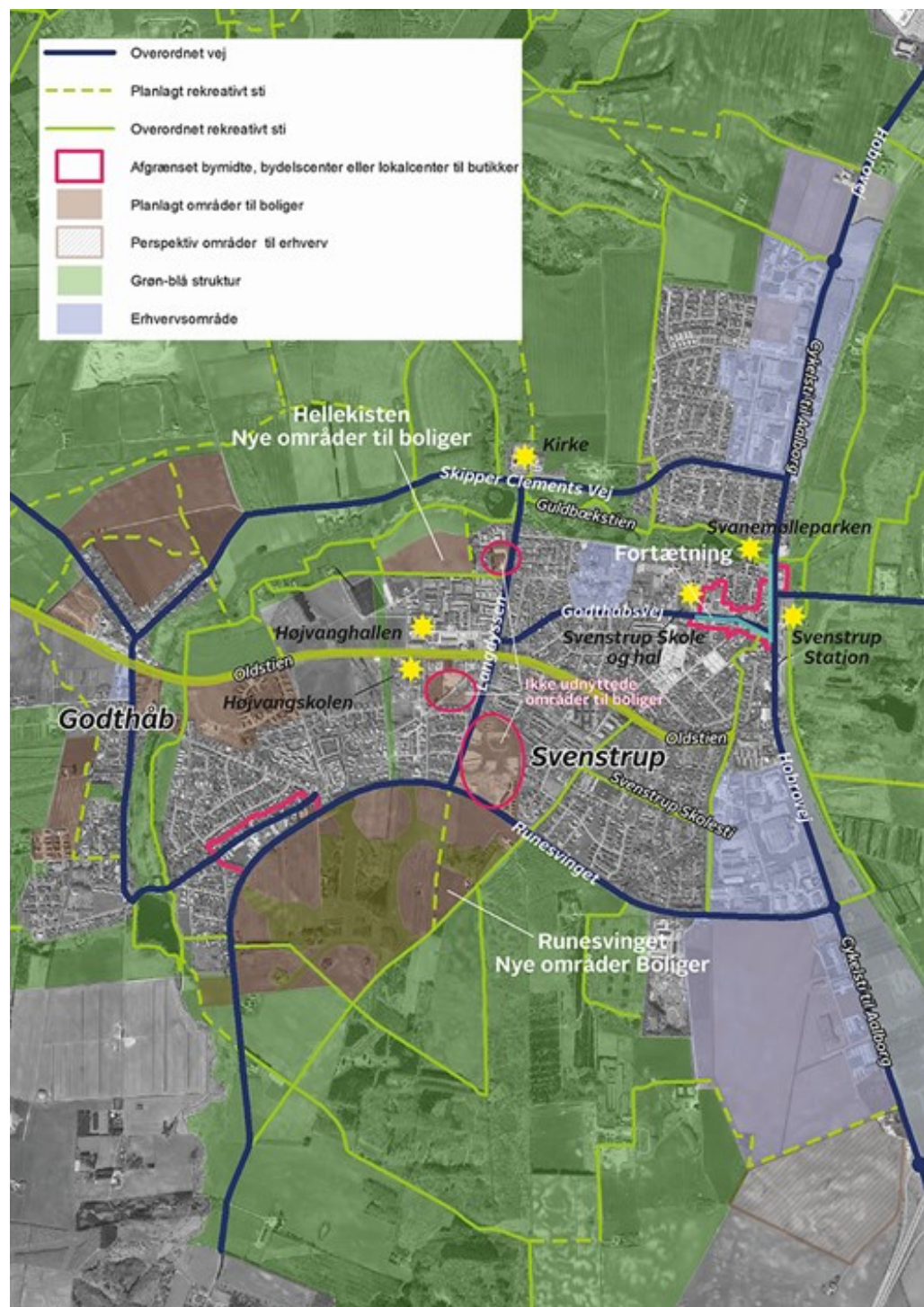
Personer, der er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal sende en begrundet anmodning til Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling pr. mail plan.udvikling@aalborg.dk. Kommunen videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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

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

05-08-2019

Byudviklingsplan for Svenstrup



Svenstrup er en oplandsby til Aalborg, der skal supplere og understøtte Aalborg som Norddanmarks Vækstdynamo. Svenstrup vurderes at have et særligt potentiale for vækst. Dette skyldes nærheden til Aalborg, herunder særligt City Syd, nærheden til motorvejen, jernbanen m.v. Svenstrups kvalitet som et selvstændigt

bysamfund med handel, service og erhverv samt naturskøn beliggenhed ved ådale og skov bidrager desuden til vækstpotentialer.

Det skal være rart at være borger i Svenstrup, uanset hvor man er i livet.

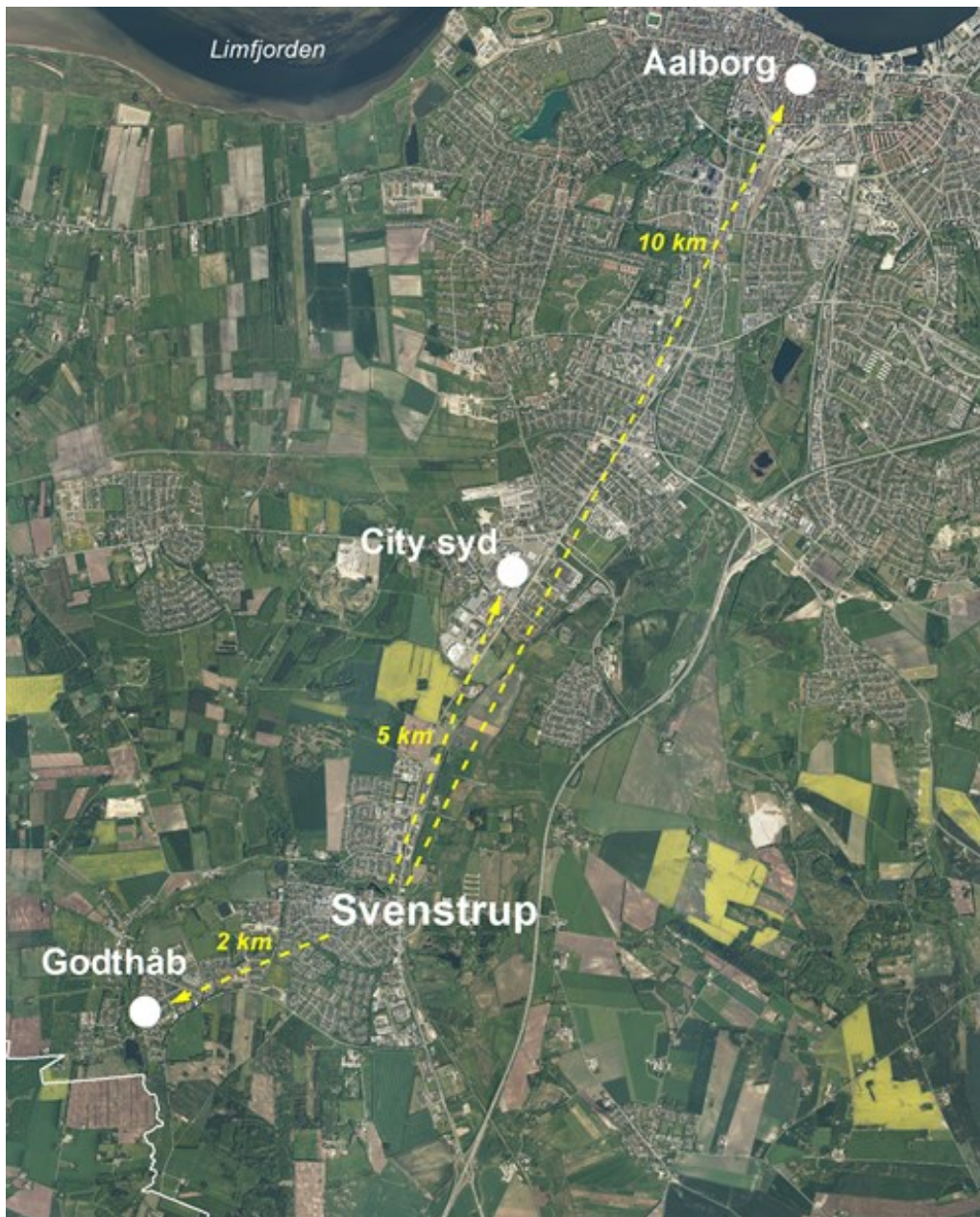
Byudviklingsplanen skaber rummelighed til ca. 800 nye borgere. De nye borgere skaber grundlag for øget handel samt øget offentlig og privat service, der er indarbejdet i byudviklingsplanen, så funktionerne bidrager mest muligt til skabelsen af byliv.

Byudviklingsplanen sikrer, at der fortsat er udlagt erhvervsarealer til lokalisering af både mindre og større virksomheder indenfor såvel produktion som serviceorienterede erhverv.

Identitet og sammenhæng

Svenstrups identitet og sammenhængskraft som en stationsby med store boligområder og vigtige erhvervsområder beliggende i et smukt landskab skal styrkes og bevares.

Særlige kvaliteter



Svenstrups geografiske placering.

- Svenstrup skal udvikle sig som en selvstændig moderne by med egen identitet.

Moderne by med egen identitet

Svenstrup ligger meget tæt på Aalborg og i særdeleshed på City Syd. Byen skal udvikles som et selvstændigt geografisk bysamfund, og ikke "bare" være en forstad til Aalborg.

Byens skal udvikles som en moderne by, der vækster og leverer byliv, indkøbsmuligheder, fritidstilbud, offentlig og privat service mv. til hele området. Der skal derfor fortsat være gode muligheder for at placere nye boliger, erhverv, service og handel.

Svenstrup skal sammen med erhvervsområderne i Aalborg Øst og Bouet sikre kommunens fortsatte udvikling af attraktive rendyrkede erhvervsområder. De eksisterende erhverv genererer mange lokale arbejdspladser, er vigtige for kommunens og byens fremdrift.

Byvæksten skal foregå i respekt for det landskabelige grundlag, som skal sikre at områdets identitet med ådale, bakker, banespor og landbrugsejendomme knyttet til ådalen fastholdes, da dette i høj grad vil sikre de rekreative muligheder for borgerne i byen og nærområdet.

Svenstrup og Godthåb er næsten vokset sammen. Byerne skal fastholdes som selvstændige bysamfund med hver sin identitet som henholdsvis stationsby og landsby kombineret med fælles funktioner som skole, idrætsanlæg mv. Imellem Godthåb og Svenstrup ligger en smal grøn kile, der markerer overgangen mellem de to byer. Kilen forløber langs Midgården og videre gennem en slugt ned til ådalen med Guldbækken.

Natur- og landskabskvaliteter



Beliggenhed mellem bakkeøer på kanten af Østerådalen.

- Den karakteristiske beliggenhed på kanten af Østerådalen skal fastholdes og understreges.
- Udsigter til skov, ådal og smukke bakkede landskabstræk skal kendetegne Svenstrup.

På kanten

Svenstrup er placeret på en jævn skråning ved Guldbækken og på kanten af Østerådalen. Placeringen er

begrundet i landskabets forudsætninger og yderligere forstærket ved placering af jernbanen på den yderste kant mellem ådal og eng. Dette særlige karakteristika skal fastholdes ved, at landskabet øst for banen friholdes for byudvikling, skovrejsning og andre tiltag, der ville kunne sløre kanten mellem by og ådal. Kanten er ikke særlig markant i byformen idag, da den er skjult af tilfældig bevoksning, der bør plejes og udtyndes.

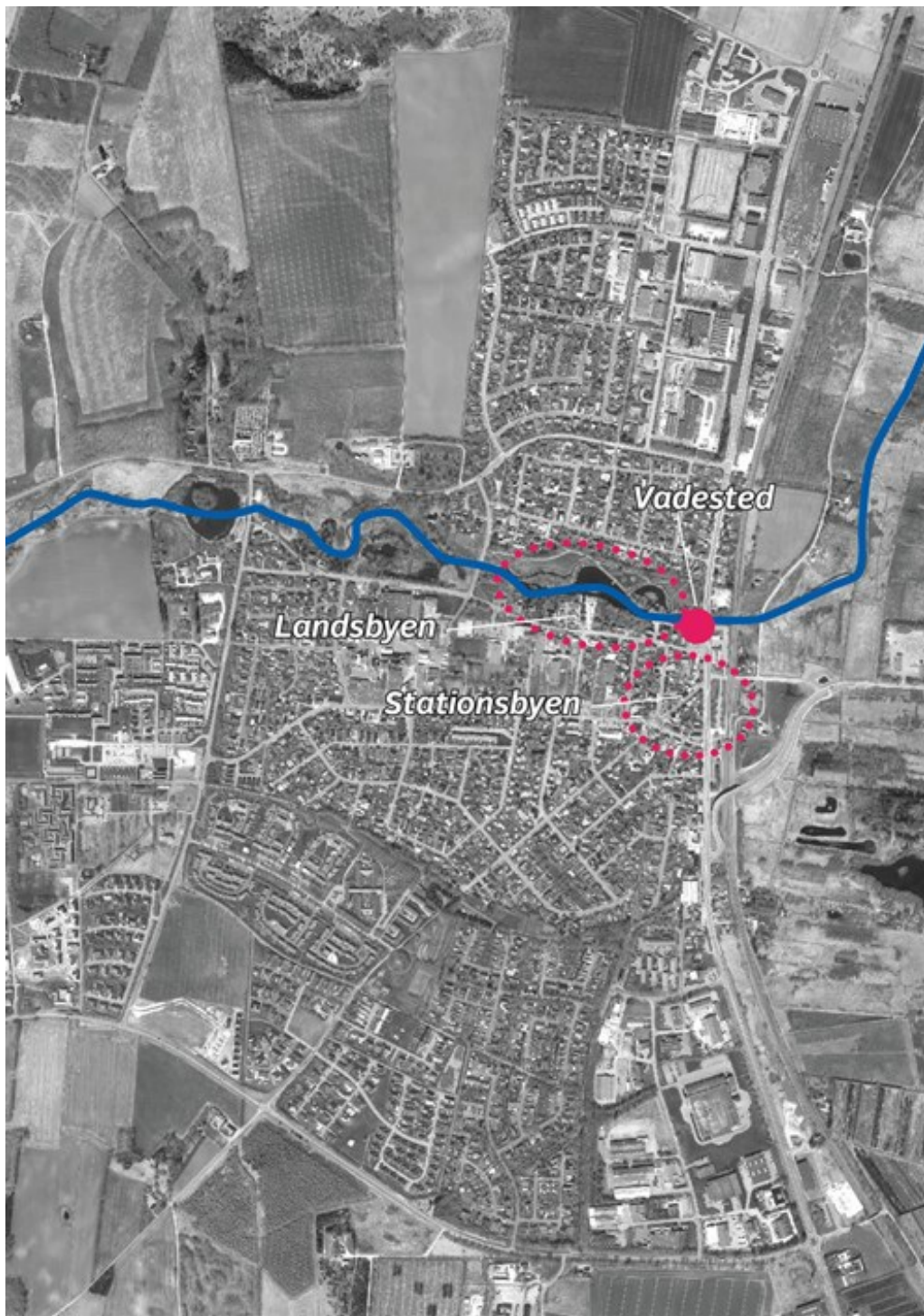


Udsigt over Østerådal fra stationen.

Smukke landskabstræk

Svenstrup ligger imellem bakker mod nord og syd og skove mod nord-vest og syd. Sammen med Guldbækken og Østerådal giver det byen en smuk beliggenhed med udsigter. De smukke landskabstræk i Svenstrup opleves tydeligt, når man bevæger sig op på bakkerne, og kan se udsigten hen over dalstrøgene, når man bevæger sig i ådalene langs vandløbene eller på banestien. Oplevelserne giver Svenstrup nogle særlige rekreative værdier, som skal fastholdes og udbygges i takt med at bebyggede områder udvides.

Kulturhistorie



Vadested, landsby og stationsby. Den øvrige del af Svenstrup er forstadsby.

- Vadestedet, hvor Hobrovej krydser Guldbækken, skal synliggøres og aktiveres.
- Svenstrup er sammensat af 3 bytyper – landsbyen, stationsbyen og forstadsbyen, der hver især skal bevare sine særlige karakteristika og videreudvikles med respekt herfor.

Vadestedet

Vadestedet, der er centrum for selve byens oprindelse, lever et upåagt liv som anonym vejbro over Guldbækken. Vadestedets historiske betydning skal tydeliggøres ved en fysisk markering af stedet. Der skal skabes udsyn fra vadestedet op langs Guldbækken og ud til Østerådalene og etableres en ubrudt grøn natur- og stiforbindelse langs Guldbækken til Østerådalene.



Vadestedet - hvor Hobrovej krydser Guldbækken.

3 bytyper

Landsbyen, der er den ældste del af byen, er opstået langs Guldbækken, hvor der allerede fra 1300-tallet fandtes tre vandmøller. Den oprindelige struktur med ydmyg bebyggelse på begge sider af Guldbækken skal bevares, og bebyggelse skal i skala, formsprog og materialevalg tilpasses eksisterende bebyggelse og stedlige historiske byggestil. Ny bebyggelse skal holdes i respektfuld afstand til ådalene.

Svenstrups identitet skal styrkes ved at tydeliggøre og videreudvikle stationsbyen, der udgør den centrale del af Svenstrup. Stationsbyen er byens midte og den fungerer som byens visitkort. Stationsbyen er opstået i nærheden af stationen i sidste halvdel af 1800-tallet, og der ses stadig mange bebyggelsesmæssige spor i byen i relation til udviklingen som stationsby. Det drejer sig om selve stationen fra 1904 og bebyggelsen nær stationen langs Hobrovej. Denne bebyggelse i op til 2,5, dog typisk i 1,5-2 etager, ses i forskellige stilarter. En enkelt bygning Ørgravhus skiller sig ud i byen med tårn med spir, hvilket ofte ses på denne type stationsbybygninger, der ville ”matche” købstædernes bygninger. I dag ses mange af de oprindelige bygninger fortsat i gadebilledet, dog er enkelte udskiftet med nye bygninger. Ny bebyggelse skal i skala, formsprog og materialevalg tilpasses stationsbyens forskelligartede byggestil.



Ørgravhus på hjørnet af Hobrovej og Gammel Viborgvej.

Forstadsbyen er opstået omkring landsbyen og stationsbyen med store områder med parcelhuse. Herudover er supermarkeder, skoler, haller, erhvervsbyggeri mv. opført som fritstående bygninger på flader af store parkeringspladser. Forstadsbyens parcelhusområder er karakteriseret ved lav bebyggelse og ved at være meget grønne. De enkelte boligområder fremstår med forskellig karakter alt efter opførelsestidspunkt.



Parcelhusbebyggelse fra henholdsvis 1960'erne, 1980'erne og efter år 2000.

Bebyggelse i grønne omgivelser er træk, der skal bevares i eksisterende områder i forstadsbyen, og som skal indarbejdes, når der planlægges for nye områder. Boligbebyggelse skal ligeledes fortsat være lav. Når der planlægges for nye områder skal der fortsat sikres et grønt udtryk ligesom der skal sikres nye rekreative

muligheder og forbindelser, så nye boligområder forbindes til eksisterende områder via attraktive rekreative, grønne forbindelser. Mod det åbne land skal der med beplantning og grønne områder sikres en glidende overgang mellem bebyggelse og landskab.

Det gode hverdagsliv

Svenstrup rummer mange af de byfunktioner, der er med til at skabe et godt hverdagsliv for byen og oplandets borgere. Der er et aktivt fritids-, forenings- og handelsliv, 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.

Det gode hverdagsliv



Mødesteder.

- Svenstrups mange mødesteder skal udvikles og understøttes i forhold til deres konkrete funktion og samspillet mellem de enkelte funktioner.
- Bymidten skal udvikles til et attraktivt byrum, mødested og handelscentrum.
- Aktivitetsskabende funktioner med store kundestrømme/brugergrupper er drivere for skabelsen af byliv. De skal derfor placeres og indrettes med omtanke, så de understøtter hinanden og skaber attraktive mødesteder.

Mødesteder

Gode mødesteder i byen er med til sikre byens sammenhængskraft. Svenstrup har mange mødesteder med forskellige funktioner og karakter. Højvangshallen og Svenstrup Skolehal er centrale ift. idrætslivet i byen, bymidten er central ift. handel og service, stationen er central i forhold til offentlig transport. Herudover er der adskillige andre tilbud til byens borgere som ridning, spejder, motocross, skydning mv.

Der er derfor fokus på, at mødestederne skal understøttes og udvikles. Samspeilet er væsentligt, da det giver mulighed for flere aktiviteter på én gang, hvorved der skabes synergier og nye fællesskaber. Dette er der rige muligheder for i byen, hvor eksempelvis Svenstrup Skolehal ligger tæt ved Svanemølleparken, butikker, bibliotek mv., og Højvangshallen ligger ved byens boldbaner, fritidscentret og Oldstien.

Bymidten

Bymidstens attraktion er koncentrationen af mennesker, da det giver liv. Herved sikres aktivitet og tryghed. Svenstrup bymidte har en begrænset geografisk udstrækning, men den opleves trods sin størrelse som byens mentale centrum. Kvaliteten er, at byfunktionerne ikke er spredte, og at der derfor ikke er affolkning af centrum.

Dagligvare- og udvalgsvarerhandel tiltrækker mennesker og skal derfor koncentreres inden for bymidten. 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 Svenstrup, skal derfor være beliggende inden for bymidten. Dog kan pladskrævende varegrupper placeres langs Hobrovej nord og syd for bymidten.

Svenstrup bymidte trænger dog til forbedring i forhold til at udnytte det potentiale for handel og menneskers uformelle møder som byens størrelse giver grundlag for. Der skal arbejdes med det fysiske og arkitektoniske udtryk, så centrum mange kvaliteter også ser attraktive ud. Det handler om at give alle de mennesker, der dagligt besøger centrum, lyst og grund til at opholde sig der.

Byrummet i den moderne del af centrum ved SuperBrugsen og Rema 1000 har mere karakter af tiloversblevne arealer, brugt til parkeringspladser og udefineret og forsømt beplantning end egentlig bevidst formede byrum. Centrumbebyggelsen langs Godthåbsvej og Hobrovej skal styrkes. Fortæt, hvor bygningerne kan hænge lidt bedre sammen, og forny, hvor tilstanden er svækket. Efterspørgsel efter lejeboliger kan bruges til at udvikle byboliger, der kan fylde flere mennesker i gaderne.



Parkeringspladser ved henholdsvis SuperBrugsen og Rema1000.

For at tilskynde udviklingen af et mere urbant centrum i Svenstrup giver byudviklingsplanen mulighed for at øge bygningshøjden langs Hobrovej og Godthåbsvej til 2 etager med udnyttet tagetage. Facader langs Hobrovej og Godthåbsvej skal desuden have et varieret, åbent og aktivt udtryk, der medvirker til at gøre byrummene rare at færdes og opholde sig i.



Godthåbsvej, kig mod øst.

Der er plantet enkelte opstammede træer langs gadeforløbene. Der ønskes yderligere begrønning i form af træer og beplantning langs vejene, og særligt ved de store p-pladser, der skal anvendes som et gennemgående rumdannende greb og skabe et sammenhængende udtryk i centrum.



Eksempel på mere beplantning i området mellem SuperBrugsen og Rema1000.

Aktivitetsskabende funktioner

Borgerne i Svenstrup har brug for stærke kulturelle og aktivitetsskabende samlingssteder, der kan indeholde foreningsliv, kultur og meget mere. Placeringen af et nyt samlingssted er afhængig af, hvilken funktion byggeriet primært skal have. Lægges hovedvægten på idræt vil en placering i et idrætscenter ved Højvangshallen være hensigtsmæssig, hvorimod en placering ved bymidten, og knudepunktet for offentlig transport, vil være hensigtsmæssig, hvis hovedvægten lægges på kultur.

Byudviklingsplanen sikrer de planlægningsmæssige rammer for placering eller udbygning af aktivitetsskabende byggeri både ved bymidten, Svenstrup Skolehal og ved Højvangshallen.



Eksempel på byggeri – eksempelvis multihus på hjørnet af Godthåbsvej og Egemarksvej samt mere beplantning i området mellem SuperBrugsen og Rema1000.

+ Udvikling og omdannelse

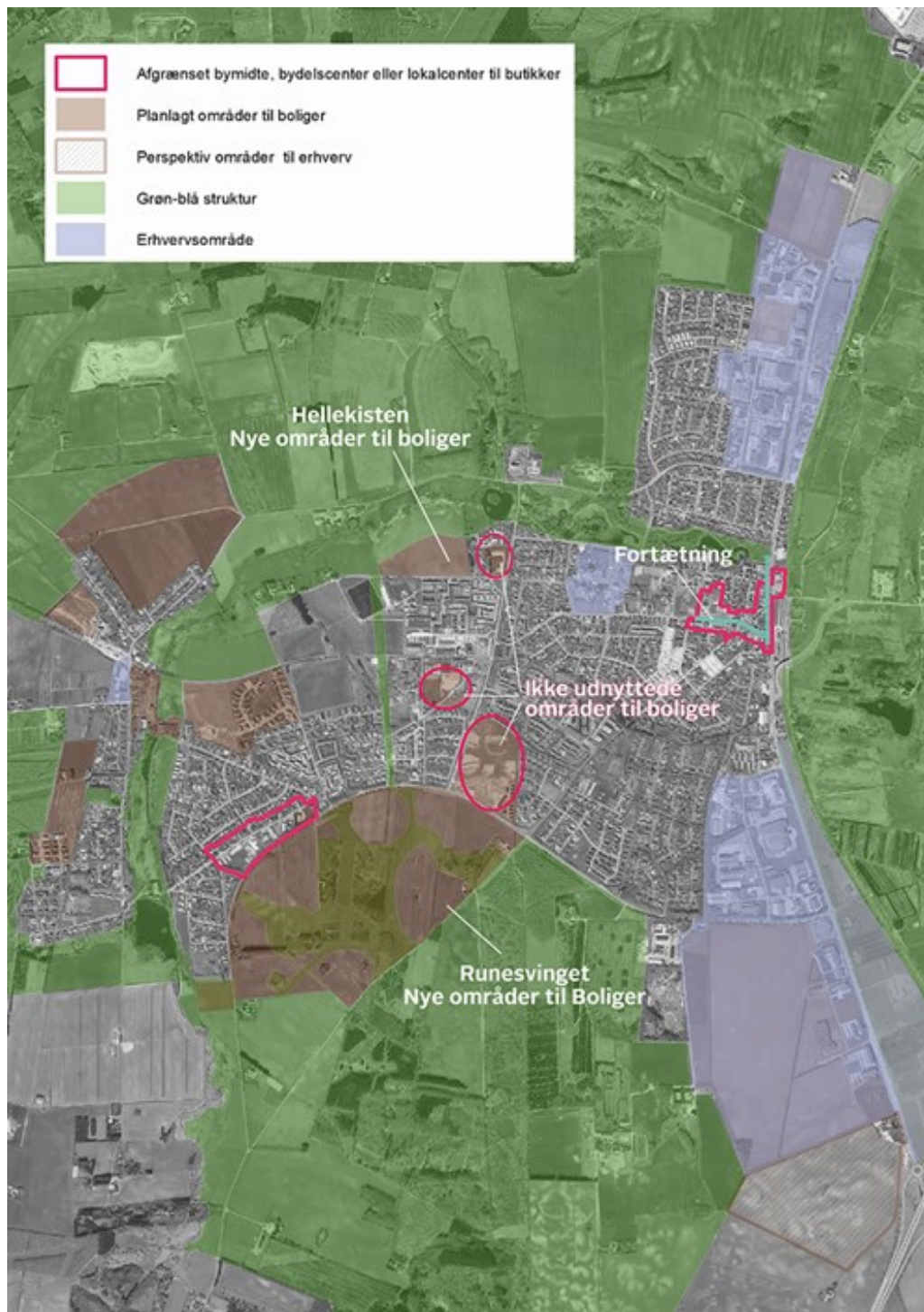
Byudviklingen i Svenstrup skal foregå mod nord, vest og syd.

Nye boliger kan etableres i nye områder ved Hellekisten, Runesvinget og ved omdannelse og/eller fortætning af eksisterende byområder.

Erhvervsområderne i Svenstrup er af stor betydning både kommunalt og regionalt. Fortsat erhvervsudvikling kan finde sted i eksisterende erhvervsområder i den nordlige del af Svenstrup og i Flødalen mod syd.

Nye butikker, servicefunktioner mv. kan etableres i den udvidede bymidte.

Udvikling og omdannelse



Områder til nye boliger.

- Svenstrup skal rumme blandede boligtyper, ejerforhold og funktioner.
- Nye boligområder skal spille sammen med rekreative forbindelser, landskabet og naturområder.
- Nye boligområder skal etableres ved Runesvinget, Hellekisten og Frederikshøj.
- Centerområdet skal udvides langs Hobrovej mod nord og syd.
- Fortætning langs Godthåbsvej og Hobrovej skal skabe urbanitet og byliv.
- Erhvervsområderne fastholdes.

Blandede boligtyper

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.

Samspil med natur og rekreative forbindelser

Boligområdernes samspil med eksisterende og nye rekreative forbindelser, eksisterende landskabstræk, naturområder, skov og udpegede kig til særligt vigtige udsigter på de rekreative ruter er væsentlig og vigtigt at indtænke i den videre udvikling. Forbundetheden til den omkringliggende natur er en essentiel del af Svenstrups identitet og for borgernes sundhed og trivsel.

Nye boligområder

Nye boligområder etableres i tilknytning til den eksisterende by og med rig adgang til natur og nærliggende grønne områder.

Runesvinget

Området er beliggende i naturskønne omgivelser, som en del af et skrånende og kuperet moræneplateau syd for Runesvinget. Beliggenheden giver både nærhed og direkte adgang til Godthåb og Svenstrups servicetilbud, fritidsaktiviteter og infrastruktur samt nærhed til et større rekreativt landskab mod syd.

Det overordnede greb for udbygningen skal sikre, at nogle af områdets eksisterende landskabelige karaktertræk bibeholdes som et markant sammenhængende grønt areal med gode rekreative forbindelser. Her etableres boligbebyggelse i særskilte enklaver.



Boligenklaver i markant sammenhængende grønt areal.

Nye boligenklaver og boliger skal indpasses med udgangspunkt i det enkelte steds forudsætninger. De enkelte boligområder har forskellige forudsætninger for udbygning bl.a. i form af terrænmæssige forhold, solforhold, udsigt, nærhed til eksisterende bebyggelse eller landskab.

Området er ca. 77 ha. stort, hvor boligenklaverne fylder ca. 39 ha. Området vil rumme ca. 390 boliger bestående af åben-lav, tæt-lav og etageboliger.



Bebyggelse i landskabet.

Hellekisten

Terrænet af et skrånende areal, der er en del af ådalen ved Guldbækken. Visuelt er området en del af ådalen. Områdets nære tilknytning til naturområdet ved Guldbækken, mølledammen og det gamle møllekompleks ved Langdyssen er identitetsskabende og danner grundlag for et attraktivt boligområde.

For at undgå landskabelig påvirkninger i ådalen skal der udlægges store grunde, hvor der er plads til beplantning og en naturlig grøn overgang mellem ådal og bebyggelse.

Området er ca 5 ha. stort og vil rumme ca. 35 boliger åben-lavboliger.



Hellekisten, kig mod Svenstrup Kirke mod nordøst.

Eksisterende ikke udnyttede boligområder

Ved Lokeshøj, Tingstedet og på Hellekisten, øst for varmecentralen er der udlagt arealer til boliger, der endnu ikke er opført. Her er rummelighed til ca. 75 boliger i alt.

Centerområde - udvidelse og fortætning

Godthåbsvej er byens hovedstrøg, der strækker sig fra den oprindelige bys plads ved stationen til den moderne bys plads, som udgøres af parkeringspladsen ved SuperBrugsen og Rema 1000. Hovedparten af Svenstrups butikker og servicetilbud findes i dette område langs Godthåbsvej og Hobrovej.

Geografisk set er den udpegede bymidte ikke særlig stor. Bymidten udvides med tankstationen og stationen mod henholdsvis nord og syd. Udvidelsen medvirker til at skabe større fleksibilitet og konkurrence, hvorved udviklingen af butikslivet i Svenstrup understøttes, og flere butikker tilskyndes til at etablere sig i byen.

Den centrale del af Svenstrup har ikke udviklet sig meget de seneste mange år. Både langs Godthåbsvej og Hobrovej ses flere bygninger, der trænger til et kvalitetsmæssigt løft.



Eksisterende bybillede langs henholdsvis Godthåbsvej og Hobrovej.

Byudviklingsplanen giver mulighed for at bygge højere end de gældende kommuneplanrammer i bymidten langs Godthåbsvej og Hobrovej. Dette giver mere fleksibilitet ift. en mere blandet udnyttelse af bebyggelsen end tilfældet er i dag. Byggeri i 2 etager med udnyttet tagetage, som der nu gives mulighed for, er egnet til butikker i stueplan og boliger ovenpå. Den øgede fleksibilitet forventes at tiltrække initiativer i bymidten.



Eksempel på Godthåbsvej med øget bygningshøjde og yderligere beplantning ses til højre. Eksisterende forhold ses til venstre.

Erhvervsområderne

Erhvervsområderne i Svenstrup er koncentreret i henholdsvis den nordlige og sydlige del af byen. Områderne er kendetegnet ved stor tilgængelighed og synlighed. Der er fortsat rummelighed til ny erhvervsudvikling både i den nordlige og sydlige del af byen.

Områderne henvender sig til mange virksomhedstyper og til erhverv af både regional, national og global betydning. Der er fortsat behov for rendyrkede erhvervsarealer med gode vækstbetingelser for virksomheder og afstand til boliger mm., så der ikke opstår miljøkonflikter.

Samtidig er der også mulighed for at integrere mindre erhvervsvirksomheder i områder udlagt til blandet bolig og erhverv langs Hobrovej ved bymidten og ved Tingstedet fx i form af private servicevirksomheder og kontorer. Placering af denne type virksomheder er med til at skabe byliv.



Erhvervsbyggeri i den sydlige del af Svenstrup.



Grønne og rekreative kvaliteter

De grønne kvaliteter i og omkring Svenstrup skal sikres og udvikles. Svenstrup skal indbyde til friluftsliv med plads til naturen. Byen og landskabet omkring byen skal fortsat have et stærkt forgrenet net af grønne forbindelser, der sikrer gode muligheder for rekreation og aktivitet, der understøtter borgernes fysiske og mentale sundhed.

Landskabet i og omkring Svenstrup er smukt og varieret med bakker og ådale, og dets kvaliteter og økologiske forbindelser skal fortsat sikres.

Grøn struktur og forbindelser



Grønne og rekreative kvaliteter.

- Sammenhængende grøn struktur skal sikres både i og omkring Svenstrup.
- Den grønne kile mellem Godthåb og Svenstrup og andre særlige strukturer skal fastholdes.
- De interne grønne områder i og omkring Svenstrup skal sikres til rekreation, fritidsaktiviteter og mødesteder for borgerne.
- Stisystemer skal kobles til skov- og naturområder sammen med byens stier, så der bliver let adgang til gå-, løbe- og cykelture.

Grøn struktur

Svenstrup ligger omgivet af skønne naturområder. En af de store kvaliteter ved Svenstrup er, at beboerne på kort tid kan komme væk fra byen, og gå en tur i det åbne land, hvor der er variation af skov, bakker og ådale.

Mod nord ligger Drastrup Skov, der er en ung statsskov, og den gamle grusgrav, der i dag er udviklet til et overdrevsareal. Mod øst ligger Østerådalene med åbne vidder og stiforbindelse helt til havnefronten i Aalborg. Mod syd ligger store private og kommunale skovområder og varierede oplevelser med åbne kuperede bakkestrøg med smukke udsigter. Mod vest, vest for Godthåb, ligger Billeskoven, der er en ung kommunal skov. Skovrejsningsområder mod syd og nordvest sikrer, at skoven med tiden omslutter byen fra disse retninger.

I den nordlige del af Svenstrup snor Guldbækken sig smukt i landskabet mod vest til Godthåb Hammerværk og Møllesøen. Ved Guldbækken ligger Svanemølleparken, der er blev etableret i 1960'erne i området omkring mølledammen til Svanemøllen. Vest herfor ligger et naturområde med eng og mose og Vestre Mølle Sø.

Den grønne struktur udgøres endvidere af Oldstien, der løber tværs gennem Svenstrup i øst-vestlig retning og udgør en grøn korridor. Den grønne kile mellem Svenstrup og Godthåb bidrager ligeledes til den grønne struktur.

Herudover findes der grønne områder i de enkelte områder af byen. Eksempelvis det grønne område Bananbakken ved Gammel Viborgvej.

En sammenhængende grøn struktur er vigtig for at give byens borgere de bedste muligheder for friluftsliv og for at styrke biodiversiteten.

Den grønne struktur skal videreudvikles ved skovrejsning tættere på byen, ved fastholdelse og videreudvikling af eksisterende grønne områder og naturområder og ved at sikre grønne kvaliteter, gode forbindelser og mulighed for udendørs aktiviteter, når der planlægges for nye områder.

Grøn kile

Mellem Godthåb og Svenstrup forløber en dalsænkning, der ligger som en grøn kile mellem byerne. Den danner sammen med boldbanerne og beplantningen langs Midgården en grøn kile, der dels er en visuel adskillelse og en økologisk spredningskorridor. Denne grønne kile skal bevares og føres videre gennem det nye boligområde ved Runesvinget, hvorfra den forbindes med skov- og bakkelandskabet mod syd.

Grøn rekreation

Svanemølleparken, naturområdet mod vest og Guldbækdalen er nærrekreative områder af høj kvalitet.

Skov- og ådalene omkring byen bidrager med muligheder for at kunne gå længere ture, i ubebyggede omgivelser, og nyde udsigten ud over det åbne land, ådalen ved Guldbækken og ind over byen.

Nærheden til og brug af grønne områder har en positiv effekt, fordi man er fysisk aktiv, fordi grønne omgivelser virker afstressende, og fordi man mødes med andre mennesker.

De grønne områders potentiale som rekreatiomsområder skal sikres og videreudvikles med fokus på tilgængelighed, mulighed for aktiviteter og øget naturkvalitet.

Grønne forbindelser

Grønne forbindelser i byen og ud i det åbne land vil styrke borgernes mulighed for at være sunde og aktive i

naturen.

Byens rekreative stisystemer følger dels åsystemet Guldbækken fra øst til vest, dels den markante banesti, Oldstien/Bjergbanestien, der ligeledes krydser byen fra øst til vest mod Nibe. Desuden går Hærvejen igennem byen langs Guldbækken. Gode rekreative forbindelser findes også i Østerådal, hvor der er forbindelse til via stien langs Guldbækken.

Guldbækkens grønne strøg, der passerer møllesøerne, er en meget vigtig rekreativ forbindelse for byen. Her går mange de daglige ture, og får et vigtigt grønt modspil til byens bebyggelser.

Byudviklingsplanens bestemmelser om stier sikrer, at der etableres stisammenhænge fra nye boligområder og ud i det åbne land for at skabe gode rekreative muligheder og at der arbejdes på at sikre bedre stiforbindelser igennem Svenstrup fra nord til syd.

Det skal være muligt for borgerne i Svenstrup f.eks. på cykel, gåben eller til hest, at tage på korte, interessante ture i dagligdagen, og på længere ture til smukke destinationer i weekenden.

Landskaber



Landskabet i og omkring Svenstrup.

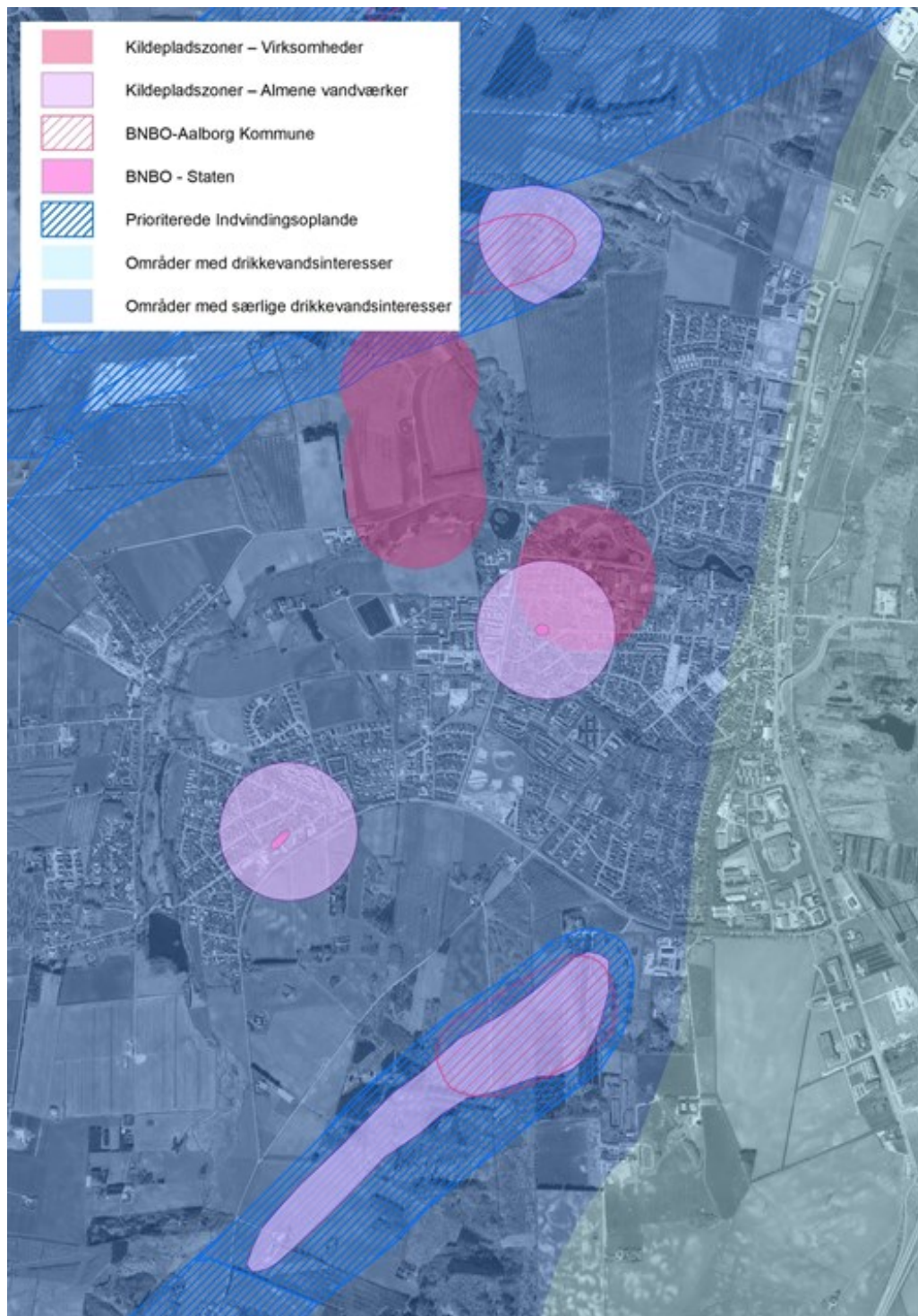
- Landskabets kvaliteter, herunder væsentlige udsigter, skal bevares og afspejles i planlægningen af nye boligområder.

Landskabets kvaliteter og udsigter

Landskabet omkring Svenstrup er et varieret og smukt landskab bestående af store og små dale og bakker med en blanding af skov og mindre landbrugsarealer. Guldbækkens markante ådal mødes med Østerådalens åbne landskabsrum. De gamle gårde ligger på kanten ned til engene og møllerne ved sø og å. De store bakketoppe omkring byen ligger som smukke udsigtspunkter og større tilgængelige rekreative landskaber – flere med gode stisystemer.

Fra de udpegede udsigtspunkter får man en god fornemmelse af bakkelandskabets udformning omkring ådalen, og bebyggelserne nedtones af landskabets store træk, og man føler sig langt væk fra byen. Også kulturhistoriske elementer, som kirkerne, kan ses fra udsigtspunkterne, og bruges som fikspunkter.

Drikkevandsinteresser



Drikkevandsinteresser.

- Drikkevandsinteresser skal sikres ved byudvikling

Størstedelen af Svenstrup og store områder nord, syd og vest for byen ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser. Området langs Hobrovej og videre mod vest ligger i område med drikkevandsinteresser.

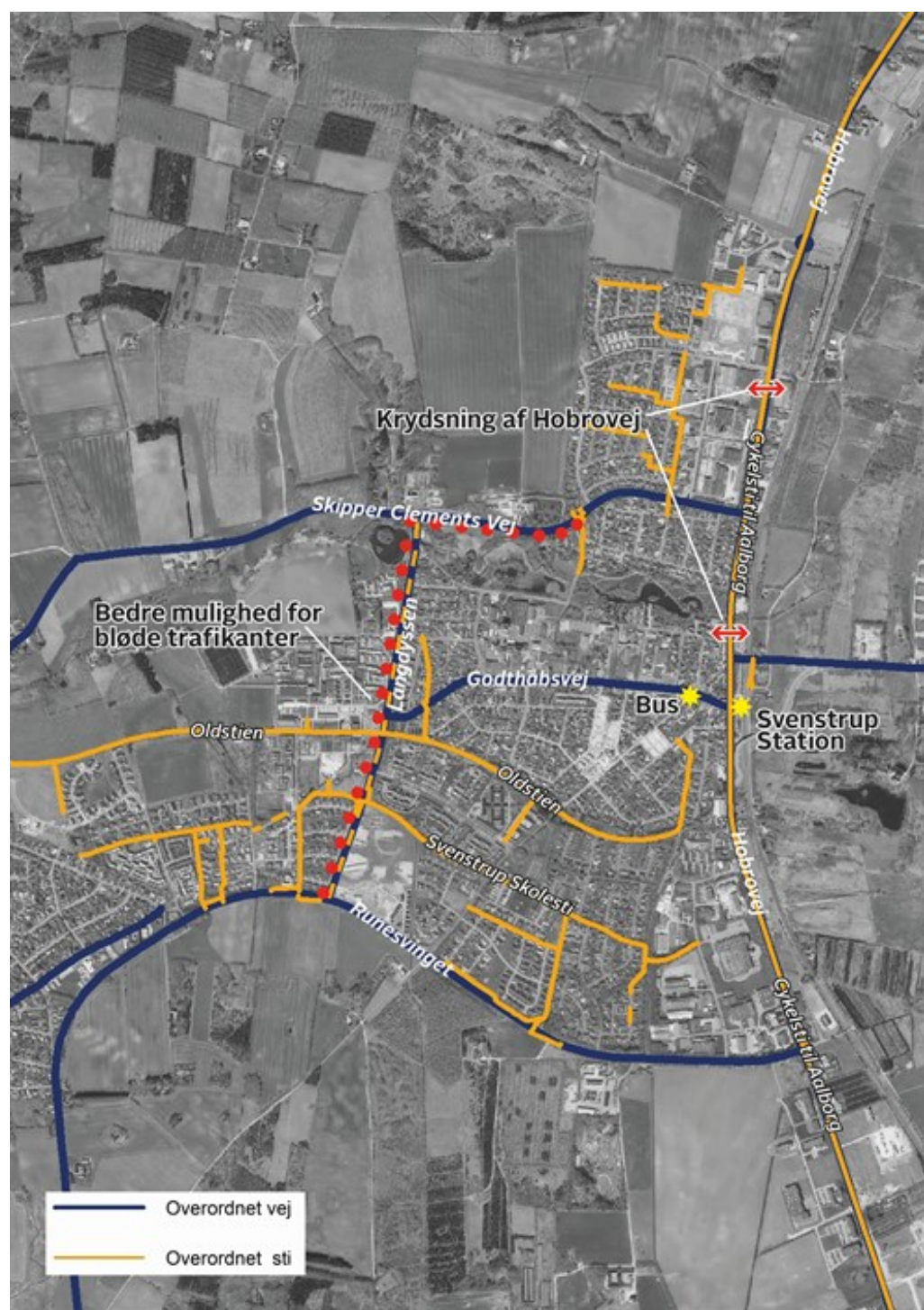
Nord og syd for Svenstrup er der samtidig to indvindingsoplande til almene vandværker: Svenstrup Vandværk, Atletikvej mod nord og Aalborg Forsynings kildeplads ved Flødal mod syd, hvor hensynet til beskyttelsen af drikkevandet bør prioriteres meget høj, da det er meget bekosteligt at etablere en ny kildeplads. Inde i Svenstrup By ligger Svenstrup Vandværk, Æblehaven og Godthåb Vandværk. Vandværkerne er tætby-vandværker. Arla Foods - AKAFA har en boring i Svenstrup By og borerer nord for Guldbækken, hvor der indvindes vand af drikkevandskvalitet til deres produktion.

Byudvikling udgør en risiko for forurening af grundvandsressourcen. Det sikres i forbindelse med byudvikling inden for eksisterende rammeområder i videst muligt omfang, at grundvandsressourcen beskyttes mod forurening.

+ Mobilitet

Der skal sikres god tilgængelighed mellem bolig, fritidstilbud, rekreative arealer, uddannelsestilbud, indkøb og arbejdspladser. Infrastrukturen skal understøtte brug af bæredygtige mobilitetsformer som gang, cykel og offentlig transport.

Mobilitet



- Eksisterende trafikstruktur med få overordnede veje, mange lokalveje og lukkede boligveje skal fastholdes.
- Svenstrup skal udvikles fra den trafikseparerede by til en by med integrerede trafikformer med henblik på at styrke mobiliteten, særligt for de bløde trafikanter, og skabe mere byliv.
- Der skal skabes bedre muligheder for at krydse Hobrovej.
- Bæredygtige transportvalg skal fremmes.
- Det eksisterende stinet skal sikres og udbygges.
- Den kollektive trafik i Svenstrup og til og fra Svenstrup skal fastholdes.

Trafikstruktur

Overordnet set er Svenstrup bygget op omkring Hobrovej, Skipper Clements Vej, Langdyssen og Runesvinget. Fra disse veje fordeles trafikken ind i mere lukkede vejssystemer. Dette princip fastholdes ved, at vejtilslutninger til nye og eksisterende udbygningsområder skal underlægges den eksisterende trafikstruktur med få overordnede veje, der fordeler trafikken ind i mindre trafikale enheder. Det nye boligområde ved Frederikshøj skal således forsynes fra Marathonvej, området ved Hellekisten fra Hellekisten og Runesvinget får adgang fra Runesvinget/Guldbækvej.

Integrerede trafikformer

Infrastrukturen i Svenstrup skal udvikle sig mod integrerede trafikformer. Det betyder, at der skal arbejdes for at skabe plads og tryghed til, at bløde trafikanter kan færdes langs alle byens veje. Herved øges mobiliteten og der skabe mere aktivitet og byliv. Infrastrukturelt er Svenstrup opbygget efter principper om trafikseparering. Det ses ved mange fine stier for fodgængere og cyklister i særskilt tracé og ved gennemgående overordnede trafikveje som Langdyssen, Skipper Clements Vej og Runesvinget, der ikke er egnede for bløde trafikanter. Svenstrup har gennem de sidste mange år udviklet sig meget både i forhold til befolkning og med bebyggelse. Dette har blandt andet betydet, at en vej som Langdyssen, der oprindeligt var en form for omfartsvej, nu ligger centralt i byen, og der er behov for at bløde trafikanter både kan bevæge sig langs og på tværs af vejen. Det samme gælder på Skipper Clement Vej mellem Langdyssen og Musvågevej.

Hobrovej

Den trafikerede Hobrovej er en trafikal barriere gennem byen. Der skal skabes bedre muligheder for, at bløde trafikanter kan krydse vejen eksempelvis ved etablering af helleanlæg. Det er der særligt behov for centralt i byen ved Svenstrup Skolevej og i den nordlige del af byen ved busstoppestedet syd for Marathonvej/Mosevangen.

Bæredygtige transportvalg

Bæredygtige transportvalg skal fremmes. Det vil sige, at der skal være trygt og effektivt at vælge at gå, cykle og tage bussen eller toget eller en kombination heraf. Dette opnås ved, at der afsættes tilstrækkelig plads langs vejene til de forskellige grupper af trafikanter, at bilisternes fart er tilstrækkelig lav til, at trafikanterne kan deles om fladen og/eller at der etableres særskilte cykel- og gangstier. Ved ombygninger af veje, byrum og lignende skal forbedring af forholdene for de bløde trafikanter indtænkes, og ved etablering af nye byområder skal nye stier forbindes til byens eksisterende stinet og vejene skal indrettes så de er trygge for de bløde trafikanter.

Stinet

Svenstrup har nogle gode gennemgående stiforbindelser separeret fra trafikvejene. Oldstien, på den gamle banestrækning, og Svenstrup Skolesti er sådanne markante stiforløb, der binder byen sammen fra øst til vest. Der er enkelte nord-sydgående stier, og de mange boligveje anvendes som stier. I takt med at byen udvikles med nye boligområder skal det sikres, at der skabes en kobling til det overordnede stinet i byen. Nye stier skal ligge attraktivt og synligt. For at skabe gode muligheder for at orientere sig skal tæt beplantning omkring stierne undgås.

Kollektiv trafik

Svenstrup er godt forsynet med kollektiv trafik med nord og sydgående tog og regionale og lokale busforbindelser. Det er væsentligt, at den kollektive trafik forsat udbygges og udvikles, og at der skabes god adgang hertil for alle trafikformer. Svenstrup Station er knudepunkt for den kollektive trafik i byen.

Knudepunktet, hvor man skifter transportmiddel, skal også være et bymæssigt knudepunkt.

09-08-2021

K O M M U N E P L A N

Planstrategi

Hovedstruktur

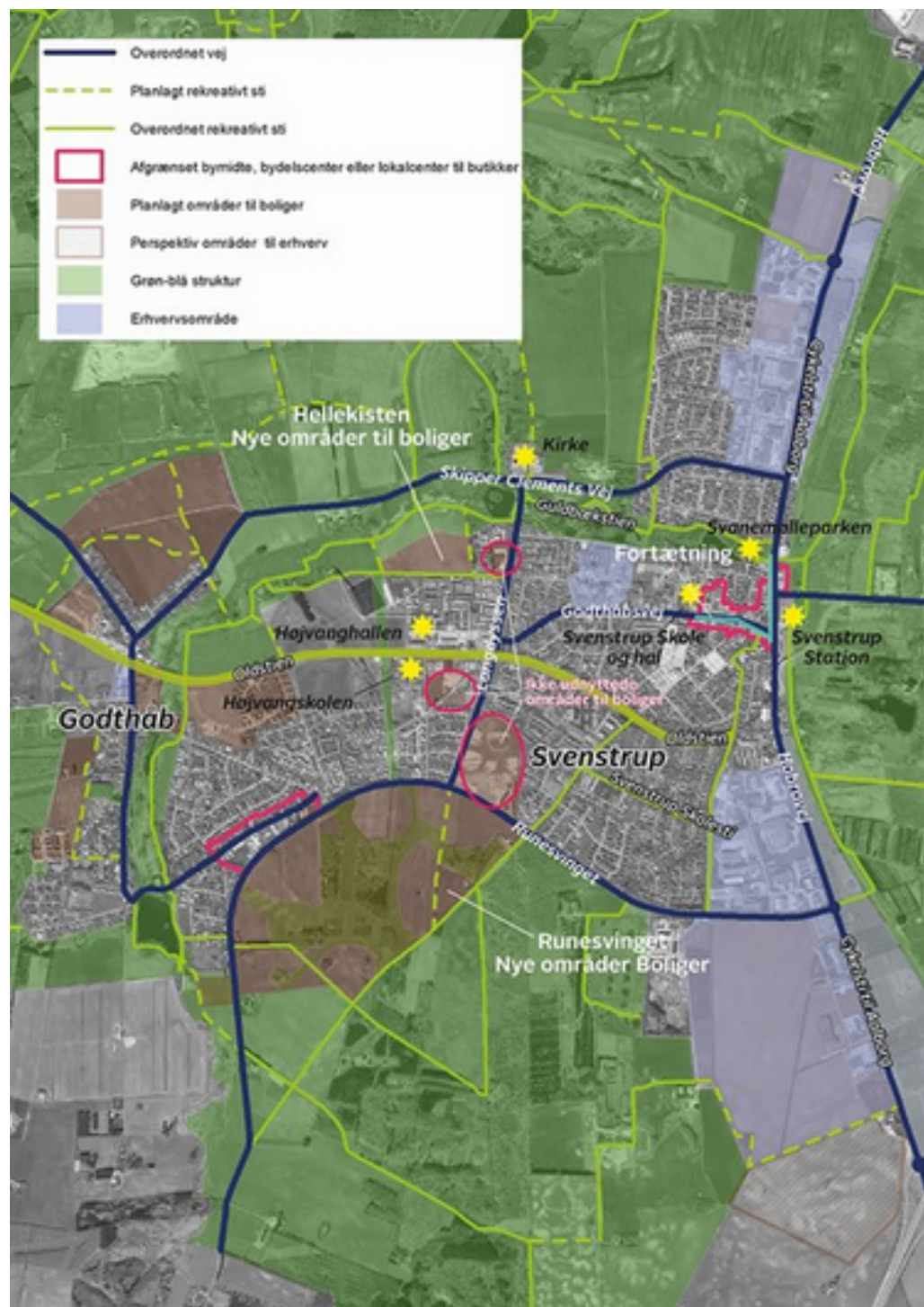
Retningslinier

Kommuneplanrammer

Planredegørelse

Bilag

Redegørelse for tillæg 6.023 Byudviklingsplan for Svenstrup med miljørapport



Svenstrup er hovedbyen i den sydvestlige del af Aalborg Kommune, og er én af kommunens største bysamfund. Byen har mange boliger og et varieret udbud af butikker, service og erhverv, og er beliggende naturskønt ved ådale og skove.

Baggrund og formål

Byudviklingsplanen skal definere en klar identitet, struktur og sammenhængskraft i Svenstrup, og sikrer synergi og helhed i fremtidige initiativer i området.

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

Den nye byudviklingsplan skal sikre, at byrådets mål og strategier fra Fysisk Vision 2025 omsættes til konkret planlægning i Svenstrup. Byudviklingsplanen har form som et kommuneplantillæg med tilhørende miljørapport.

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

Der er befolkningstilvækst i Svenstrup. Fra januar 2000 til januar 2019 er byen vokset med ca. 670 indbyggere til i alt ca. 5.191 indbyggere. Befolkningsprognosen viser, at Svenstrup vil fortsætte med at vokse.

Den lokale debat

Den lokale debat om byudviklingen i Svenstrup blev sat igang under borgmesterens besøg i byen i maj 2018. I den forbindelse blev der afholdt borgermøde på Højvangsskolen den 18. maj. Mødet var velbesøgt og handlede bredt om hverdagslivet og udviklingen af byen.

Der blev afholdt 3 forskellige workshops:

- Center, butikker og mødesteder
- Byudvikling
- Det grønne og byens 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.

By- og Landskabsudvalget besluttede på sit møde den 24. januar 2019 at igangsætte den formelle fordebat for en byudviklingsplan for Svenstrup.

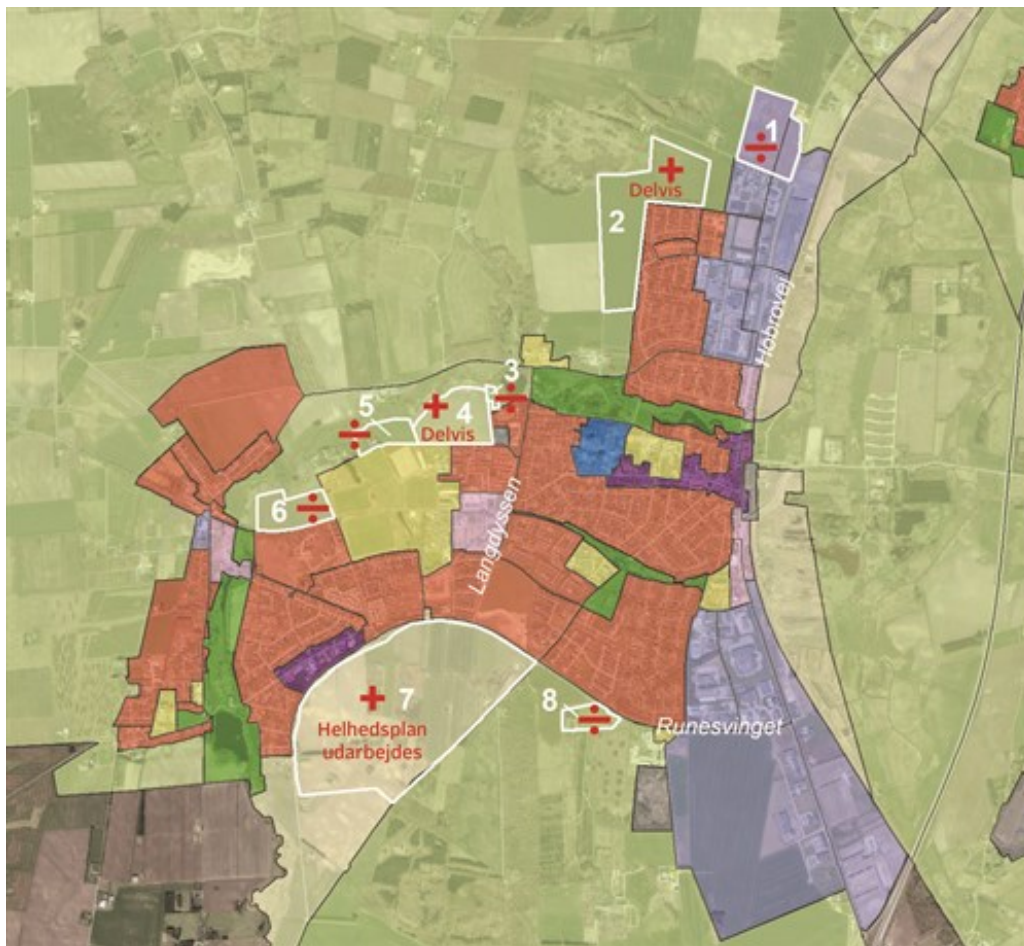
I fordebatten, der fandt sted i perioden 25. januar til den 1. marts 2019, blev der udsendt et debatoplæg til byens borgere. Debatoplægget ses [her](#).

I fordebatten modtog kommunen 61 skriftlige bemærkninger. Bemærkningerne ses [her](#). Alle bemærkninger er gennemgået og ses i notatet "Opsamling på bemærkninger fra fordebatten - Byudviklingsplan for Svenstrup." Opsamlingen ses [her](#).

Aalborg Kommune inviterede til en snak om byudviklingsplanlægningen på Svenstrup Bibliotek den 7. februar 2019. Her var der mulighed for at stille spørgsmål til det udsendte debatoplæg og for at komme med input og gode idéer til det videre arbejde med byudviklingsplanen.

Rigtig mange deltog, og der var en livlig debat omkring bordet.

Opsamling på fordebatten er behandlet af By- og Landskabsudvalget den 15. august 2019. Her fastlagde udvalget principper for det videre arbejde med byudviklingsplanen. Udvalgets behandling af fordebatten ses [her](#).



Kortet viser de områder, der er indkommet forslag om at byudvikle samt By- og Landskabsforvaltningens anbefaling. Udvalget godkendte anbefalingen.

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 Svenstrup er der derfor sideløbende med byudviklingsplanen arbejdet med et program for områdefornyelse af Svenstrup Bymidte.

Områdefornyelsen skal forvandle bymidten til et attraktivt bymæssigt centrum ved at give mulighed for:

1. Forskønnelse af Hobrovej, der kan give byen et nyt ansigtsløft.
2. Mere attraktive pladser og gaderum med mulighed for et attraktivt byliv på Godthåbsvej.
3. Mere tydelig forbindelse til Guldbækken og det store ålandskab.

Områdefornyelsens forslag til indsatser tager udgangspunkt i borgernes input til Byudviklingsplanen sammen med input, som borgerne leverede på borgerworkshopen om Områdefornyelse og bymidtens fremtidige udvikling den 11. februar 2020.

Program for områdefornyelse af Svenstrup Bymidte ses [her](#).

Svenstrup Samråd

Kommunen har haft et godt samarbejde med Svenstrup Samråd i hele processen. Samarbejdet har omhandlet diskussion af fokuspunkter i fordebatten, diskussion og sparring vedrørende byudviklingsprojekter og områdefornyelsesprogrammet mv.

+ Forudsætninger

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

Der er forholdsmæssig flere børn og færre unge mennesker i Svenstrup end i Aalborg Kommune som helhed. Boligerne er primært beboet af par og familier.

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

Generelt om Svenstrup

Svenstrup opstod som landsby i begyndelsen af middelalderen. Svenstrup Kirke, oprindeligt Sankt Mortens Kirke er opført mellem år 1150 og 1200. Ved kirken står en mindesten for Skipper Clement, der var leder af en af senmiddelalderens helt store bondeopstande. Den 16. oktober 1534 sejrede Skipper Clement over den lutheranske adelshær på en mark i nærheden af Svenstrup Kirke.

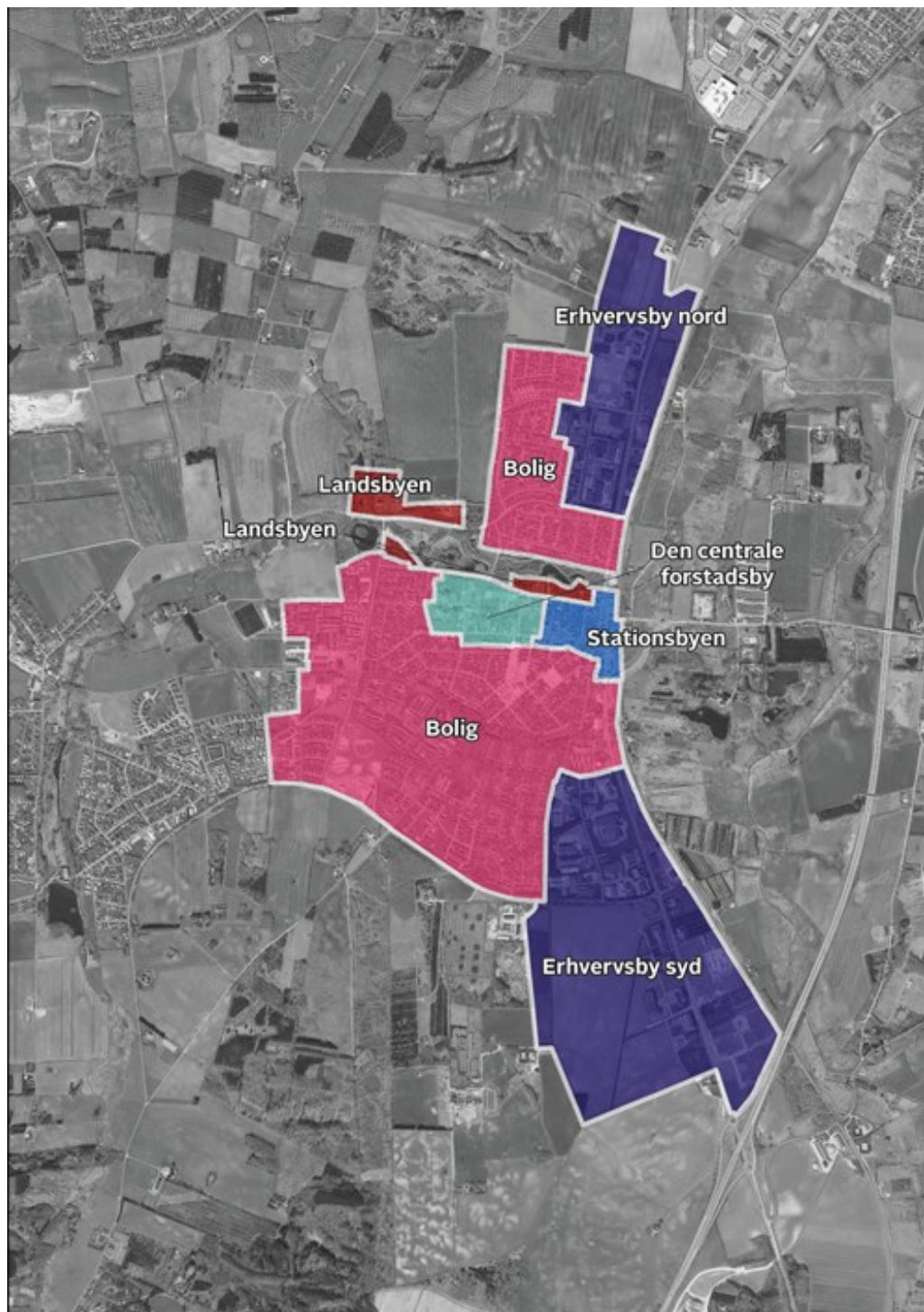
Med basis i landsbyen er Svenstrup fra slutningen af 1800-tallet udviklet som stationsby med vækst i både erhverv og indbyggertal.



Svenstrup i sidste halvdel af 1800-tallet.

Efter 1950 voksede befolkningstallet markant, og der blev bygget villakvarterer. Samtidig tiltrak byen flere store virksomheder.

Svenstrups overordnede struktur er historisk bestemt, og byen kan således inddeles i den gamle landsby knyttet til Guldbækken, den centralt beliggende stationsby og forstadsbyen. Forstadsbyen består af den centrale forstadsby ved bymidten, to perifere erhvervsområder samt store boligområder, som via infrastruktur og terræn opdeles i klart definerede enklaver.



Svenstrups overordnede struktur.

Mødesteder og byfunktioner

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

Svenstrup er godt forsynet med offentlig og privat service, der særligt skaber mødesteder ved Højvangcentret mod vest og i den centrale del af Svenstrup.

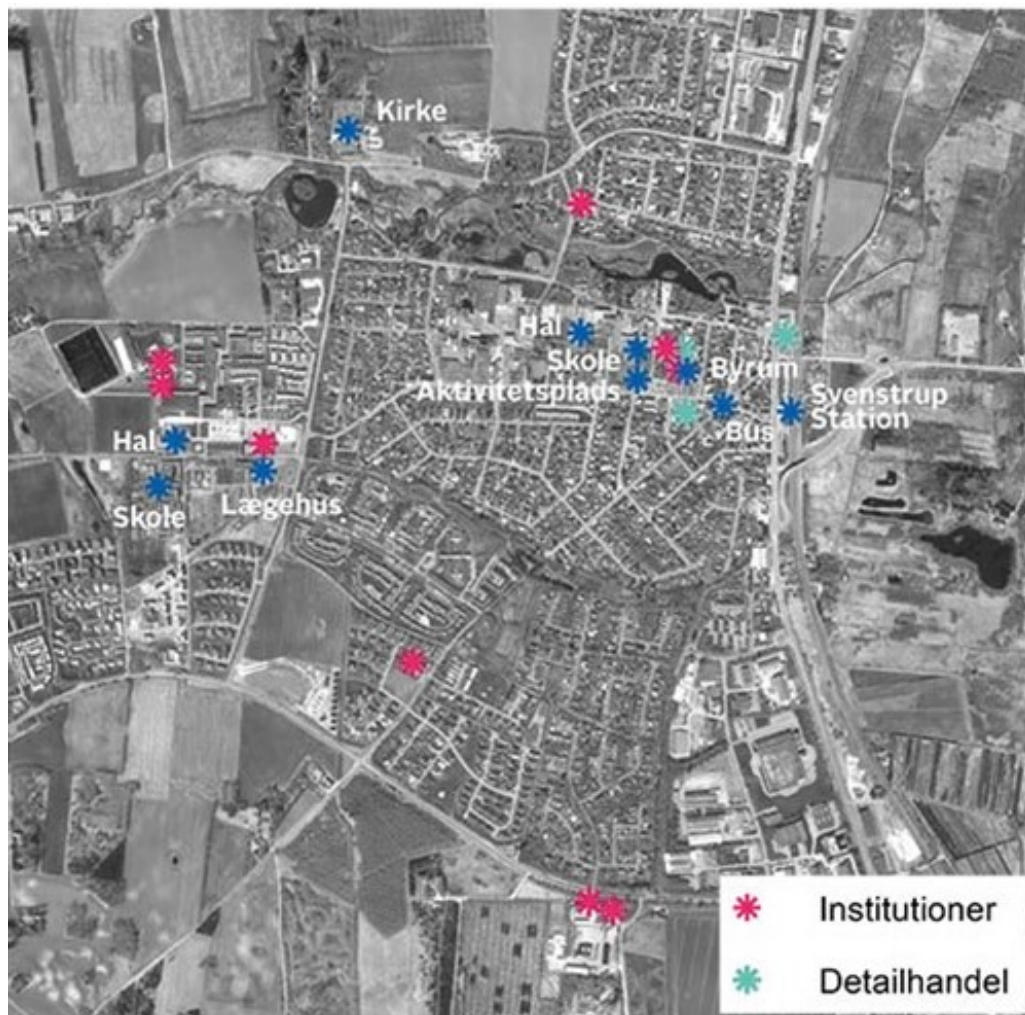
Ved Højvangcentret ligger Højvangsskolen, Højvangshallen med udendørs boldbaner, flere børnehaver og fritidscenter. Ved Højvangcentret findes endvidere lægehus.

Centralt i byen er Svenstrup Skole placeret sammen med Svenstrup Skolehal, børnehave, aktivitetsplads med parkourbane og legeplads samt Svenstrup Bibliotek. Dagligvarebutikker og et mindre udbud af udvalgswarebutikker findes ligeledes her i den centrale del af Svenstrup.

Svenstrup Kirke ligger nord for byen, hvorimod sognegården ligger centralt på Gammel Viborgvej.

I krydset mellem Godthåbsvej og Hobrovej er Svenstrup Station med togforbindelse til Aalborg og mod syd. Stationen er et væsentligt mødested i byen.

Strækningen langs forbindelsen på Godthåbsvej fra Torvet ved SuperBrugsen og biblioteket mod stationen bør styrkes, da denne væsentlige forbindelse rummer potentiale for mere byliv. Strækningen er i dag præget af bygninger af forskellig kvalitet, placering, udtryk og funktion, hvilket giver et opløst udtryk.



Mødesteder og funktioner.

Foreninger

Foreningslivet skaber også i vid udstrækning grundlag for, at borgerne i byen mødes og fællesskaber opstår. Svenstrup er rig på foreninger, hvor særligt idrætsforeningerne samler mange borgere.

Multihus

Der er et meget stort ønske blandt borgerne i Svenstrup om at få etableret et multihus med plads og faciliteter til mindre koncerter, teaterforestillinger, breddeidræt, mesterskaber, byfester, udstillinger, markeder, foredrag, LAN, lokalforeninger, filmforevisninger, alternative samlinger, kantine/køkkenfaciliteter mm.

Multihuset ønskes etablere i en arkitektonisk markant identitetsskabende bygning. Multihuset skal være et byrum og mødested for byens borgere, der medvirker til at styrke sammenhængskraften i byen.

Byudviklingsgruppen under Svenstrup Samråd arbejder med udviklingsprojektet, herunder konkretisering af indhold, ønsker til placering mv. Aalborg Kommune bistår med rådgivning om projektudvikling, dialog og koordinering mellem kommunens forvaltninger samt kontakten til det politiske niveau.

Projektgruppen har peget på 2 mulige placeringer ved Højvangshallen eller ved Svenstrup Skole.

Byudviklingsplanen understøtter arbejdet for et multihus ved at sikre, at rammebestemmelserne muliggør etablering af det ønskede center på de 2 placeringsmuligheder.

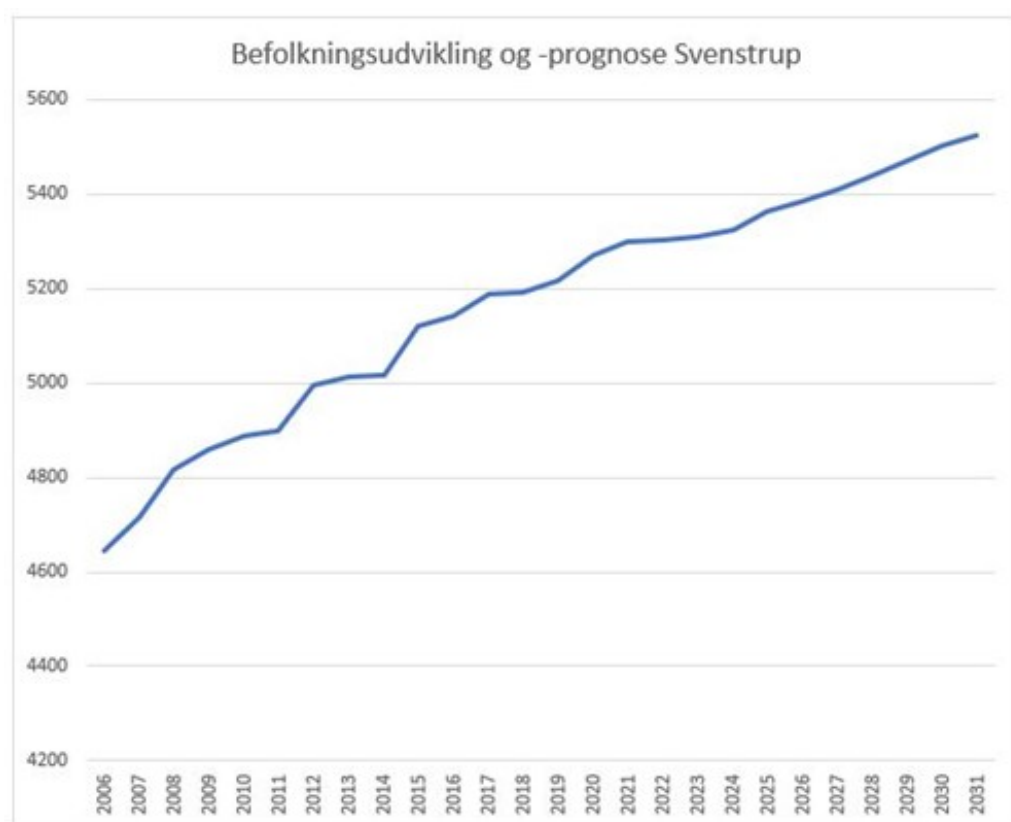
Borgere

Borgernes sammensætning i Svenstrup og udviklingen i antallet af borgere i byen har indflydelse på hvilken type og hvilket omfang af byudvikling, der skal planlægges for i Svenstrup.

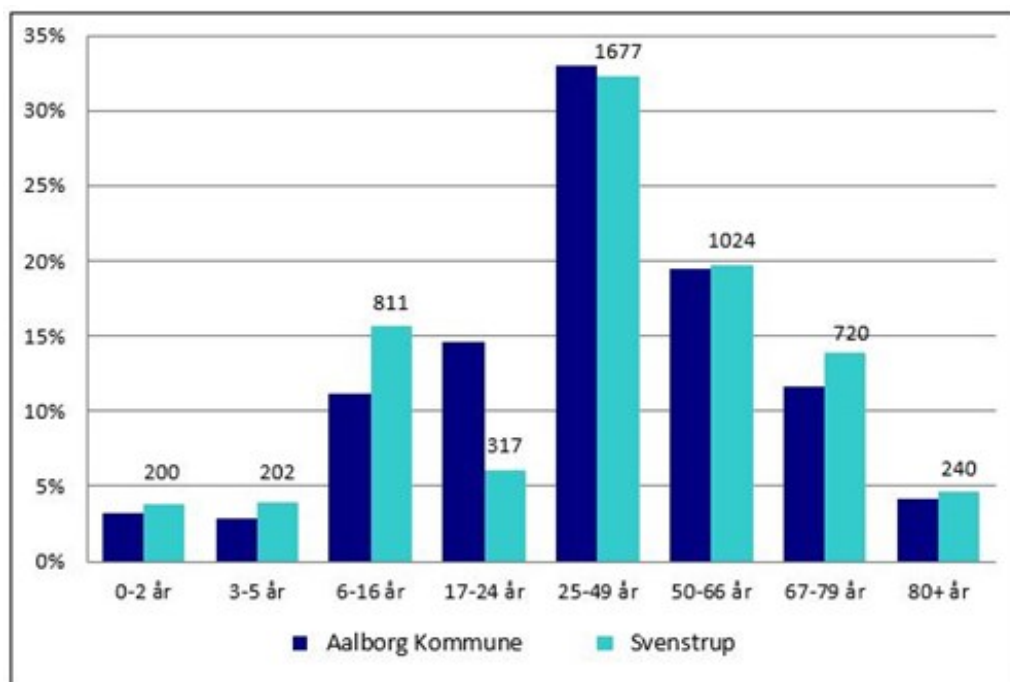
Befolkningstal og -prognose

Indbyggertallet i Svenstrup er vokset de sidste mange år. I løbet af den foregående 12-årsperiode er byen vokset med ca. 550 indbyggere, og der er nu ca. 5.200 borgere i byen.

Befolkningstilvæksten forventes at fortsætte, og prognosen viser, at Svenstrup vokser med knap 350 indbyggere over de næste 12 år. Prognosen, der opdateres årligt, er baseret på foregående års udvikling og fremadrettede forventninger til boligudbygningen i byen. I og med at de fremadrettede forventninger til boligudbygningen blandt andet baseres på eksisterende uudnyttet arealudlæg vil et øget arealudlæg til boliger medvirke til at øge prognosen i områder som Svenstrup, hvor bosætning er attraktiv. På den baggrund giver byudviklingsplanen grundlag for en befolkningsudvikling, der overstiger den gældende befolkningsprognose.



Befolkningsudvikling- og prognose for Svenstrup fra 2006 til 2031.



Aldersfordeling i Svenstrup sammenlignet med aalborg kommune som helhed pr. 1.1.2019.

Den demografiske sammensætning i Svenstrup adskiller sig fra Aalborg Kommune som helhed på flere punkter.

Den procentvise andel af

- små børn op til 5 år er lidt større,
- børn på til 16 år er en del større,
- unge fra 17-24 år er markant lavere,
- voksne fra 25-49 år er lidt lavere,
- voksne fra 50-66 år er lidt større, og
- ældre over 67 år er en del større.

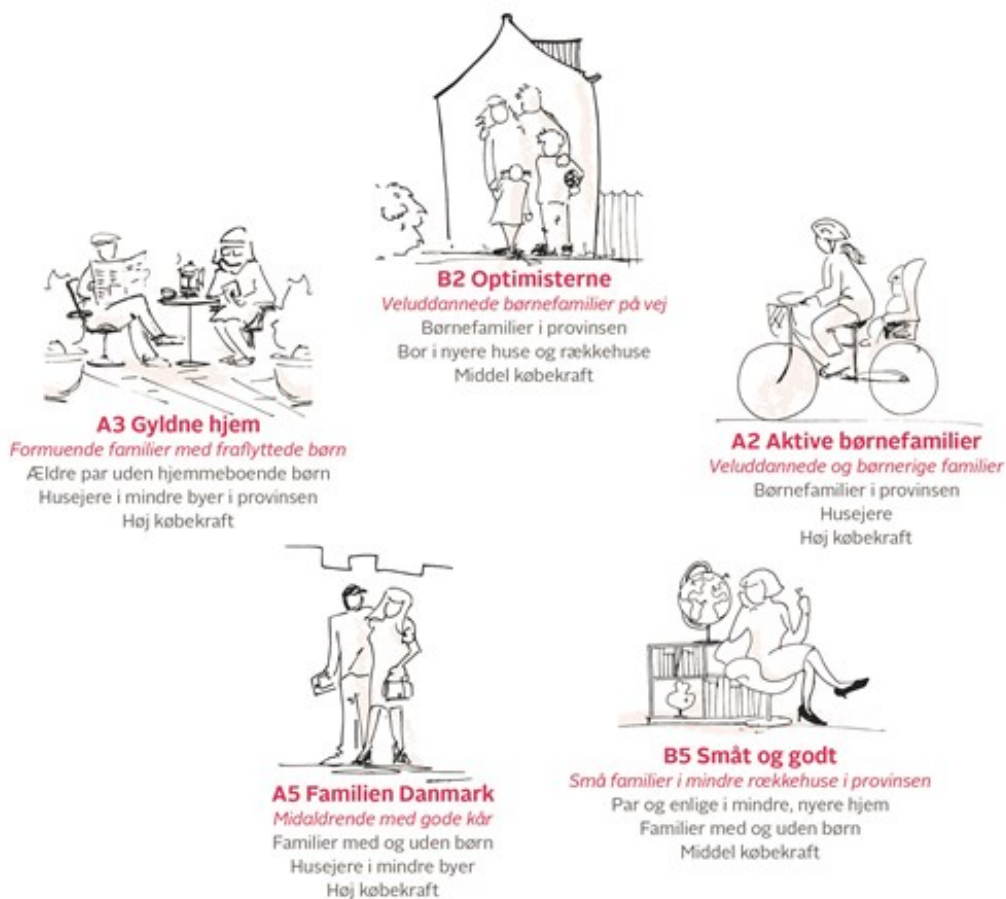
Husstande

Conzooms segmentsbeskrivelser kan give en overordnet viden om hvem, der bor i de områder, der planlægges for. Conzoom er et datadrevet værktøj, der analyserer danskernes demografiske forhold, livsstil, adfærd og holdninger.

I henhold til Conzoom er befolkningen i Svenstrup karakteristisk ved at der er rigtig mange familier med børn, enten hjemmeboende børn eller børn, der er flyttet hjemmefra.

Top 5 andelen af husstandstyper i Svenstrup fordeler sig således:

1. Midaldrende med gode kår (ca. 22%).
2. Veluddannede og børnerige familier (ca. 15%).
3. Små familier i mindre rækkehuse i provinsen (ca. 13%).
4. Veluddannede børnefamilier på vej (ca. 11%).
5. Formuende familier med fraflyttede børn (ca. 10%).



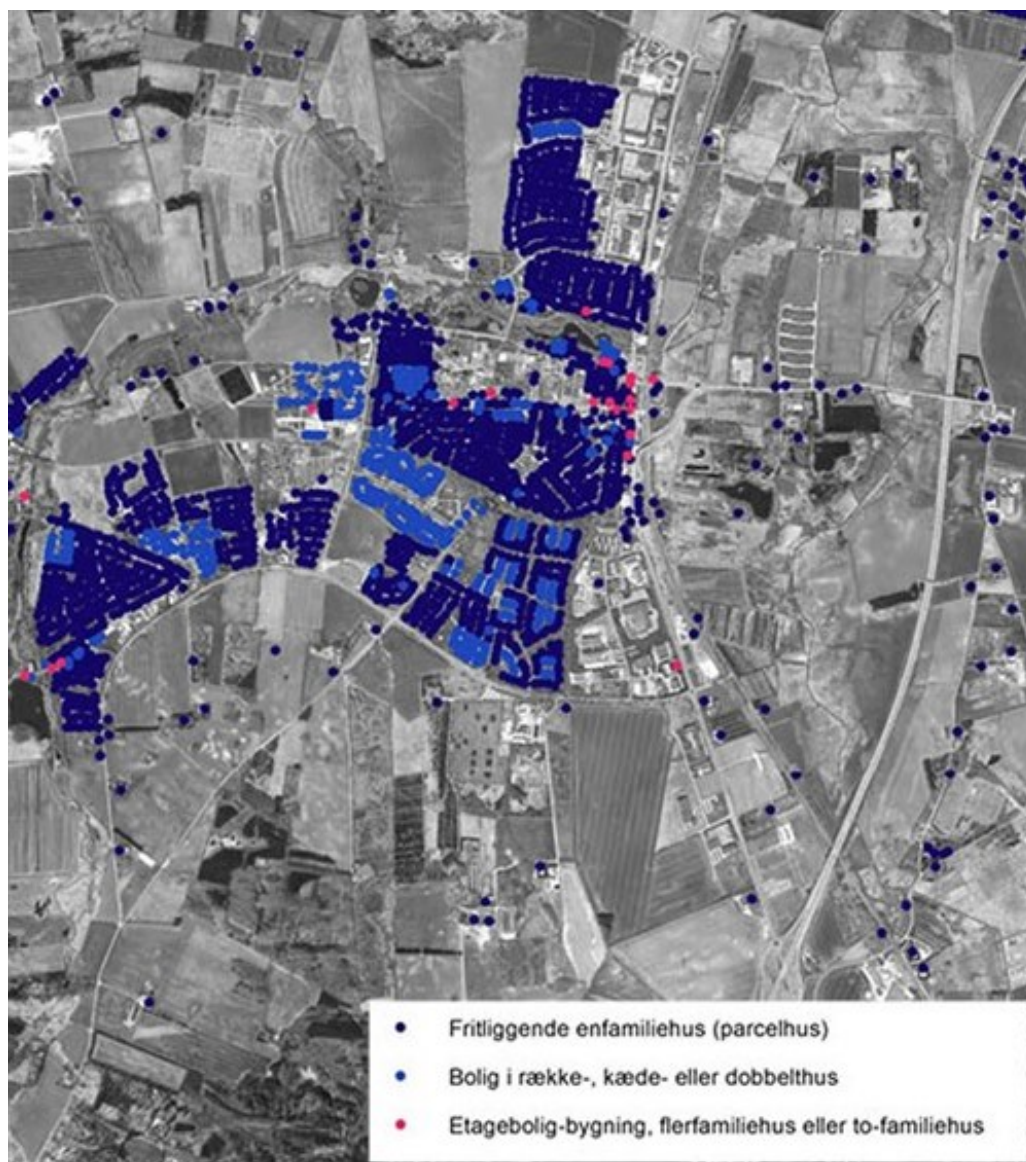
Husstandstyper.

Boliger

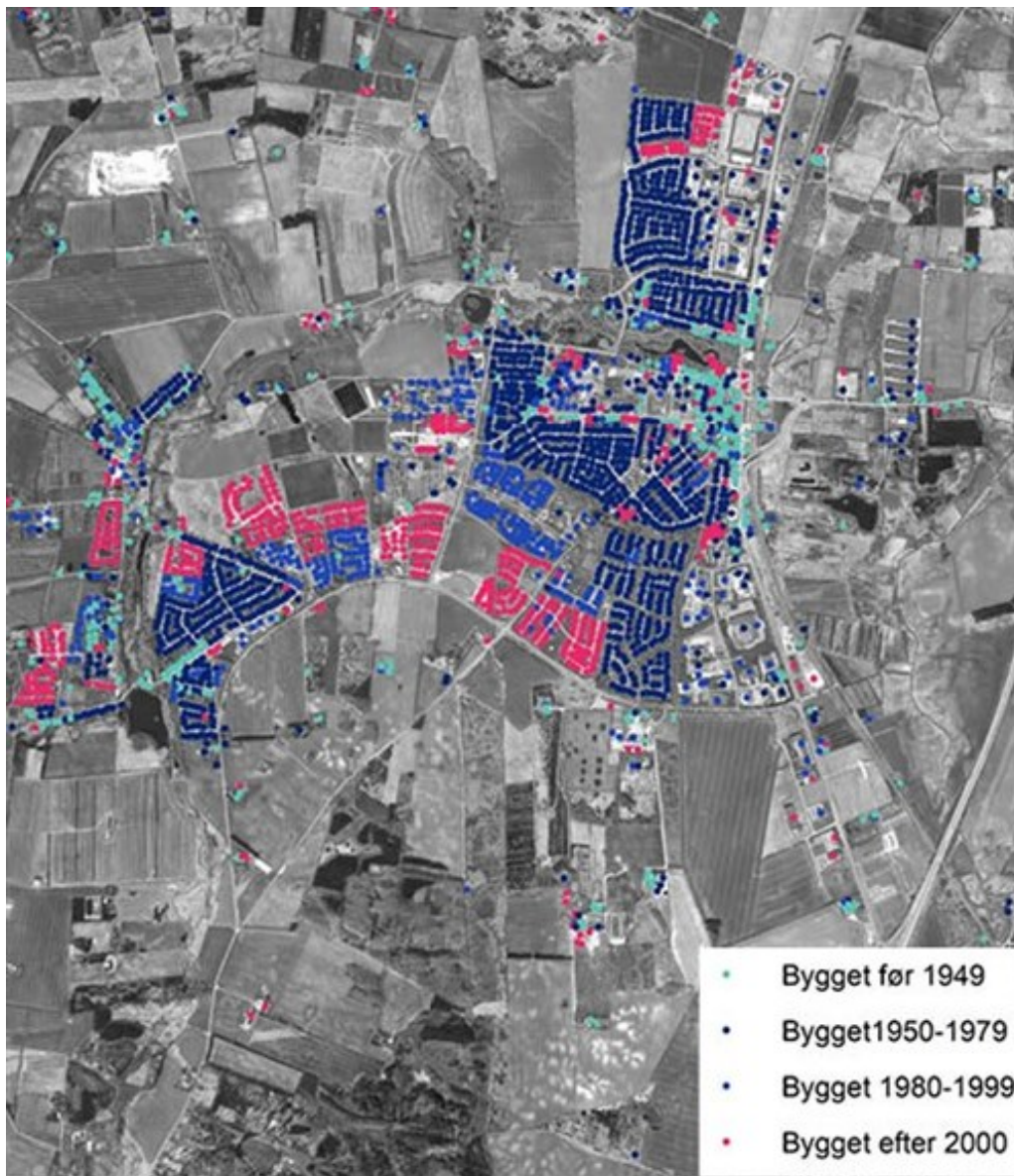
Boligerne i Svenstrup er en typisk forstadsbebyggelse bestående primært af åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Der er flest parcelhuse (52 %), men også mange række-/kæde-/dobbelthuse (36 %).

De store udbygninger af parcelhuse i 1960'erne og -70'erne ligger i afgrænsede kvarterer centralt i byen og mod nord og syd. Hvorimod hovedparten af de nyeste boliger ligger mod sydvest.

Selvom der er mange, der ejer deres eget parcelhus i Svenstrup, er der en del lejeboliger. Sammenlignet med Aalborg Kommune generelt er der færre lejeboliger, men sammenlignet med andre mindre byer, er der mange lejeboliger. Der findes ca. 550 almene boliger fordelt på flere områder i Svenstrup.



Boligtyperne i Svenstrup.



Opførelsesår for boligerne i Svenstrup.

Rummelighedsbehov til boliger og rækkefølgeplanlægning

Der er bygget ca. 20 boliger om året i Svenstrup i de sidste 5 år, hvilket for den kommende 12-års periode kan fremskrives til 240 boliger for den kommende 12-års periode.

I perioden op til finanskrisen blev der bygget ca. 35 boliger om året. Herefter faldt det markant i perioden 2010-2014. De seneste år er antallet af nyopførte boliger igen øget, og der er siden 2016 bygget flere end gennemsnittet.

Det vurderes, at der er behov for at skabe rummelighed til den kommende 12-årige planperiode svarende til niveauet før finanskrisen, hvilket er væsentligt højere end det antal boliger, der er opført de seneste år. Vurderingen bygger dels på de seneste 12 års befolkningstilvækst og boligbyggeri og dels på, at Svenstrup anses for at have et særligt potentiale for vækst. Dette skyldes nærheden til Aalborg, herunder særligt City Syd, nærheden til motorvejen, jernbanen m.v. Svenstrups kvalitet som et selvstændigt bysamfund med handel, service og erhverv samt naturskøn beliggenhed ved ådale og skov medvirker endvidere til vækstpotentialet.

Samlet set vurderes det, at der skal skabes en samlet rummelighed på ca. 400 boenheder i Svenstrup til den kommende planperiode på 12 år. I henhold til den eksisterende planlægning er der en restrummelighed på ca. 75 boliger, hvilket betyder, at der skal skabes rummelighed til 325 nye boenheder. Arealer til nye boliger er vist på nedenstående kort. Derudover kan der ske fortætning af eksisterende byområder, særligt langs Hobrovej og Godthåbsvej.



Områder til opførelse af nye boliger.

De udlagte arealer til nye boliger rummer flere end 400 boliger og derfor forudsættes en rækkefølge. Rækkefølgeplanlægningen definerer, at boligområderne Hellekisten, ikke udnyttede områder til boliger, Runesvinget A, B, C, D, E og F skal være udnyttet inden Runesvinget G, I og J bringes i spil til boligformål.

Erhverv

Erhvervsområderne i Svenstrup er koncentreret i henholdsvis den nordlige og sydlige del af byen. Områderne er kendetegnet ved stor tilgængelighed og synlighed. Områderne henvender sig til mange virksomhedstyper.

Erhvervsområde Flødalen i den sydlige del af byen er et af kommunens smukkeste og meget velbeliggende. Området, der ikke er fuldt udbygget, henvender sig til lettere industri- og servicevirksomheder, der ønsker en synlig placering og let tilgængelighed til motorvej.

Erhvervsområdet i den nordlige del af Svenstrup er domineret af Tulip. Området er forbeholdt let industri. Områdets ældre del nær byen er fuldt udbygget, mens der fortsat er rummelighed i den nordlige del.

Erhvervsområdet i den centrale del af Svenstrup er fuldt udbygget med mejerivirksomheden Akafa.

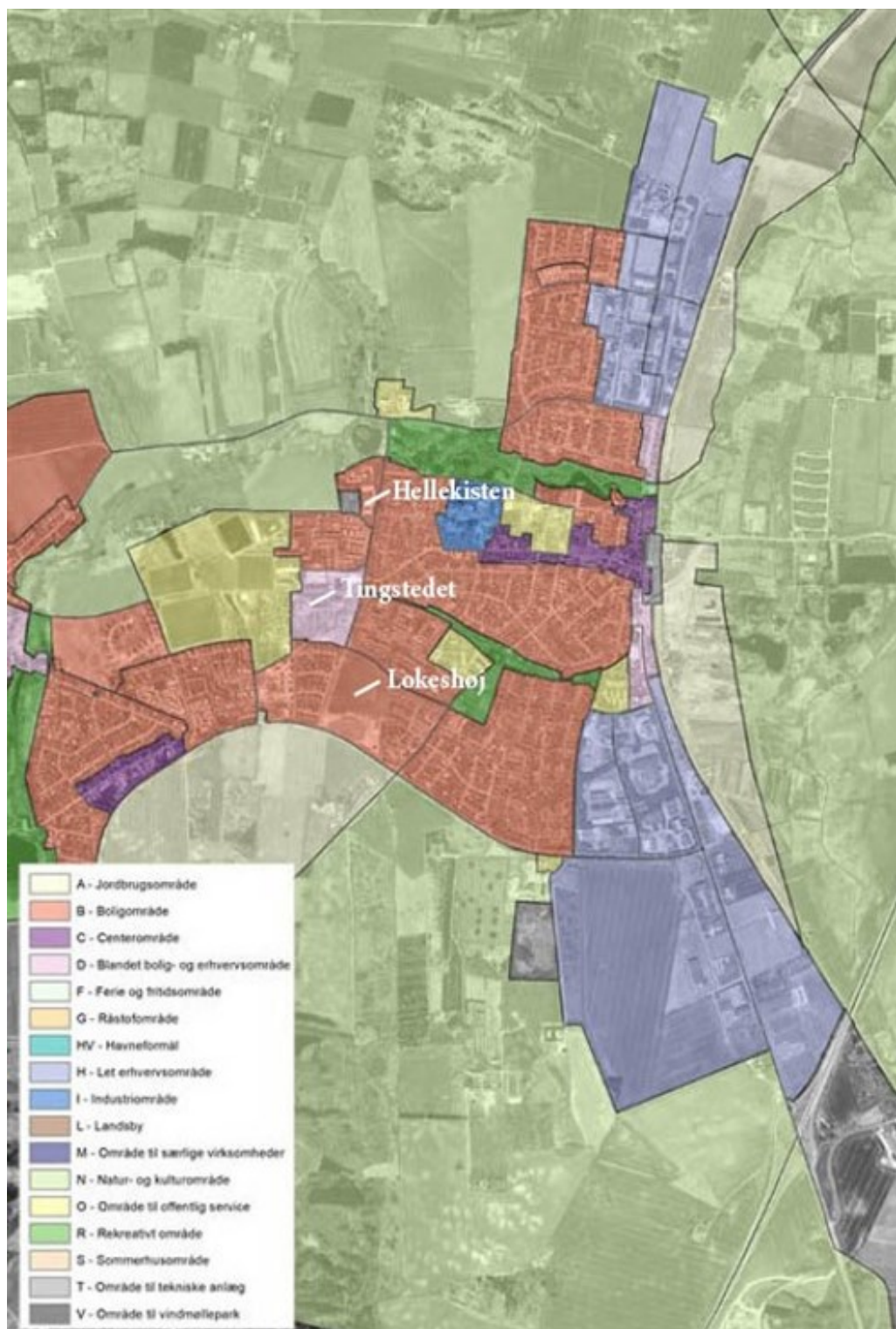


Erhvervsområder i Svenstrup.

Planmæssige bindinger

Nedenfor beskrives forskellige planmæssige bindinger, der har indflydelse på udformningen af planforslaget.

Kommuneplanrammer



Gældende kommuneplanrammer.

Kommuneplanen udlægger i dag områder til boliger, centerområde, offentlige formål, blandede boliger og erhverv, rekreative områder og erhvervsområder.

I rammerne er der et uudnyttet område til boligformål på ca. 4,5 ha. i den sydlige del af byen ved Lokeshøj. Området er lokalplanlagt og forventes udbygget i løbet af de nærmeste år. Ved Tingstedet er der et areal på ca. 1,5 ha. og ved Hellekisten et areal på ca. 1 ha., der begge kan lokalplanlægges til boligformål.

Der findes uudnyttede områder til erhvervsformål både i den nordlige og sydlige del af byen. Erhvervsområderne er ikke kun til lokal forsyning, men væsentlige for kommunens overordnede mål om at tilbyde attraktive erhvervsarealer.

Centerområdet er opdelt i flere rammeområder, hvoraf det alene er muligt at etablere dagligvarebutikker over 1.000 m² i bymidten i den helt centrale del af byen.

Syd for Runesvinget ligger store uudnyttede områder i byzone.

Detailhandel

I Aalborg Kommunes detailhandelsstrategi arbejdes der målrettet og strategisk med placering af butikker som en vigtig forudsætning for at skabe byliv og attraktive mødesteder i bymidter som Svenstrups. Butikkernes kundestrømme, og i særlig grad dagligvarebutikkernes kundestrømme, skaber grundlag for andre butikker og byfunktioner.

Butikker skal placeres og koncentrerer i den afgrænsede bymidte sammen med andre bylivsskabende funktioner for at opnå stærke handelsknudepunkter og attraktive bymiljøer.

I Svenstrup er bymidten udpeget i knudepunktet langs Godthåbsvej og Hobrovej. Nord herfor (tankstationen), øst herfor (togstationen) og vest herfor er der udpeget mindre områder med centerfunktioner, men som ikke er en del af bymidten.

Geografisk set er den udpegede bymidte ikke særlig stor. Den rummer et begrænset udbud af udvalgvarebutikker langs Godthåbsvej og Hobrovej. Der findes desuden tre velfungerende dagligvarebutikker i byen; SuperBrugsen og Rema på Godthåbsvej samt Fakta på Hobrovej.

I henhold til detailhandels undersøgelse fra 2018 for Aalborg Kommune er der ca. 5.700 m² butiksareal i Svenstrup, hvorimod den gældende ramme giver mulighed for op til 11.000 m².

I henhold til "Supermarkedshåndbogen 2017" er omsætningen i byens dagligvarebutikker på 165-185 mio. kr. Med den indbyggertilvækst, som byen har oplevet, og som forventes at fortsætte, bør grundlaget for at udvikle et mere attraktivt by- og handelsmiljø være til stede.

Udtræk fra Danmarks Statistiks Forbrugerundersøgelse indikerer, at det gennemsnitlige forbrug til dagligvare i Svenstrupområdet er ca. 24.500 kr. pr. person. Det samlede forbrugspotentiale for dagligvarer i byen er således ca. 127 mio. kr. med byens eksisterende ca. 5.200 indbyggere.

Dagligvarehandlen i Svenstrup er desuden kendetegnet ved et stort opland, særligt beboerne i nabobyen Godthåb handler i vid udstrækning i Svenstrup. Herudover er der en del større virksomheder i byen, hvis ansatte formentlig også handler i byen.

Efter udsendelse af planforslaget er der udarbejdet en analyse vedrørende dagligvarehandlen af ICP (Institut for Center Planlægning).

Her er analyseret eventuelle konsekvenser af at etablere dels en ny dagligvarebutik langs Hobrovej og dels en i forbindelse med den kommende udstykning ved Runesvinget. Begge dele kunne få konsekvenser for den eksisterende dagligvarestruktur, som findes i Svenstrup- og Godthåbområdet i dag.

Analysen viser bl.a.:

at hvis der etableres en ny dagligvarebutik på Hobrovej, forventes omsætningen i de eksisterende butikker i Svenstrup at være 145 mio. kr. i 2026. Det vil sige, at omsætningen vil falde 27 mio. kr. svarende til et fald på 16 % i forhold til, at der ikke opføres en dagligvarebutik

at hvis der etableres en ny dagligvarebutik på Runesvinget, forventes dagligvareomsætningen i Svenstrup at være 159 mio. kr. Hvilket betyder, at omsætningen vil falde 12 mio. kr. i forhold til, at der ikke opføres en dagligvarebutik, svarende til et fald på 7 %.

at eksisterende dagligvarehandel i Svenstrup ikke er lukningstruet, men der må forventes nedgang i handel. Købmanden i Godthåb formodes lukningstruet på grund af faldet på de 7%.

På baggrund af analysens budskab og på baggrund af drøftelser om en forskønnelse og opgradering af nuværende Svenstrup Bymidte og drøftelser om en placering af et kommende multikulturhus fastholdes den gældende detailhandelsafgrænsning, så der ikke er mulighed for etablering af yderligere detailhandel langs Hobrovej.

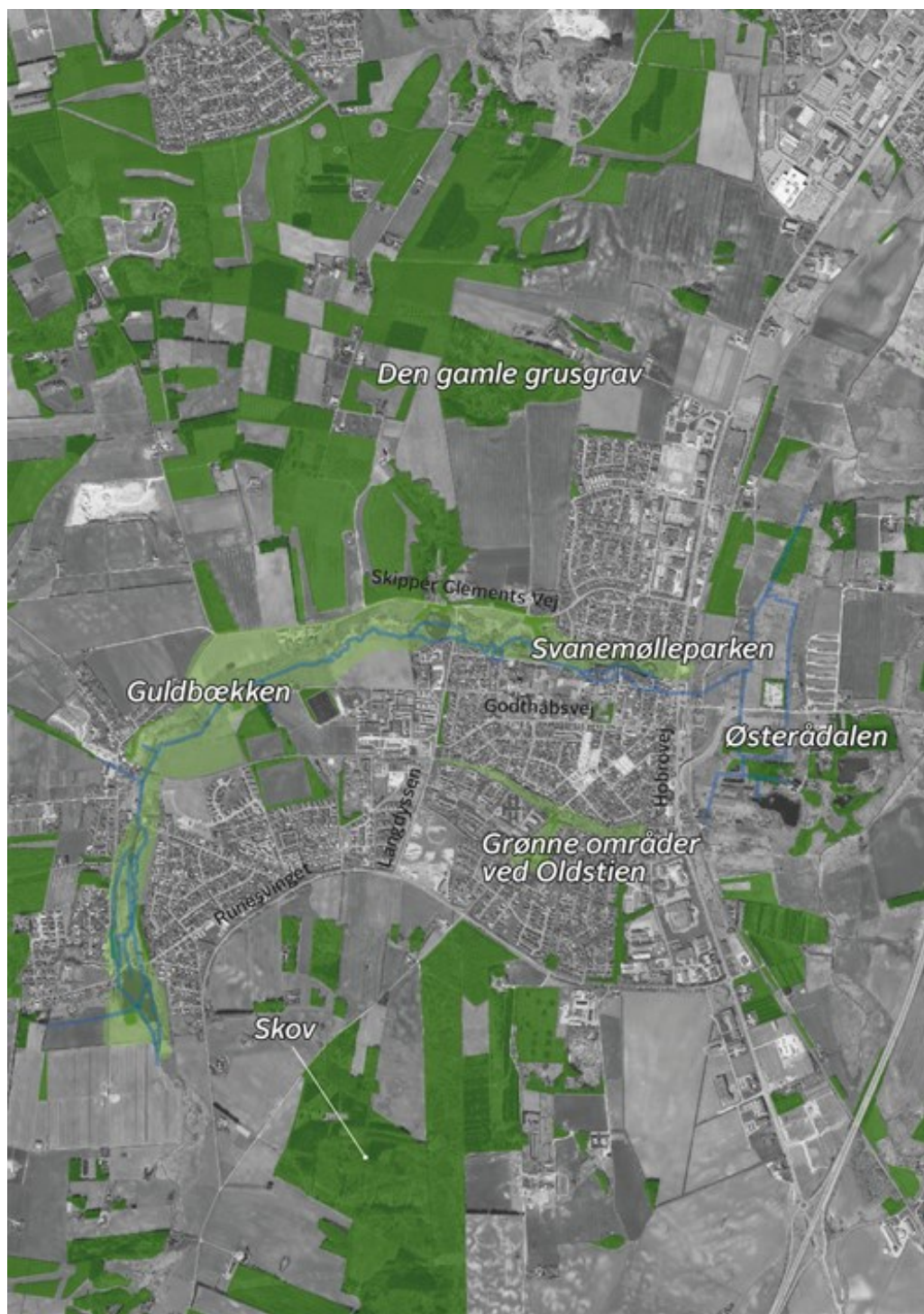
Landskab, natur og rekreative kvaliteter

Svenstrup omgives af et smukt kuperet landskab med store rekreative kvaliteter. Byen afgrænses af den lavtliggende Østerådal mod øst, og ligger mellem bakker mod nord og syd. Fra nord-vest og syd mødes skove med byen. Guldbækken snor sig smukt gennem den nordlige del af byen og videre ud i det åbne land mod henholdsvis Godthåb og mod Østerådal. Svanemølleparken og naturområdet ved Vestre Mølle langs Guldbækken er rekreative åndehuller i byen og skaber en grøn korridor igennem byens nordlige del.

Mellem Svenstrup og Godthåb forløber en dalsænkning, der ligger som en grøn kile mellem byerne mellem Guldbækdalen og Runesvinget. Den danner sammen med boldbanerne og beplantningen langs Midgården en grøn kile.

Omkring Svenstrup er der meget skov, og der er udlagt store arealer til yderligere skovrejsning. Fra nord-vest og syd er målet, at skovlandskabet skal slutte helt tæt om byen. Skoven har stor betydning rekreativt og for beskyttelse af grundvandet.

Bakkedraget syd for Svenstrup bidrager sammen med skovrejsningsområder mod syd med muligheder for at kunne gå længere ture, i ubebyggede omgivelser, og nyde udsigten ud over det åbne land og ind over byen og ådalen.



Grønne elementer.



Beskyttet natur og skovrejsningsområder.

Drikkevand

Størstedelen af Svenstrup og store områder nord, syd og vest for byen ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) nr. 1432 Aalborg Sydvest. Området langs Hobrovej og videre mod vest ligger i område med drikkevandsinteresser. Inden for OSD-områder 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 Aalborg Kommune er byudvikling i indvindingsoplande til bæredygtige vandværker som udgangspunkt ikke en mulighed.

Nord og syd for Svenstrup er der samtidig to indvindingsoplande til almene vandværker; Svenstrup Vandværk, Atletikvej mod nord og Aalborg Forsynings kildeplads ved Flødal mod syd. Begge vandværker er udpeget som nøglevandværker, der skal være med til at sikre forsyningen af andre vandværker i forsyningsgruppen, hvis de fx får problemer med vandkvaliteten. Der er derfor tale om vandværker, der forventes at indvinde drikkevand

til forsyning af borgerne mange år frem i tiden.

Inde i Svenstrup By ligger Svenstrup Vandværk, Æblehaven. Vandværket er et tætby-vandværk og hensynet til drikkevandskvaliteten bør prioriteres meget høj, da det er meget bekosteligt at etablere en ny kildeplads.

Akafa har en boring i Svenstrup By og boringer nord for Guldbækken, hvor der indvindes vand til deres produktion. I henhold gældende lovgivning stilles der krav om, at det vand der anvendes i Akafas produktion har drikkevandskvalitet, hvilket betyder at virksomhedens vandindvinding kan sidestilles med et alment vandværk.

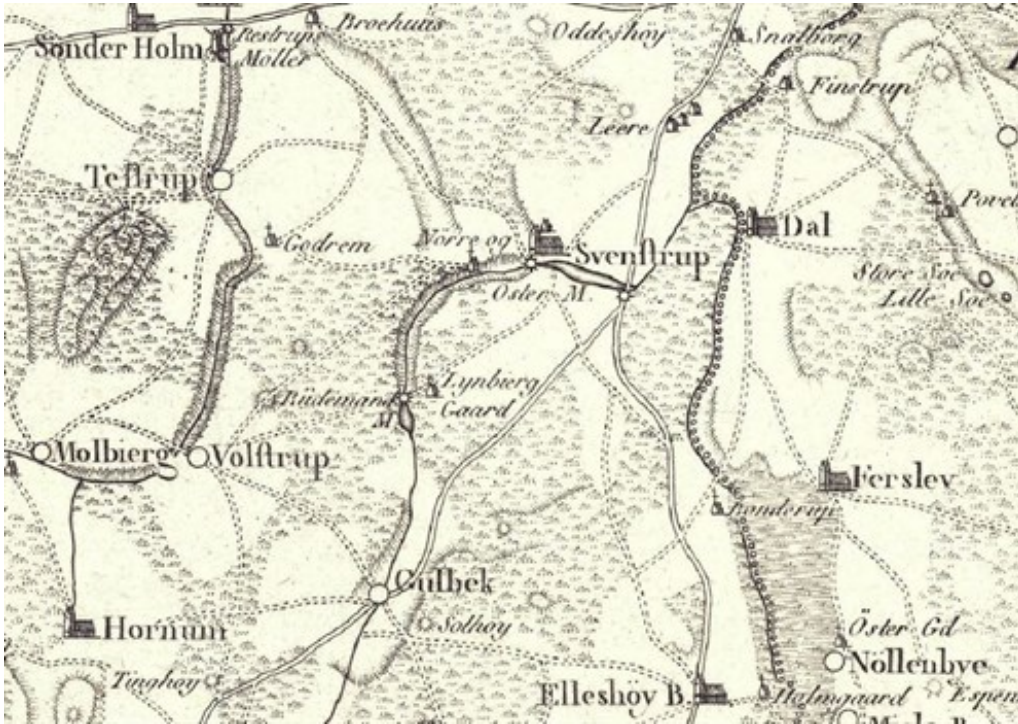


Drikkevandsinteresser.

Kulturarv

Svenstrup er opstået som landsby i begyndelsen af middelalderen. Landsbyen lå med bebyggelse på begge sider af Guldbækken. Vigtig for landsbyens udvikling var etableringen af 3 vandmøller. Den oprindelige struktur med bebyggelse på begge sider af Guldbækken ses stadig. Guldbækkens forløb gennem Svenstrup er sammen med Godthåb Hammerværk udpeget som et værdifuldt kulturmiljø, der vidner om nogle af landets tidligste industrier.

Vejstrukturen med den nord-sydgående Hobrovej og Gammel Viborgvej, der går ud fra Hobrovej mod sydvest, ses allerede på Videnskabernes Selskabs kort fra 1793.



Videnskabernes Selskabs kort fra 1793.

Udviklingen af byen stod stille i mange år, og først i 1800-tallet begyndte byen at udvikle sig på baggrund af etableringen af industri og jernbane. Svenstrup Station var oprindeligt et holdested med sidespor på Randers-Aalborg Jernbane, der blev indviet i 1869. I begyndelsen af 1900-tallet blev gårdene i byen flyttet ud og byen udviklede sig til en egentlig stationsby. Etageejendomme blev opført langs Hobrovej og service og butikker indfandt sig.

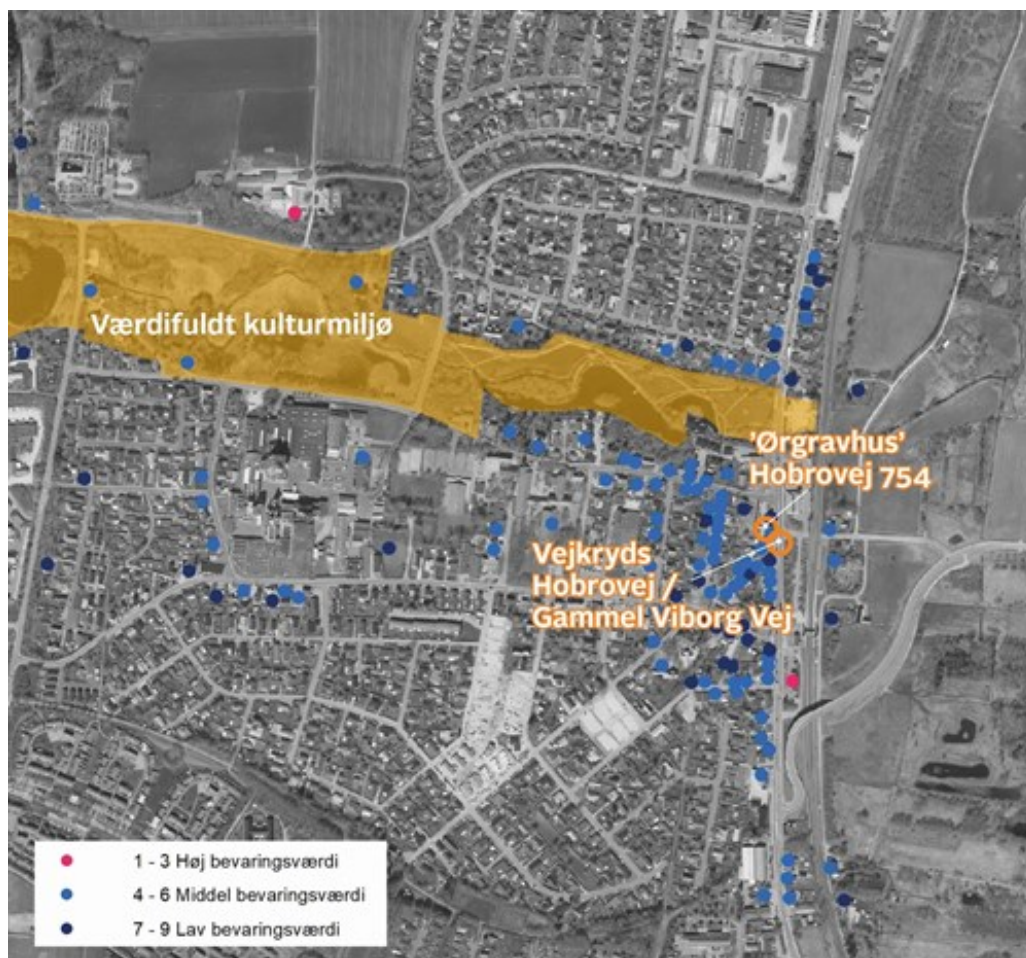
Den oprindelige landsbybebyggelse langs Guldbækken ses ikke længere, men der ses mange bebyggelsesmæssige spor i relation til udviklingen som stationsby. Det drejer sig om selve stationen fra 1904 og bebyggelsen nær stationen langs Hobrovej, der er opført i begyndelsen af 1900-tallet. Denne bebyggelse i op til 2,5, dog typisk i 1,5-2 etager, ses i forskellige stilarter. En enkelt bygning, Ørgravhus skiller sig ud i byen med tårn med spir, hvilket ofte ses på denne type stationsbybygninger, der ville "matche" købstædernes bygninger. I dag ses mange af de oprindelige bygninger fortsat i gadebilledet, dog er enkelte udskiftet med nye bygninger.

Samtidig opstod den første villabebyggelse i byen i sidegader til Hobrovej, som Gammel Viborgvej og Godthåbsvej. Lidt senere i 1920-30'erne opstod boligbebyggelsen på Bævervej og Egernvej.

Store dele af stationsbyens bygninger er udpeget som bevaringsværdige bygninger med en lav bevaringsværdi.

Svenstrup har ikke udviklet sig øst for banen. Det skyldes en kombination af banens barriereeffekt og at arealerne øst for banen er våde engarealer.

I forhold til Svenstrups historie er det væsentligt at bevare vejstrukturen med bebyggelse langs Guldbækken og det "skrå" vejkræds ved Hobrovej og Gammel Viborgvej. Stationsbyens væsentligste træk med markant bybebyggelse overfor stationen bør ligeledes opretholdes. Ørgravhus med tårn og spir er ligeledes en del af Svenstrups DNA og bør bevares.



Kulturarv i Svenstrup.

Mobilitet og forbindelser

Knap halvdelen af husstandene i Svenstrup har bilen som det foretrukne transportmiddel. Bilejerskabet er højt, næsten 100 % af husstandene har egen bil. Ca. en tredjedel anvender både kollektiv transport og bil, hvorimod næsten ingen udelukkende anvender kollektiv trafik.

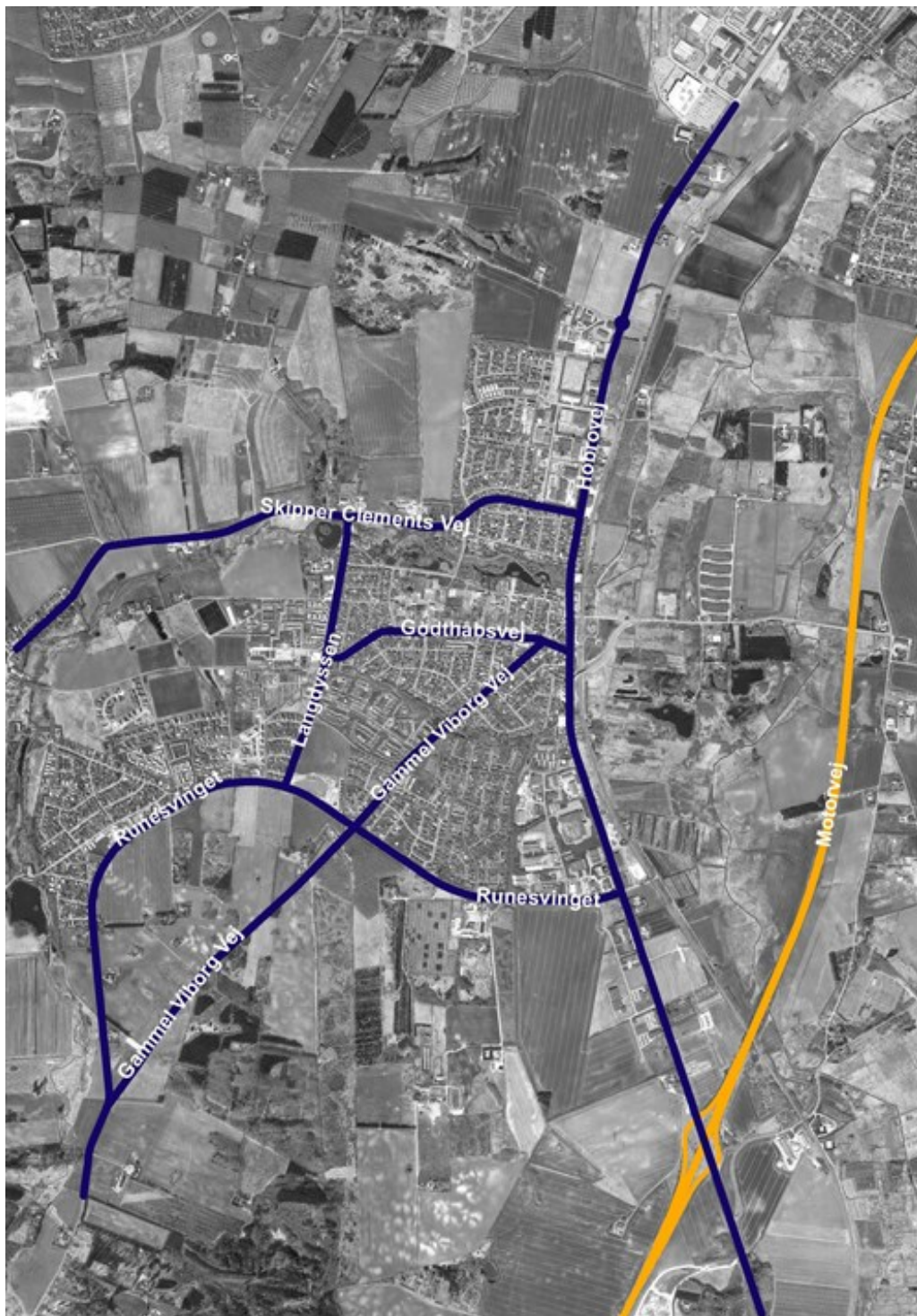
Veje

Gammel Viborgvej og Hobrovej er oprindelige overordnede veje i Svenstrup. Hobrovej, der er meget trafikeret, er rygraden i byen, og fungerer desuden som forbindelsesled mellem motorvejen og City Syd. Vejen er en trafikal og visuel barriere gennem byen. Gammel Viborgvej er i dag en boligvej i byen, da forbindelsen til Viborg ikke længere går igennem Svenstrup by. Godthåbsvej er ligeledes en af de oprindelige veje i byen. Den forbinder stationen med byens handelscentrum, og har således en betydelig funktion i dagliglivet i byen.

I dag er Svenstrup trafikalt set bygget op omkring Hobrovej, Skipper Clements Vej, Langdyssen og Runesvinget. Fra disse veje fordeles trafikken ind i mere lukkede vejssystemer.

Langdyssen er en gennemgående overordnet trafikvej i den vestlige del af Svenstrup. Der er ikke anlagt fortove på en vej som Langdyssen. Fodgængere må enten gå på vejen, græsribben eller et alternativt stisystem. Dette bundner i, at Svenstrup oprindeligt er planlagt efter principper om at bløde trafikanter skal færdes på interne stisystemer separerede fra trafikvejene. Runesvinget fungerer i dag som en form for omfartsvej syd for Svenstrup. Vejen er anlagt sidst i 1980'erne og der er i den forbindelse etableret fodgængertunneler under vejen til arealer syd for Runesvinget. Der er heller ikke fortove langs Runesvinget.

Skipper Clements Vej løber fra Hobrovej, nord for Guldbækken mod vest til den vestlige del af Svenstrup og Godthåb.



Overordnede veje.

Stier

Svenstrup har nogle gode gennemgående stiforbindelser separeret fra trafikvejene. Oldstien, på den gamle banestrækning, og Svenstrup Skolesti er sådanne markante stiforløb, der binder byen sammen fra øst til vest. Der er enkelte nord-sydgående stier, og de mange boligveje anvendes som stier.



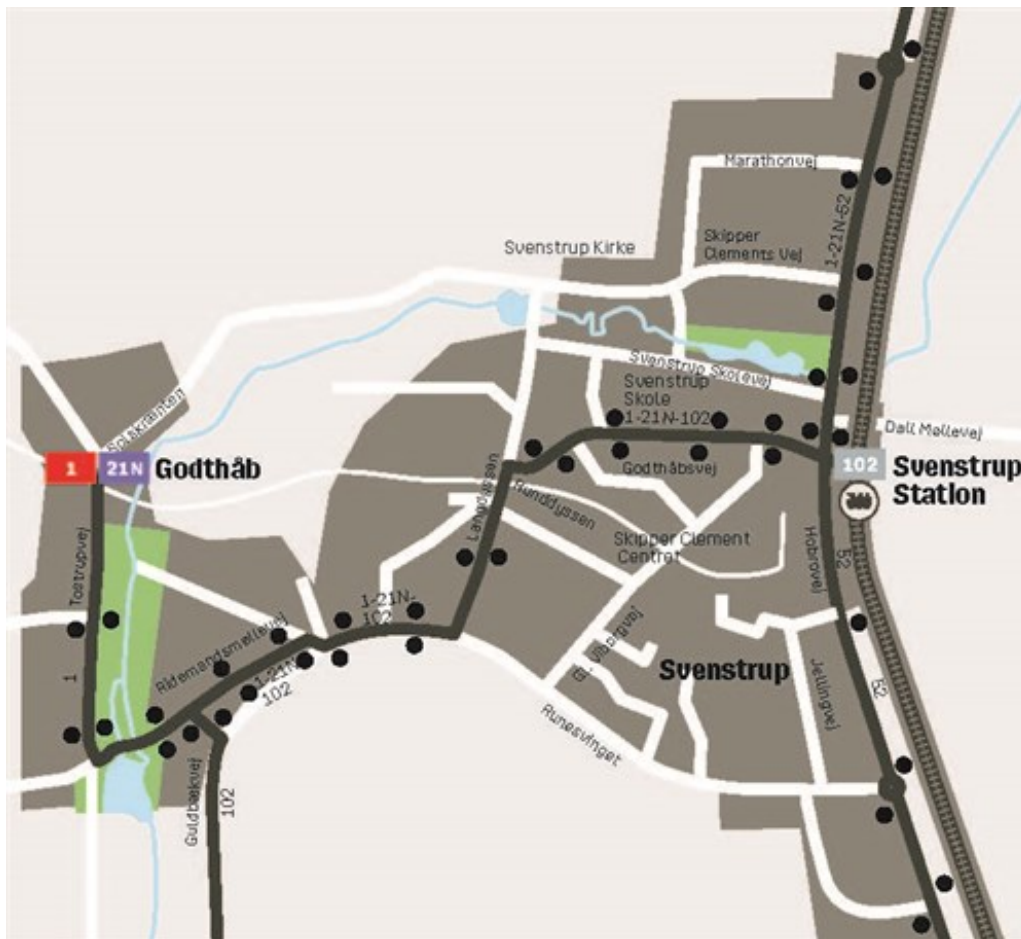
Stier.

Kollektiv trafik

Svenstrup er en stationsby med nord og sydgående tog. Svenstrup Station lukkede i 1972, men blev genåbnet i 2003 som en del af Aalborg Nærbane.

Svenstrup betjenes endvidere af regionale og lokale busforbindelser.

Svenstrup Station er knudepunkt for den kollektive trafik i byen.



Kollektiv trafik.

+ Ændringer i forhold til gældende planlægning

Byudviklingsplanen udarbejdes som et tillæg til kommuneplanen. Her beskrives, hvilke konkrete ændringer, der er foretaget i forhold til den gældende kommuneplan.

Ny byudviklingsplan

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

Kommuneplanen er det overordnede planniveau i kommunen. 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 Svenstrup. Endvidere er illustrationsplanen tilpasset indholdet i den nye byudviklingsplan.

Ændringer i kommuneplanrammer

Byudviklingsplanen har udløst nye kommuneplanrammer og justeringer af gældende rammer. Nedenfor ses en gennemgang af ændringer i eksisterende rammer og nye rammer.

I de gældende rammer, der ikke er nævnt i nedenstående gennemgang, er der alene foretaget mindre justeringer og redaktionelle ændringer.

6.1.B3 Frederikshøjsvej m.m.

Bygningshøjde øget fra 1,5 til 2 etager.

6.1.B4 Bævervej m.m.

Justering af afgrænsning mod centerområdet, se 6.1.C1 Svenstrup Center. Kort ses under 6.1.C1.

6.1.B5 Gammel Viborgvej m.m.

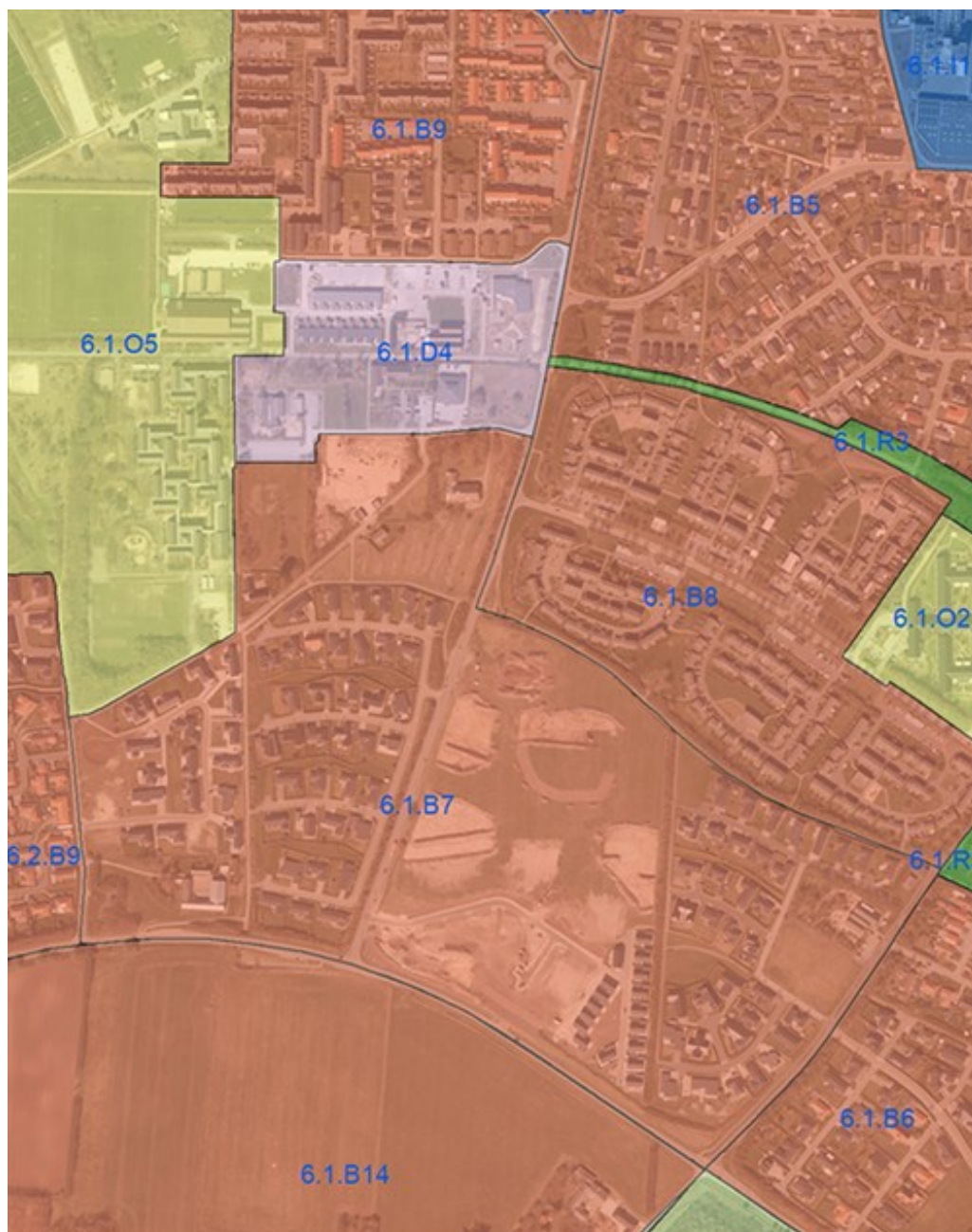
Justering af afgrænsning mod centerområdet, se 6.1.C1 Svenstrup Center. Kort ses under 6.1.C1.

6.1.B7 Runesvinget/Langdyssen

Arealet er udvidet, idet lokalplanlagte boligområder på Tingstedet (6.1.D4) inddrages i denne ramme.



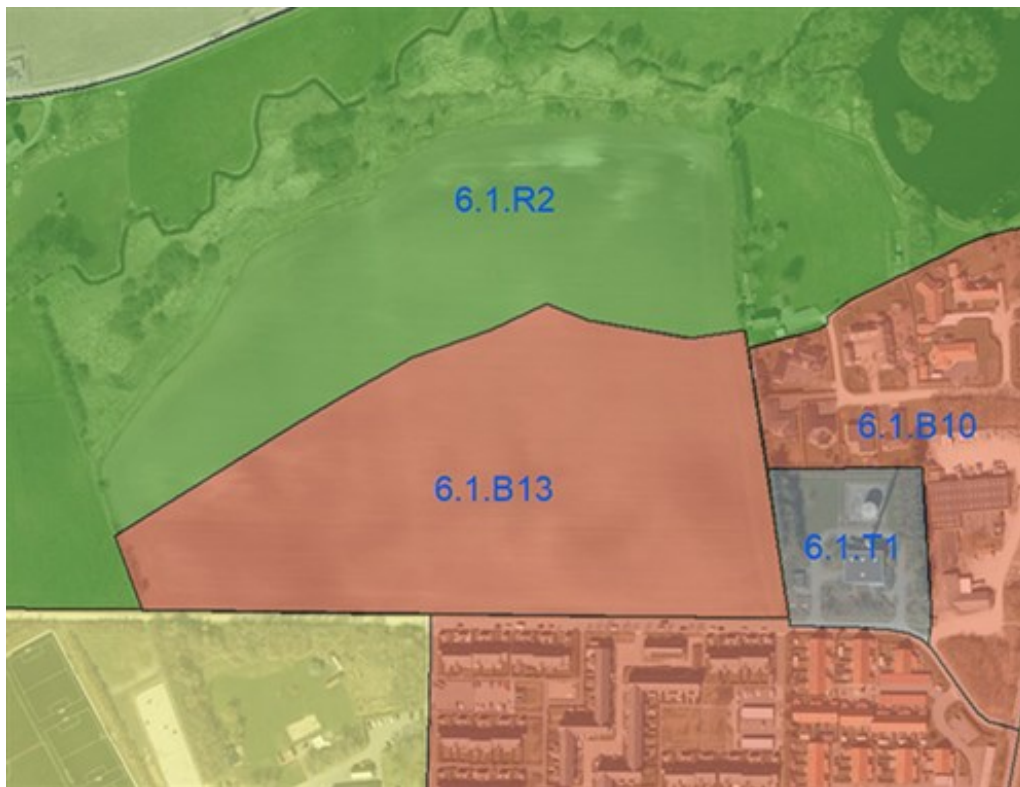
Eksisterende kommuneplanrammer.



Nye kommuneplanrammer.

6.1.B13 Hellekisten

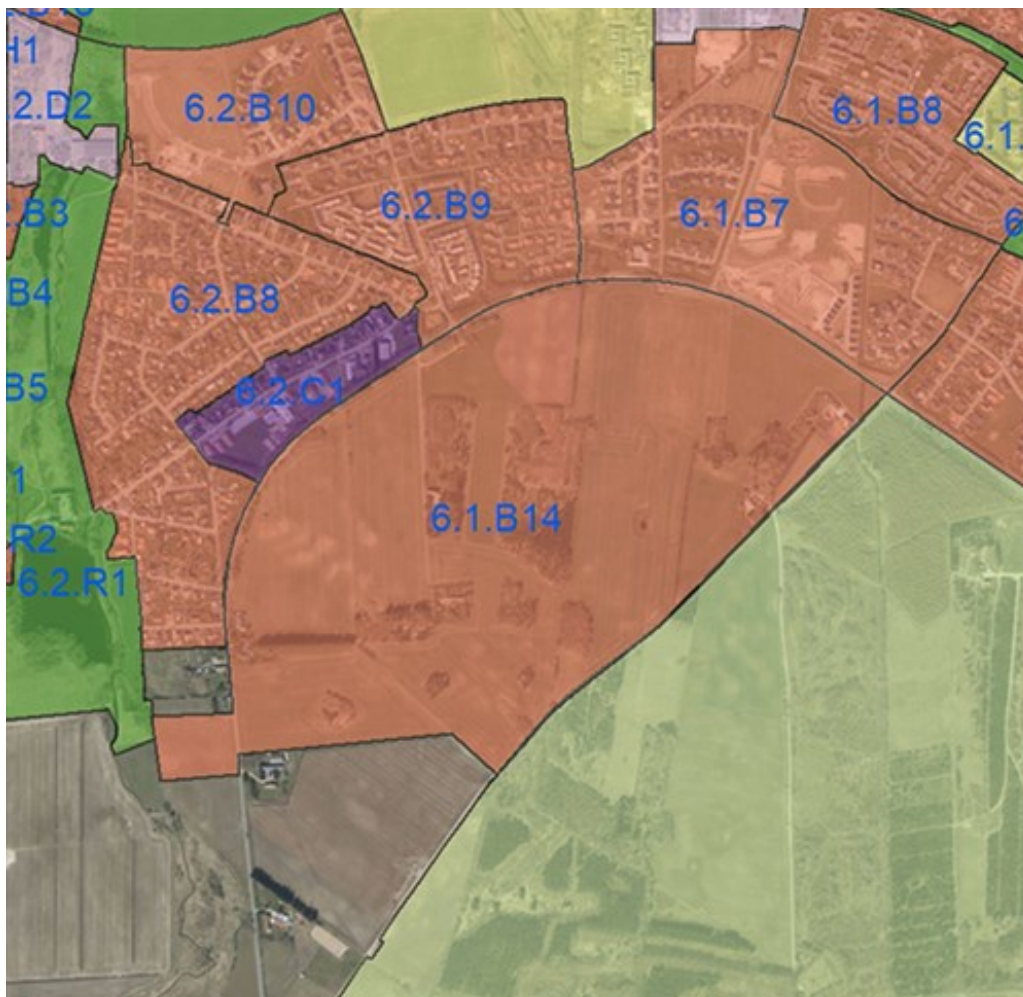
Der udlægges et nyt boligområde til åben-lav boliger i op til 2 etager ved Hellekisten. Området rummer 30-40 boliger. Målet er at etablere et nyt boligområde der underlægger sig landskabet i ådalen ved Guldbækken.



Nyt rammeområde.

6.1.B14 Runesvinget

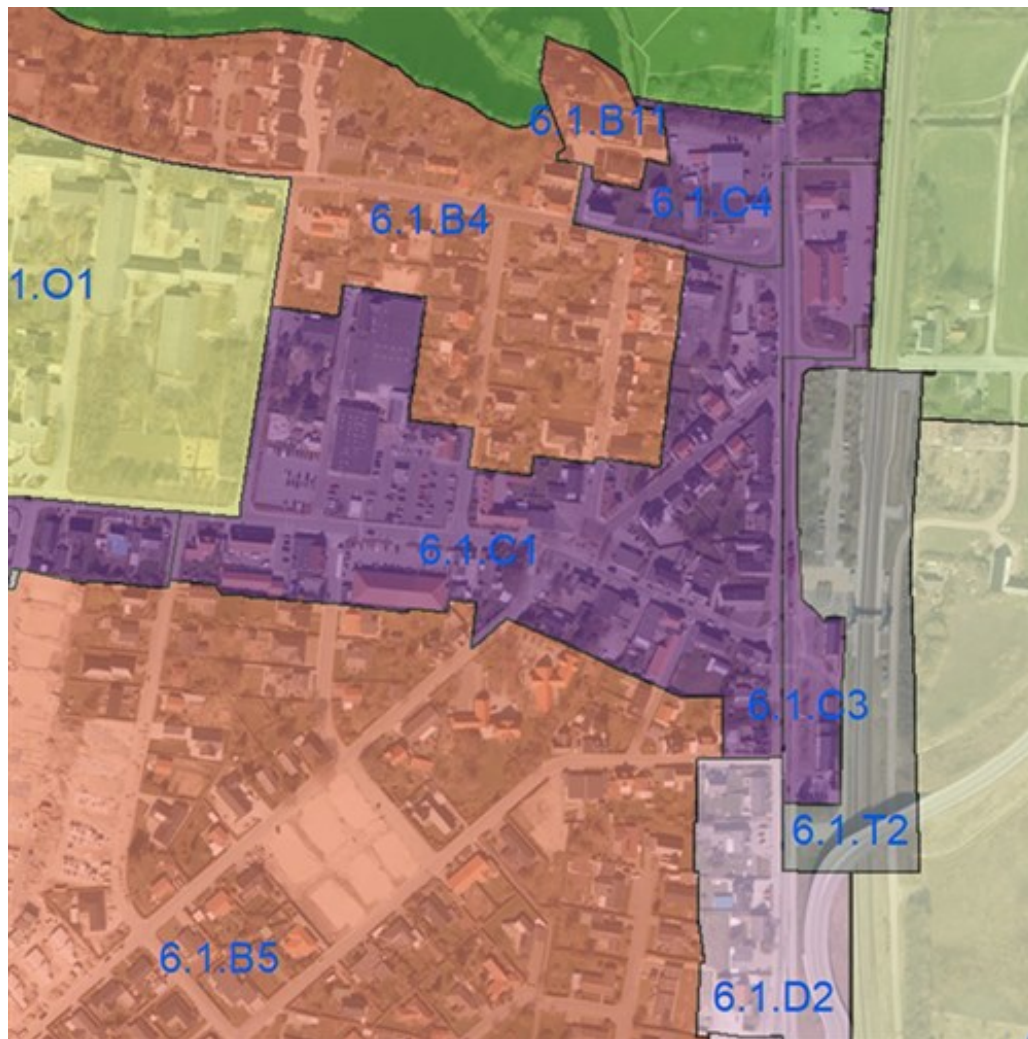
Der udlægges et nyt boligområde til varierede boligtyper i op til 2 etager ved Runesvinget. Området rummer ca. 390 boliger. Målet er at skabe et attraktivt boligområde, hvor boligerne underordner sig det kuperede landskab, grupper af skovplantninger og udsigter. Et sammenhængende grønt område binder enklaver af boliger sammen med den eksisterende by og med større rekreative landskaber mod syd.



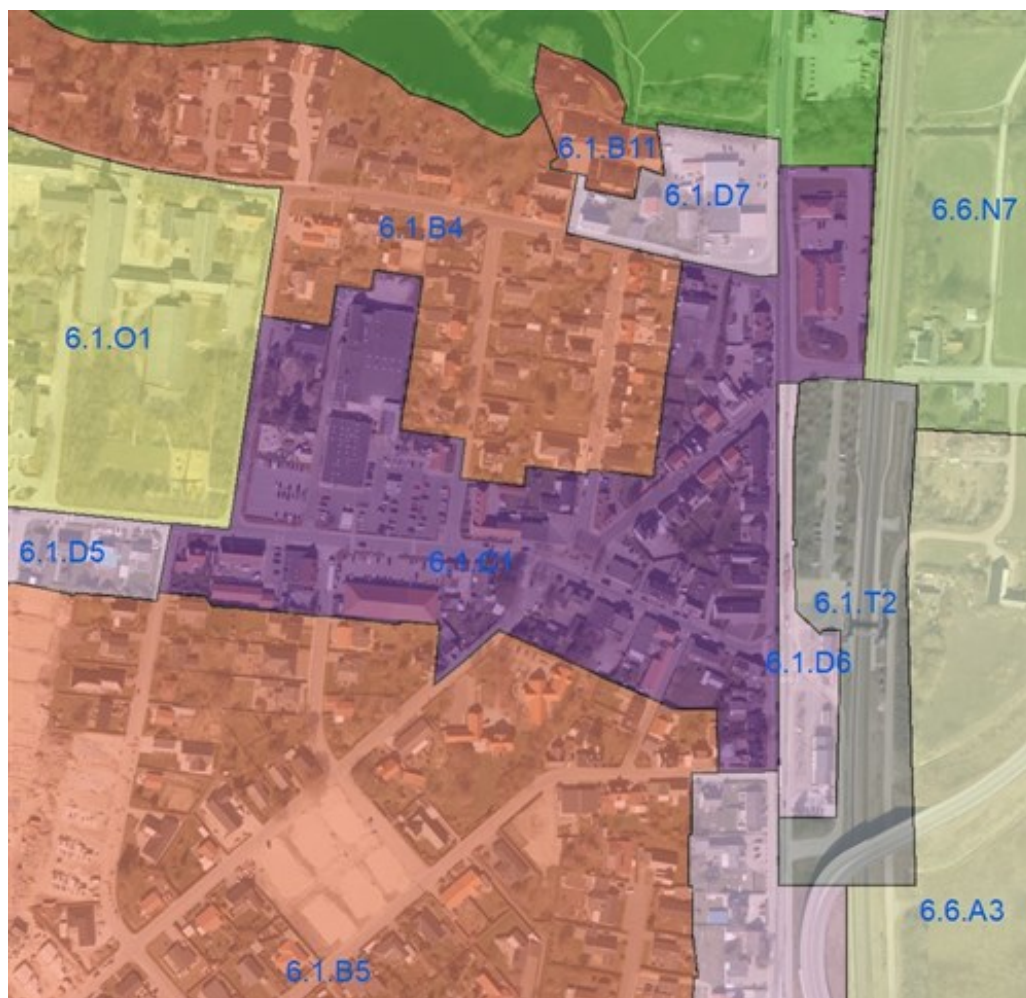
Nyt rammeområde.

6.1.C1 Svenstrup Center

Der er lavet mindre udvidelser ved Rema1000 og SuperBrugsen. Der er givet mulighed for at bygge højere langs Godthåbsvej og Hobrovej til 2 etager plus udnyttet tagetage.



Eksisterende kommuneplanrammer.



Nye kommuneplanrammer.

6.1.C2 Godthåbsvej

Centerområdet ændres til et blandet bolig- og erhvervsområde.

6.1.C3 Hobrovej

Centerområdet ændres til et blandet bolig- og erhvervsområde.

6.1.C4 Kirkestien

Centerområdet ændres til et blandet bolig- og erhvervsområde.

6.1.D4 Tingstedet

Området reduceres idet allerede lokalplanlagte boligområder overgår til 6.1.B7 Runesvinget/Langdyssen.
Kort under 6.1.B7.

6.1.D5 Godthåbsvej

Nyt rammeområde, idet 6.1.C2 Godthåbsvej er ændret til blandet bolig- og erhvervsområde. Afgrænsningen er uændret.

6.1 D6 Hobrovej

Nyt rammeområde, idet 6.1.C3 Hobrovej er ændret til blandet bolig- og erhvervsområde. Afgrænsningen er uændret.

6.1.D7 Kirkestien

Nyt rammeområde, idet 6.1.C4 Kirkestien er ændret til blandet bolig- og erhvervsområde. Mod nord justeres grænsen dog mod det rekreative område 6.1.R2 Ved Guldbækken.

INDSÆT KORT

6.1.H3 Ved Hobrovej S

Anvendelsesbestemmelserne udvides med mulighed for indretning af kontorer, som ikke hører med til en anden virksomhed i området.

6.1.H4 Ved Jellingvej

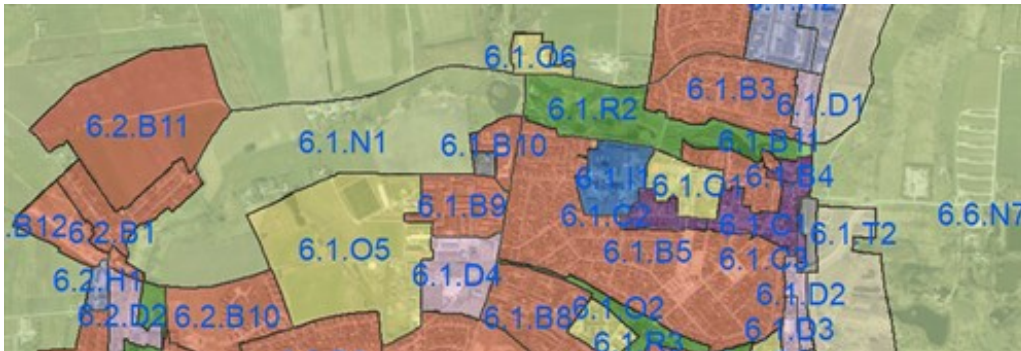
Anvendelsesbestemmelserne udvides med mulighed for indretning af kontorer, som ikke hører med til en anden virksomhed i området.

6.1.N1 Guldbækken

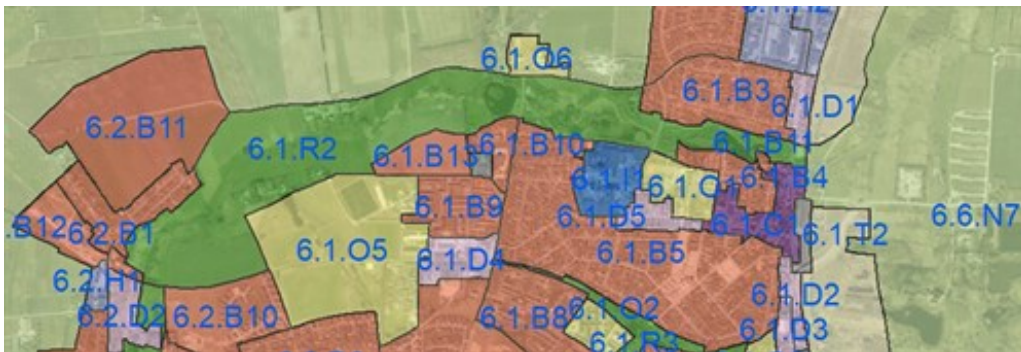
Rammeområdet er inddraget i det rekreative område 6.1.R2 Ved Guldbækken. Kort ses under 6.1.R2.

6.1.R2 Ved Guldbækken

Rammeområdet er udvidet med 6.1.N1 Guldbækken.



Eksisterende kommuneplanrammer.



Nye kommuneplanrammer.

Ændringer af retningslinjer

Retningslinje 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål

Retningslinje 3.1.1 Nyt boligbyggeri og Retningslinje 4.1.1 Nye erhvervsområder

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



Eksisterende byudviklingsområder.



Nye byudviklingsområder.

Retningslinje 7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre

Der er foretaget mindre justeringer af bymidten ved SuperBrugsen og Rema 1000 på Godthåbsvej.



Eksisterende bymidte.



Ny bymidte.

Retningslinje 11.1.2 Grøn-blå struktur

Grøn-blå struktur er justeret i umiddelbar nærhed af byen. Afgrænsningen er justeret ved de nye boligområder ved Frederikshøj, Hellekisten og Runesvinget. Særligt ift. Runesvinget er grøn-blå struktur udvidet ind igennem området. Den udgør herved et markant sammenhængende grønt område mellem spredte boligenklaver.



Eksisterende grøn-blå struktur.



Ny grøn-blå struktur.

Retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder

Øvrige landområder er reduceret mod syd som følge af udpegning af nyt boligområde ved Runesvinget.



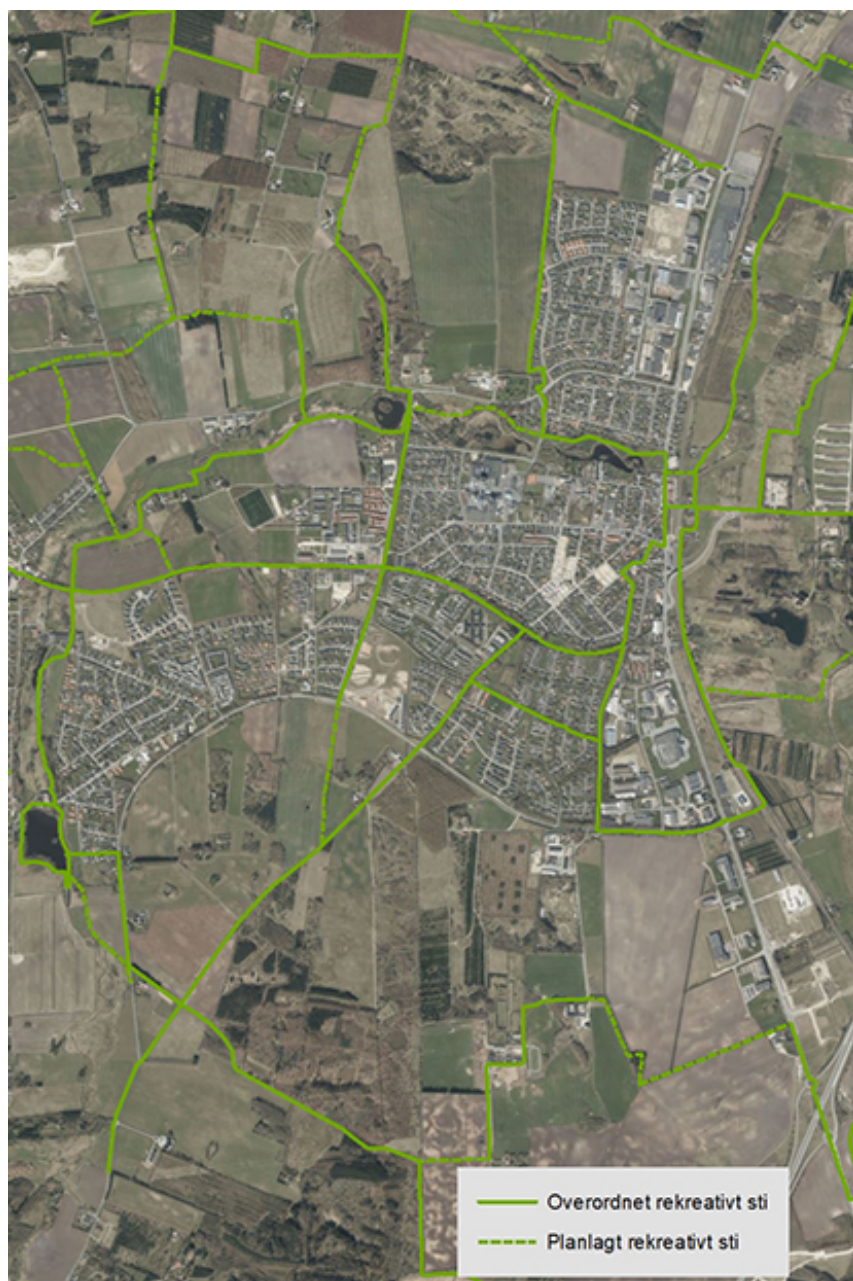
Eksisterende øvrige landområder.



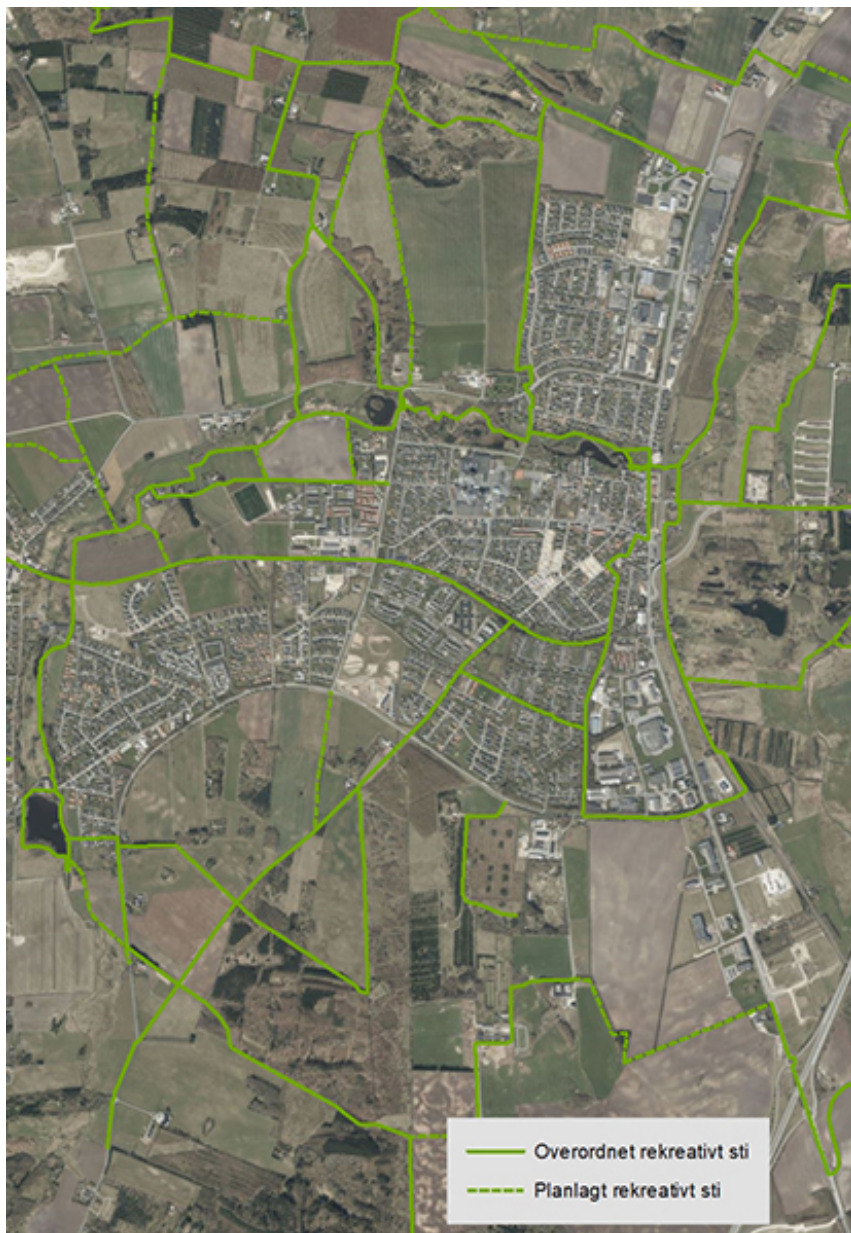
Nye øvrige landområder.

Retningslinje 11.2.6 Rekreative stier

De rekreative stier omkring Svenstrup er revurderet ift. at skabe et sammenhængende rekreativt stinet, som kobler byen sammen med de omkringliggende natur- og landskabsområder.



Eksisterende rekreative stier.



Nye rekreative stier.

Retningslinje 13.2 Cykelstier

Der er udpeget en planlagt cykelsti langs Langdyssen med henblik på at skabe bedre nord-sydlig forbindelse for den bløde trafikanter i byen.



Eksisterende cykelstier.

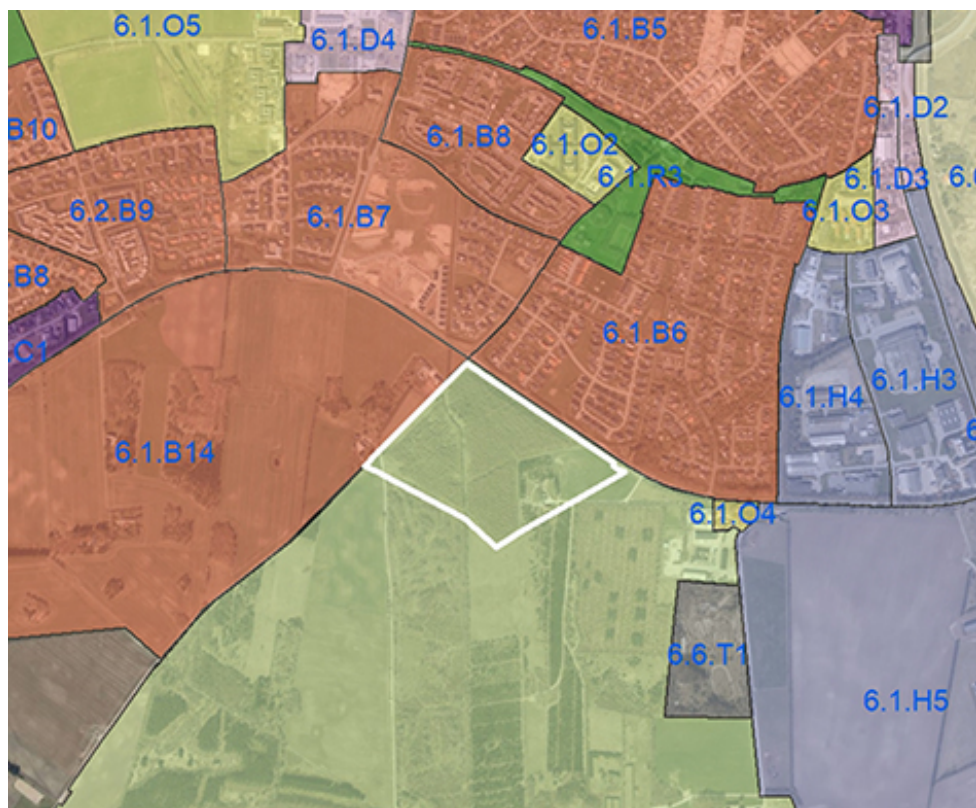


Nye cykelstier.

Rummelighed

Det eksisterende og fremtidige behov for rummelighed til bolig- og erhvervsudbygning er beskrevet under afsnittet "Forudsætninger".

Tilbageførsel af arealer til landzone



Areal, vist med hvid streg, tilbageføres til landzone.

Kommuneplantillægget omfatter tilbageførsel af følgende byzonearealer til landzone:

- Del af matr.nr. 27a Sdr. Svenstrup By, Svenstrup, privatejet, ca. 28.865 m².
- Matr.nr. 26m Sdr. Svenstrup By, Svenstrup, ejet af Aalborg Kommune, 69400 m². Arealet er fredskovspligtigt.
- Matr.nr. 7dm Sdr. Svenstrup By, Svenstrup, ejet af Aalborg Kommune, 38.874 m². Arealet er fredskovspligtigt.
- Del af matr.nr. 14eq Sdr. Svenstrup By, Svenstrup, privatejet, ca. 795 m².
- Del af matr.nr. 7bø Sdr. Svenstrup By, Svenstrup, ejet af Aalborg Vand A/S, ca. 675 m².

Arealerne er ikke omfattet af eksisterende kommuneplanrammer. Der er væsentlige grundvandsinteresser, idet arealerne er placeret helt op af Aalborg Forsyningskildeplads ved Flødal, der er højt prioriteret. Arealerne er sårbare overfor pesticider, og der forventes behov for at øge vandindvindingen. Arealerne skal således ikke anvendes til byudvikling.

+ Miljørapport

Da byudviklingsplanen vil medføre ændringer af plangrundlaget for et større område, nemlig Svenstrup by, er det vurderet, at dette kommuneplantillæg nr. 6.023 Byudviklingsplan for Svenstrup ikke er omfattet af lovens undtagelsesbestemmelser, §8 stk. 2, der vedrører mindre områder på lokalt plan, og/eller mindre ændringer i eksisterende planer. Der er derfor udarbejdet en miljørapport af kommuneplantillægget.

Hvad er 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 (afgrænsning) af miljørapporten i forhold til, hvilke miljømæssige forhold der især forventes påvirket, og hvilke faktorer der bør undersøges nærmere, enten for at udelukke en påvirkning eller for at fastslå påvirkningens omfang og karakter. Dette sker i samarbejde med berørte myndigheder.

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

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

Planens formål og indhold

Miljørapporten giver en samlet miljøvurdering af kommuneplantillæg 6.023 byudviklingsplan for Svenstrup. Idet kommuneplantillægget fastlægger nogle rammer på overordnet niveau for byudvikling i Svenstrup, skal miljøvurdering også foretages på et overordnet niveau.

Indhold og hovedformål

Der henvises til afsnittet "Baggrund og formål" i redegørelsen til dette kommuneplantillæg 6.023 Byudviklingsplan for Svenstrup.

Forhold til anden planlægning

Der henvises til afsnittet "Forudsætninger" i redegørelsen til dette kommuneplantillæg.

Ændringer i forhold til gældende planlægning

Byudviklingsplanen for Svenstrup medfører en række ændringer af det gældende plangrundlag på by-, retningslinje og rammeniveau. De konkrete ændringer er beskrevet i redegørelsens afsnit: "Ændringer i forhold til gældende planlægning".

Afgrænsning af miljørapporten

I henhold til miljørapportens første fase har berørte myndigheder været hørt for at fastlægge væsentlige miljøparametre til miljørapporten af forslag til kommuneplantillæg 6.023, Byudviklingsplan for Svenstrup. Høringen forløb i perioden 9. december 2019 til 20. januar 2020.

Følgende myndigheder har været hørt i høringsfasen: Erhvervsstyrelsen, Miljøstyrelsen, Miljøstyrelsen Nordjylland, Naturstyrelsen, Naturstyrelsen Himmerland, Region Nordjylland, Forsvarets Ejendomsstyrelse, Miljø- og Fødevareministeriet, Slots- og Kulturstyrelsen, Vejdirektoratet, Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, Landbrugsstyrelsen, Aalborg Stift, Beredskabscenter Aalborg, Nordjyllands Historiske Museum, Aalborg Havn, Aalborg Kommune (Miljø- og Energiforvaltningen, By- og Landskabsforvaltningen, Skoleforvaltningen, Familie- og Beskæftigelsesforvaltningen, Borgmesterens Forvaltning, Sundhed- og Kulturforvaltningen).

Der er ikke indkommet input til miljørapportens indhold i høringsfasen.

Miljørapportens fokusområder er følgende:

- Biologisk mangfoldighed, flora og fauna
- Landskab
- Arkitektur og kulturarv
- Befolkningens levevilkår og materielle goder

- Menneskers sundhed
- Grundvand, overfladevand og jordbund
- Klimatiske faktorer

Ikke teknisk resumé - hovedkonklusioner af miljørapporten

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

Idet kommuneplantillægget overordnet fastlægger retningslinjer og rammer for den fysiske udvikling i Svenstrup, 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, fauna og flora - Igennem den nordlige del af byen løber Guldbækken med flere møllesøer og omgivet af beskyttede naturarealer. Øst for byen er Østerådalene med store eng- og mosearealer.

Landskab – Svenstrup er omgivet af et bakket og varieret og til dels skovklædt landskab.

Arkitektur og kulturarv – Guldbækken med møllesøer, landsby og stationsby vidner om byens kulturhistorie.

Befolkningens levevilkår og materielle goder – Byens fysiske indretning, herunder trafikafvikling.

Menneskers sundhed - Rekreative muligheder og trafiksikkerhed.

Grundvand, overfladevand og jordbund – Svenstrup ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser og vandindvinding.

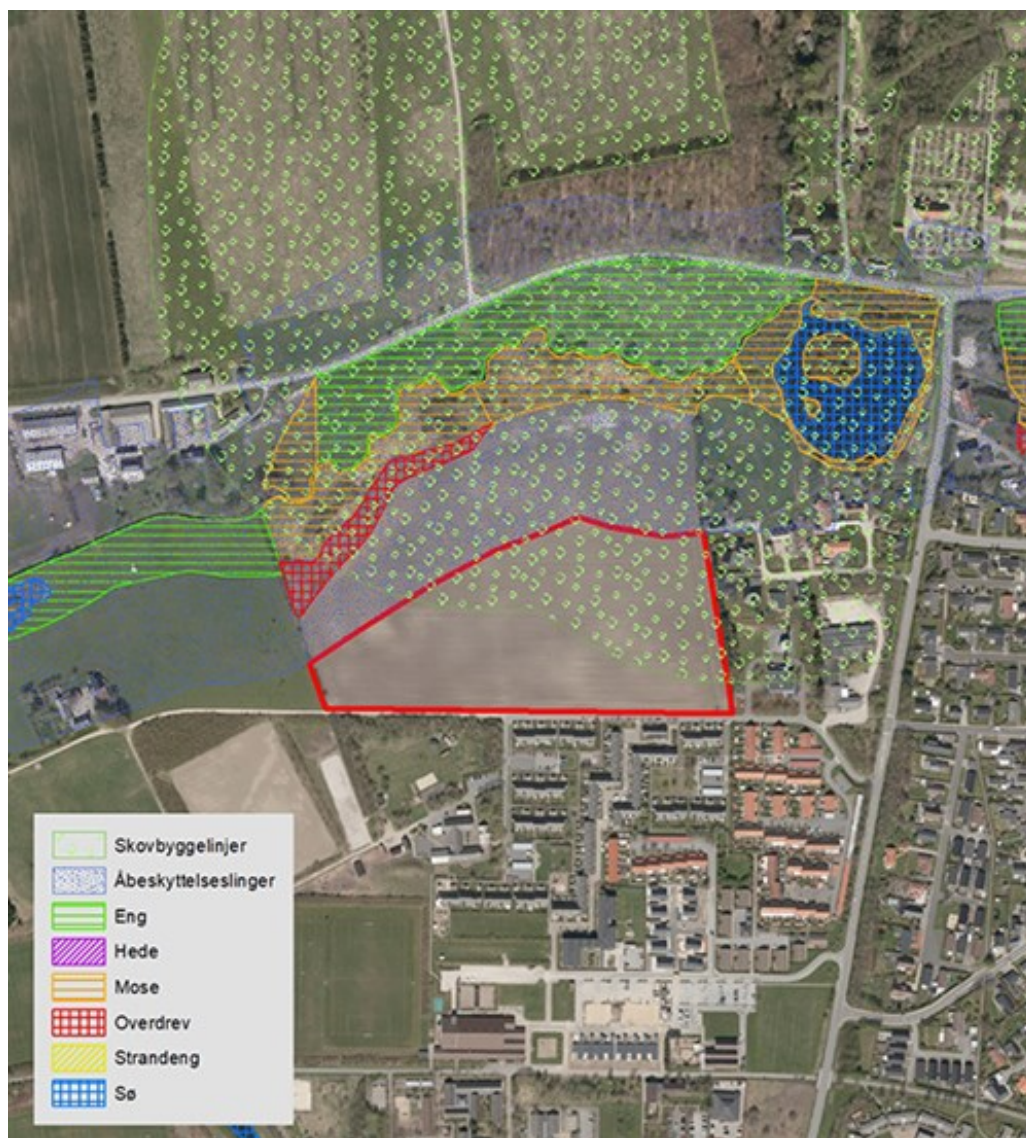
Miljøvurdering

Udgangspunktet for miljøvurderingen er et meget bredt og omfattende miljøbegreb. Som nævnt er miljøvurderingen lavet på et overordnet niveau, da kommuneplantillægget fastlægger rammer for byudvikling i Svenstrup på et overordnet niveau.

Biologisk mangfoldighed

I det følgende beskrives, hvorledes byudvikling på de nye arealer Hellekisten og Runesvinget påvirker biologiske mangfoldighed.

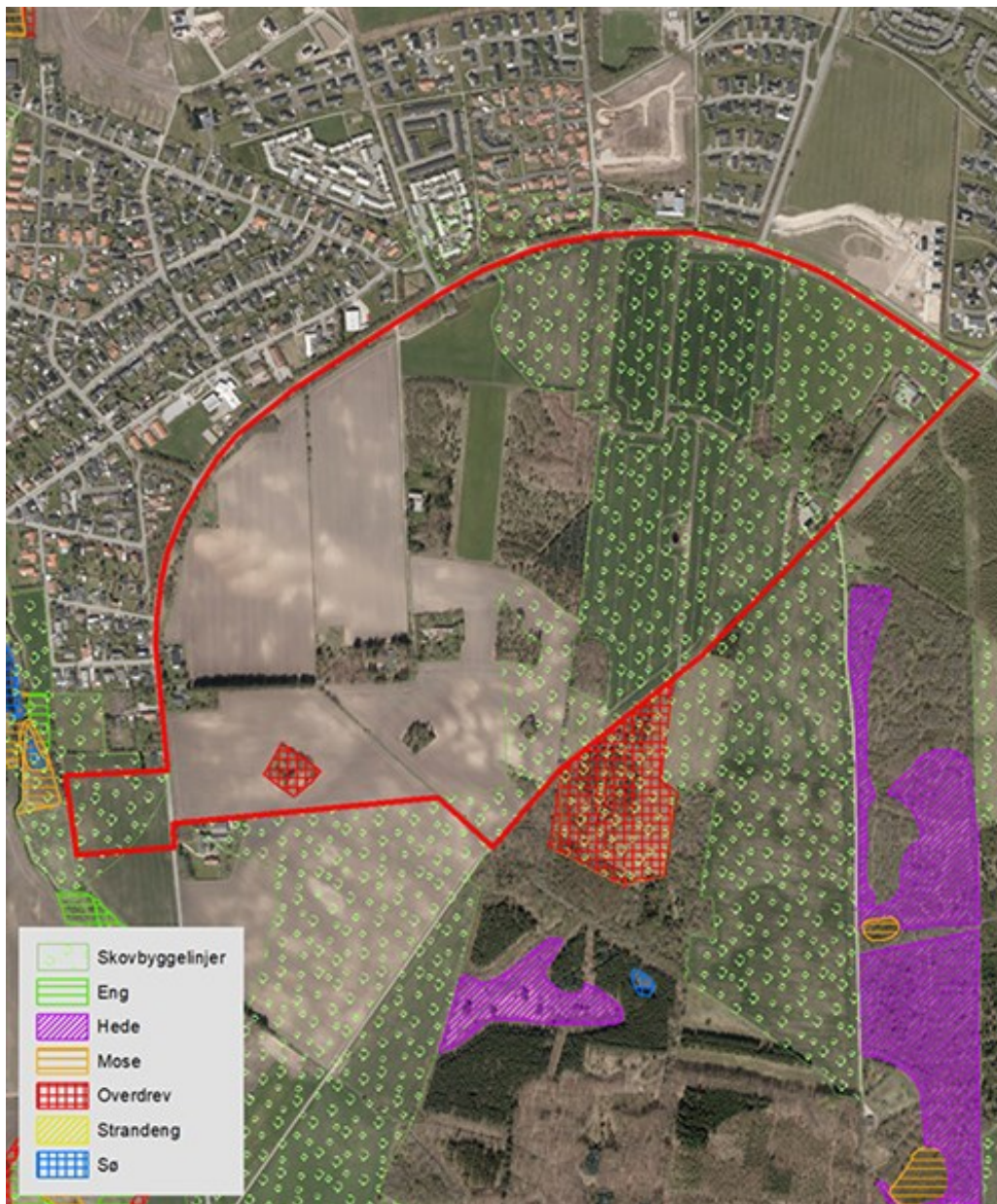
Hellekisten



Beskyttet natur ved Hellekisten.

Arealet grænser op til § 3-beskyttet natur. Planlægningen for arealet indeholder bestemmelser om, at beskyttede naturarealer ikke må påvirkes negativt ved udnyttelsen af arealet. Afgrænsningen af arealet mod nord følger åbeskyttelseslinjen. Arealet ligger for en stor dels vedkommende inden for skovbyggelinjen. Planlægningen for området sikrer hensynet til skoven ved bestemmelser om, at åbne kig til skov skal bevares og bestemmelser om placering af bebyggelse og beplantning. Arealet ligger inden for udbredelsesområdet for en række dyrearter opført på habitatdirektivets bilag IV. Kommunen skal sikre, at forbuddet mod beskadigelse og ødelæggelse af yngle- og rasteområder for arterne efterkommes. Arealet er intensivt drevet landbrugsjord uden trævækst og derfor vurderes, at de eneste arter, som vil kunne findes på arealet, er arter af flagermus, og at arealet kan have potentiale alene som fourageringsområde. Planlægningen for byudvikling vurderes ikke at få væsentlig betydning for yngle- eller rasteområder for flagermus.

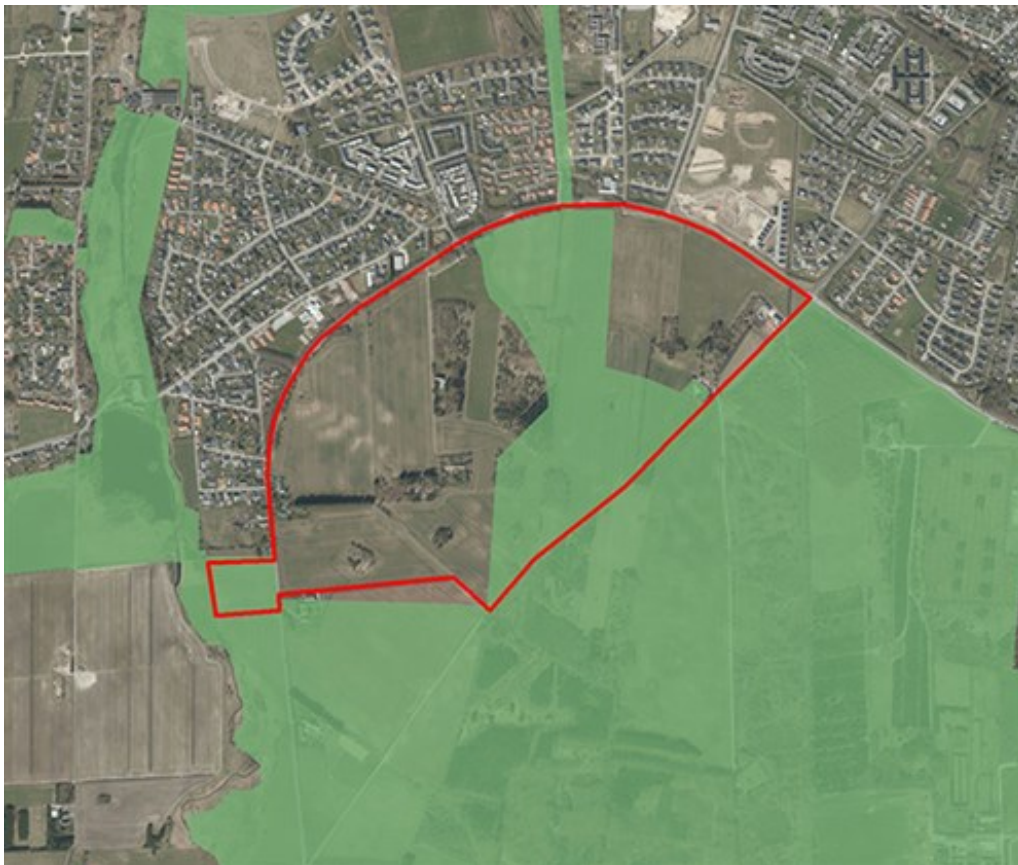
Runesvinget



Beskyttet natur ved Runesvinget.

Der er registreret et § 3-beskyttet areal inden for området, og en grøn kile (grøn-blå struktur) løber gennem området. Den østlige del af området er omfattet af skovbyggelinjen. Planlægning for området sikrer, at der ikke vil ske en påvirkning ind på det beskyttede naturareal.

Den grønne kile igennem området udvides betragteligt, og der åbnes op for planlægning på dele af arealet inden for skovbyggelinjen. Samlet set vurderes det, at skovens landskabelige værdi, både inden for området og mod syd og sydøst, sikres.



Eksisterende grøn-blå struktur.



Ny grøn-blå struktur.

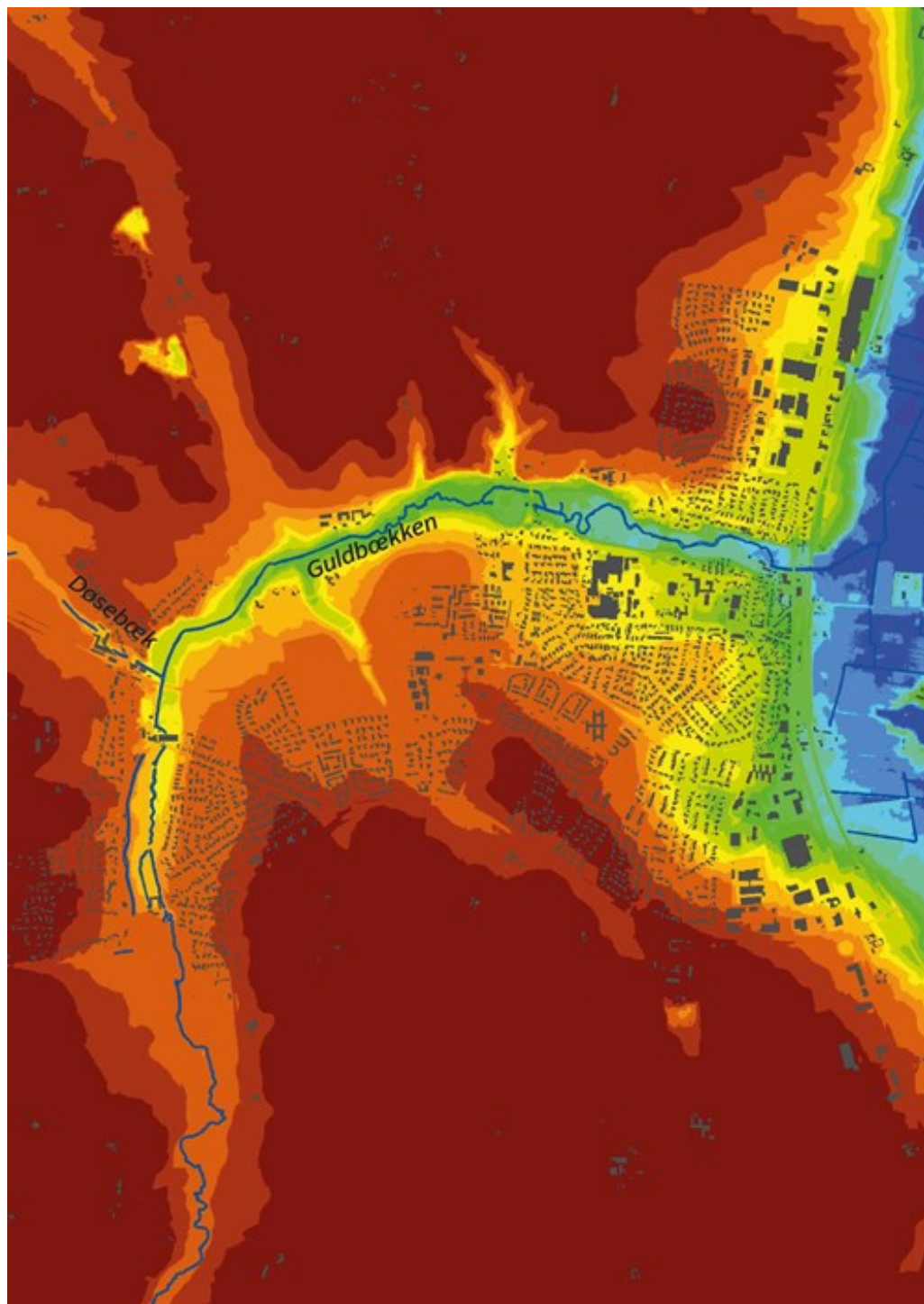
Området ligger inden for udbredelsesområdet for en række dyrearter opført på habitatdirektivets bilag IV. Kommunen skal sikre, at forbuddet mod beskadigelse og ødelæggelse af yngle- og rasteområder for arterne efterkommes. Området udgøres af en blanding af dyrkede arealer og småbiotoper i form af levende hegn og små beplantninger. Det vurderes, at området er potentielt levested for arter af flagermus. Der kan være tale om både fødesøgning, raste og ledelinje, idet småbiotoperne består af gamle træer. Området, der planlægges for, udgør den

nordligste del at et større område, der vurderes egnet som yngle- og rasteområde for flagermus. I planlægningen bevarer småbiotoperne, og på den baggrund vurderes, at planlægningen ikke vil få væsentlig betydning for områdets værdi som yngle- eller rasteområder for flagermus.

Natura 2000

For Hellekisten og Runesvingets lokaliteter gælder, at nærmeste Natura 2000-område er Natura 2000-område nr. 15 Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal, som ligger ca. 9 km vest for arealet. Som følge af den betydelige afstand til Natura 2000-området vurderes, at planlægningen hverken i sig selv eller sammen med andre planer og projekter vil medføre forstyrrende påvirkning ind i Natura 2000-området.

Landskab



Landskabet omkring Svenstrup.

Svenstrups landskabelige og naturlige karakteristika er:

- Byen på kanten af Østerådal.
- Byen på pynten i krydset mellem Guldbækken og ådalen.
- Byen mellem bakkerne mod nord og syd.

Disse karakteristika fastholdes ved udvikling af nye byområder. De nye boligområder ved Runesvinget ”kravler” op ad bakkerne syd for byen, men bakkerne i landskabet syd for de nye områder er endnu højere. Når området ved Runesvinget er udbygget vil landskabsbilledet ændre sig. Områdets eksisterende landskabelige karaktertræk bibeholdes som et markant grønt sammenhængende areal, og den nye bebyggelse vil lægge sig som enklaver i dette grønne areal.

Det nye boligområde ved Hellekisten etableres på et skrånende areal ned mod Guldbækken. For at minimere den landskabelige påvirkning af ådalen stilles der krav om beplantning skal flette sig ind imellem bebyggelsen og det

Der er mange smukke udsigter fra byen og ud over Østerådal, fra byen og ud på bakkerne og den anden vej fra bakkerne og ind over byen. Ny bebyggelse skal planlægges, så udsigterne bevares og forstyrrelsen af boligområderne nedtones.

Målet er, at byen skal omslutes af skov, dog friholdes Østerådal og et grønt strøg langs Guldbækken. Eksisterende udpegning af skovrejsningsområder fastholdes på den baggrund.

Arkitektur og kulturarv

Svenstrup opstod som landsby i begyndelsen af middelalderen. Med basis i landsbyen er Svenstrup fra slutningen af 1800-tallet udviklet som stationsby med vækst i både erhverv og indbyggertal. Efter 1950 voksede befolkningstallet markant, og der blev bygget villakvarterer. Samtidig tiltrak byen flere store virksomheder.

Svenstrups overordnede struktur er historisk bestemt, og byen kan således inddeles i den gamle landsby knyttet til Guldbækken, den centralt beliggende stationsby, to perifere erhvervsområder og bolig- og forstadsbyen, som er meget grøn og lav, og som via infrastruktur og terræn opdeles i klart definerede enklaver.

Byudviklingsplanen sikrer, at den overordnede struktur bevares, og at de enkelte områder anvendes og udvikles med respekt for deres respektive historie. Rammebestemmelserne fastlægger eksempelvis, at bebyggelse i stationsbyen i skala, formsprog, og materialevalg skal afstemmes efter stationsbyens oprindelige byggestil.

Befolkningens levevilkår og materielle goder

Byudviklingsplanen giver mulighed for etablering af nye boligområder på ”bar” mark ved Hellekisten og Runesvinget og for at fortætte byen langs Godthåbsvej og Hobrovej med højere byggeri, og dermed flere boliger. Centerområdet udvides, så der er mulighed for at etablere mere handel både i form af dagligvare og udvalgsvarer.

Hellekisten

Byudvikling ved Hellekisten med 35 nye parcelhuse forventes at generer ca. 230 nye bilture pr døgn. Den ekstra trafikbelastning vil dels være på Hellekisten og Langdyssen. Samtidig vil den fordele sig mellem Runesvinget og Skipper Clementsvej. Der er i dag fremkommelighedsproblemer i morgenmyldretiden ved udkørsel fra Langdyssen til Runesvinget. I forbindelse med udvikling ved Runesvinget arbejdes der med en løsning for dette, se nedenfor.

Runesvinget

Det nye boligområde ved Runesvinget forventes at generere ca. 2.200 nye bilture pr. døgn.

Der opleves i dag problemer med at komme ud fra sidevejene til Runesvinget i myldretiden. Samtidige ligger byudviklingsområdet, flere steder på indersiden af en kurve, hvilket er med til at nedsætte oversigtsforholdene.

Disse forhold begrænser mulighederne ift., hvor det er hensigtsmæssigt at lave vejadgang til området.

For dels at overkomme de eksisterende fremkommelighedsproblemer, med at komme ud fra Langdyssen til Runesvinget, og dels at undgå en ny ureguleret overkørsel til Runesvinget, skal der etableres en ny vejadgang til byudviklingsområdet via et nyt firbenet kryds ved Runesvinget/Langdyssen. Dette kryds skal signalreguleres.

Trafiksikkerhedsmæssigt og fremkommelighedsmæssigt er én vejadgang til byudviklingsområdet klart at foretrække. Hvis der alligevel ønskes at etablere flere overkørsler, skal overkørsler placeres således der ikke er problemer med oversigt. Før der træffes beslutning om antal vejadgange skal der laves en nærmere vurdering af hvad det betyder for trafikken på øvrige sideveje, og om det vil være nødvendigt at stille krav om at etablere foranstaltninger, der forbedre deres fremkommelighed når de skal ud på Runesvinget. Denne vurdering skal også tage højde for den øvrige byudvikling der sker i nord for Runesvinget i Godthåb.

Fortætning

Flere boliger og aktiviteter langs Godthåbsvej og Hobrovej medfører ligeledes trafikstigning. Boliger i bymidten danner basis for at flere vil bruge den offentlige transport, da der både er togstation og busstoppested centralt i byen.

Centerområdet udvides i tilknytning til de eksisterende indkøbsmuligheder i byen. Herved skabes der mulighed for at Circle K omdannes til en dagligvarebutik. En tankstation forventes at generere ca. 700-900 bilture pr. døgn, hvorimod en dagligvarebutik på 1200m² forventes at generer 1680 bilture. Ved at ændre anvendelse fra tank til discountbutik, forventes trafikbelastningen til/fra området at stige med ca. 780-980 bilture pr. døgn. Disse bilture vil dog for en stor dels vedkommende være trafik, der allerede kører på de tilstødende veje, hvilket gør sig særligt gældende, når butikken er placeret ud til Hobrovej, der er en overordnet trafikvej. Mange vil således købe ind i butikken f.eks. på vej hjem fra arbejde eller efter et ærinde. I forbindelse med lokalplanlægning for en ændret anvendelse bør der etableres bedre krydsningsforhold af Svenstrup Skolevej for bløde trafikanter. Behovet for etablering af en svingbane ind til butikken vil blive undersøgt.

Menneskers sundhed

Rekreative kvaliteter

Byudviklingsplanen tilgodeser byen og områdets rekreative kvaliteter på flere 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 boligen og til større natur-, park- eller aktivitetsområde i byen.

Byudviklingsplanen sikrer, at der skabes stiadgange fra nye boligområder til byens rekreative områder eller til den omkringliggende natur. Ved Hellekisten skal der stables sti til den rekreative rute langs Guldbakken. Ved Runesvinget skal der etableres sti til skov- og landskabsområderne mod syd. Planlagte rekreative ruter omkring Svenstrup er suppleret og sikrer, mulighed for at skabe god adgang til skove og natur mod nord (den gamle grusgrav og Drastrup Skov).

Princippet om etablering af skov tæt ved byen mod nord og syd fastholdes.

Trafiksikkerhed

Hellekisten

Der er fortov i den ene side af vejen på et stykke af Hellekisten, men ved Langdyssen og indkørslen til Hellekisten 27-45 er der kun en græsrabat. Der er i dag ingen faciliteter for bløde trafikanter på Langdyssen, og de alternative ruter er mangelfulde. Der bør derfor enten arbejdes på tiltag, der kan forbedre forholdene for de blødetrafikanter på disse veje, eller alternative ruter.

Runesvinget

Det nye boligområde ved Runesvinget forbindes med den eksisterende by via de 3 eksisterende underføringer, der gør, at vejen kan krydses sikkert af bløde trafikanter. Stier i det nye boligområde leder frem mod underføringerne.



Underføringer ved Runesvinget.

Langdyssen

Svenstrup er præget af mange øst-vestlige stiforbindelser, hvorimod der mangler nord-sydgående forbindelser. Borgerne færdes i rabatten langs Langdyssen, når de skal i skole, i hallen, til læge, i kirke, med bussen mv. Trafikken langs Langdyssen forventes at stige ved udbygning af Svenstrup med flere boliger

Etablering af en cykel- og gangsti langs Langdyssen vil forbedre fremkommeligheden for de bløde trafikanter markant.

Støj

Runesvinget

Der er vejstøj fra Runesvinget. I forbindelse med lokalplanlægning for de nye boliger ved Runesvinget sikres det, at der ikke etableres boliger, haver og lignende støjfølsom arealanvendelse inden for støjkonsekvenszonen langs vejen. Dette sikres enten ved afstand eller ved etablering af støjafskærmning.

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 forurenet, 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.

Grundvand, overfladevand og jordbund

Størstedelen af Svenstrup og store områder nord, syd og vest for byen ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) nr. 1432 Aalborg Sydvest. Området langs Hobrovej og videre mod vest ligger i område med drikkevandsinteresser. Inden for OSD-områder 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 Aalborg Kommune er byudvikling i indvindingsoplande til bæredygtige

vandværker som udgangspunkt ikke en mulighed.

Nord og syd for Svenstrup er der samtidig to indvindingsoplande til almene vandværker; Svenstrup Vandværk, Atletikvej mod nord og Aalborg Forsynings kildeplads ved Flødal mod syd. Begge vandværker er udpeget som nøglevandværker, der skal være med til at sikre forsyningen af andre vandværker i forsyningsgruppen, hvis de fx får problemer med vandkvaliteten. Der er derfor tale om vandværker, der forventes at indvinde drikkevand til forsyning af borgerne mange år frem i tiden.

Inde i Svenstrup By ligger Svenstrup Vandværk, Æblehaven. Vandværket er et tætby-vandværk og hensynet til drikkevandskvaliteten bør prioriteres meget høj, da det er meget bekosteligt at etablere en ny kildeplads.

Akafa har en boring i Svenstrup By og borer nord for Guldbækken, hvor der indvindes vand til deres produktion. I henhold gældende lovgivning stilles der krav om at det vand, der anvendes i Akafas produktion har drikkevandskvalitet, hvilket betyder at virksomhedens vandindvinding kan sidestilles med et alment vandværk.

Den største trussel for vandindvinding 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 det er så tæt på indvindingen, at risikoen for forurening er stor. I vandværkerne indvindingsoplande bør der ligeledes ikke anvendes genbrugsmaterialer som lettere forurenede jord, forurenede byggematerialer, forbrændingsaske, forbrændingsslagger og lign. ved terrænregulering og anlæg af veje mm. pga. forureningsrisikoen.

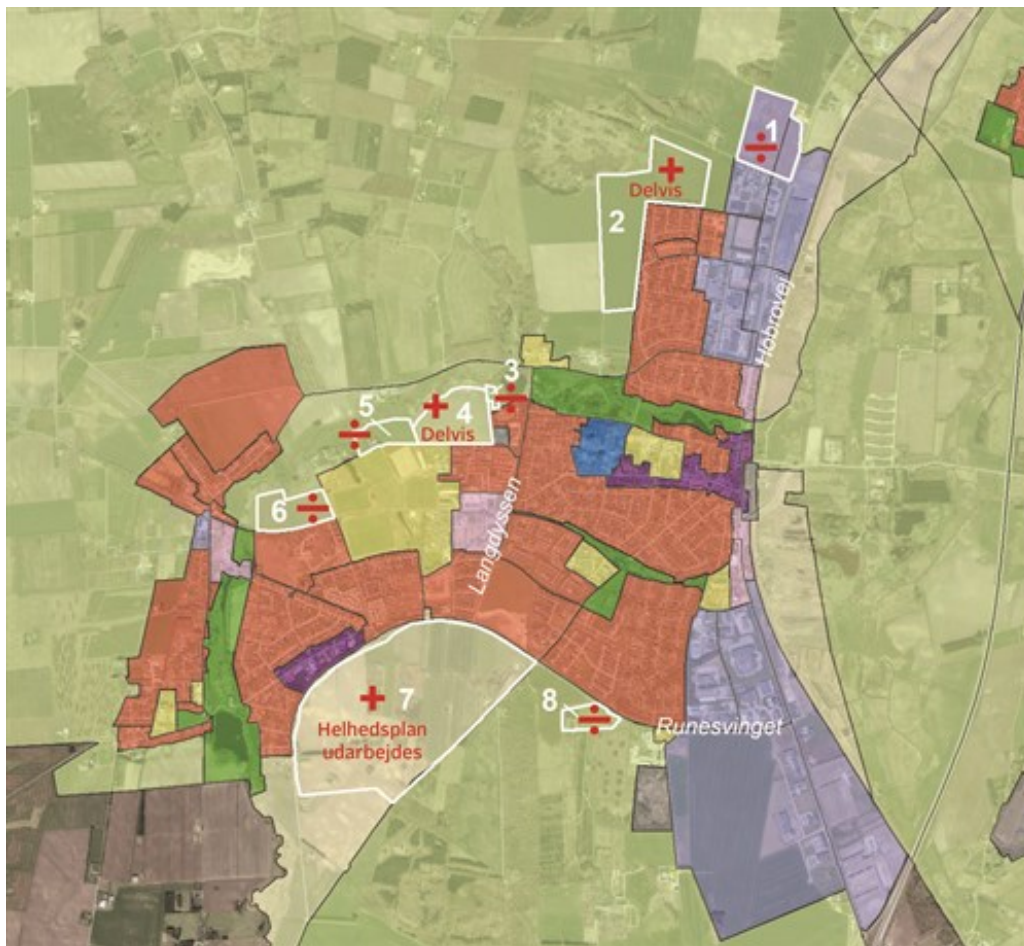
I overensstemmelse med ovenstående udlægger byudviklingsplanen ikke nye byudviklingsområder inden for indvindingsopland og kildepladszoner.

Klimatiske faktorer

Der er meget lav risiko for oversvømmelse i Svenstrup.

Alternativer

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



Kort over forslag, der er vurderet i forbindelse med byudviklingsplanen.

0-alternativet

0-alternativet er at bevare retningslinjer, arealudpegninger og kommuneplanrammer, som de var. Men da Svenstrup er udpeget som en oplandsby med særligt vækstpotentiale 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 ved at fortætte noget af den eksisterende by og ved at udlægge arealer til byudvikling, hvor der er færrest interessekonflikter og uden at der sker uhensigtsmæssig byspredning.

Boliger

Område 1 er fravalgt, da det ligger i et område, der er udlagt til erhverv som værksteder, mindre industri, butikker med særligt pladskrævende varegrupper mv. Området er omfattet af Lokalplan 02-030 Erhvervsområde, Svenstrup Nord. Der ligger erhvervsområder mod øst og syd og Kimbrernes skydebane mod vest. Området har desuden ingen fysisk sammenhæng til øvrige boligområder i byen.

Område 2 - Frederikshøj er fravalgt. På baggrund af helhedsorienterede betragtninger er det vurderet, at der ikke er grundlag for at udvikle et boligområde ved Frederikshøj for nuværende. Området ligger i skovrejsningsområde og ved støjkonsekvenszonen ved skydebanen mod nord.

Område 3 – Vestre Mølle er fravalgt. Det ligger i rammeområde 6.6.N1, Guldbækken, og er udlagt til rekreative formål, naturbeskyttelse, landbrug mv. Området er under 50 m fra Vestre Møllesø og Guldbækken. Hele området ligger på skråningen ned mod søen og Guldbækken, og påvirker således det rekreative strøg. Området ligger inden for åbeskyttelses- og skovbyggelinjen og er udpeget som grøn-blå struktur.

Område 4 – Hellekisten er reduceret, så den del der ligger nærmest Guldbækken ikke er medtaget. Ansøgning om byggeri øst for Hellekisten på Vester Mølle 14 er ikke medtaget som byudviklingsområde. Åbeskyttelseslinjen udgør afgrænsningen ift. byudvikling.

Område 5 er fravalgt. Området ligger i rammeområde 6.6.N1, Guldbækken, og er udlagt til rekreative formål, naturbeskyttelse, landbrug mv. Området ligger indenfor Grøn-blå struktur, økologisk forbindelse og åbeskyttelseslinjen. Hele området ligger på skråningen ned mod Guldbækken, og påvirker således ådalen og det

rekreative strøg samt udsynet fra Oldstien til det grønne.

Område 6 er fravalgt. Området ligger inden for kommuneplanens rammeområde 6.1.N1 Guldbækken, og er udlagt til naturbeskyttelse og landbrug. Området ligger geografisk løsrevet fra Svenstrup og vejadgangen til området via Hellekisten vil være meget lang. Byggeri i området vil endvidere påvirke udsynet fra Oldstien til det grønne og ådalen.

Område 8 er fravalgt. Området ligger i rammeområde 6.6.N6 Houhede og er udlagt til rekreative formål, landbrug, naturbeskyttelse, skov og grundvand. Området er placeret helt op af Aalborg Forsyningskildeplads ved Flødal, der er højt prioriteret, der er sårbart overfor pesticider og hvor der forventes behov for at øge vandindvindingen. Området ligger indenfor støjkonsekvenszone for motorbane.

Sammenfattende redegørelse

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

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

Hvordan 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, landskab, naturinteresser osv.

Hvordan miljørapporten og 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 71 bemærkninger. I relation til miljøvurderingen er følgende emner centrale: Trafiksikkerhed, trafikstøj, grundvand samt udvikling af grønne og rekreative områder.

Det anføres, at trafiksikkerheden bør forbedres flere steder i byen. Byudviklingsplanen medvirker hertil ved at udpege steder hvor der skal være særlig fokus på at forbedre forholdene for de bløde trafikanter langs Langdyssen og en del af Skipper Cements Vej. På budgettet for 2021 er der afsat midler til en cykel/gangforbindelse på Langdyssen. Etablering af nye krydsningsmuligheder over Hobrovej mellem Svenstrup Skolevej og Guldbækken indgår et områdefornyelsesprojekt i den centrale del af byen. Hastighedsgrænsen på Runesvinget vil blive nedsat ifm. med byudvikling syd for Runesvinget.

Trafikstøj nævnes af flere som problematisk. Kommunen kan ikke regulere eksisterende trafik på offentlige veje og dens påvirkning på eksisterende bebyggelse. Ved planlægning af ny bebyggelse, sikres det, at de nye boliger ikke påvirkes af støj over grænseværdierne f.eks. ved at bygge med større afstand til vejen eller etablering af støjafskærmning. Støjen fra Runesvinget vil formentlig blive reduceret, når der byudvikles ved Runesvinget pga. nedsættelse af hastigheden.

Grundvandet skal beskyttes generelt og ift. Godthåb Vandværk. Arealet øst for Gammel Viborgvej friholdes for fremtidig byudvikling for at sikre, at Aalborg Forsynings kildeplads ved Flødal om nødvendigt har mulighed for at udvide deres indvindingsmængde i det område, der i forvejen er reserveret til den fremtidige forsyning med drikkevand. Godthåb Vandværks kildepladszone ligger i byzone. Drikkevandet sikres i lokalplanbestemmelser om bl.a. omfang af bebyggelse, materialevalg, forbud mod etablering af LAR, regnvandsbassiner mv.

Hvorfor netop den godkendte 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 Svenstrup.

De valgte løsninger vurderes at være mest hensigtsmæssige ud fra helhedsorienterede betragtninger og har mindst indvirkning på miljøet.

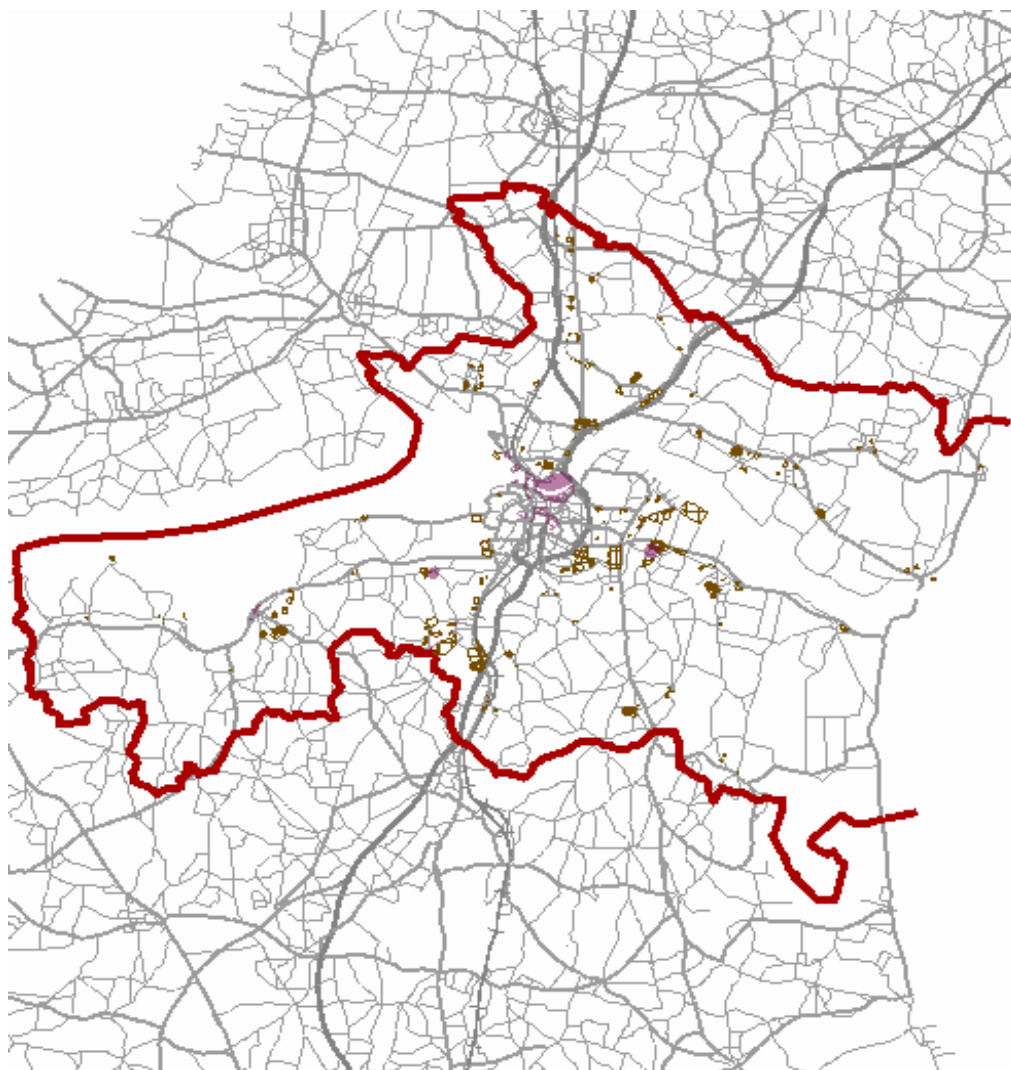
Hvordan de væsentlige miljøpåvirkninger af planen overvåges:

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.

09-08-2021



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.

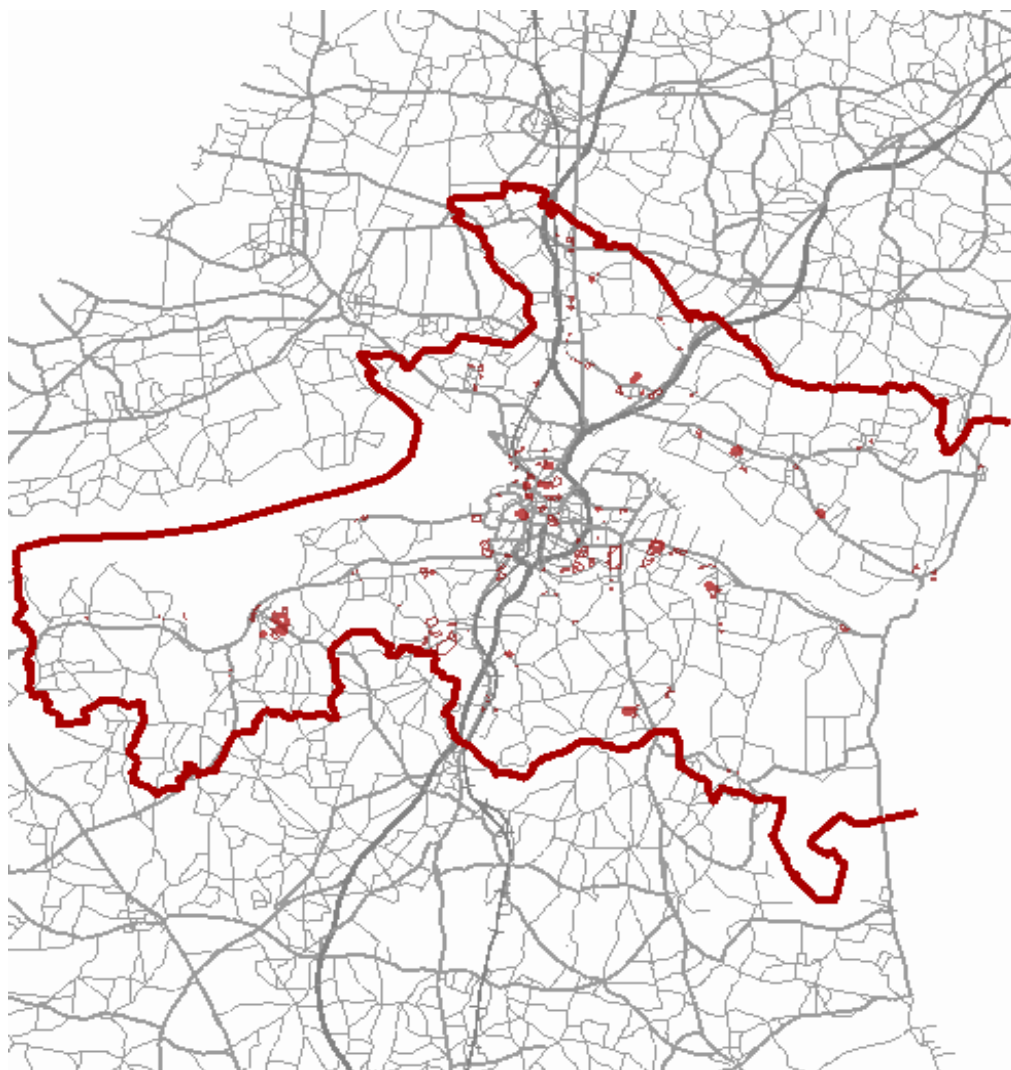
Øvrige omlandsbyer og landsbyer

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

09-08-2021



3.1.1 Nyt boligbyggeri



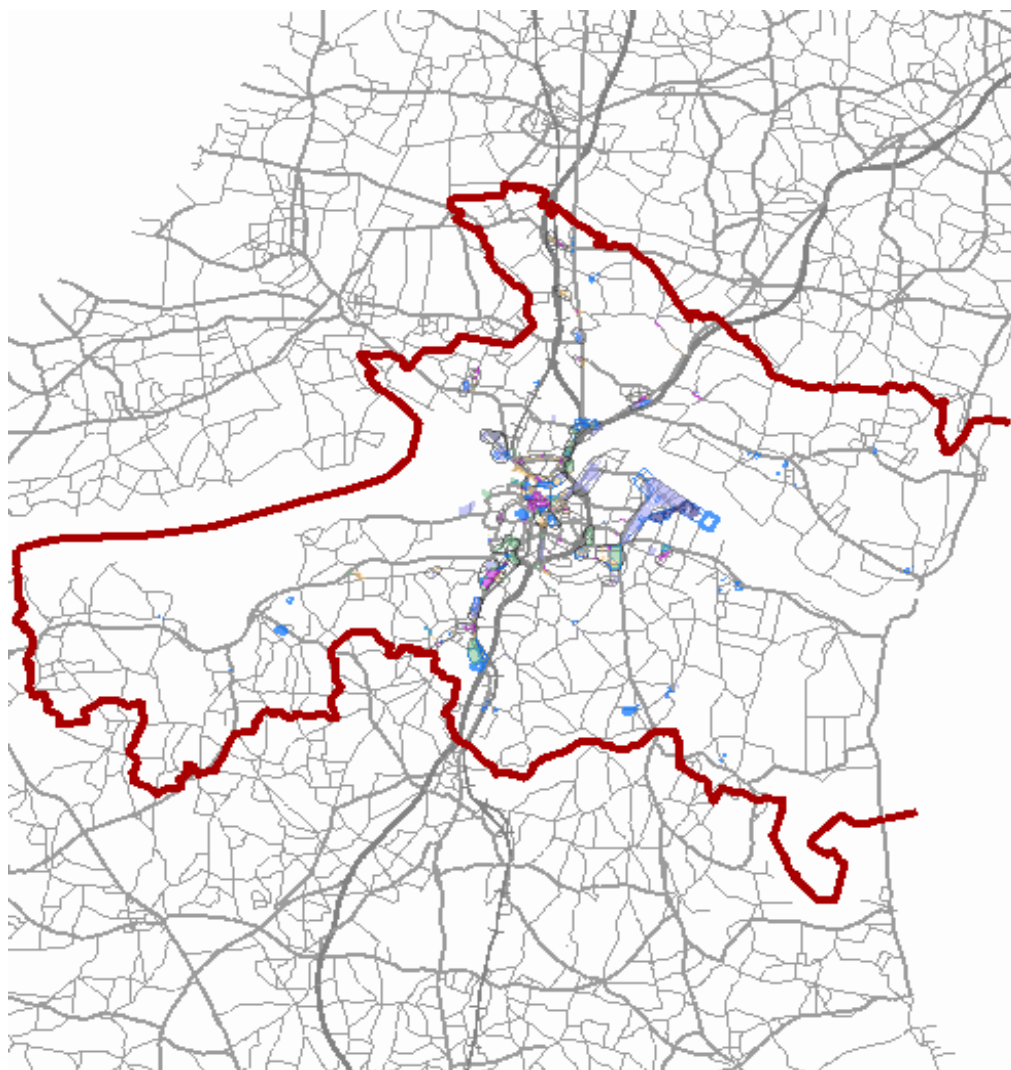
- Nyt boligbyggeri kan lokalplanlægges i områder udlagt til formålet. (Se [kommuneplanrammerne](#) og [bilag J](#)). Nyt boligbyggeri opføres primært i større samlede områder. Perspektivområder planlægges først udbygget efter 2020 og er ikke rammeplanlagt.
- Boligområderne skal placeres og indrettes så der er let adgang til dagligvarebutik, skole og børnepasning, grønne områder og rekreative faciliteter samt kollektiv trafik.
- Større områder, der indgår i boligprogrammet samt perspektivområder, udpeges på kortet.

Bemærkninger til retningslinien

Gennem planlægningen sikres en hensigtsmæssig boligudbygning. Selv ved en stagnerende befolkningstilvækst kan behovet for at opføre boliger i nye områder være til stede. Dels for at imødekomme en efterspørgsel på nye boliger og dels fordi den gennemsnitlige husstandsstørrelse i mange år har været stadigt faldende (færre børn, flere enlige og ældre).



4.1.1 Nye erhvervsområder



Nye erhvervsområder byggemodnes etapevis og under hensyn til ressourcer, landskab og bymiljø.

Den specifikke anvendelse i de enkelte erhvervsområder fastlægges i kommuneplanrammerne ud fra deres egnethed for trafikale belastning og inddeles i:

- Områder til virksomheder med stor godstransport.
- Områder til virksomheder med stor persontransport.
- Områder til virksomheder med stor persontransport og publikumsorienterede funktioner.
- Områder med begrænset trafikale belastning af hensyn til bymiljøet.

Bemærkninger til retningslinien

En etapevis udbygning af kommuneplanlagte arealer, kan sikres på to måder:

- Lodsejeren fastlægger gennem sin byggemodning, hvor og hvordan han vil påbegynde området. Ved kommunale byggemodninger giver metoden god kontrol.
- Større erhvervsarealer underopdeles i flere rammeområder. Efter Planlovens § 11b, stk.1, pkt. 12 kan byrådet i kommuneplanen fastlægge rammer for rækkefølgen af arealernes anvendelse.

Den specificerede anvendelse i forhold til transport, publikumsorienterede funktioner og bymiljø fremgår specifikt af kommuneplanens rammer, by- og bydelsbeskrivelser.



Områder med nærhed til forskning og innovation.



Fokusområder for iværksætteri og innovation.

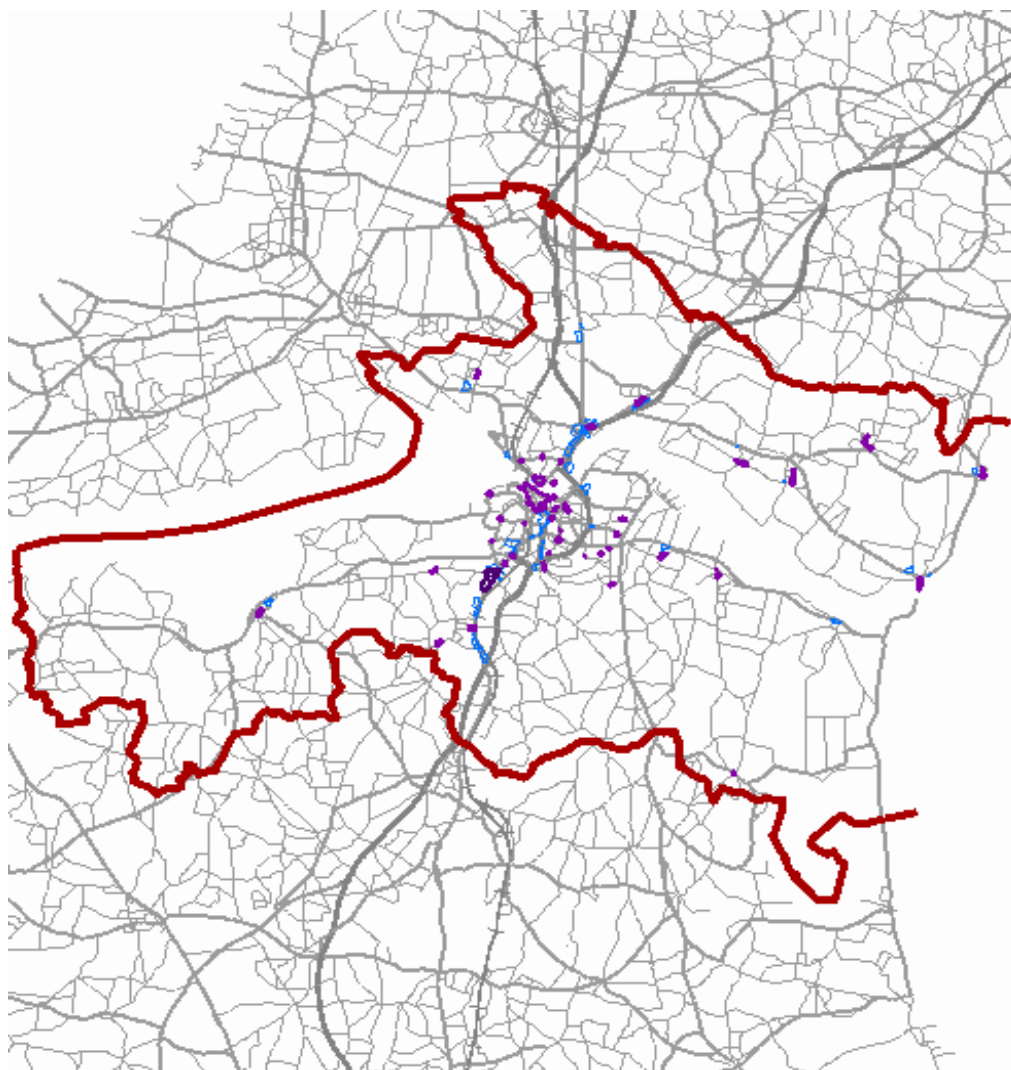


Områder med stor synlighed.

09-08-2021



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

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.

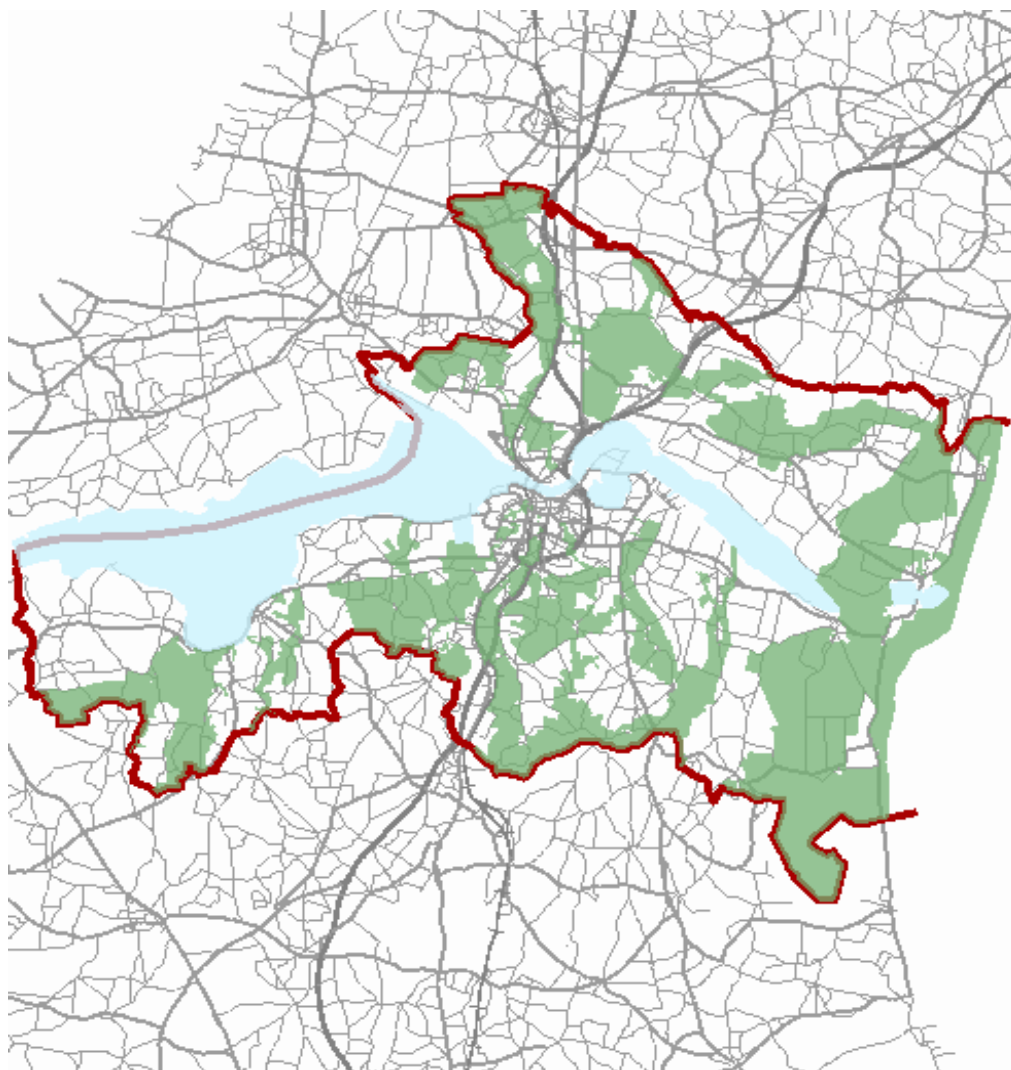
Byer med afgrænset centerområde: Nibe, Svenstrup, Gistrup, Klarup, Storvorde, Kongerslev, Hals, Hou, Ulsted, Gandrup, Vester Hassing, Vodskov, Vadum og Vestbjerg.

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).

09-08-2021



11.1.2 Grøn-blå Struktur



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

Bemærkninger til retningslinien

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

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

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



Kyø Dale

Aalborg Kommune.

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

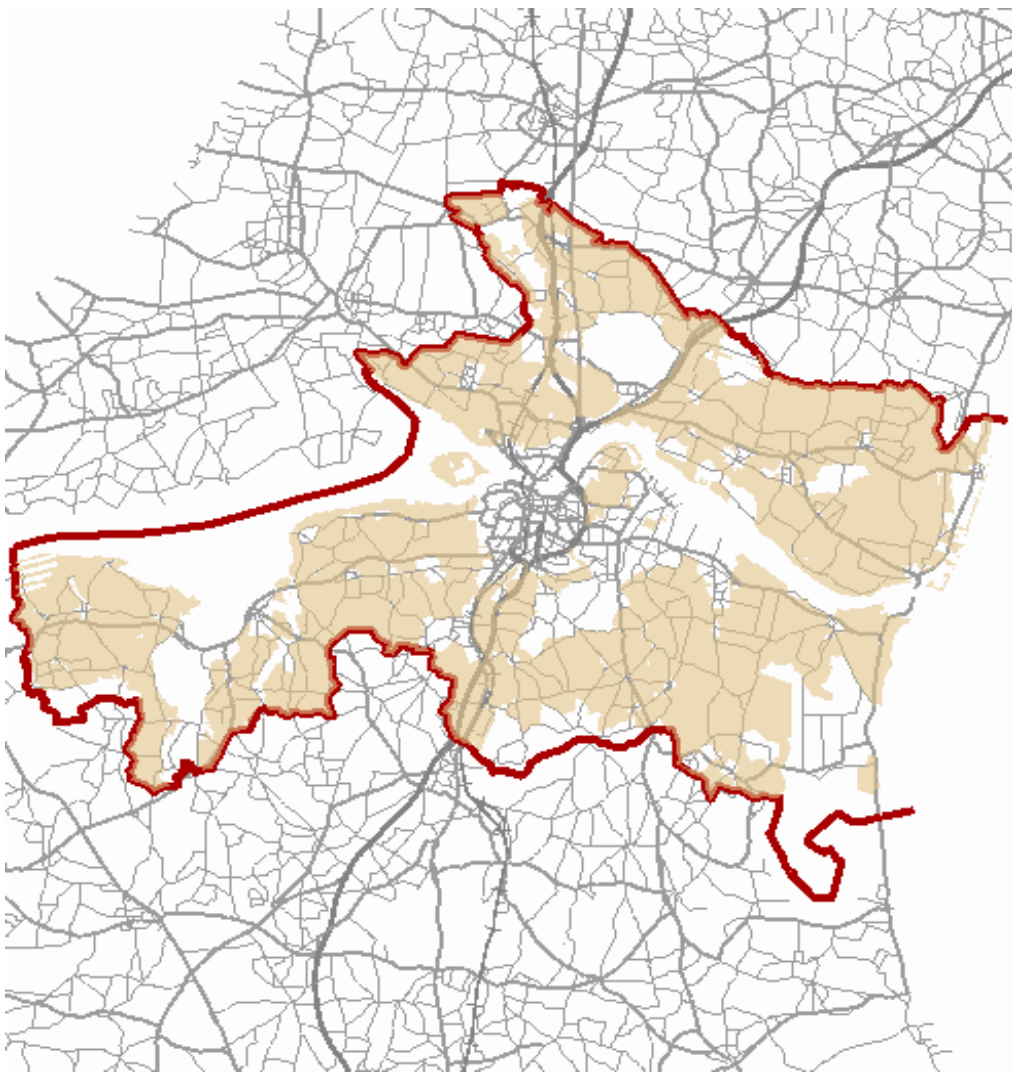
Grøn-blå Struktur bør friholdes for større tekniske anlæg (som fx transformerstationer) der ikke har tilknytning til natur- og friluftsliv.

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

09-08-2021



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,



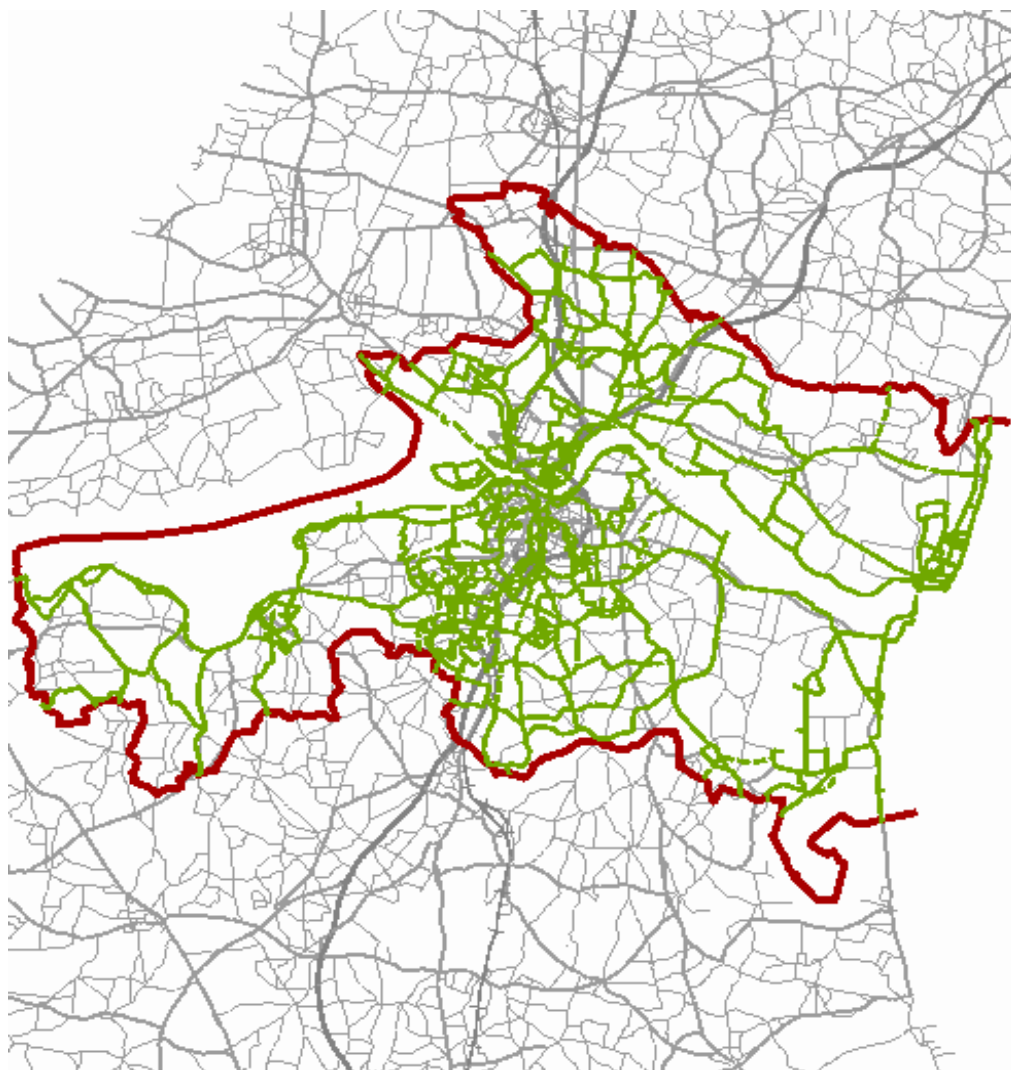
vandløb, moser, ferske enge, strandenge, overdrev og heder, til kulturlandskaber og -elementer og til sikring af friluftslivets aktivitetsmuligheder. De øvrige landområder rummer i dag en mosaik af naturtyper og småbiotoper (levesteder) af varierende karakter. En udvikling, der fremmer opretholdelse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

09-08-2021



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. Nærrekreative 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.

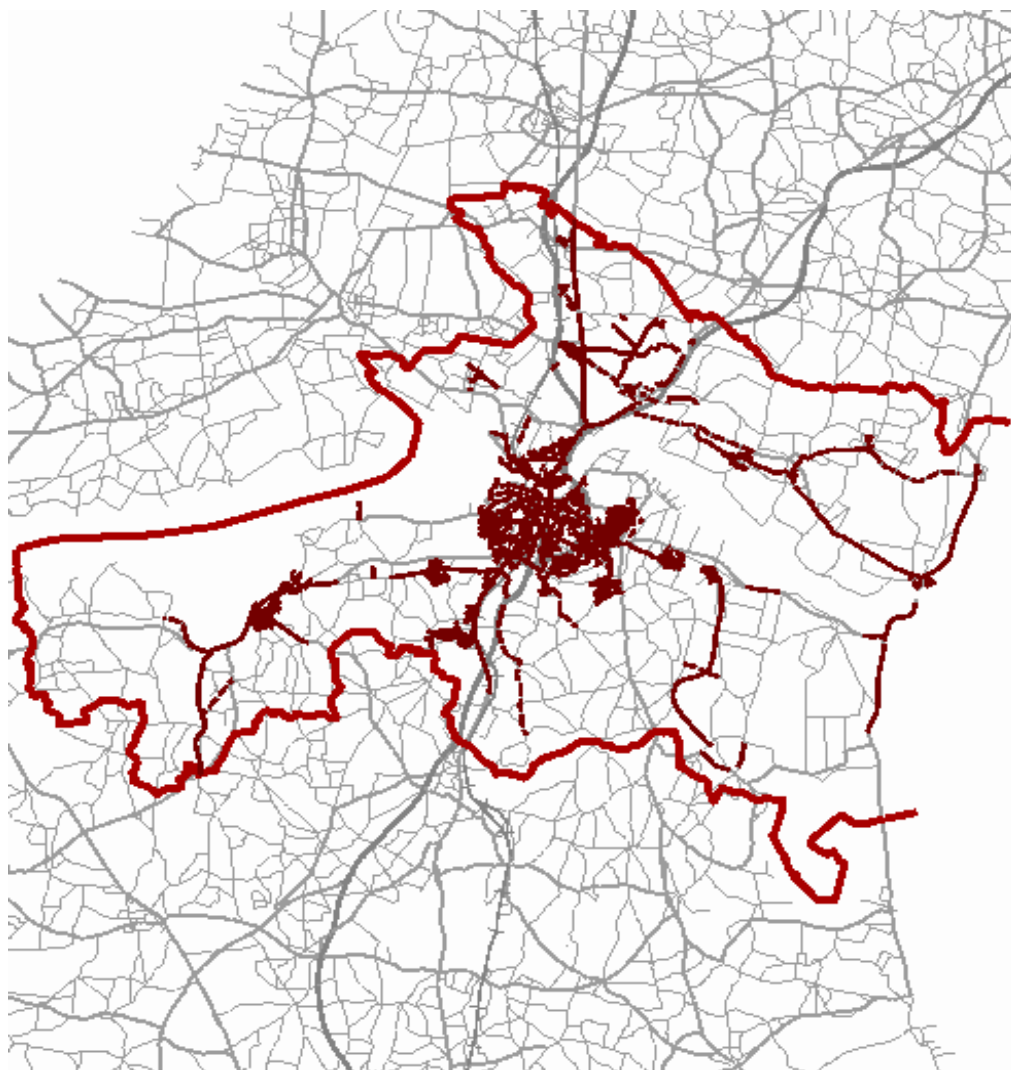


Cykelsti

09-08-2021



13.2 Cykelstier



Arealreservationer til nye cykelstier

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

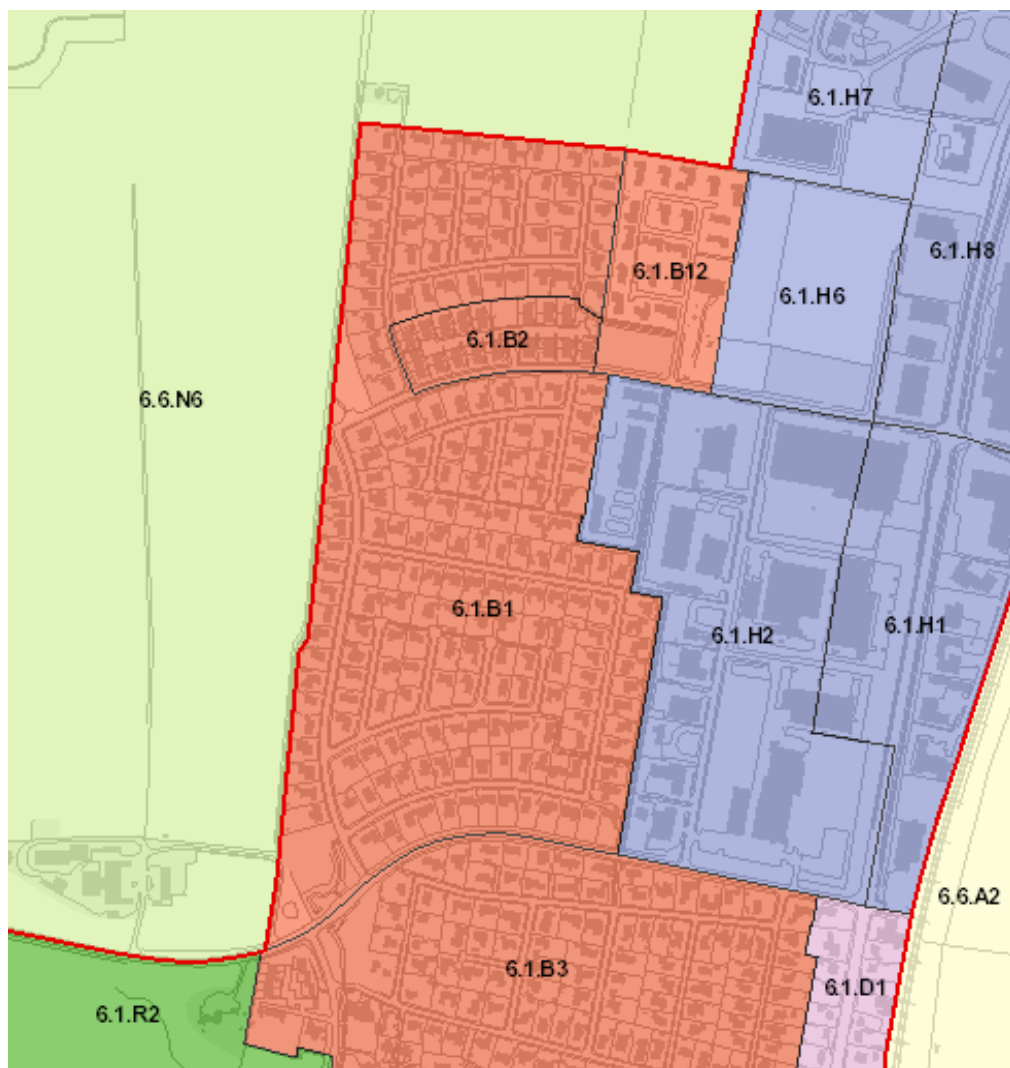
Bemærkninger til retningslinien

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

09-08-2021



6.1.B1 Musvågevej m.fl.



Mål

At bevare et velfungerende boligområde, hvor nærheden til skov- og bakkelandskabet mod nordvest er en af de bærende kvaliteter.



Det bakkede landskab - et af områdets bærende kvaliteter.

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boliger - som fritliggende enfamiliehuse eller som dobbelthuse.

Miljø

Anvendelse

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

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

*Tekniske anlæg skal hovedsageligt være til områdets egen forsyning

Byggemuligheder

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

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Fælles udendørs opholdsareal: [Se retningslinie 6.1.2](#)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

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

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

Mod øst grænser området op til et erhvervsområde med virksomheder i miljøklasse 1-3.

Arkitektur - Byrum og landskab

Mod nord grænser området op til skovrejsningsområder. I dag er området afgrænset med grøn læbeplantning, der danner en fin afslutning af byen. Langs læbeplantningen forløber en rekreativ stiforbindelse til den gamle grusgrav mod nord. Oplevelsen af nærheden til skoven skal understreges ved at fremme træbeplantninger i bebyggelsen.

I dag præges området først og fremmest af parcelhuse fra 60'erne og 70'erne. Byrådet ønsker at give mulighed for mere mangfoldighed i området ved at give større spillerum i forhold til husenes karakter og udformning. Fx skal der være mulighed for at bygge tættere, men kun i form af dobbelthuse, så bebyggelsen som helhed fortsat virker homogen.

Trafik - Veje og stier

Trafikstrukturen er baseret på, at både bilister, cyklister og fodgængere skal kunne bruge vejnettet. Derfor må færdslen baseres på de svage trafikanter præmisser. Langs områdets afgrænsning mod øst er der stiforbindelse i eget tracé, Marathonstien, som er vigtig i forhold til sammenhængen i området og trafiksikre adgangsveje til byens center, station, skole m.m.



Områdets nuværende afgrænsning mod vest



Mange steder virker bebyggelsen allerede grøn og indbydende i dag.

Arkitektur - Byrum og landskab

Beplantningsbælte i skel mellem boliger og erhverv.

Området skal opleves som en del af skov- og bakkelandskabet.

Trafik - Veje og stier

Vejbetjenes fra fordelingsveje fra Skipper Clements Vej og Hobrovej

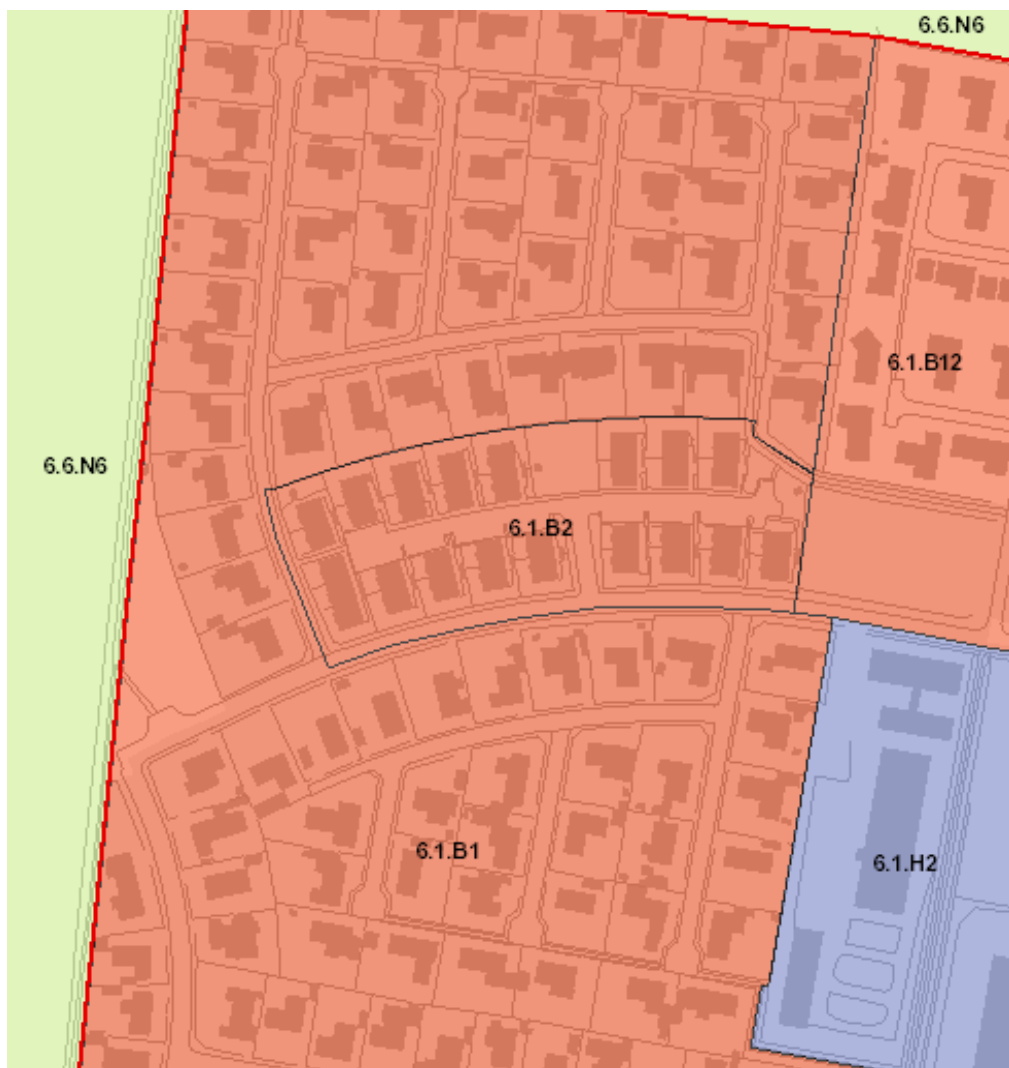
Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)

09-08-2021



6.1.B2 Triatlonvej



Mål

Områdets skal fastholdes som en homogen boligenklave med en markant kontrastvirkning i forhold til omgivende boliger.

Anvendelse

Hovedanvendelsen er boliger - fritliggende enfamiliehuse, dobbelthuse, række-, kæde eller gruppehuse.

Arkitektur - Byrum og landskab

Anvendelse

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

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

Tekniske anlæg skal hovedsageligt være til områdets egen forsyning

Byggemuligheder

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

Etager: Max. 1 plus udnyttet tagetage

Højde: Max. 8,5 m

Fælles udendørs opholdsareal: [Se retningslinie 6.1.2](#)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

Området skal sikres et sammenhængende og harmonisk helhedsindtryk med hensyn til udformning, byggematerialer og farver på facader og tage.



Andelsboligbebyggelse med homogent udtryk.

Trafik - Veje og stier

Der skal fastholdes stiforbindelser fra området til Marathonvej, Tennisvej og Squashstien ved den nordøstlige del af området.

09-08-2021

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse skal i skala, formsprog og materialevalg tilpasses eksisterende bebyggelse

Beplantningsbælte (5 m) i nordligt skel

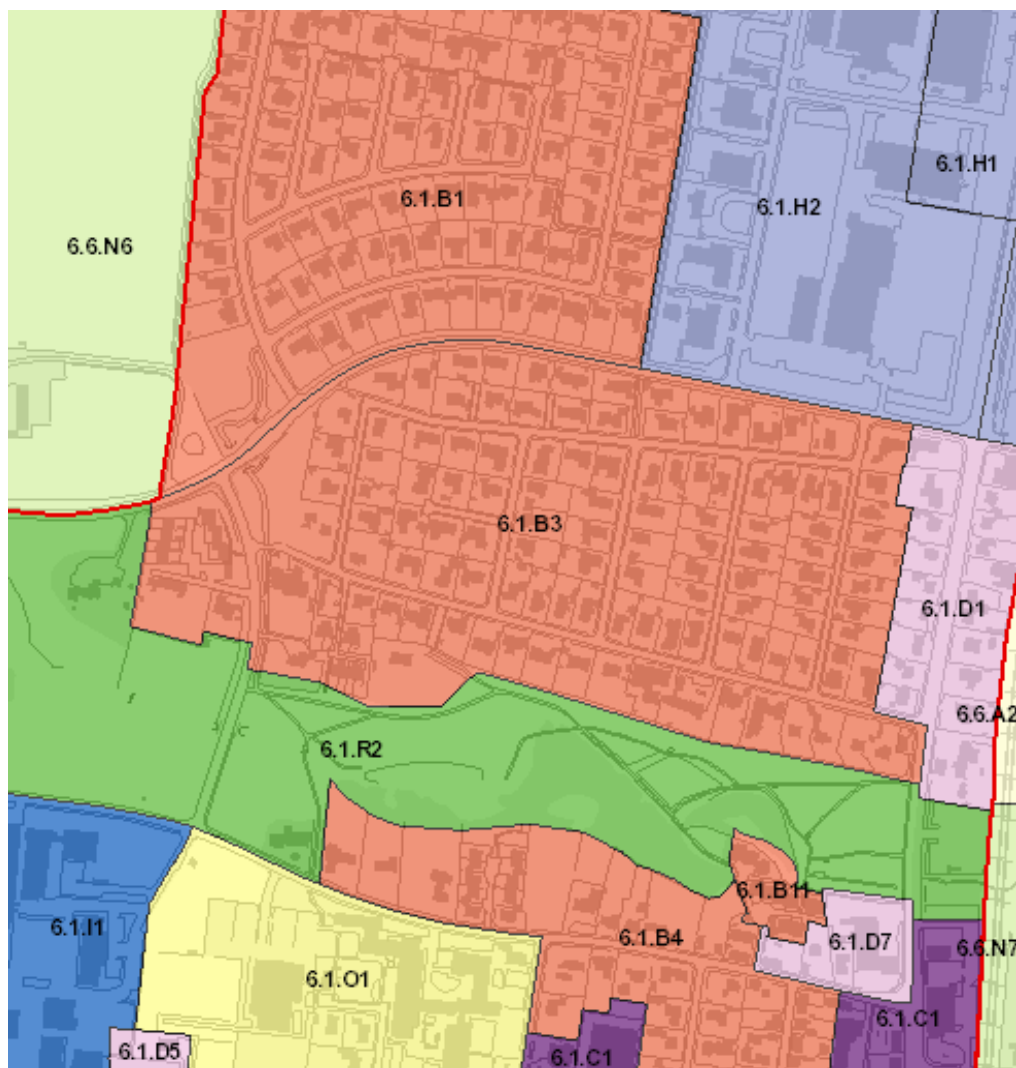
Trafik - Veje og stier

Adgangsvej fra Marathonvej

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)

6.1.B3 Frederikhøjsvej m.m.



Mål

Boligområdet ligger attraktivt ved Guldbækken og med nær tilknytning til det rekreative område. Målet er, at videreudvikle området til et varieret boligmiljø, hvor disse potentialer fremmes med respektafstand og uden visuel eksponering af parkområdet.



Bebyggelsen mod Guldbækken præges af den attraktive beliggenhed.

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boliger - fritliggende enfamiliehuse, men med mulighed for indpasning af dobbelthuse, række-, kæde eller gruppehuse.



Anvendelse

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

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

*Tekniske anlæg skal hovedsageligt være til områdets egen forsyning

Byggemuligheder

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

Etagger: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Fælles udendørs
opholdsareal: [Se
retningslinie 6.1.2](#)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

Vejledende
grænseværdier for støj
fra erhverv, se
retningslinie 4.1.3

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

Længere mod nord er bebyggelsen nyere og mere beskeden.

Arkitektur - Byrum og landskab

Svanemølleparken er karakteriseret ved, at villaer mod nord har haver mellem bebyggelsen og parken, ligesom de gamle bebyggelser mod syd har flotte store haver ned mod søen. Det er vigtigt at ny bebyggelse holdes på afstand af park og sø og følger de oprindelige principper for placering af bebyggelse.

Bebyggelserne skal fortsat have frodige og delvis lukkede haveudtryk mod parkstrøget for at sikre offentlighedens fred i parken.

Trafik - Veje og stier

Området vejbetjenes via stikveje fra Skipper Clements Vej og Hobrovej.

Gennem området og langs områdets vestlige del løber overordnede stier, som forbinder den nordlige del af Svenstrup med det rekreative område, centeret, skole m.m.



Stiforbindelser til det rekreative område er vigtige for at synliggøre den attraktive beliggenhed.



Hovedstiforbindelse i områdets vestlige del

09-08-2021

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelsen skal have frodigt og lukket haveudtryk mod parkstrøget

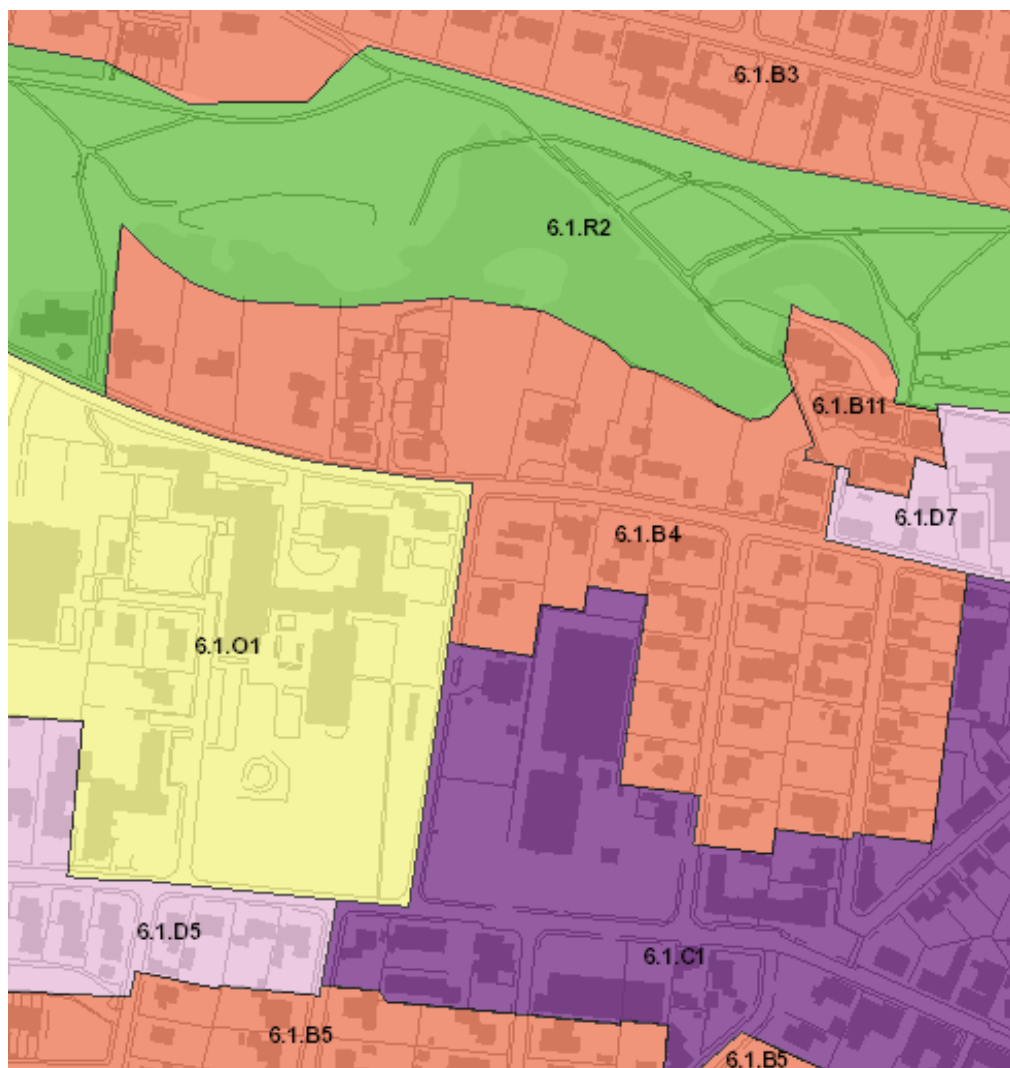
Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinie 5.2.3](#)

Trafik - Veje og stier

Stikvej fra Skipper Clements Vej og Hobrovej

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)

**6.1.B4 Bævervej m.m.****Mål**

Området bevares som et blandet boligområde med synlige levn fra byens historie.

Anvendelse

Hovedanvendelsen er boliger med mulighed for at integrere mindre, miljøvenlige erhverv, institutioner mv. De alternative anvendelser forudsætter dog, at den miljømæssige gene for områdets boliger er minimal, og at anvendelsen er forenelig med bevaringshensyn i forhold til bygninger og strukturer.

Arkitektur - Byrum og landskab**Anvendelse**

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

Anvendelsen er
specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav
boliger og max. 40 for
anden bebyggelse

Etagér: Max. 1 plus
udnyttet tagetage

Højde: Max. 8,5 m

Fælles udendørs
opholdsareal: [Se
retningslinie 6.1.2](#)

Byggelinie: Facade i
gadelinje langs den
østlige side af
Bævervej

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#)

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

Områdets bygninger og disponering rummer bevaringsværdige spor fra Svenstrups tid som landsby og stationsby.

Bævervej er en lav bymæssig bebyggelse med stationsbykarakter. Her er bygninger, særligt i vejens østlige side, konsekvent opført i vejskel. Dette princip lægges der vægt på at videreføre.

Den øvrige del af området har en mere åben karakter med forarealer og beplantning. Langs Egernvej ligger en sammenhængende struktur af købstadsinspirerede villaer. Karakteristisk for Egernvej er det også, at mange af husene har store birketræer i forhaven. Den bevaringsværdige bebyggelse og beplantning er medvirkende til at skabe et sammenhængende bymiljø, som giver området identitet. Nord for Svenstrup Skolevej kan rester fra landsbytiden genfindes i form af beskedne landsbyhuse og gårde, der ligger op mod vejen med afstand til søen og store haver og store træer ned mod søen. Bebyggelsen hænger tæt sammen med det rekreative område langs Guldbækken, og området er desuden karakteriseret ved mange bevaringsværdige træer.



Der lægges vægt på at bevare Bævervejs bymæssige karakter.



Langs Svenstrup Skolevej er der levn fra landsbyen Svenstrup.



Bevaringsværdige huse og en del af birkealléen ved Egernvej.

09-08-2021

Arkitektur - Byrum og landskab

Spor fra landsbyen og stationsbyen skal bevares

Store haver med afstand til søen skal fastholdes

Bebyggelse skal i skala, formsprog og materialevalg tilpasses eksisterende bebyggelse og stedlige historiske byggestil

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

Om- og tilbygninger skal udføres i overensstemmelse med det oprindelige bygningsudtryk

Markant træbeplantning skal bevares

Trafik - Veje og stier

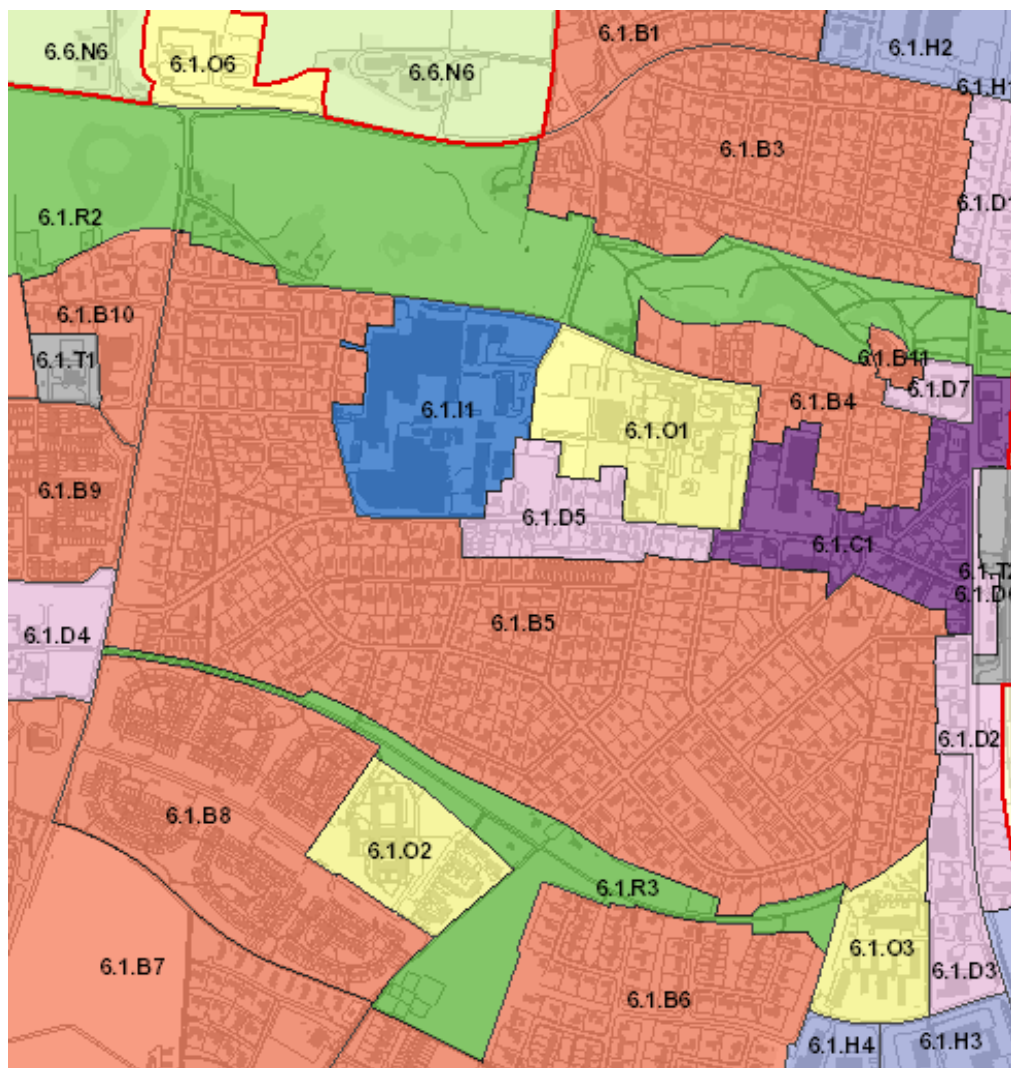
Adgangsvej via Svenstrup Skolevej og Godthåbsvej

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)



6.1.B5 Gammel Viborgvej m.m.



Mål

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

Anvendelse

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



Mange af områdets ældre boliger er relativt beskedne i størrelse.

Anvendelse

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

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

*Tekniske anlæg skal hovedsageligt være til områdets egen forsyning

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav boliger og max. 40 for anden bebyggelse

Etagér: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Fælles udendørs opholdsareal: [Se retningslinie 6.1.2](#)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

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

Der kan ikke etableres grundvandstruende aktiviteter i kildepladszoner.

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

Miljø

Mod vest er området belastet af støj fra Langdyssen.

Arkitektur - Byrum og landskab

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

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

Trafik - Veje og stier

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

Gammel Viborgvej er et bevaringsværdigt historisk vejforløb.



Nibebanens krumme forløb sætter sit tydelige præg på områdets gadeforløb.



Gl. Viborgvej fungerer på nogle strækninger som sti.

09-08-2021

Arkitektur - Byrum og landskab

Historiske strukturer skal respekteres

Området skal fremstå grønt

Markante træer skal bevares

Der lægges vægt på variation i bebyggelsens udformning

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinie 5.2.3](#)

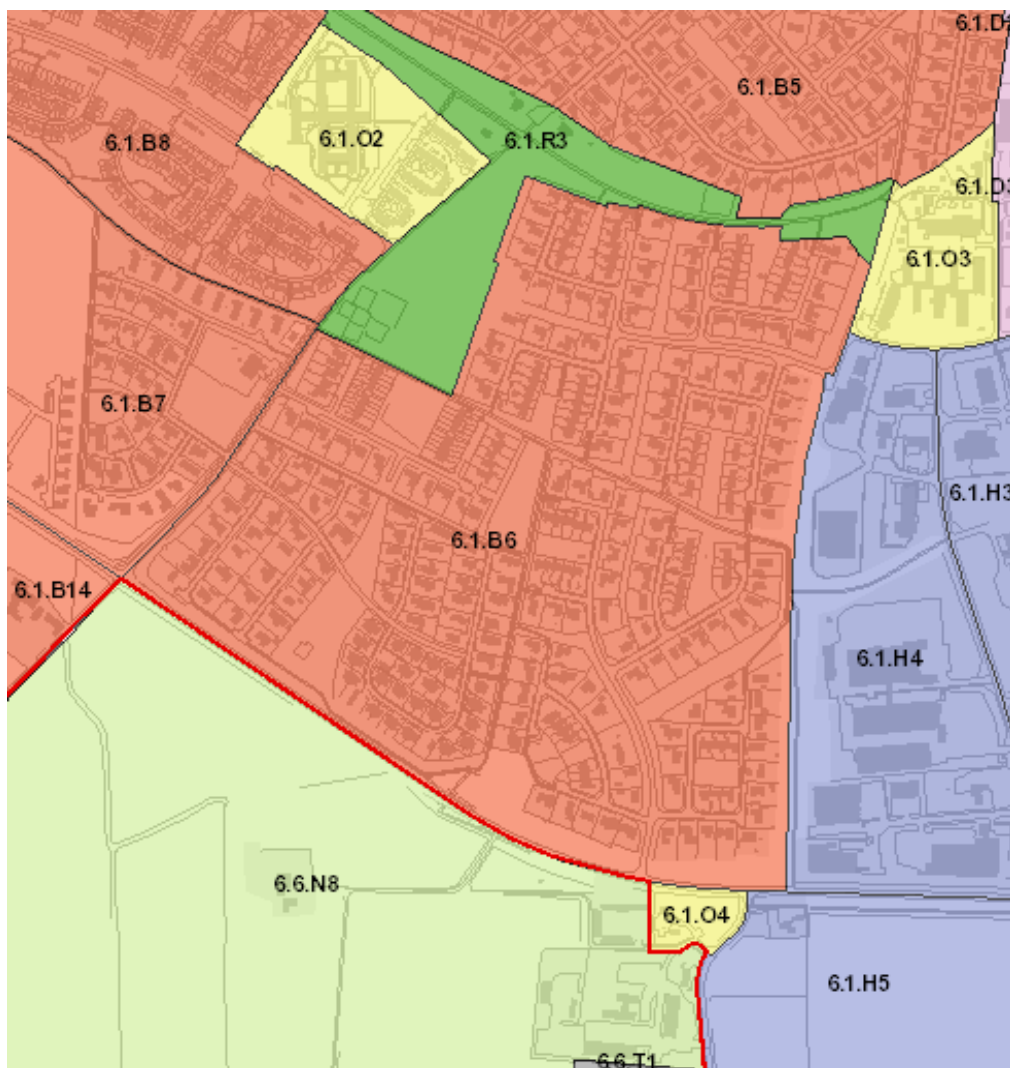
Trafik - Veje og stier

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)



6.1.B6 Svenstruphøj



Mål

Målet er at fastholde et boligområde med en markant landskabelig og grøn karakter.

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boliger - fritliggende enfamiliehuse, dobbelthuse, række-, kæde eller gruppehuse.

Der kan endvidere placeres servicefunktioner mv.

Anvendelse

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

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

*Tekniske anlæg skal hovedsageligt være til områdets egen forsyning

Byggemuligheder

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

Etagér: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Fælles udendørs opholdsareal: Min. 15%

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

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

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



Terræformerne skaber forudsætningerne for et spændende boligområde.

Miljø

Området er belastet af støj fra Runesvinget.

Arkitektur - Byrum og landskab

Bopladsen og Offerlunden er udbyggede parcelhusområder med en tæt grøn karakter i kraft af konsekvent tilplantning langs vej- og stiforløb og randbeplantning ved områdets afgrænsning. Områdets vejforløb har en fin sammenhæng med terrænet. Disse karaktertræk er væsentlige for oplevelsen af et boligmiljø af høj kvalitet.

Svenstruphøj er primært bebygget med nyere parcelhuse. Fra det landskabelige plateau midt i området er der vigtige udsyn mod Østerådal og Aalborg. Området tiltænkt et åbent og grønt præg - med overgang til en tættere skovkarakter ned mod Runesvinget og skoven syd her for. Der lægges desuden vægt på at ny bebyggelse medvirker til at understrege terrænets former.



Den østlige del af området har en markant grøn karakter.

09-08-2021

Arkitektur - Byrum og landskab

Svenstruphøj skal markere overgangen mellem skoven mod syd og et mere åbent bylandskab mod nord

Udsigt mod Aalborg skal friholdes for bebyggelse og beplantning

Bopladsens og Offerlundens grønne karakter skal bevares

Afskærmende vejbeplantning mod Runesvinget og erhvervsområdet mod vest skal bevares

Trafik - Veje og stier

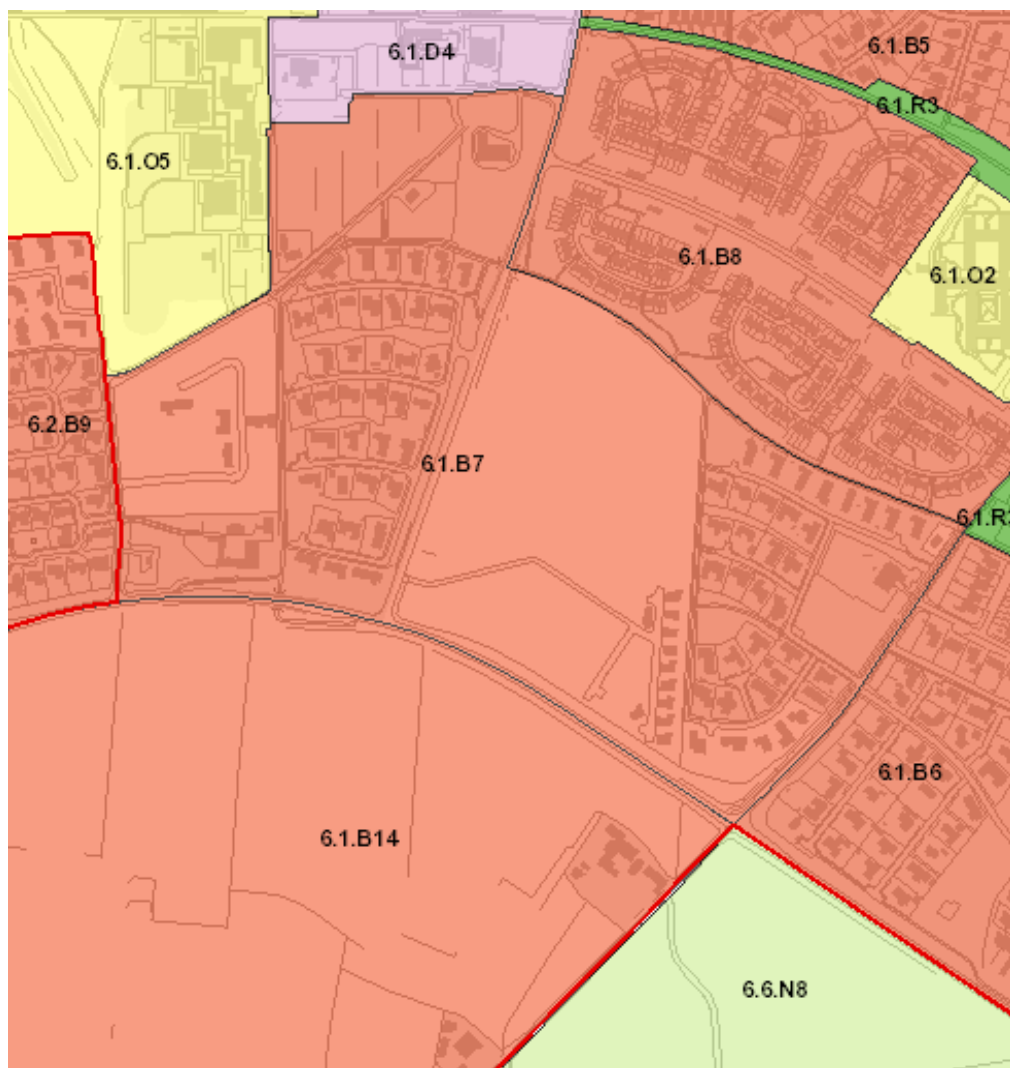
Fordelingsvej til området fra Gammel Viborgvej

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)



6.1.B7 Runesvinget / Langdyssen



Mål

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



Området set fra Langdyssen.

Anvendelse

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

I området kan integreres service og lignende, såfremt de miljømæssige gener for områdets boliger er minimale.

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)
Kontorer
Service
Kulturelle formål
Fritidsanlæg
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg*

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

*Tekniske anlæg skal hovedsageligt være til områdets egen forsyning

Byggemuligheder

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

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

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

Fælles udendørs opholdsareal: [Se retningslinie 6.1.2](#)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

Vejledende grænseværdier for støj



Området præges af en markant terrænmæssig top.

Miljø

Området er belastet af støj fra Langdyssen og Runesvinget.

Arkitektur - Byrum og landskab

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

Området skal have et åbent og grønt præg.

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

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

Trafik - Veje og stier

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

09-08-2021

fra trafik, se [retningslinie 13.3](#)

Arkitektur - Byrum og landskab

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

Området skal have et åbent og grønt præg.

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

Åben grøn kile mellem Svenstrup og Godthåb mod Midgården

Trafik - Veje og stier

Fordelingsveje fra Gammel Viborgvej og Langdyssen

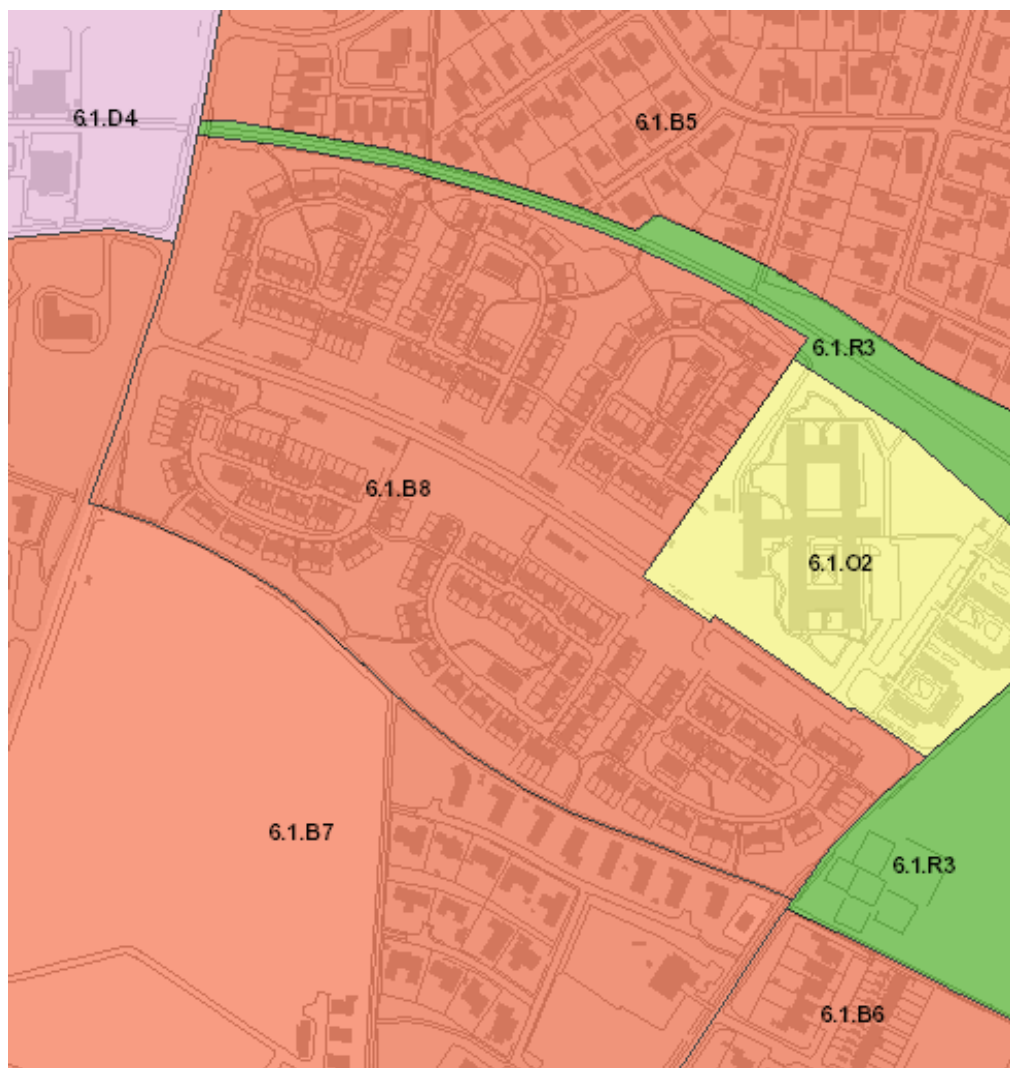
Vejstrukturen skal indtænke blandet anvendelse

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)



6.1.B8 Runddyssen



Mål

Målet er at fastholde et godt boligmiljø - blandt andet gennem mere åbenhed i bebyggelsen og større variation i bebyggelsernes ydre fremtræden.



Området har en grøn karakter, men virker monotont.

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er tæt-lav boliger.

Miljø

Området er støjbelastet fra Langdyssen.

Anvendelse

Boliger (tæt-lav)
Kulturelle formål
Fritidsanlæg
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg*
Grundvandsbeskyttelse

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

*Tekniske anlæg skal hovedsageligt være til områdets egen forsyning

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for tæt-lav boliger og max. 40 for anden bebyggelse

Etagér: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Fælles udendørs opholdsareal: [Se retningslinie 6.1.2](#)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

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

Der kan ikke etableres grundvandstruende aktiviteter i kildepladszoner.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området er i dag bebygget med ensartede enklaver af tæt-lav bebyggelser orienteret væk fra den gennemgående vej. Disse forhold og bebyggelsens placering bag beplantning samt vej- og parkeringsarealer får området til at virke lukket og lidt monotont.

For at bløde op på monotonien kan man eksempelvis enklavevis arbejde med bygningernes facader både hvad angår materiale- og farvevalg. I dag fremstår alle bygningerne i blank murværk af røde teglsten. Nogle bygningsenklaver kan fx med fordel overfladebehandles ved pudsning eller vandskuring og/eller males i varierende farver.



Nogle af indgangspartierne til de enkelte boliger har fået et individuelt præg, som bryder monotonien.

09-08-2021

Arkitektur - Byrum og landskab

Samlet plan for udearealer, parkeringsarealer og beplantning skal skabe større åbenhed i området. Dog skal den overordnede grønne struktur med store træer, frodige busketter og hække bevares.

Brugen af materialer og farver til bygningssider, vinduer m.m. bør varieres enklavevis.

Trafik - Veje og stier

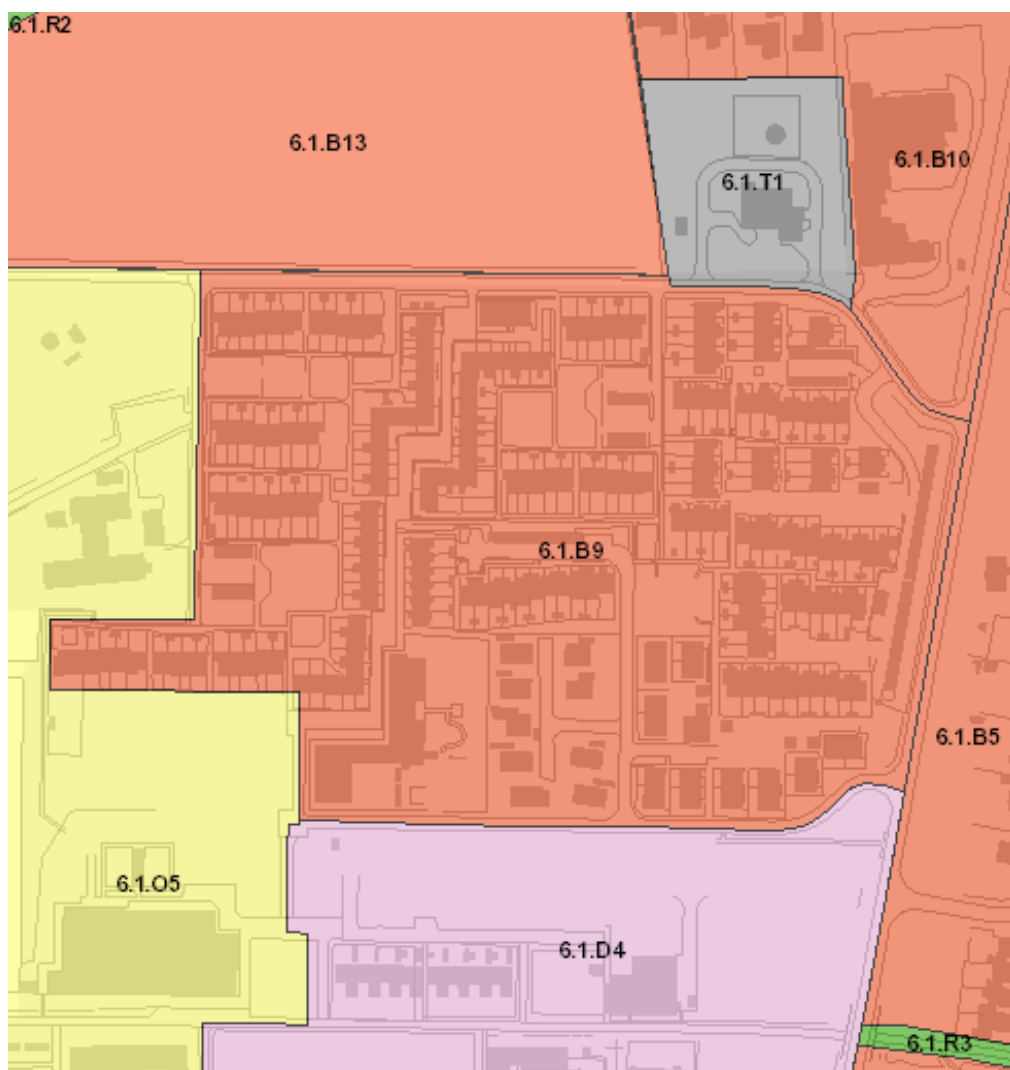
Vejadgang fra stamvej fra Langdyssen

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)



6.1.B9 Bautastenen



Mål

Området videreudvikles som et attraktivt boligområde med et varieret udbud af boligtyper og et varieret bygningsmæssigt udtryk.



Tæt-lav bebyggelser ved Bautastenen

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boliger - fritliggende enfamiliehuse og dobbelthuse, række-, kæde eller klyngehuse eller etagehuse.

I området kan integreres service og lignende, såfremt de miljømæssige gener for områdets boliger er minimale.

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)
Klinikker
Service
Kulturelle formål
Fritidsanlæg
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
*Tekniske anlæg
Grundvandsbeskyttelse

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

*Tekniske anlæg skal hovedsageligt være til området egen forsyning

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 åben-lav, max. 40 for tæt-lav boliger og etageboliger og max. 50 for anden bebyggelse

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m for åben-lav boliger og max. 10 m for anden bebyggelse

Fælles udendørs opholdsareal: Min. 15 % af hver enklave

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

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



Tæt-lav bebyggelse længst mod nordvest - de massive tagkonstruktioner er et særligt karaktertræk.

Miljø

Området er påvirket af trafikstøj fra Langdyssen.

Arkitektur - Byrum og landskab

Boligområdet ligger attraktivt med tilknytning til naturområdet ved Guldbækken og med udsigt mod skrænten med skoven og Svenstrup Kirke nord for Guldbækken. Mod vest er der kig mod sportsanlæg og Godthåb.

Områdets bebyggelse virker i kraft af den store ensartethed lidt monotont. Bebyggelsens udtryk kan fx fornyes ved overfladebehandlinger af murværk, brug af farver eller med tilføjelse af nye delpartier og mindre bygningsdele udført i andre materialer.



Bebyggelsen skaber en veldefineret kant mod ådalen

Trafik - Veje og stier

Gennem området og langs områdets nordlige grænse løber overordnede stier, der sikrer adgang til det rekreative område ved Guldbækken og forbinder området med byens overordnede stinet til centret, stationen, Godthåb m.m.

09-08-2021

Der kan ikke etableres grundvandstruende aktiviteter i kildepladszoner.

Arkitektur - Byrum og landskab

Der lægges vægt på variation i boligtyper og bygningsudtryk

Bebyggelse skal udnytte landskabelige potentialer og medvirke til at skabe et mere åbent og indbydende udtryk mod syd

Bebyggelse skal orienteres, så de landskabelige værdier udnyttes optimalt (fx med kig til Godthåb)

Bepantning skal afskærme ådalen for visuel påvirkning fra bebyggelsen

Trafik - Veje og stier

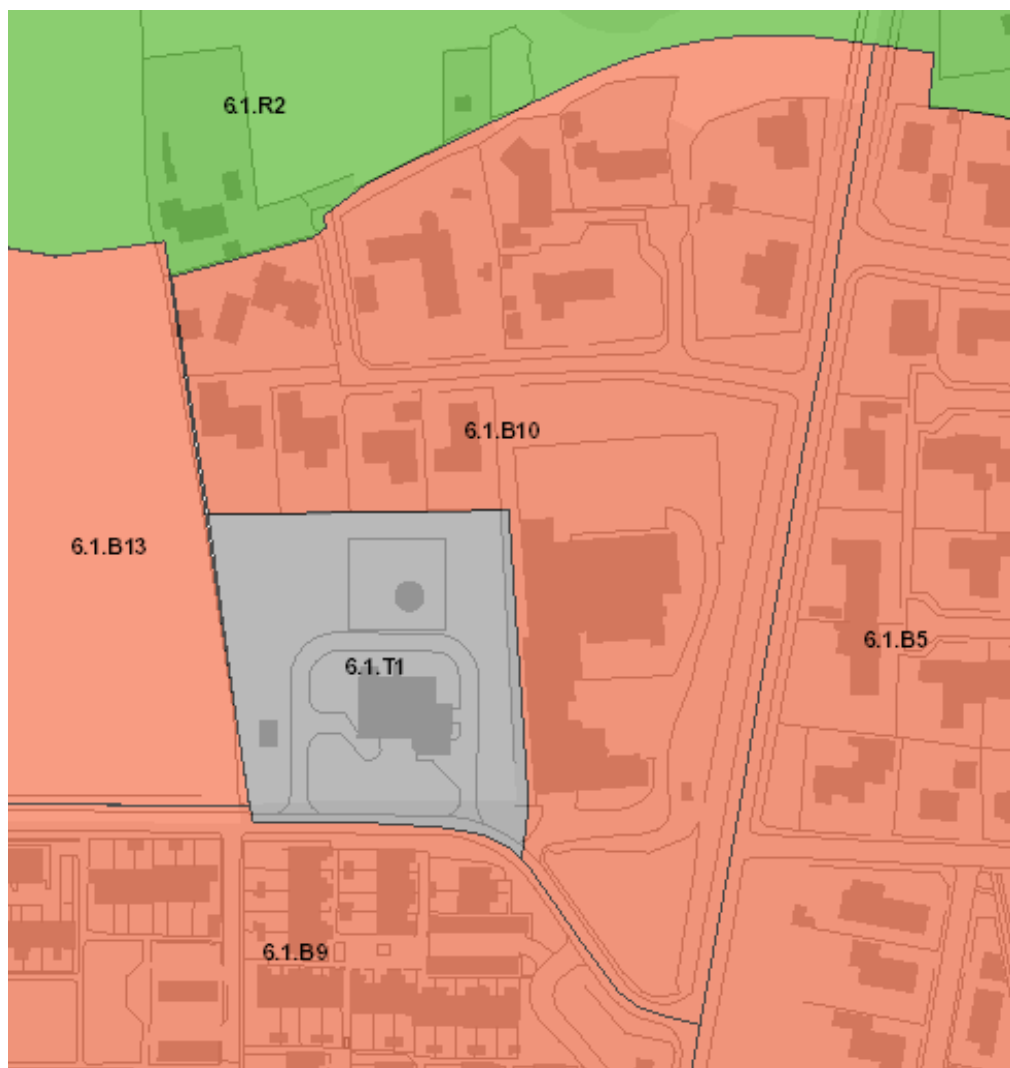
Adgangsveje fra Bautastenen og Hellekisten

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)



6.1.B10 Ved Vester Mølle



Mål

En fortsat udbygning med boliger i det lille, naturskønne og attraktivt beliggende boligområde.



Enkelte bevaringsværdige bebyggelser medvirker til at give området karakter.

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boliger - som enfamilie- eller rækkehuse.

Miljø

Anvendelse

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

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

*Tekniske anlæg skal hovedsageligt være til mområdets egen forsyning

Byggemuligheder

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

Etagér: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Fælles udendørs opholdsareal: [Se retningslinie 6.1.2](#)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

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

Området er påvirket af trafikstøj fra Langdyssen.

Arkitektur - Byrum og landskab



Husenes karakter bærer præg af den attraktive beliggenhed ved Guldbækken.

Områdets begrænsede udstrækning og den nære tilknytning til naturområdet ved Guldbækken, mølledammen og det gamle møllekompleks ved Langdyssen er identitetsskabende og danner grundlag for et attraktivt boligområde.

Trafik - Veje og stier

Ved områdets nordlige og vestlige grænse løber overordnede stier, der sikrer adgang til naturområdet ved Guldbækken og forbinder området med byens overordnede stinet til centret, stationen, Godthåb m.m.

09-08-2021

Arkitektur - Byrum og landskab

Den åbne og grønne karakter med kig til ådal og kirke skal bevares

Der skal etableres beplantning langs Langdyssen

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinie 5.2.3](#)

Trafik - Veje og stier

Området vejbetjenes fra Ved Vester Mølle

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)

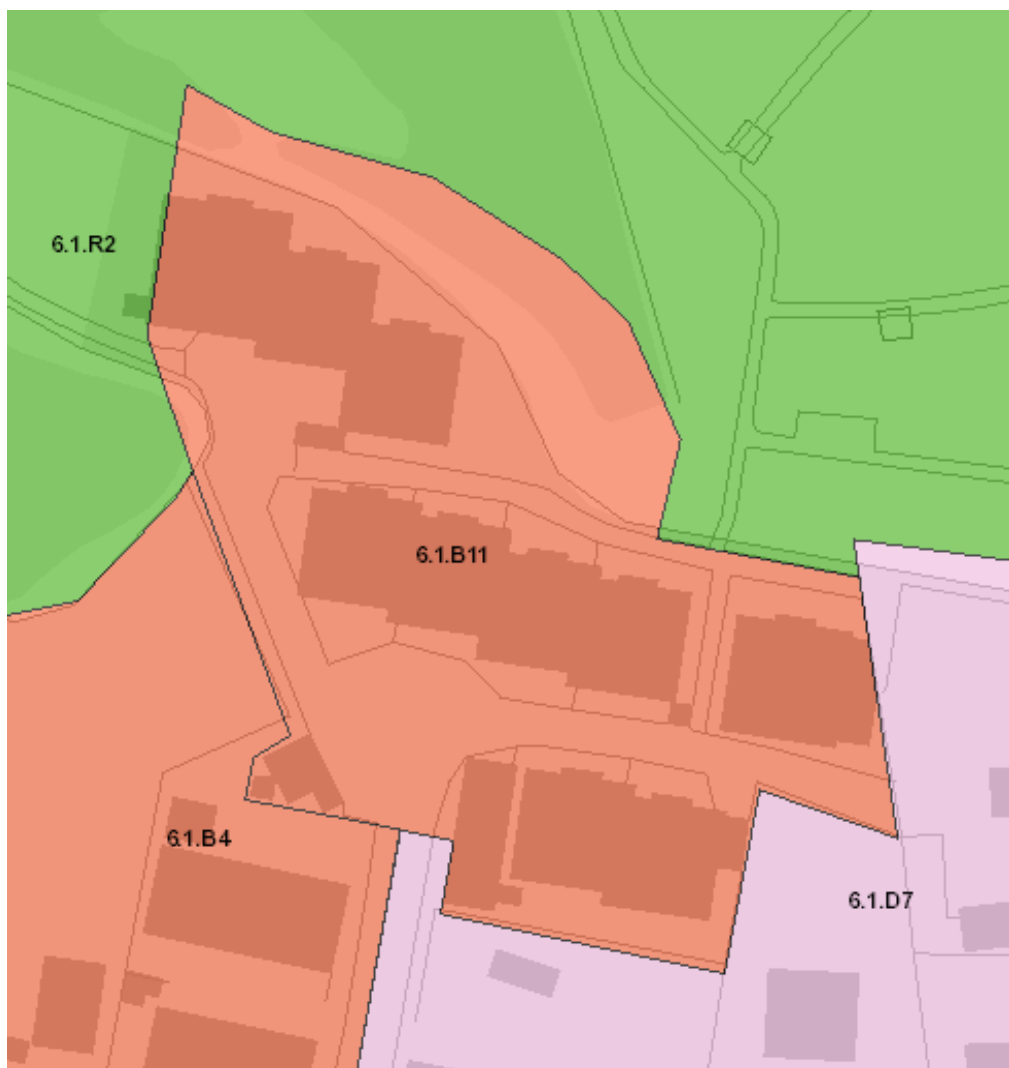
Zoneforhold

By- og landzone

En lokalplan skal overføre landzonereal til byzone



6.1.B11 Kirkestien



Anvendelse

Boliger (tæt-lav)
Kulturelle formål
Fritidsanlæg (kun klub og forening)
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg*

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

*Tekniske anlæg skal hovedsageligt være til områdets egen forsyning

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 40

Etagér: Max 2

Højde: Max. 8,5 m

Fælles udendørs opholdsareal: Min. 10 %

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

Mål

Målet er at fastholde et attraktivt boligområde, hvor bebyggelsen fremtræder som en smuk, markant og harmonisk helhed. Målet er endvidere at sikre den offentlige færdsel i Svanemølleparken.

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boliger. Alternative anvendelser forudsætter, at den miljømæssige gene for de omkringliggende boliger er minimal.

Trafik - Veje og stier

Der skal sikres stiforbindelse gennem området fra det rekreative område til Svenstrup Skolevej.

09-08-2021

Arkitektur - Byrum og landskab

Private områder skal afskærmes med beplantning i et robust og naturligt udseende, der passer med Svanemølleparkens udtryk.

træer og buske på skrænten mod parken skal bevares.

Trafik - Veje og stier

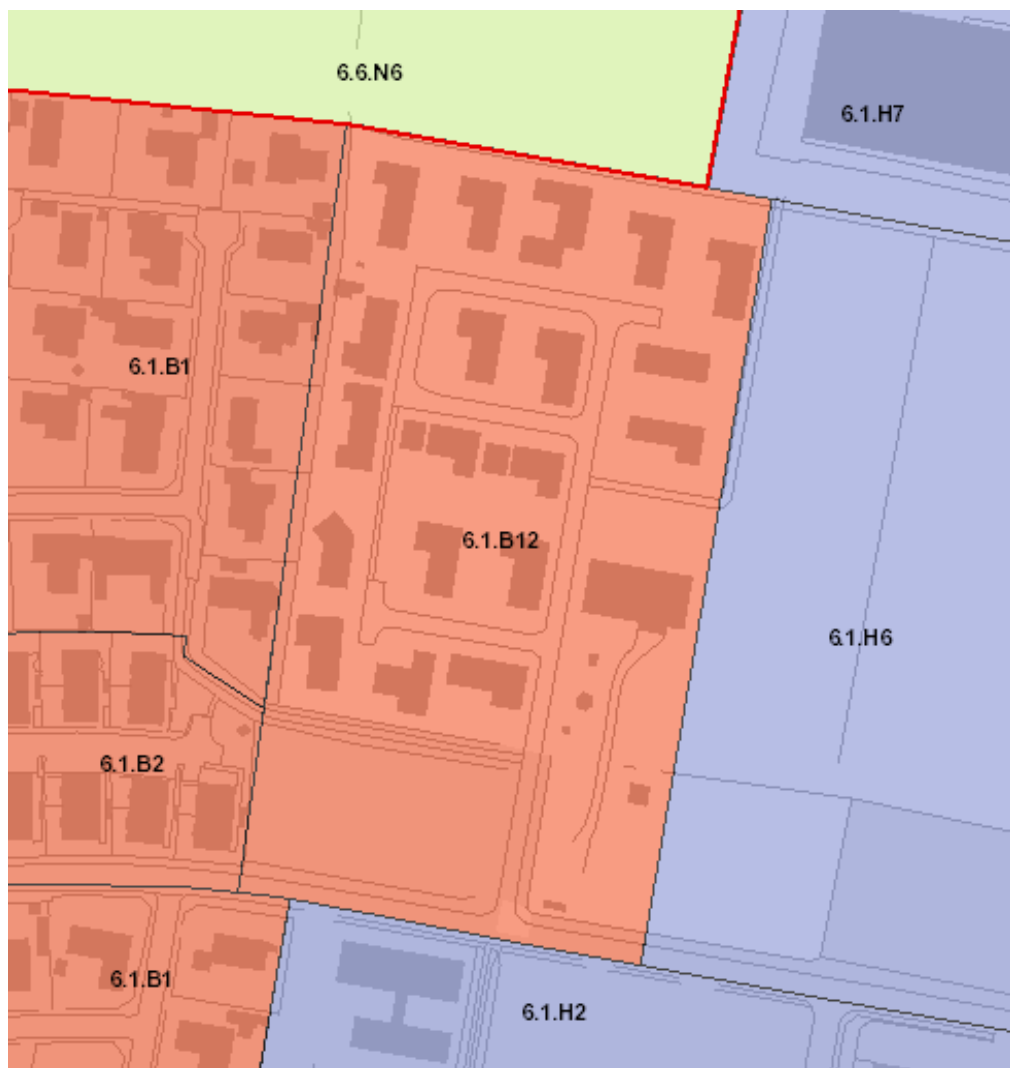
Vejadgang fra Kirkestien

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Stiforbindelse skal sikres, se [illustrationsplan](#)



6.1.B12 Marathonvej



Anvendelse

Boliger (åben-lav)
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg (små
anlæg til områdets
lokale forsyning)

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30

Etager: Max 2.

Højde: Max 8,5 m

Grundstørrelse: Min.
700 m²

Fælles friareal:
Min 10 % af det
pågældende område.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#)

Mål

Målet er at skabe et attraktivt boligområde bestående af åben-lav bebyggelse.

Anvendelse

Den eksisterende sti fra Badmintonvej til adgangsvejen til idrætsområdet skal opretholdes.

Adgang til området skal ske fra den eksisterende adgangsvej fra Marathonvej.

09-08-2021

**Arkitektur -
Byrum og
landskab**

Beplantning langs
området nordlige
grænse.

**Trafik - Veje og
stier**

Adgangsvej fra
Marathonvej.

Eksisterende sti fra
Badmintonvej
opretholdes.

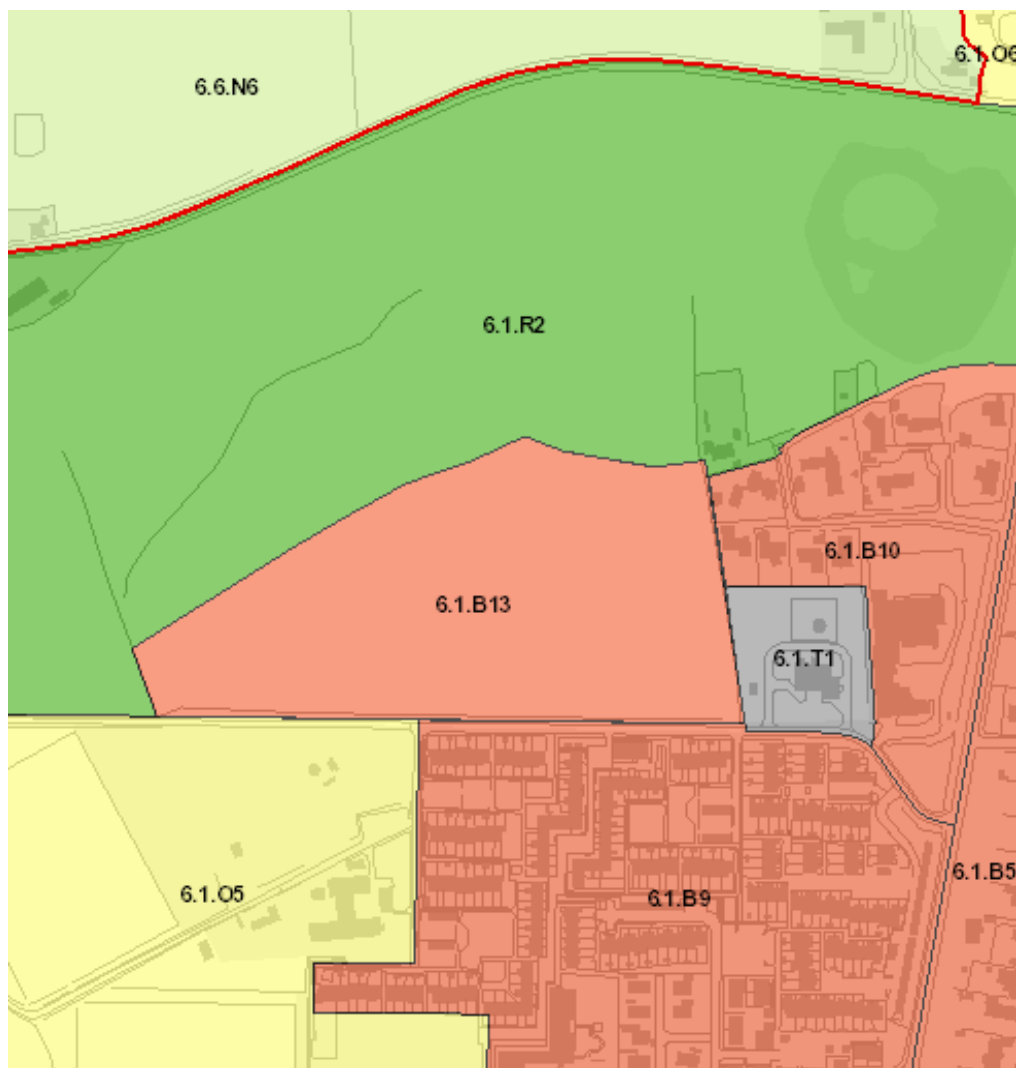
Parkering i
overensstemmelse med
[Bilag E](#).

Zoneforhold

Byzone.



6.1.B13 Hellekisten



Mål

Målet er at etablere et nyt boligområde i naturligt samspil med og respekt for landskabet i ådalen ved Guldbækken.

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er åben-lav boliger.

Miljø

På Skipper Clements Vej 83, ca. 250 nordøst for området er der tilladelse til 50 DE kvæg. Der skal udarbejdes lugtberegning for påvirkning af boligområdet.

Området kan være påvirket af lugt, støv og støj fra nærliggende virksomhed.

Anvendelse

Boliger (åben-lav)
Rekreative formål
Grundvandsbeskyttelse

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav boliger

Etagér: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Grundstørrelse: Min.
800 m²

Fælles udendørs
opholdsareal: [Se
retningslinie 6.1.2](#)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#)

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

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

Lugtberegninger

Der kan ikke etableres
grundvandstruende
aktiviteter i
kildepladszoner

Arkitektur - Byrum og landskab

Områdets nære tilknytning til naturområdet ved Guldbækken, mølledammen og det gamle møllekompleks ved Langdyssen er identitetsskabende og danner grundlag for et attraktivt boligområde.

Terrænet udgøres af et plateau ved Hellekisten og et skrånende areal ned mod Guldbækken. Visuelt er området en del ådalen. Det er synligt på lang afstand og opfattes som en del af den grønne afrunding af Svenstrup.

Det er væsentligt, at natur- og landskabsoplevelsen langs Guldbækken forstyrres så lidt som muligt af den kommende boligbebyggelse blandt andet ved nænsom bearbejdning af terræn ved placering af veje og bebyggelse. For at skjule fremtrædende dele af husene og klippede hække fra ådalen skal markante grupper af træer og buske flettes ind imellem bebyggelsen og den åbne bakke.

For at bevare områdets grønne karakter skal der udlægges store grunde, og der skal være god rummelighed mellem husene.

Svenstrup Kirke ligger nordøst for området, på den anden side af Guldbækken. Kirkens betydning som et fremtrædende element i landskabet skal sikres.

Trafik - Veje og stier

Gennem området løber overordnede stier, der sikrer adgang til naturområdet ved Guldbækken og forbinder området med byens overordnede stinet.

09-08-2021

Arkitektur - Byrum og landskab

Der skal udlægges store grunde og god rummelighed mellem husene, så der er plads til grønt og blød håndtering af terræn

Bebyggelse, veje mv. skal indpasses til terræn så det skal bearbejdes så lidt som muligt. Det naturlige terræn skal fortsætte op mellem bygningerne som en helhed.

Bebyggelse skal rykkes op på bakketoppen, og knyttes til den eksisterende bebyggelse.

Der skal etableres en grøn bykant imellem ådalen og bebyggelsen.

Beskyttede naturarealer langs Guldbækken må ikke påvirkes negativt ved udnyttelsen af arealet.

Markante grupper af træer og buske skal flettes ind mellem bebyggelsen og den åbne bakke ned mod ådalen.

Friarealer og regnvandsbassiner skal placeres i den vestlige del af området.

Indkig til og udsyn fra Svenstrup Kirke skal sikres.

Trafik - Veje og

stier

Området vejbetjenes fra Hellekisten

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

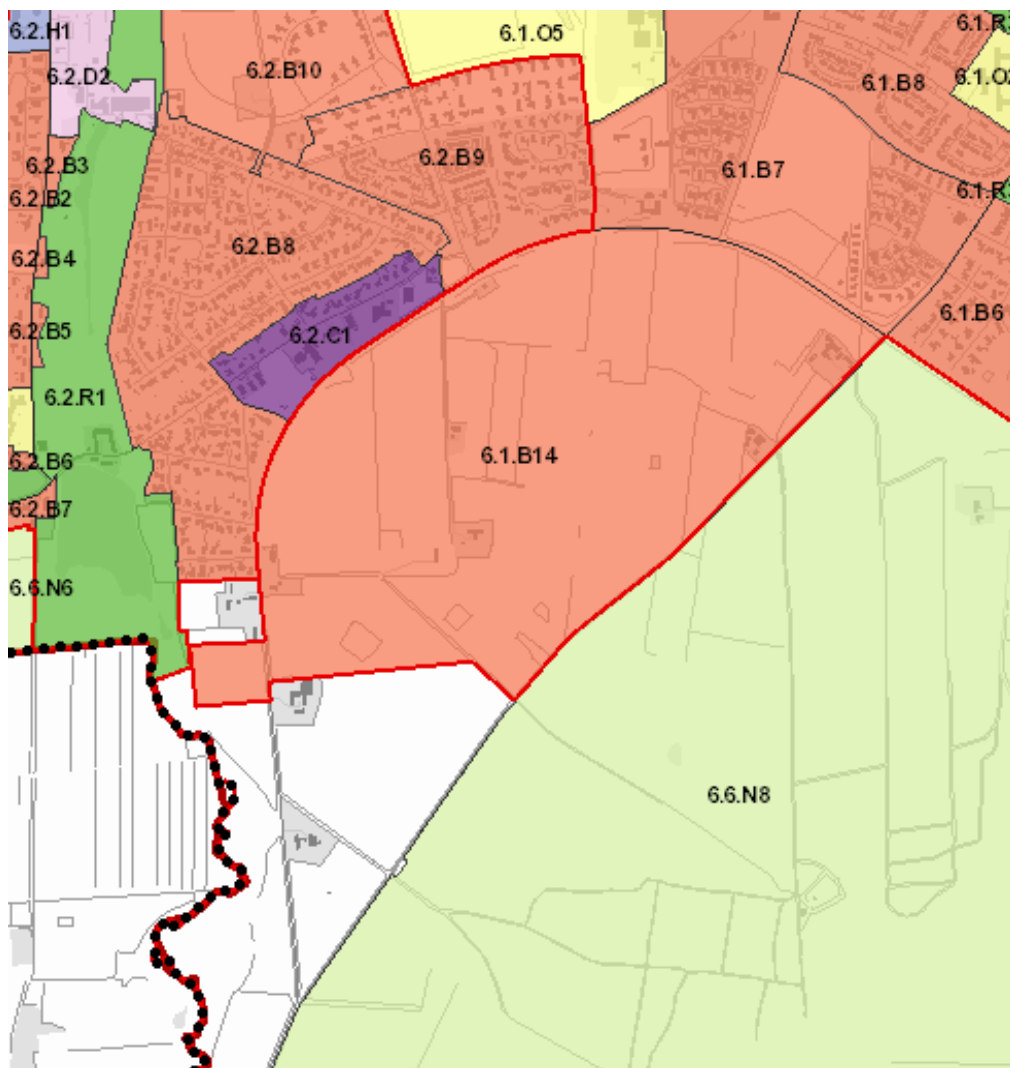
Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)

Zoneforhold

En lokalplan skal overføre landzonereal til byzone.



6.1.B14 Runesvinget



Mål

Målet er at etablere et attraktivt boligområde, hvor landskab og natur binder enklaver af boliger sammen med den eksisterende by og med større rekreative landskaber mod syd.

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boliger, der placeres i enklaver spredt i et grønt sammenhængende landskabsareal.

Rækkefølge

Anvendelse

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

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

*Tekniske anlæg skal hovedsageligt være til områdets egen forsyning.

Byggemuligheder

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

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Fælles udendørs opholdsareal: [Se retningslinie 6.1.2](#)

Rækkefølge

Område G, I og J kan ikke udnyttes før områderne A, B, C, D, E og F er udnyttet.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

Grænseværdier for støj fra trafik, se [Bilag C](#)



Boligenklaver med bebyggelse i markant sammenhængende grønt areal.

Der kan ikke etableres grundvandstruende aktiviteter i kildepladszoner

De på kortet viste områder A, B, C, D, E og F skal være udnyttet inden områderne G, I og J kan udnyttes.

Miljø

Der er trafikstøj fra Runesvinget.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området er kendetegnet ved et varierende landskab, hvor topografien, kulturhistoriske spor, skov og plantagebeplantning, læhegn, dyrkning og enkelt spredt bebyggelse giver området karaktertræk, der vil være identitetsgivende for ny bebyggelse og bidrage til kvalitet i området.

Det overordnede greb for udbygningen skal sikre, at nogle af områdets eksisterende landskabelige karaktertræk bibeholdes som et markant grønt sammenhængende areal. Det grønne sammenhængende areal vil fortsat bestå af en sammensætning af forskellige landskabsrum med varierende terræn og beplantninger.

Arealet skal sikre forbindelse fra det eksisterende byområde ud i landskabet, samt koble de nye boligområder op på et større rekreativt aktivitets- og fritidslandskab.

I det grønne sammenhængende areal kan der etableres anlæg, der understøtter anvendelsen til rekreativt formål. Dette kan være i form af udsigtsplateauer, naturlegeplads og bålsteder, landskabskunst, frugtlunde eller lignende.

Nye boligenklaver og boliger skal indpasses med udgangspunkt i det enkelte steds forudsætninger. De enkelte boligenklaver har forskellige forudsætninger for udbygning bl.a. i form af terrænmæssige forhold, solforhold, udsigt, nærhed til eksisterende bebyggelse eller landskab. Det kan blandt andet betyde, at der visse steder er behov for at arbejde med store grunde.

De enkelte boligenklaver kan udbygges med forskellige typologier og boformer, der vil

bidrage til en variation i udbygningen af området. I boligområderne kan etableres åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse i op til 2 etager.

Fællesarealer i de enkelte boligenklaver skal bidrage til at skabe sociale, nære landskabsrum for områdets beboere til fællesskaber, ophold, leg, fælleshaver, frugtlunde og lignende.

Trafik - Veje og stier

De nye boligområder skal samtidig bindes sammen internt af gode stiforbindelser og kobles op til eksisterende stinetsværk i Godthåb og Svenstrup. Området kan give borgerne i området og i byen en rekreativ oplevelse.

09-08-2021

Arkitektur - Byrum og landskab

En lokalplan skal fastlægge principper for området som helhed.

Boligbebyggelse kan alene etableres indenfor boligenklaverne.

Det grønne sammenhængende areal kan anvendes til rekreative formål.

Det grønne sammenhængende areal skal fremstå ubebygget, der kan alene etableres mindre anlæg til områdets rekreative udnyttelse.

Kig fra det grønne sammenhængende areal mod Svenstrup og Godthåb
Kirker skal sikres, se [illustrationsplan](#)

Det grønne sammenhængende areal kan i begrænset omfang gennemskæres af veje. Dette kan alene ské på baggrund af en helhedsplan for hele området.

Bebyggelsen i den enkelte boligenklave skal indpasses med udgangspunkt i det enkelte steds forudsætninger.

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

Trafik - Veje og stier

Området vejbetjenes fra Runesvinget og Guldbækvej

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

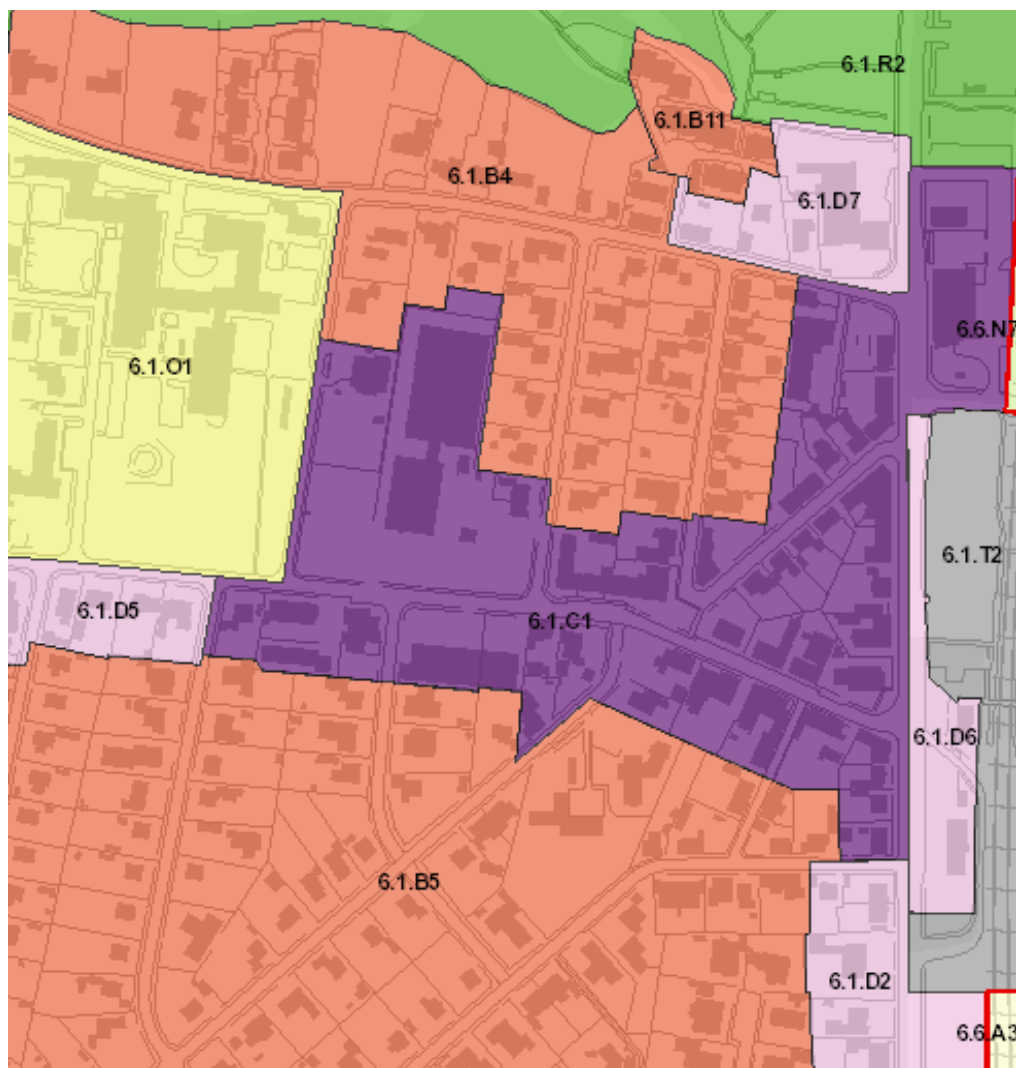
Stiforbindelser gennem området og med forbindelse til eksisterende by mod nord og rekreative landskaber mod syd skal sikres.

Zoneforhold

Lokalplaner skal overføre landzonereal til byzone.



6.1.C1 Svenstrup Center



Mål

Målet er at bevare områdets blandede karakter og at skabe et smukkere og mere sammenhængende forretningsstrøg for at styrke bymiljøet og en udvikling til gavn for handelslivet. Byrådet lægger også vægt på at skabe visuel og funktionel sammenhæng mellem centret og nærbanestation på tværs af Hobrovej.

Anvendelse

Området skal anvendes til centerformål med butikker, boliger m.m.

Ud fra en afvejning af muligheden for fortsat udbygning af centerfunktionerne og hensyntagen til bymiljøet, er der fastsat bestemmelser om, at bruttoetagearealet for den enkelte dagligvarebutik ikke må overstige 3.500 m² og for udvalgsvarerbutikker 2.000 m² pr. butik.

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)
Butikker*
Hotel/Restaurant
Klinikker
Kontorer
Service
Benzinsalg**
Trykkerier
Kulturelle formål
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Værksteder o.l.

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

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

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav boliger og max. 50 for anden bebyggelse. Dog max. 60 for anden bebyggelse langs Hobrovej.

Etager: Max. 2, dog max. 2 plus udnyttet tagetage langs Godthåbsvej og Hobrovej.

Højde: Max. 8,5 m,

Miljø

Området er påvirket af støj fra Hobrovej og jernbanen.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området rummer bevaringsværdige spor fra Svenstrups første stationsby-æra. Bebyggelsen består af ældre købstadshuse og nyere bebyggelser, som ikke alle steder er harmonisk indpasset i gadebilledet. Nogle af de historiske bygninger har en særlig markant virkning i gadebilledet. Det gælder fx den gamle station, hjørnehuset ved Gammel Viborgvej/Bævervej og hjørnehuset med spir ved Gammel Viborgvej/Hobrovej, Ørgravhus.

Ved at videreføre stationsbyens oprindelige byggestil - fx. tilpasning af bygningshøjder og etageantal er det hensigten at skabe et harmonisk centerområde med en høj grad af bymæssighed.

Facader skal som hovedregel etableres i gadelinje for at bibeholde det tætte gadeforløb. Bebyggelse langs sydsiden af Godthåbsvej, mellem Hobrovej og Gammel Viborgvej, skal dog placeres 1 m fra vejskel for at skabe mulighed for at etablere et lidt bredere fortov/kantzone langs bebyggelsen.

I historiske tætbyer har hjørnene altid fungeret som monumentale markører i bybilledet, hvilket hjørnet Gammel Viborgvej og Hobrovej er et godt eksempel på med Ørgravhus og Mona Lisa. Ny bebyggelse, der etableres på hjørnegrunde i den gamle stationsby (Hobrovej/Gammel Viborgvej/Godthåbsvej), skal have et markant arkitektonisk udtryk, der markerer og fremhæver hjørnet.

Forskellighed i bygningernes udtryk skal fastholdes, da den er karakteristisk for stationsbyen. Bebyggelse skal derfor opføres med variation i facader for minimum hver 20 m. Variationen kan bestå i afstand mellem bygninger, ændring i materiale, arkitektonisk udtryk eller andet.

Byrummet skal være rart at færdes og opholde sig i. Facader i stueetagen langs Godthåbsvej og Hobrovej skal derfor have en åben og aktiv karakter. Den åbne, aktive karakter kan fx skabes med glaspartier, indgangssituationer o.l. I facadeudformningen kan der fx arbejdes med at fremme oplevelsesrigdom i form af en særlig fremhævnings af facadepartier, etablering af nicher, bygningsfremspring og stor detaljerigdom.

Der er plantet enkelte opstammede træer langs gadeforløbene. Der skal sikres plads til yderligere begrønning i form af træer og beplantning langs veje og særligt ved de store p-pladser. Beplantning skal anvendes som et gennemgående rumdannende greb.

09-08-2021

dog max. 10 m langs Godthåbsvej og Hobrovej

Byggelinje: Facader skal som hovedregel opføres i gadelinje. Bebyggelse langs sydsiden af Godthåbsvej, mellem Hobrovej og Gammel Viborgvej, skal placeres 1 m fra vejskel.

Miljø

Miljøklasse 1-2. Dog miljøklasse 1-3 langs østsiden af Hobrovej, 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

Området skal fremstå
grønt og bymæssigt.

Veje og
parkeringspladser skal
begrønnes med træer
og beplantning.

Beplantning skal
harmonere med
historie og arkitektur
og medvirke til at
nedtone Hobrovejs
dominerende udtryk.

Bebyggelse skal i
skala, formsprog og
materialevalg
afstemmes efter
stationsbyens
oprindelige byggestil.

Bebyggelse på
hjørnerne ved
Hobrovej, Gammel
Viborgvej og
Godthåbsvej skal have
markant arkitektur.

Bebyggelse skal
opføres med variation i
facader for minimum
hver 20 m.

Bebyggelse skal
fremtræde med et åbent
og aktivt facadeudtryk
mod Hobrovej og
Godthåbsvej.

Kig til Østerådalen
skal sikres, se
[illustrationsplan](#)

Skiltning må ikke
virke dominerende. En
lokalplan skal
fastlægge retningslinjer
for skiltning og fælles
design for byudstyr.

Bevaringsværdige
enkeltbygninger, se
[retningslinie 5.2.3](#)

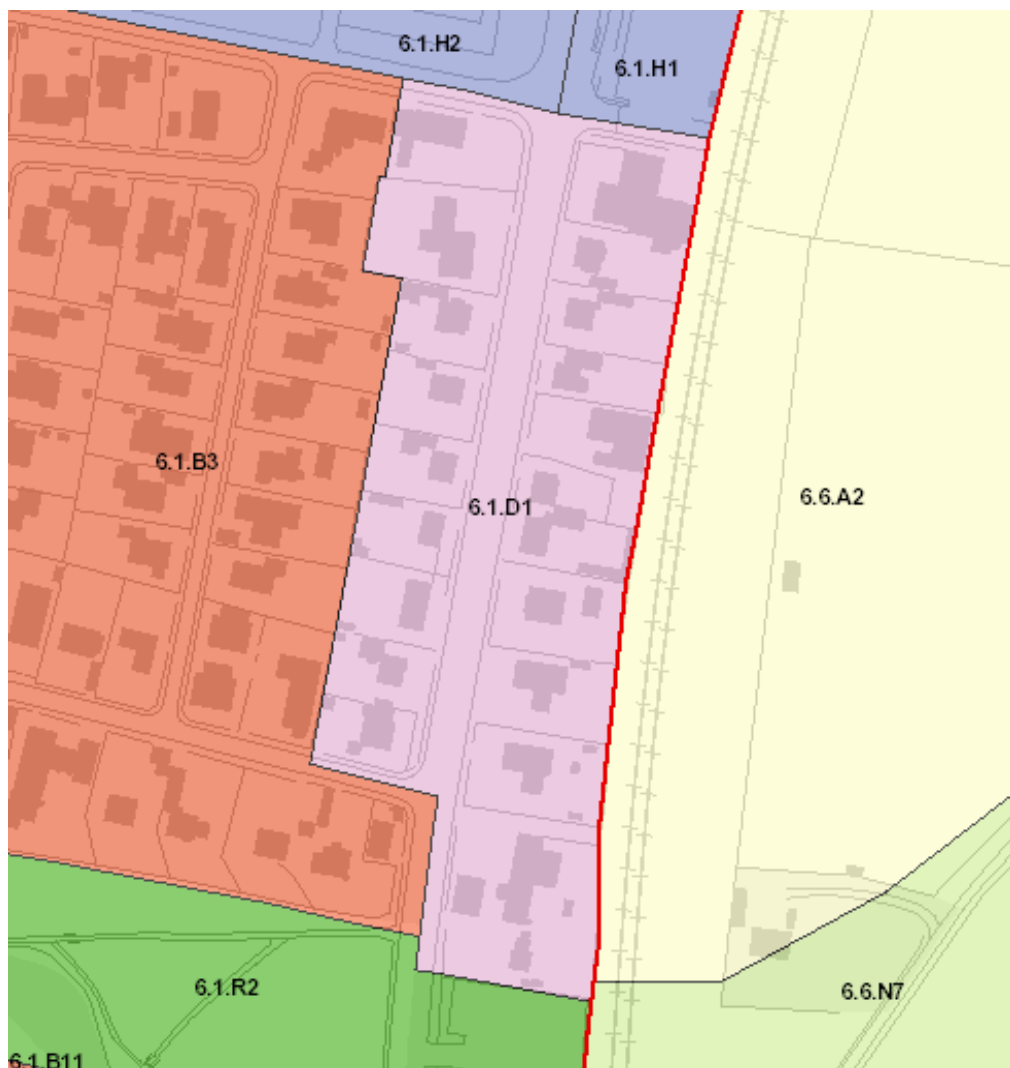
Trafik - Veje og stier

Parkering i
overensstemmelse med
[Bilag F](#)

Stiforbindelser skal
sikres, se
[illustrationsplan](#)



6.1.D1 Ved Hobrovej N



Mål

Målet er at skabe et blandet byområde, som medvirker til at give Svenstrup et præsantabelt ansigt udadtil.

Anvendelse

Området skal anvendes til boliger samt til lettere erhvervsformål, der miljømæssigt er forenelig med en placering i nærhed af boliger.

Miljø

Området er belastet af biltrafikken på Hobrovej og støj og rystelser fra jernbanen.

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)
Klinikker
Kontorer
Service
Trykkeri
Kulturelle formål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Transport o.l.
Værksteder o.l.

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav boliger og max. 40 for anden bebyggelse

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Miljø

Miljøklasse 1-3, 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

I kraft af områdets beliggenhed er det af stor betydning for, hvordan man oplever Svenstrup, når man ankommer til byen. Målet er, at området fremstår attraktivt og præsenterer byen på en god måde. For at markere adgangen til byen skal der plantes allétræer langs Hobrovej. Der skal sikres plads hertil ved nyt byggeri.

Den stedlige byggetradition er kendetegnet ved fritliggende huse med sadeltage. Det betyder også, at fx større erhvervsbebyggelser visuelt skal opdeles i mindre enheder, der harmonerer med byens skala.

09-08-2021

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse skal i skala, formsprog og materialevalg tilpasses den stedlige byggeskik.

Bygninger skal udføres som fritliggende huse med sadeltage.

Området skal fremstå grønt med markante træbeplantninger.

Allétræer langs Hobrovej

Ingen udendørs oplag langs Hobrovej. Derudover kun oplag inden for tæt hegnede arealer i direkte tilknytning til den enkelte bebyggelse.

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for skiltning.

Større bebyggelser skal visuelt deles i mindre enheder.

Hegn i skel kun som levende hegn.

Tekniske installationer (fx ventilationsanlæg) skal enten være skjult i bygninger eller indgå som bevidst arkitektonisk element.

Trafik - Veje og stier

Området vejbetjenes fra Hobrovej

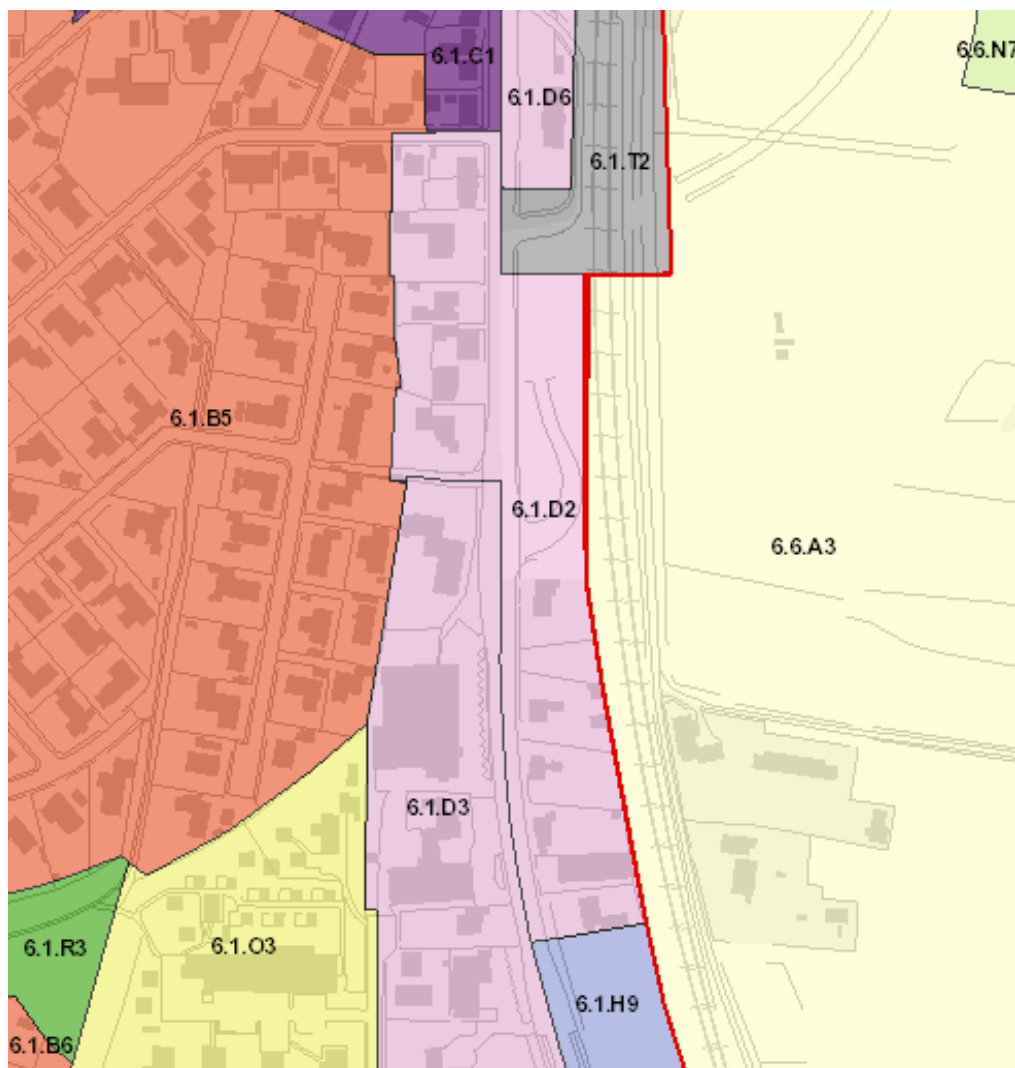
Parkering i overensstemmelse med

[Bilag F](#)

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)



6.1.D2 Ved Hobrovej S



Mål

Målet er at skabe et blandet byområde, som medvirker til at give Svenstrup et præsentabelt ansigt udadtil.

Anvendelse

Området skal anvendes til åben-lav og tæt-lav boliger samt til lettere erhvervsformål, der miljømæssigt er forenelig med en placering i nærhed af boliger.

Miljø

Området er belastet af biltrafikken på Hobrovej og støj og rystelser fra jernbanen.

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)
Klinikker
Kontorer
Service
Trykkeri
Rekreative formål
Kulturelle formål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Transport o.l.
Værksteder o.l.

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav boliger og max. 40 for anden bebyggelse

Etagér: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Miljø

Miljøklasse 1-3, 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

Områdets bymæssige placering - langs indfaldsvejen fra syd - gør, at det er af stor betydning, at området fremstår attraktivt og præsenterer byen på en god måde.

For at markere adgangen til byen bør der plantes allétræer langs Hobrovej.

Den stedlige byggetradition er kendetegnet ved fritliggende huse med sadeltage. Det betyder også, at fx større erhvervsbyggerier visuelt skal opdeles i mindre enheder, så de harmonerer med byens skala.

09-08-2021

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse skal i skala, formsprog og materialevalg tilpasses den stedlige byggeskik.

Området skal fremstå grønt med markante træbeplantninger.

Allétræer langs
Hobrovej

Bygninger skal udføres som fritliggende huse med sadeltage.

Større bebyggelser skal visuelt opdeles i mindre enheder.

Markant træbevoksning langs banen skal bevares.

Hegn i skel kun som levende hegn.

Ingen udendørs oplag langs Hobrovej. Derudover kun oplag inden for tæt hegnede arealer i direkte tilknytning til den enkelte bebyggelse.

En lokalplan skal fastlægge retningslinjer for skiltning.

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

Tekniske installationer (fx ventilationsanlæg) skal enten være skjult i bygninger eller indgå som bevidst

arkitektonisk element.

Trafik - Veje og stier

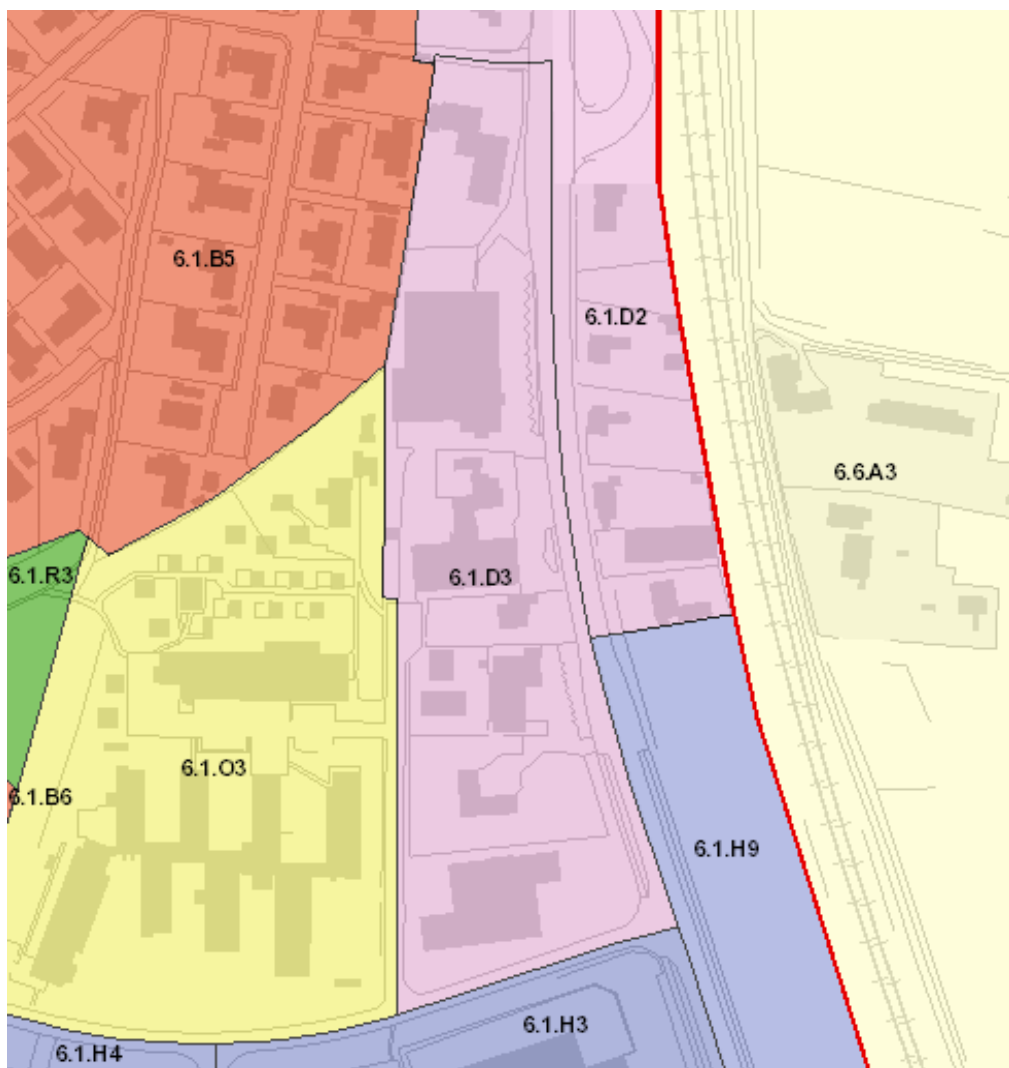
Området vejbetjenes fra Hobrovej

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)



6.1.D3 Ved Hobrovej S



Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)
Butikker til særlig pladskrævende varegrupper*
Mindre butikker til salg af egne produkter**
Kontorer
Service
Trykkeri
Kulturelle formål
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Transport o.l.
Værksteder o.l.

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

* Bruttoetageareal:
Max. 2.000 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.4](#)

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

Mål

At skabe et blandet byområde med plads til større specialbutikker, som samtidig medvirker til at forskønne Svenstrups ansigt udadtil.

Anvendelse

Området skal fortsat kunne anvendes til blandet bolig og erhverv.

I området er der mulighed for placering af butikker med særlig pladskrævende varegrupper, dvs. fx butikker med bygningsmaterialer, haveartikler, biler, campingvogne, både, køkkeninventar og møbler.

Miljø

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav boliger og max. 40 for anden bebyggelse

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Miljø

Miljøklasse 1-4, se [Bilag A](#).
Virksomheder tilhørende miljøklasse 4 kan dog ikke etableres langs

Området er belastet af biltrafikken på Hobrovej og støj og rystelser fra jernbanen.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området fremstår i dag ikke særligt præsentabelt. Der lægges vægt på forskønnelse og begrønning, både hvad angår bygninger, udearealer og vejrum.

Områdets karakter af landevejsbebyggelse med blandet funktioner i mindre enheder ønskes fastholdt. Ved indpasning af erhvervsbyggeri bør det derfor sikres, at byggeriet tilpasses omgivelserne - fx at facader tilpasses resten af huset og nabobebyggelserne og at skiltning ikke overdrives.

For at markere adgangen til byen bør der plantes allétræer langs Hobrovej.

09-08-2021

boligområdet mod vest.

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

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

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå
grønt.

Hegn i skel kun som
levende hegn.

Boligbebyggelse som
fritliggende huse med
sadeltag.

Større bebyggelser skal
visuelt opdeles i
mindre enheder.

Ingen udendørs oplag
langs Hobrovej.
Derudover kun oplag
inden for tæt hegnede
arealer i direkte
tilknytning til den
enkelte bebyggelse.

En lokalplan skal
fastlægge retningslinjer
for skiltning.

Tekniske installationer
(fx
ventilationsanlæg) skal
enten være skjult i
bygninger eller indgå
som bevidst
arkitektonisk element.

Trafik - Veje og stier

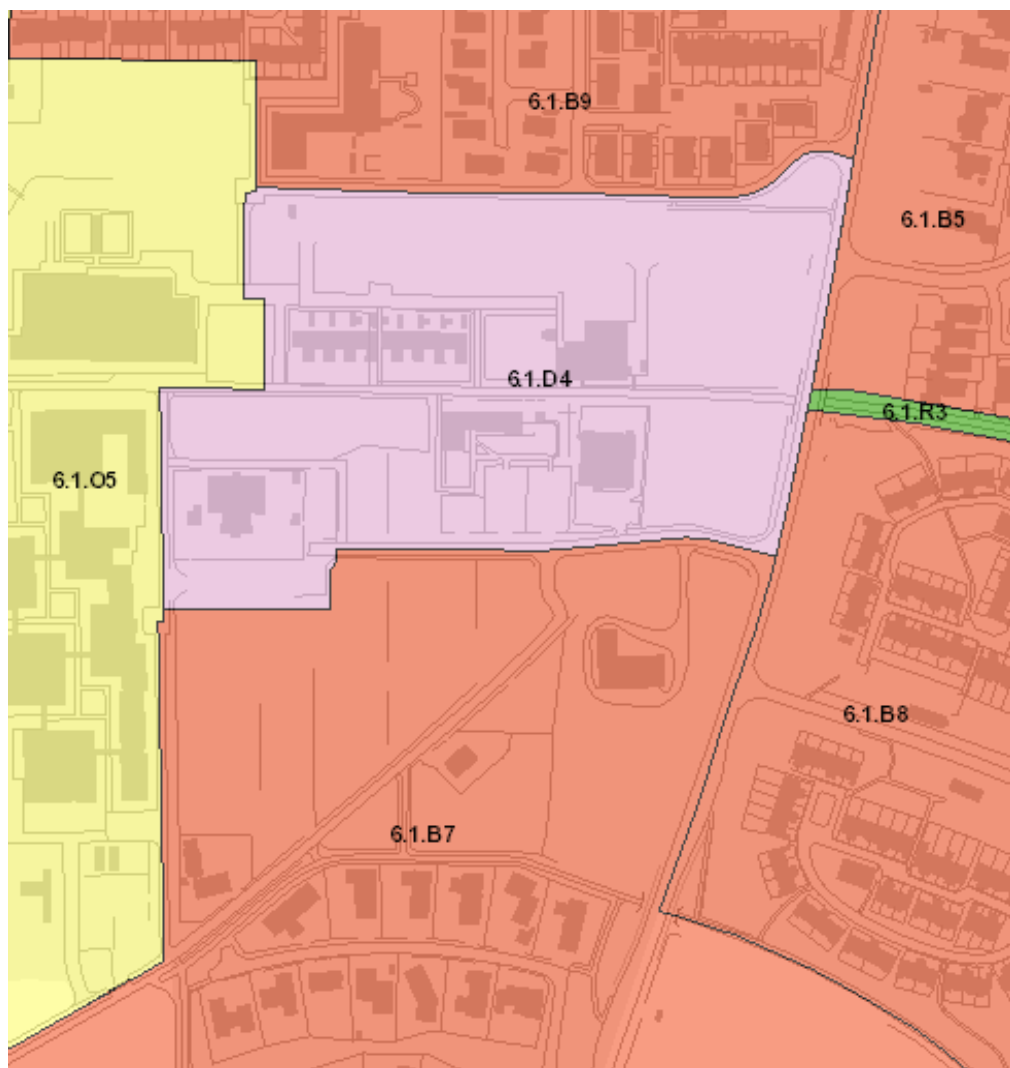
Området vejbetjenes fra
Hobrovej

Parkering i
overensstemmelse med
[Bilag F](#)

Stiforbindelser skal
sikres, se
[illustrationsplan](#)



6.1.D4 Tingstedet



Mål

Målet er at skabe et blandet byområde med et varieret udtryk, hvor integration af boliger, erhverv, institutioner mv. skaber et levende nærmiljø.

Anvendelse

Det tidligere centerområde har nu blandet bolig- og erhvervsformål som hovedanvendelse.

Miljø

Området er belastet af biltrafikken på Langdyssen.

Arkitektur - Byrum og landskab

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)
Enkeltstående butikker*
Mindre butikker til salg af egne produkter**
Hotel/restaurant
Klinikker
Kontorer
Service
Benzinsalg***
Kulturelle formål
Fritidsanlæg
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Grundvandsbeskyttelse

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

* Bruttoetageareal:
Max. 1.500 m² pr. dagligvarebutik og max. 250 m² pr. udvalgsvarerbutik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.5](#)

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

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

Byggemuligheder

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

Etager: Max. 2

Det er hensigten, at bygge videre på Højvangcenterets bebyggelsesplan. Udbygningen af området skal derfor koncentreres omkring Oldstien og de anlagte parkeringspladser. Der kan bygges i skel, så der opnås en sammenhængende bebyggelse omkring stier og gangstrøg.

Der lægges vægt på, at bebyggelsen som helhed er varieret, så den enkelte bygning udgør et identifikationspunkt. Når højde, etageantal, formsprog, materialevalg mv. fastlægges for den enkelte bygning, bør det ske ud fra en afvejning mellem behovet for at gentage karaktertræk fra omkringliggende bebyggelse og behovet for at tilføje nyt.

09-08-2021

Højde: Max. 11

Fælles udendørs opholdsareal: [Se retningslinie 6.1.2](#)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

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

Der kan ikke etableres grundvandstruende aktiviteter i kildepladszoner.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå
grønt.

Der skal skabes en tæt
bystruktur med
udgangspunkt i
Oldstiens forløb.

Den enkelte bygning
skal udgøre et
identifikationspunkt.

Der skal plantes træer
langs veje og stier, på
torve og
parkeringspladser.

En lokalplan skal
fastsætte retningslinjer
for skiltning.

Oplag skal foregå på
indhegnede bagarealer.

Tekniske installationer
(fx
ventilationsanlæg) skal
enten være skjult i
bygninger eller indgå
som bevidst
arkitektonisk element.

Trafik - Veje og stier

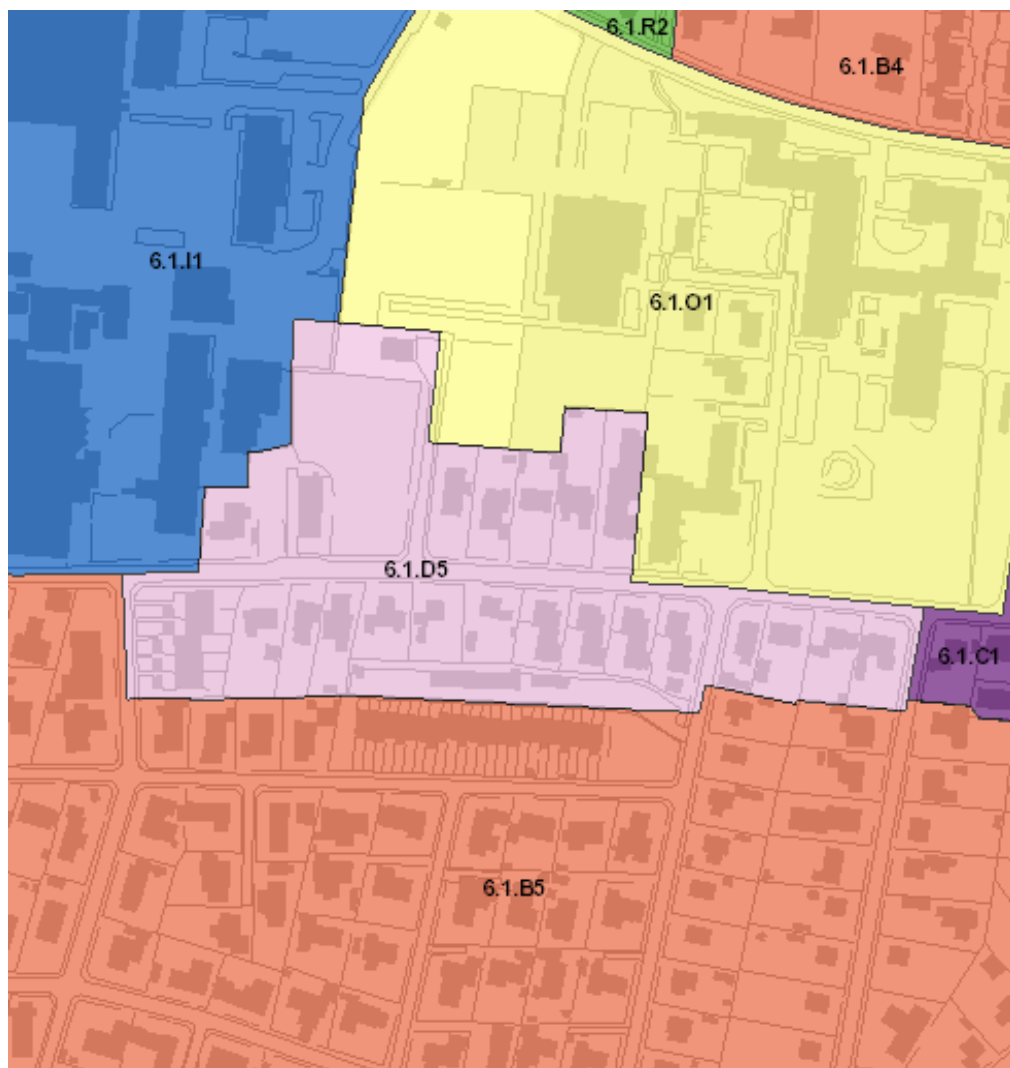
Fælles vejadgang fra
Langdyssen

Parkering i
overensstemmelse med
[Bilag F](#)

Stiforbindelser skal
sikres, se
[illustrationsplan](#)



6.1.D5 Godthåbsvej



Mål

Målet er at skabe et blandet byområde centralt i Svenstrup.

Anvendelse

Området skal anvendes til boliger og lettere erhvervsformål, der er miljømæssigt foreneligt med placeringen i nærhed af boliger.

Trafik - Veje og stier

Trafiksikkerheden for bløde trafikanter skal prioriteres langs Godthåbsvej.

Anvendelse

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

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav boliger og max. 40 for anden bebyggelse.

Etager: Max. 1½

Højde: Max. 8,5 m

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

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

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

09-08-2021

Der kan ikke etableres grundvandstruende aktiviteter i kildepladszoner.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå grønt og bymæssigt.

Skiltning må ikke virke dominerende. En lokalplan skal fastlægge retningslinjer for skiltning og fælles design for byudstyr.

Bebyggelse skal fremtræde med et åbent facadeudtryk mod vej.

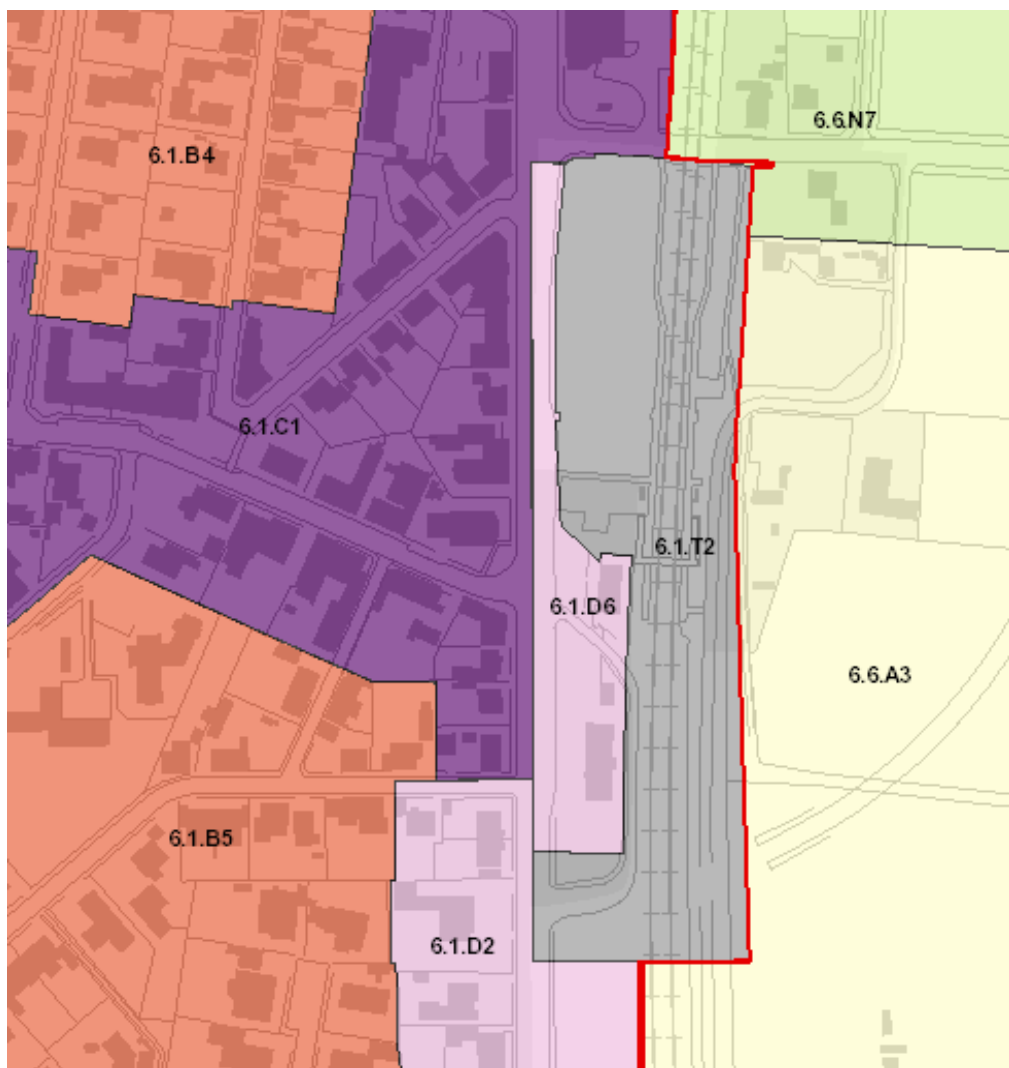
Trafik - Veje og stier

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)



6.1.D6 Hobrovej



Mål

Målet er at bevare områdets blandede karakter og at skabe et smukkere og mere sammenhængende bymiljø.

Anvendelse

Området skal anvendes til blandede byfunktioner.

Miljø

Området er påvirket af støj fra Hobrovej og jernbanen.

Arkitektur - Byrum og landskab

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)
Hotel/Restaurant
Klinikker
Kontorer
Service
Benzinsalg*
Trykkerier
Kulturelle formål
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Værksteder o.l.

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

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for boliger og max. 50 for anden bebyggelse. Dog max. 60 for anden bebyggelse langs Hobrovej.

Etager: Max. 2

Højde: Max. 10 m

Miljø

Miljøklasse 1-3, se [Bilag A](#)

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

Grænseværdier for støj fra trafik, se

Området rummer bevaringsværdige spor fra Svenstrups første stationsby-æra. Her ligger den gamle station og varehusbygning.

Der er plantet enkelte opstammede træer langs Hobrovej, og der lægges op til yderligere beplantning.

Trafik - Veje og stier

Det er hensigten, at forbedre trafiksikkerheden, forskønne vejrummet og fremhæve centerområdet efter en samlet plan for Hobrovejs udformning.

09-08-2021

[retningslinie 13.3.](#)

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå grønt og bymæssigt.

Bebyggelse skal i skala, formsprog og materialevalg afstemmes efter stationsbyens oprindelige byggestil.

Kig til Østerådalen skal sikres, se [illustrationsplan](#).

Skiltning må ikke virke dominerende. En lokalplan skal fastlægge retningslinier for skiltning og fælles design for byudstyr.

Bebyggelse skal fremtræde med et åbent facadeudtryk mod vej.

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

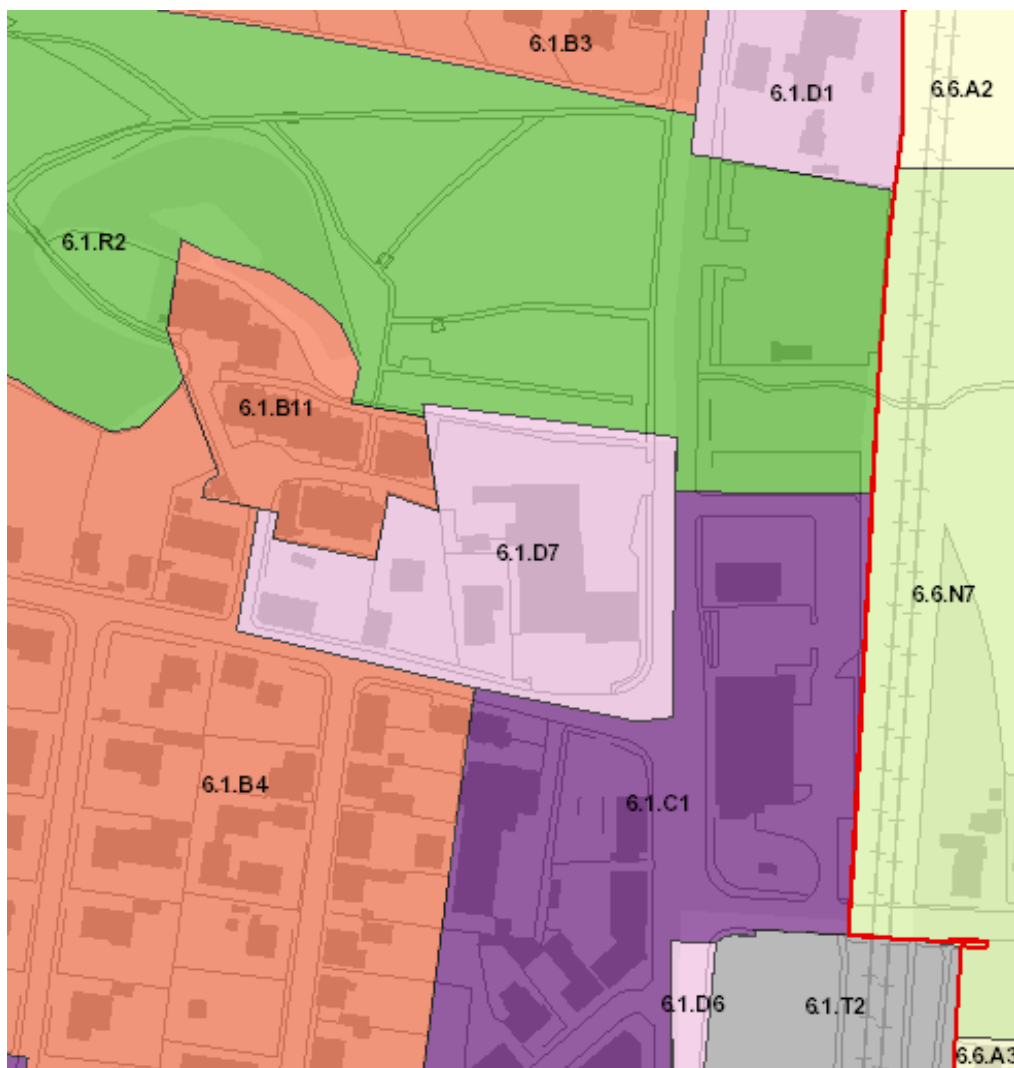
Trafik - Veje og stier

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

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



6.1.D7 Kirkestien



Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)
Hotel/Restaurant
Klinikker
Kontorer
Service
Benzinsalg*
Trykkerier
Kulturelle formål
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Værksteder o.l.

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

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for boliger og max. 50 for anden bebyggelse. Dog max. 60 for anden bebyggelse langs Hobrovej.

Etager: Max. 2, dog max. 3 langs Hobrovej.

Højde: Max. 8,5 m, dog max. 12 m langs Hobrovej

Byggelinie: Facader opføres som hovedregel i gadelinie.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

Mål

Målet er at bevare områdets blandede karakter og at skabe et smukkere og mere sammenhængende bymiljø.

Anvendelse

Området skal anvendes til blandede bolig- og erhvervsformål.

Miljø

Området er påvirket af støj fra Hobrovej og jernbanen.

Arkitektur - Byrum og landskab

Langs Svenstrup Skolevej rummer området bevaringsværdige spor fra Svenstrups første landsby-æra. Området fremtræder grønt.

Der er plantet enkelte opstammede træer langs gadeforløbene, og der lægges op til yderligere beplantning langs gadeforløbene.

Trafik - Veje og stier

Det er hensigten, at forbedre trafiksikkerheden, forskønne vejrummet og fremhæve centerområdet efter en samlet plan for Hobrovejs udformning.

09-08-2021

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

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

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå
grønt og bymæssigt.

Bebyggelse skal i
skala, formsprog og
materialevalg ved
Hobrovej afstemmes
efter stationsbyens
oprindelige byggestil.

Bebyggelse nord for
Svenstrup Skolevej
skal etableres i grønne
omgivelser.

Kig til Østerådalens
skal sikres, se
[illustrationsplan](#).

Skiltning må ikke
virke dominerende. En
lokalplan skal
fastlægge retningslinier
for skiltning og fælles
design for byudstyr.

Bebyggelse skal
fremtræde med et åbent
facadeudtryk mod vej.

Bevaringsværdige
enkelthuse, se
[retningslinie 5.2.3](#)

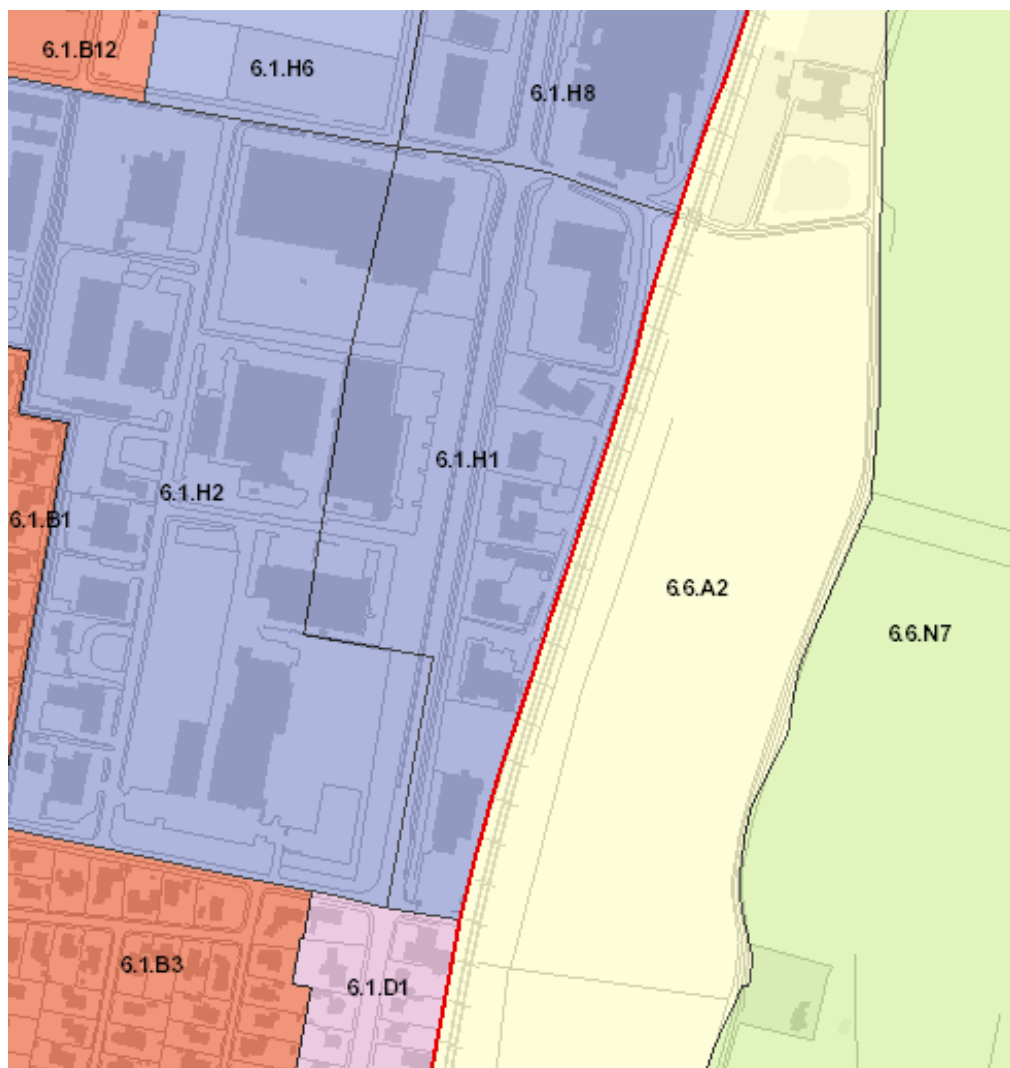
Trafik - Veje og stier

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

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



6.1.H1 Ved Mosevangen



Mål

At fastholde et attraktivt erhvervsområde forbeholdt facadeerhverv. Området skal samtidig være en præsentabel "forpost" for Svenstrup mod nord.

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er mindre industri. Det er særligt velegnet til virksomheder, der vægter beliggenhedens synlighed og reklameværdi.

I området er der også mulighed for placering af butikker, der overvejende handler med særligt pladskrævende varegrupper. Det vil sige større bygningsmaterialer og haveartikler, biler, campingvogne, både og lignende.

Miljø

Anvendelse

Butikker til særlig pladskrævende varegrupper*
Tekniske anlæg
Trykkerier
Engroshandel o.l.
Værksteder o.l.
Mindre industri

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

*Bruttoetageareal:
Max. 2.000 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.4](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 40 %

Rumfang: Max. 2 m³ pr. m² grundareal

Højde: Max. 8,5 m

Grundstørrelse: Min. 4.000 m²

Byggelinier: 25 m fra vejmidte (Hobrovej)

Miljø

Miljøklasse 1-4, se [Bilag A](#)

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

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

Det er hensigten, at der er skal være miljømæssig harmoni mellem virksomheder, som placerer sig i området.

Området er påvirket af trafikstøj fra Hobrovej og jernbanen.

Arkitektur - Byrum og landskab

Erhvervsområdet udgør en del af Svenstrups "forpost" mod nord. Områdets udtryk er altafgørende for førstehåndsindtrykket af byen, når man kommer fra Aalborg. Derfor lægger Byrådet vægt på, at bebyggelser og udearealer fremstår præsentable, og at ny bebyggelse i områdets nordligste del får et markant nutidigt formsprog, som medvirker til at skabe en ny byport for byen.

Udendørs udstilling af salgsprodukter mod Hobrovej (biler, have- og byggematerialer m.m.) kan tillades, hvis det ikke virker dominerende eller ødelægger helhedsindtrykket i området.

09-08-2021

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse længst mod syd skal skabe en harmonisk overgang til stationsbyens byggestil.

Bebyggelse skal i skala og udtryk tilpasses eksisterende bebyggelse.

Forarealer skal fremstå grønne med græs, lave buske og grupper af træer.

Beplantningsbælter af løvfældende træer mod det åbne land.

Parkeringspladser mv. synlige fra Hobrovej skal fremstå grønne.

Ingen udendørs oplag langs Hobrovej. Derudover kun oplag på tæt hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

En lokalplan skal fastsætte retningslinjer for skiltning.

Udendørs udstilling må ikke virke dominerende.

Tekniske installationer (fx ventilationsanlæg) skal enten være skjult i bygninger eller indgå som bevidst arkitektonisk element i bebyggelsen.

Trafik - Veje og stier

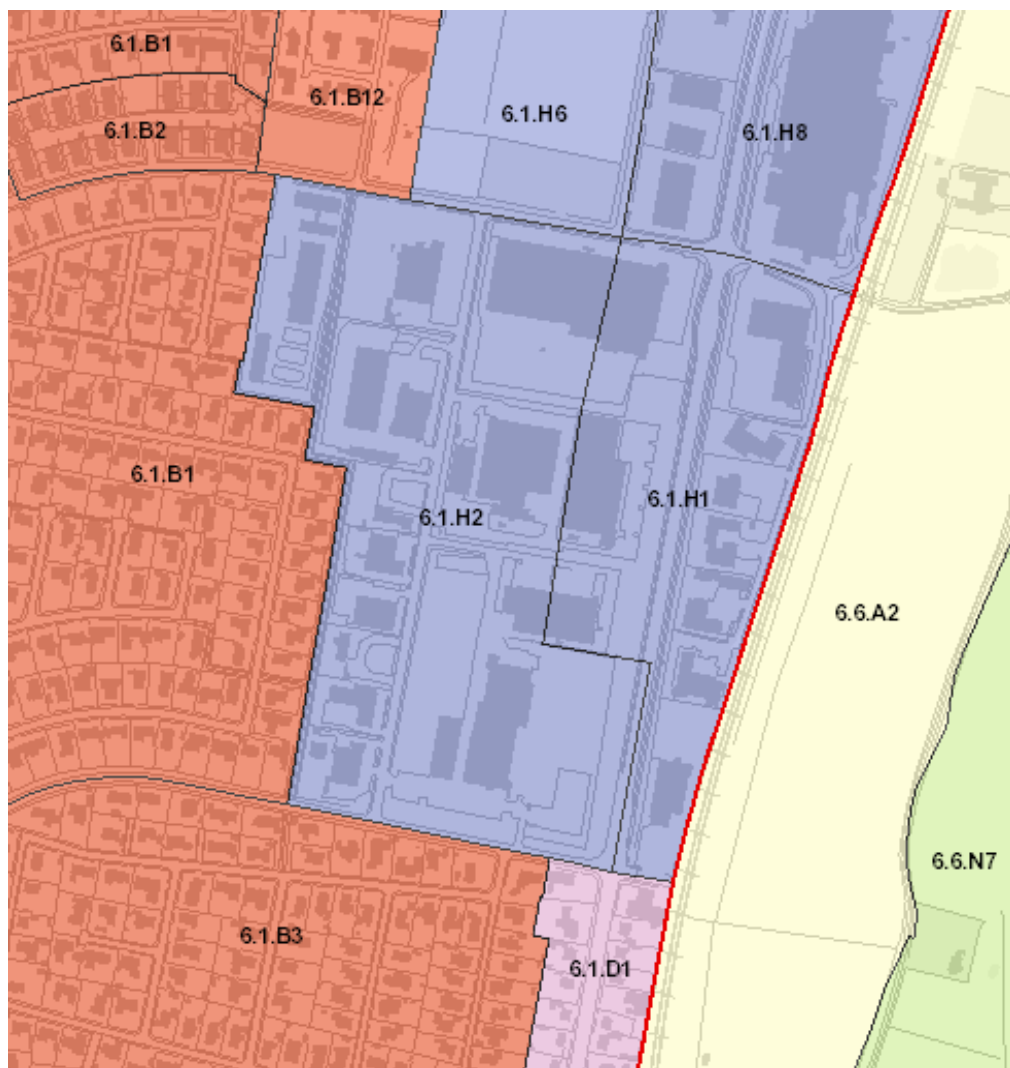
Vejbetjenes fra
Hobrovej

Parkering i
overensstemmelse
med [Bilag F](#)

Stiforbindelser skal
sikres, se
[illustrationsplan](#)



6.1.H2 Fabriksparken m.fl.



Mål

At fastholde et attraktivt erhvervsområde for mindre industrivirksomheder.

Miljø

Der skal være miljømæssig harmoni mellem virksomheder, der etablerer sig i området. Den sydligste del af området er påvirket af støj fra Hobrovej.

Arkitektur - Byrum og landskab

Der er et vist spillerum i området, hvad angår bebyggelsens udformning, så længe den i skala og udtryk harmonerer med omkringliggende bygninger. Der lægges især vægt på, at den sydligste bebyggelse i området skaber en harmonisk overgang til den mere bymæssige karakter af bebyggelsen i den historiske stationsby.

Anvendelse

Trykkerier
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Transport o.l.
Oplagsvirksomhed o.l.
Værksteder o.l.
Mindre industri

Anvendelsen er
specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 40 %

Rumfang: Max. 2 m³
pr. m² grundareal

Højde: Max. 11 m,
dog max. 8,5 m for
bebyggelse nærmere
end 100 m fra
boligområder og
Hobrovej

Grundstørrelse: Min.
2.500 m²

Miljø

Miljøklasse 1-3, se
[Bilag A](#)

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

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

09-08-2021

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse skal i skala og udtryk tilpasses eksisterende bebyggelse.

Bebyggelse længst mod syd skal skabe en harmonisk overgang til stationsbyens byggestil.

Forarealer skal fremstå grønne med græs, buske og grupper af træer.

Beplantningsbælter af løvfældende træer og buske mod boligområder.

En lokalplan skal fastlægge retningslinjer for skiltning.

Udendørs oplag kun på tæt hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

Trafik - Veje og stier

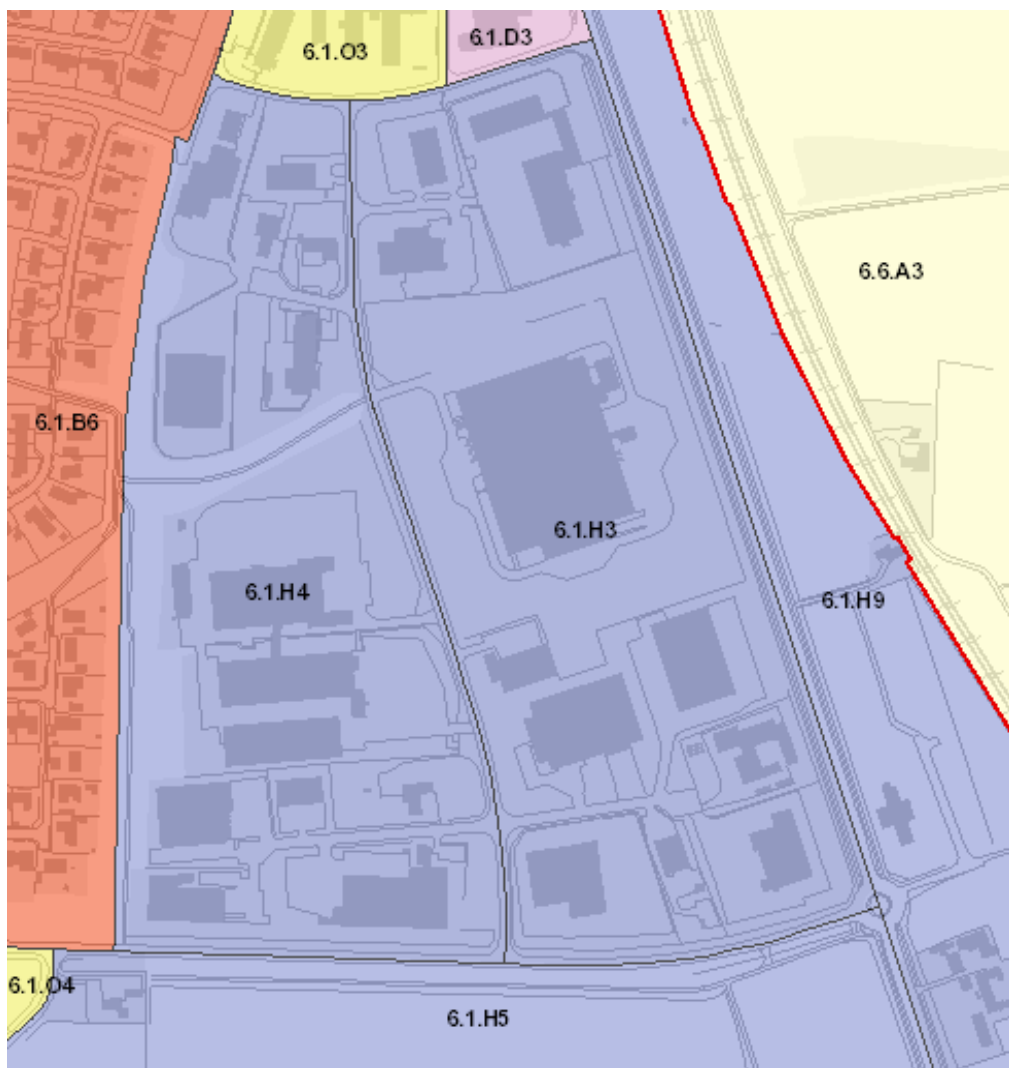
Vejadgang via forsyningsveje fra Hobrovej

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)



6.1.H3 Ved Hobrovej S



Anvendelse

Butikker til særlig pladskrævende varegrupper*
Kontorer
Tekniske anlæg
Trykkerier
Engroshandel o.l.
Værksteder o.l.
Mindre industri

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

*Bruttoetageareal:
Max. 10.000 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.4](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 40 %

Rumfang: Max. 2 m³ pr. m² grundareal

Højde: Max. 8,5 m

Grundstørrelse: Min. 4.000 m²

Byggelinier: 25 m fra vejmidte på begge sider af Hobrovej

Miljø

Miljøklasse 1-4, se [Bilag A](#)

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

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

Mål

Målet er at fastholde et attraktivt erhvervsområde forbeholdt facadeerhverv. Samtidig skal området medvirke til at præsentere Svenstrup på en god måde fra syd.

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er mindre industri. Det er særligt velegnet til virksomheder, der vægter beliggenhedens synlighed og reklameværdi. I området er der også mulighed for placering af butikker, der overvejende handler med pladskrævende varer. Det vil sige større bygningsmaterialer og haveartikler, køkkeninventar, møbler, biler, campingvogne, både og lignende.

Miljø

Området påvirkes af støj fra Hobrovej.

Arkitektur - Byrum og landskab

Der ligges vægt på at bebyggelse og udearealer medvirker til at præsentere byen på en god måde. Specielt i områdets nordligste del er det vigtigt, at skabe en harmonisk overgang til den mere bymæssige karakter af bebyggelsen i den historiske stationsby.

Udendørs udstilling af salgsprodukter (biler, have- og byggematerialer m.m.) langs Hobrovej kan dog tillades, hvis det ikke virker dominerende i gadebilledet.

09-08-2021

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse skal i skala og udtryk tilpasses eksisterende bebyggelse.

Bebyggelse længst mod nord skal skabe en harmonisk overgang til stationsbyens byggestil.

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for udstillinger og skiltning.

Forarealer langs Hobrovej, Jellingvej og Runesvinget, parkeringspladser mv. skal fremstå grønne med græs, lave buske og grupper af træer.

Ingen udendørs oplag langs Hobrovej. Derudover kun oplag på tæt hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

Tekniske installationer skal enten være skjult eller indgå som bevidst arkitektonisk element.

Trafik - Veje og stier

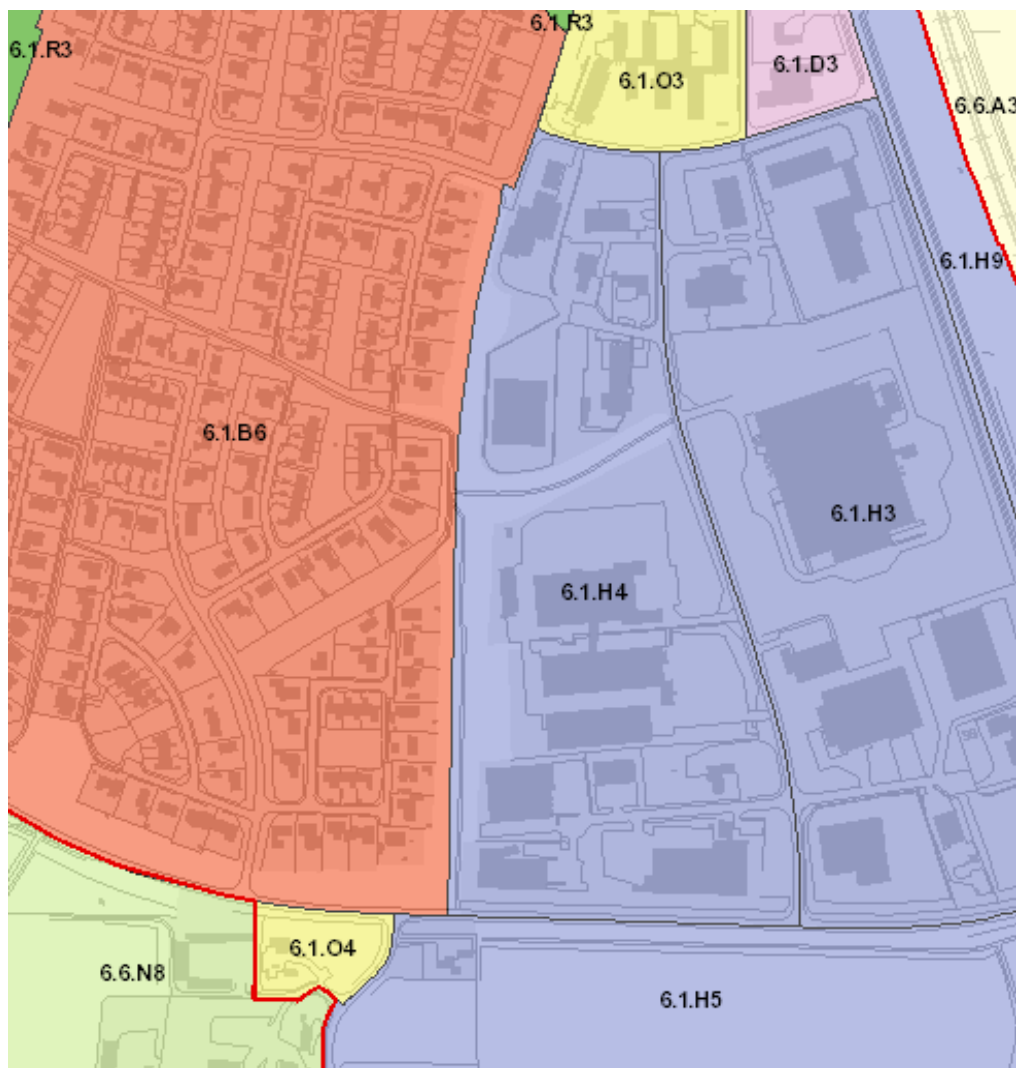
Vejadgang via Runesvinget og Jellingvej

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)



6.1.H4 Ved Jellingvej



Mål

Målet er at fastholde et attraktivt erhvervsområde for mindre industrivirksomheder.

09-08-2021

Anvendelse

Kontorer
Trykkerier
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Transport o.l.
Værksteder o.l.
Mindre industri

Anvendelsen er
specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 40 %

Rumfang: Max. 2 m³
pr. m²

Højde: Max. 8,5 m

Grundstørrelse: Min.
4.000 m²

Miljø

Miljøklasse 1-3, 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 skal i skala og udtryk tilpasses eksisterende bebyggelse.

En lokalplan skal fastlægge retningslinjer for skiltning.

Forarealer langs Runesvinget og Jellingevej, p-pladser mv. skal fremstå grønne med græs, lave buske og grupper af træer.

Beplantningsbælte mod boliger.

Udendørs oplag kun på tæt hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

Trafik - Veje og stier

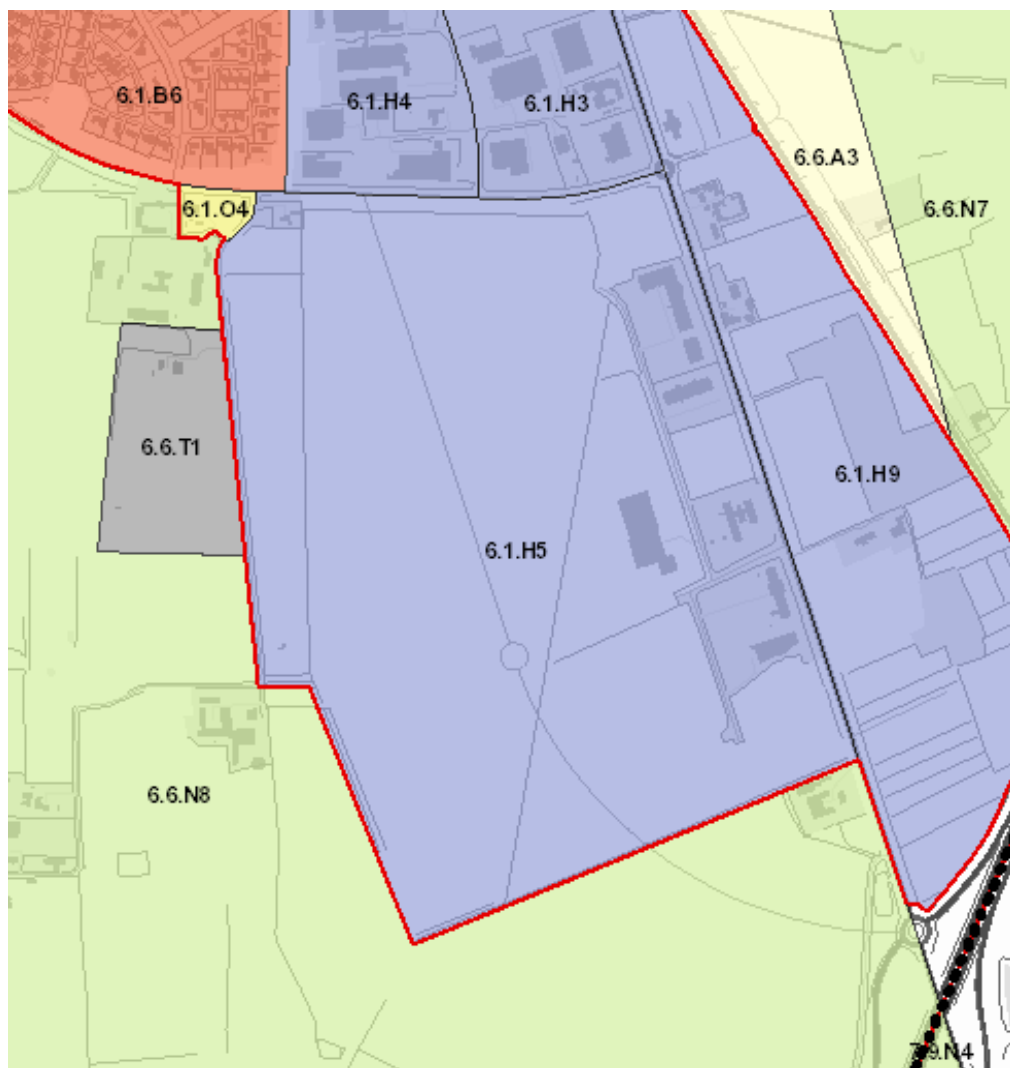
Adgangen til området skal ske fra Jellingvej.

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)



6.1.H5 Flødalen



Mål

Flødalen skal udvikles som et erhvervsområde, hvis trafikale beliggenhed og landskabelige værdi er de bærende kvaliteter. Bebyggelse og friarealer skal kendetegnes ved høj kvalitet, og funktionerne må på ingen måde belaste grundvandet eller miljøet i øvrigt.

Anvendelse

Flødalen har ret brede anvendelsesmuligheder. Den trafikale beliggenhed, tæt ved motorvejen, gør området interessant for virksomheder med stort transportbehov og behov for stor synlighed. Facadegrunde mod Hobrovej, Runesvinget og ny intern adgangsvej skal forbeholdes virksomheder, der vil indrette sig i byggeri med høj arkitektonisk kvalitet på smukt anlagte friarealer.

Arkitektur - Byrum og landskab

Anvendelse

Dyreklinikker mv.
Kontorer
Service
Benzinsalg*
Trykkeri o.l.
Fritidsformål
Undervisning
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Transport o.l.
Oplagsvirksomhed o.l.
Værksteder o.l.
Mindre industri

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 60%, langs
Hobrovej dog max. 40%

Højde: Max. 11 m,
dog max. 15 m for enkelte bygningsdele.
Max. 8,5 m langs
Hobrovej

Miljø

Miljøklasse 1-5, se [Bilag A](#)

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

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

Flødalen er ét af de erhvervsområder, hvor bebyggelsens arkitektur er en væsentlig parameter i forhold til områdets udvikling. Der lægges vægt på et varieret og markant, nutidigt formsprog, som det allerede kommer til udtryk i områdets virksomheder.

De æstetiske krav til udformningen af bebyggelse og udearealer prioriteres højest langs Hobrovej og adgangsvejen i området. Områdets åbne grønne præg må ikke svækkes af udendørs udstilling, oplag eller parkering. Udendørs udstilling langs Hobrovej kan evt. tillades, såfremt den er diskret indpasset i forhold til bebyggelse og beplantning. Alléen langs Runesvinget kan evt. understøttes ved lav beplantning eller græs. Gennem området etableres en ny større adgangsvej med allé-beplantning og åbne arealer foran virksomhederne.

09-08-2021

Der kan ikke etableres grundvandstruende aktiviteter.

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse skal understrege landskabsformerne.

Bebyggelse skal opføres med arkitektonisk kvalitet.

Ubebyggede arealer, forarealer, p-pladser mv. skal fremstå grønne.

Min. 10 m brede beplantningsbælter mod det åbne land.

Udstillinger kun som bevidst indarbejdede elementer

En lokalplan skal fastlægge retningslinjer for skiltning.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinie 5.2.3](#)

Ingen udendørs oplag langs Hobrovej og ellers kun på tæt hegnede bagarealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

Tekniske installationer skal enten være skjult eller indgå bevidst som arkitektoniske elementer.

Kig til Østerådalens skal sikres, se [illustrationsplan](#)

Trafik - Veje og stier

Vejadgang fra

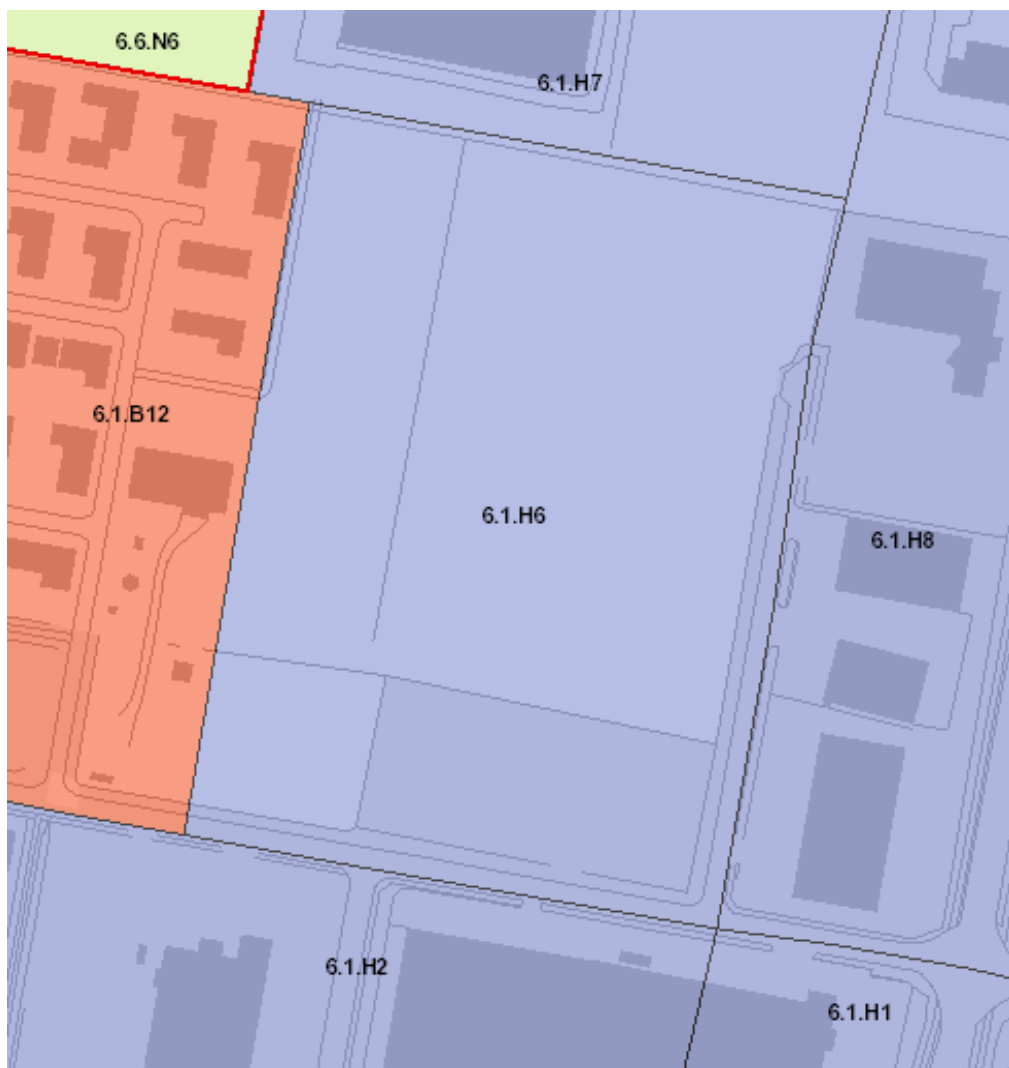
Runesvinget
og Hobrovej ad Buen.

Parkering i
overensstemmelse med
[Bilag F](#)

Stiforbindelser skal
sikres, se
[illustrationsplan](#)



6.1.H6 Vidalsvej



Anvendelse

Trykkerier
Undervisning
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Transport o.l.
Oplagsvirksomhed o.l.
Værksteder o.l.
Mindre industri

Anvendelsen er
specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 40 %.

Rumfang: Max. 2 m³
pr. m² grundareal

Højde: Max. 11 m

Grundstørrelse: Min.
2.500 m²

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](#).

Mål

At skabe et attraktivt erhvervsområde for mindre industrivirksomheder.

Miljø

Der skal være miljømæssig harmoni mellem virksomheder, der etablerer sig i området. Samtidig skal der tages hensyn til, at området mod vest grænser op til et boligområde.

Arkitektur - Byrum og landskab

Der er et vist spillerum i området, hvad angår bebyggelsens udformning, så længe den i skala og udtryk harmonerer med omkringliggende bygninger. Der lægges især vægt på, at den sydligste bebyggelse i området skaber en harmonisk overgang til den mere bymæssige karakter af bebyggelsen i den historiske stationsby.

09-08-2021

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse skal i skala og udtryk tilpasses eksisterende bebyggelse.

Forarealer skal fremstå grønne med græs, buske og grupper af træer.

Bepplantningsbælter af løvfældende træer og buske mod boligområder.

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for skiltning.

Udendørs oplag kun på tæt hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

Trafik - Veje og stier

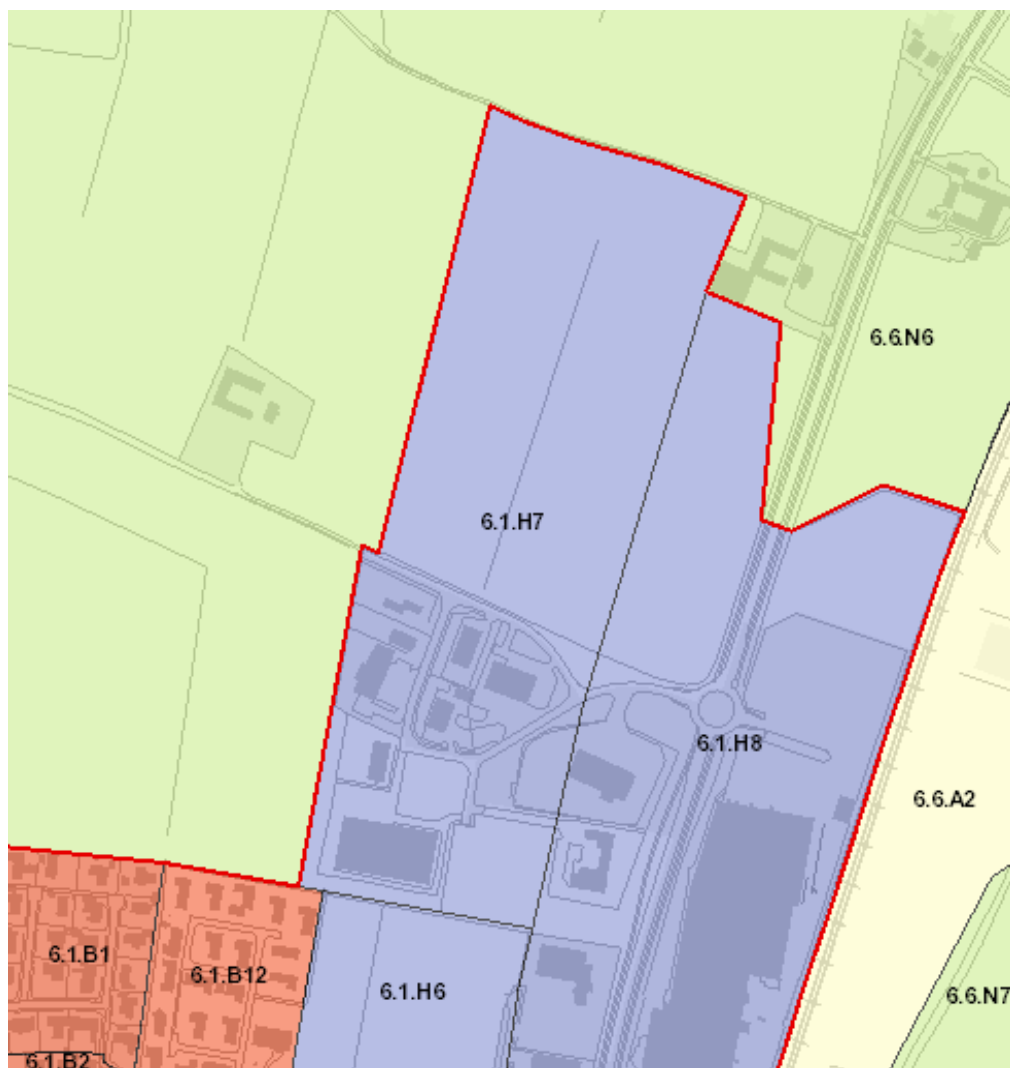
Vejadgang fra Vidalsvej

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)



6.1.H7 Atletikvej



Anvendelse

Butikker til særlig pladskrævende varegrupper*
Mindre butikker til salg af egne produkter**
Trykkerier
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Transport o.l.
Oplagsvirksomhed o.l.
Værksteder o.l.
Mindre industri

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

* Bruttoetageareal:
Max. 15.000 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.4](#)

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 40 %

Rumfang: Max. 2 m³ pr. m² grundareal

Højde: Max. 11 m, dog max. 8,5 m for bebyggelse nærmere end 100 m fra boligområder og Hobrovej.

Grundstørrelse: Min. 2.500 m²

Miljø

Miljøklasse 1-3, se [Bilag A](#)

Mål

At skabe et attraktivt erhvervsområde for mindre industrivirksomheder.

Miljø

Der skal være miljømæssig harmoni mellem virksomheder, der etablerer sig i området. Den østligste del af området er påvirket af støj fra Hobrovej.

Arkitektur - Byrum og landskab

Der er et vist spillerum i området, hvad angår bebyggelsens udformning, så længe den i skala og udtryk harmonerer med omkringliggende bygninger. Der lægges især vægt på, at den sydligste bebyggelse i området skaber en harmonisk overgang til den mere bymæssige karakter af bebyggelsen i den historiske stationsby.

09-08-2021

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 skal i skala og udtryk tilpasses eksisterende bebyggelse.

Forarealer skal fremstå grønne med græs, buske og grupper af træer.

Bepplantningsbælter af løvfældende træer og buske mod boligområder og det åbne land.

En lokalplan skal fastlægge retningslinjer for skiltning.

Udendørs oplag kun på tæt hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

Trafik - Veje og stier

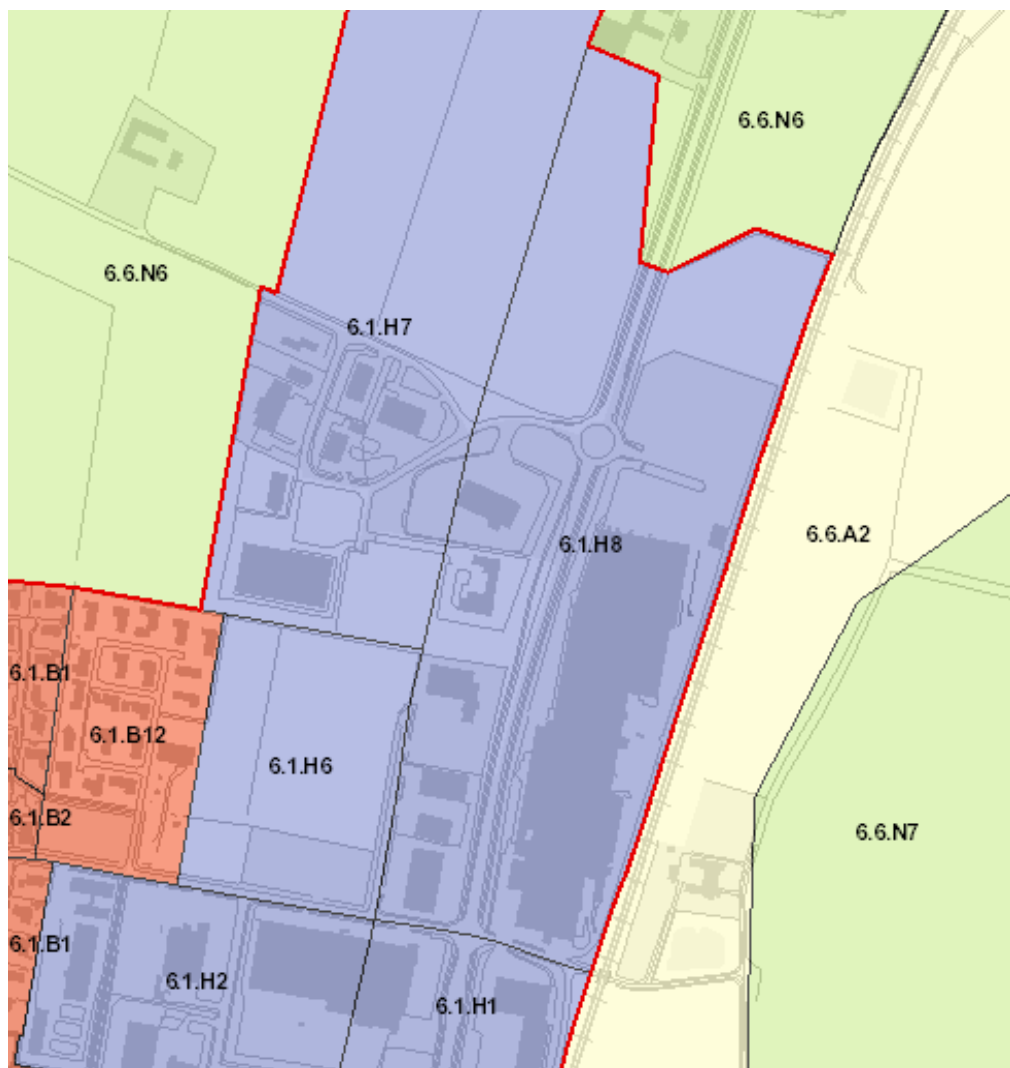
Vejadgang via forsyningsveje fra Hobrovej

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)



6.1.H8 Ved Hobrovej N



Mål

At skabe et attraktivt erhvervsområde forbeholdt facadeerhverv. Området skal samtidig være en præsenterende "forpost" for Svenstrup mod nord.

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er mindre industri. Det er særligt velegnet til virksomheder, der vægter beliggenhedens synlighed og reklameværdi.

I området er der også mulighed for placering af butikker, der overvejende handler med særligt pladskrævende varegrupper. Det vil sige større bygningsmaterialer og haveartikler, biler, campingvogne, både og lignende.

Miljø

Anvendelse

Butikker til særlig pladskrævende varegrupper
Trykkerier
Engroshandel o.l.
Værksteder o.l.
Mindre industri

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

Bruttoetageareal:
Max. 15.000 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinje [7.1.4](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 40 %

Rumfang: Max. 2 m³ pr. m² grundareal

Højde: Max. 8,5 m

Grundstørrelse: Min. 4.000 m²

Byggelinier: 25 m fra vejmidte (Hobrovej)

Miljø

Miljøklasse 1-4, se [Bilag A](#)

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

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

Det er hensigten, at der er skal være miljømæssig harmoni mellem virksomheder, som placerer sig i området.

Området er påvirket af trafikstøj fra Hobrovej og jernbanen.

Arkitektur - Byrum og landskab

Erhvervsområdet udgør Svenstrups "forpost" mod nord. Områdets udtryk er altafgørende for førstehåndsindtrykket af byen, når man kommer fra Aalborg. Derfor lægger byrådet vægt på, at bebyggelser og udearealer fremstår præsentable, og at ny bebyggelse i områdets nordligste del får et markant nutidigt formsprog, som medvirker til at skabe en ny byport for byen.

Udendørs udstilling af salgsprodukter mod Hobrovej (biler, have- og byggematerialer m.m.) kan tillades, hvis det ikke virker dominerende eller ødelægger helhedsindtrykket i området.

09-08-2021

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse længst mod nord skal skabe et markant indgangsparti til Svenstrup.

Bebyggelse skal i skala og udtryk tilpasses eksisterende bebyggelse.

Forarealer skal fremstå grønne med græs, lave buske og grupper af træer.

Beplantningsbælter af løvfældende træer mod det åbne land.

Parkeringspladser mv. synlige fra Hobrovej skal fremstå grønne.

Ingen udendørs oplag langs Hobrovej. Derudover kun oplag på tæt hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

En lokalplan skal fastsætte retningslinjer for skiltning.

Udendørs udstilling må ikke virke dominerende.

Tekniske installationer (fx ventilationsanlæg) skal enten være skjult i bygninger eller indgå som bevidst arkitektonisk element i bebyggelsen.

Kig mod nordøst mod Kongshøj Skov ved Visse skal sikres, se

[illustrationsplan](#)

Trafik - Veje og stier

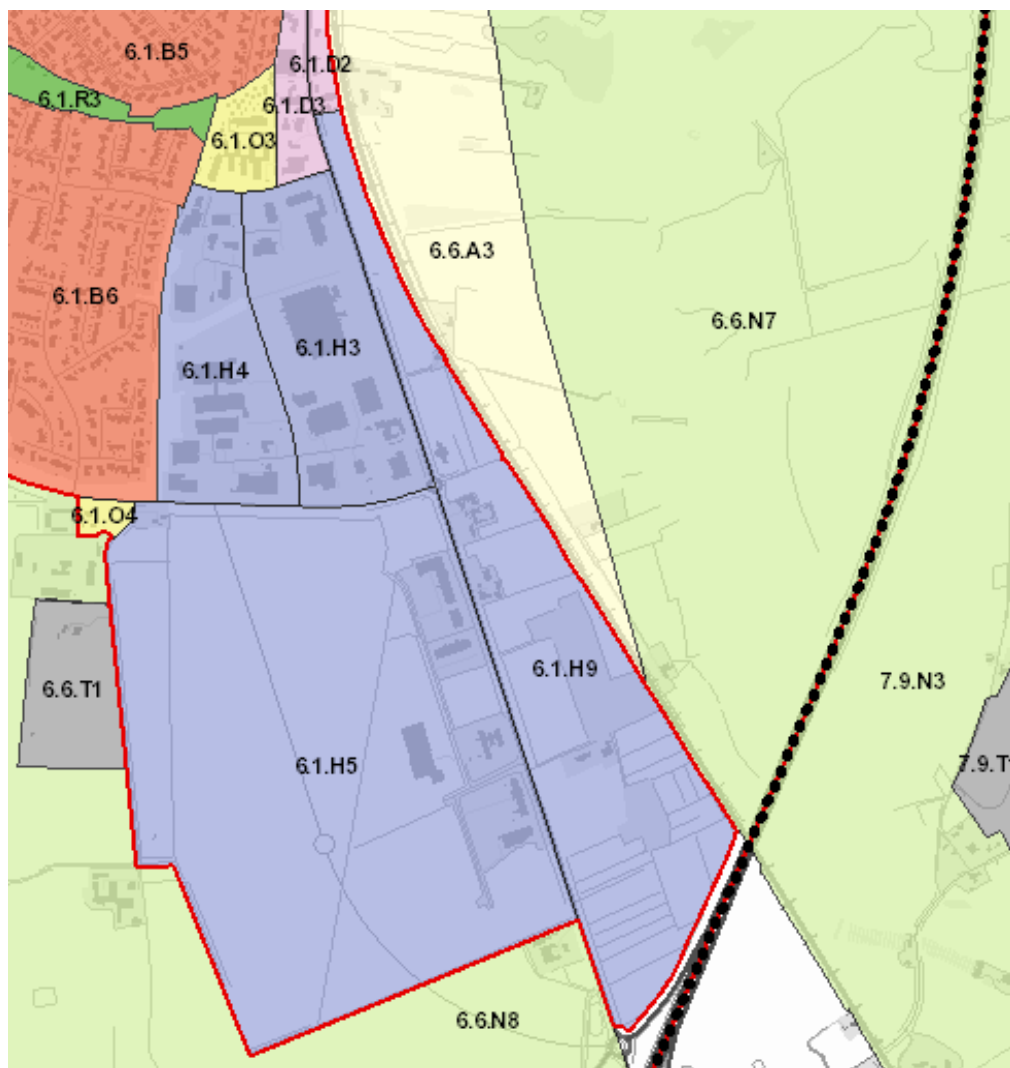
Vejbetjenes fra
Hobrovej

Parkering i
overensstemmelse
med [Bilag F](#)

Stiforbindelser skal
sikres, se
[illustrationsplan](#)



6.1.H9 Hobrovej S



Mål

Området skal udvikles som et erhvervsområde, hvis trafikale beliggenhed og landskabelige værdi er de bærende kvaliteter. Bebyggelse og friarealer skal kendetegnes ved høj kvalitet, og funktionerne må på ingen måde belaste grundvandet eller miljøet i øvrigt.

Anvendelse

Området har brede anvendelsesmuligheder. Den trafikale beliggenhed tæt ved motorvejen og med facade mod E45 Nordjyske Motorvej og Hobrovej, gør området interessant for virksomheder med stort transportbehov og behov for stor synlighed. Facadegrundene mod Hobrovej og Ådalen skal forbeholdes virksomheder, der vil indrette sig i byggeri med høj arkitektonisk kvalitet på smukt anlagte friarealer.

Arkitektur - Byrum og landskab

Anvendelse

Butikker til særlig pladskrævende varegrupper (kun biler)*
Dyreklinikker mv.
Kontorer
Service
Benzinsalg**
Restaurant o.l.
Hotel o.l.
Trykkeri o.l.
Fritidsformål
Undervisning
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Transport o.l.
Oplagsvirksomhed o.l.
Værksteder o.l.
Mindre industri
Grundvandsbeskyttelse

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

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

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 50 %, langs
Hobrovej dog max. 40
%

Højde: Max. 10 m,
dog max. 15 for
enkelte bygningsdele.
Max. 8,5 m langs
Hobrovej

Bebyggelsens arkitektur er en væsentlig parameter i forhold til områdets udvikling. Der lægges vægt på et varieret og markant, nutidigt formsprog.

Områdets landskabelige kvaliteter gør, at der også stilles særlige krav til, at bebyggelsens udformning og placering spiller positivt sammen med terrænet i ådalen.



Specielt langs Hobrovej og mod Ådalen stilles der høje æstetiske krav til bebyggelse og forarealer.

De æstetiske krav til udformningen af bebyggelse og udearealer prioriteres højest langs Hobrovej og knap så højt i den østlige del af området.

Områdets åbne grønne præg må ikke svækkes af udendørs udstilling, oplag eller parkering. Udendørs udstilling langs Hobrovej kan evt. tillades, såfremt den er diskret indpasset i forhold til bebyggelse og beplantning.

Alléen langs Runesvinget kan evt. understøttes ved lav beplantning eller græs.

Den sydlige del af området gennemskæres af et eltransmissionsanlæg (400 kV luftledning).

09-08-2021

Miljø

Miljøklasse 1-5, se [Bilag A](#)

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

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

Der kan ikke etableres grundvandstruende aktiviteter.

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse skal understrege landskabsformerne.

Ubebyggede arealer, forarealer, p-pladser mv. skal fremstå grønne.

Min. 10 m brede beplantningsbælter mod det åbne land.

Udstillinger kun som bevidst indarbejdede elementer.

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for beplantning mod motorvejen, med bestemmelser for skiltning og med arkitektur og æstetik i forhold til oplevelsen af området fra motorvejen.

Ingen udendørs oplag langs Hobrovej og ellers kun på tæt hegnede bagarealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

Oplæg mod motorvej og ådalen skal afskærmes med beplantning.

Tekniske installationer skal enten være skjult eller indgå bevidst som arkitektoniske elementer.

Trafik - Veje og stier

Vejadgang fra Hobrovej

Parkering i
overensstemmelse med
[Bilag F](#)

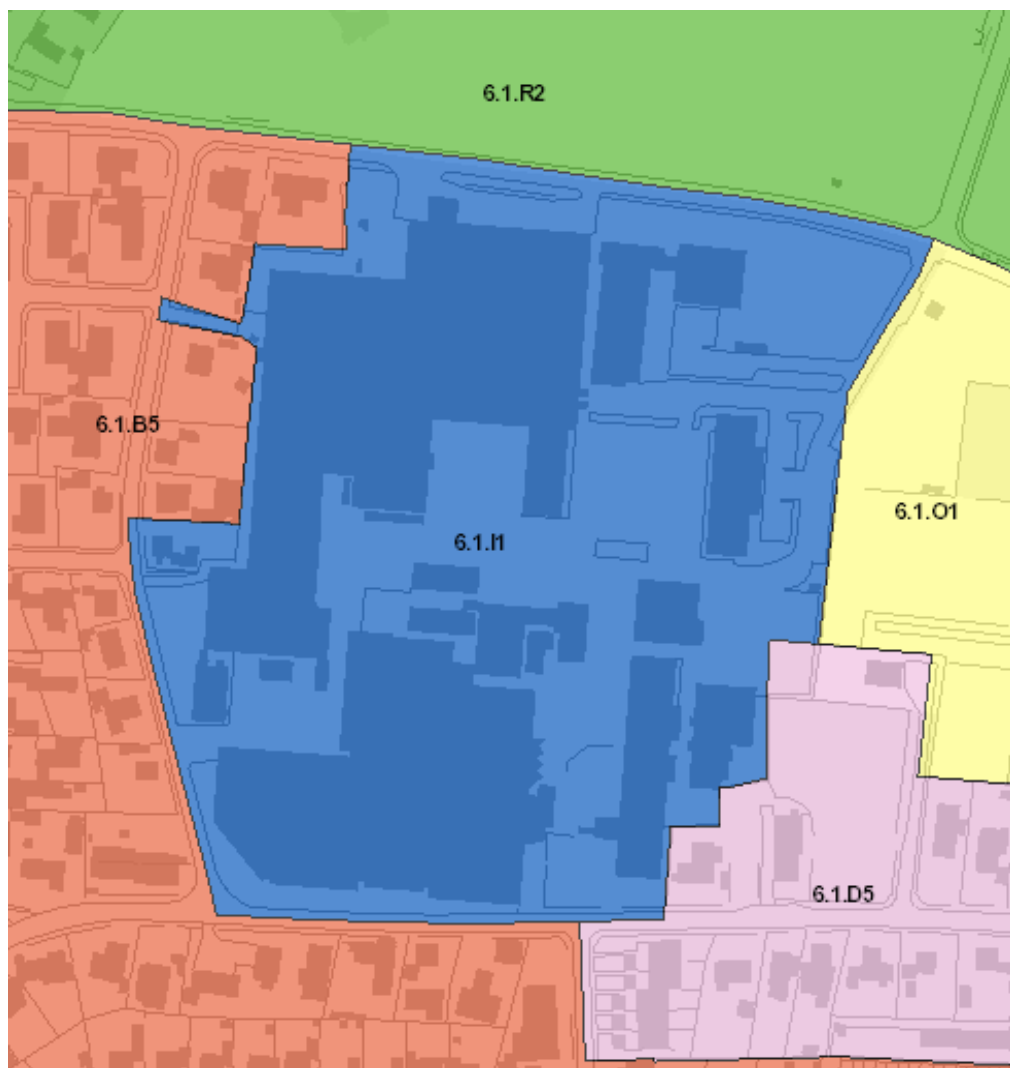
Stiforbindelser skal
sikres, se
[illustrationsplan](#)

Zoneforhold

En lokalplan skal
overføre landzoneareal
til byzone.



6.1.I1 AKAF



Mål

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

Anvendelse

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

Byggemuligheder

Anvendelse

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

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 50 %

Rumfang: Max. 3 m³
pr. m² grundareal

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

Grundstørrelse: Min.
4.000 m²

Miljø

Miljøklasse 1-4, se
[Bilag A](#)

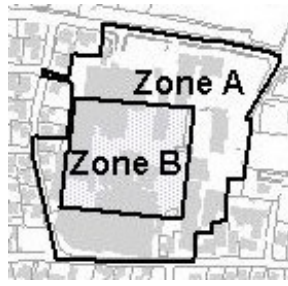
Vejledende
grænseværdier for støj
fra erhverv, se
[retningslinie 4.1.3](#)

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

Der kan ikke etableres
grundvandstruende
aktiviteter i
kildepladszoner.

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

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



Områdets zoneinddeling

Miljø

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

Arkitektur - Byrum og landskab

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

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

Området skal have en grøn afgrænsning mod omgivende områder, der er karakteriseret ved såvel levende hegn, som plæner med solitære træer og grupper af fritstående buske.



De høje bygningskroppe er markante i bybilledet.

Arkitektur - Byrum og landskab

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

Området skal have en grøn afgrænsning mod omgivende områder.

Bebyggelsen hegnes med uigennemsigtigt hegn suppleret med beplantning.

Trafik - Veje og stier

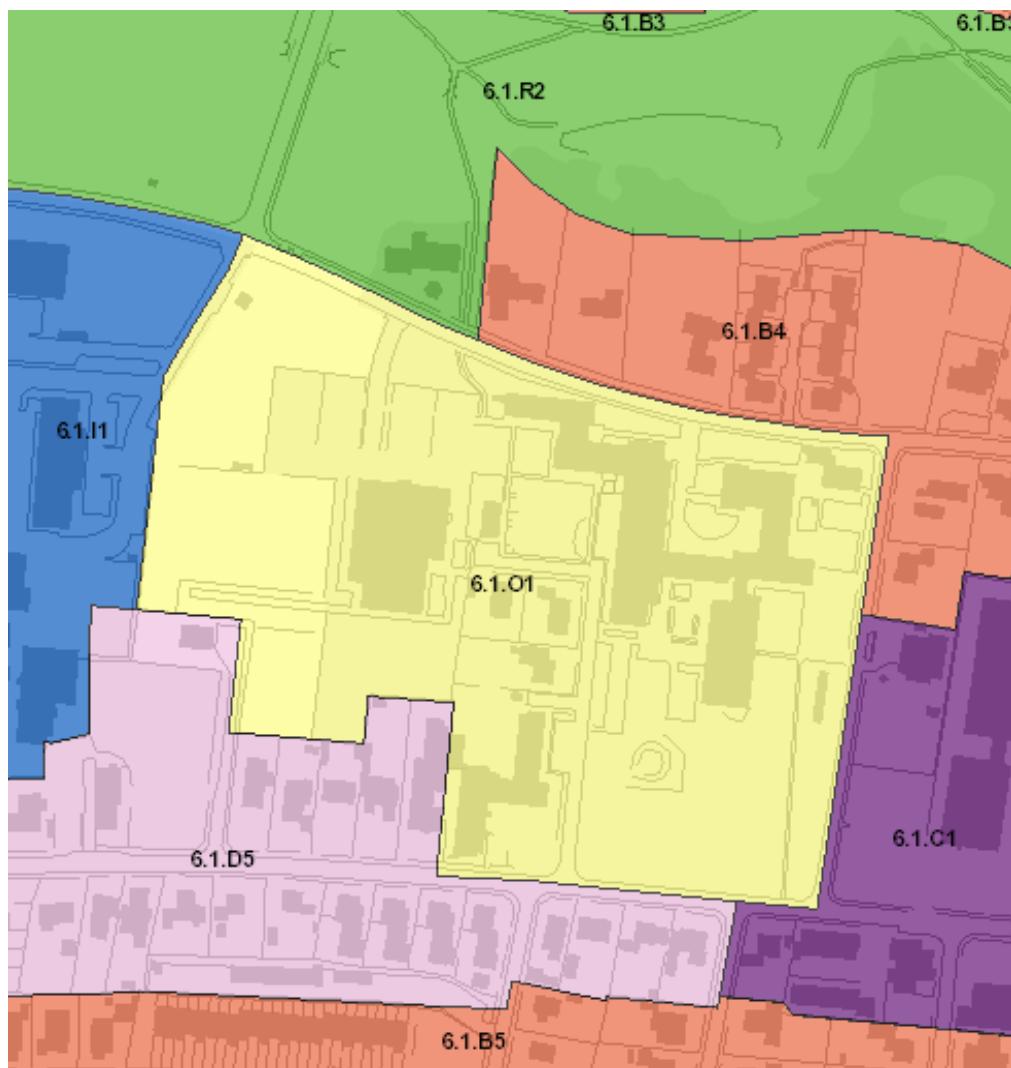
Vejadgang primært fra Svenstrup Skolevej

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

09-08-2021



6.1.O1 Svenstrup Skole m.m.



Anvendelse

Kulturelle formål
Fritidsanlæg
Undervisning
Institutioner
Grundvandsbeskyttelse

Enkelte boliger for personer med tilknytning til området.

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 40

Etager: Max. 2, dog max. 3 for multikulturhus

Højde: Max. 8,5 m, dog max. 13 m for idrætshaller og multikulturhus

Miljø

Miljøklasse 1-3, se [Bilag A](#)

Der kan ikke etableres grundvandstruende aktiviteter i kildepladszoner.

Mål

Området skal også i fremtiden give gode rammer for den lokale folkeskole, børnepasning samt fritids- og kulturelle aktiviteter.



Skolebebyggelsens karakteristiske udtryk ønskes fastholdt.

Anvendelse

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

09-08-2021

Arkitektur - Byrum og landskab

Skolebebyggelsens karakteristiske udtryk i røde teglsten ønskes fastholdt.

Markante træer og træbeplantninger skal så vidt muligt bevares

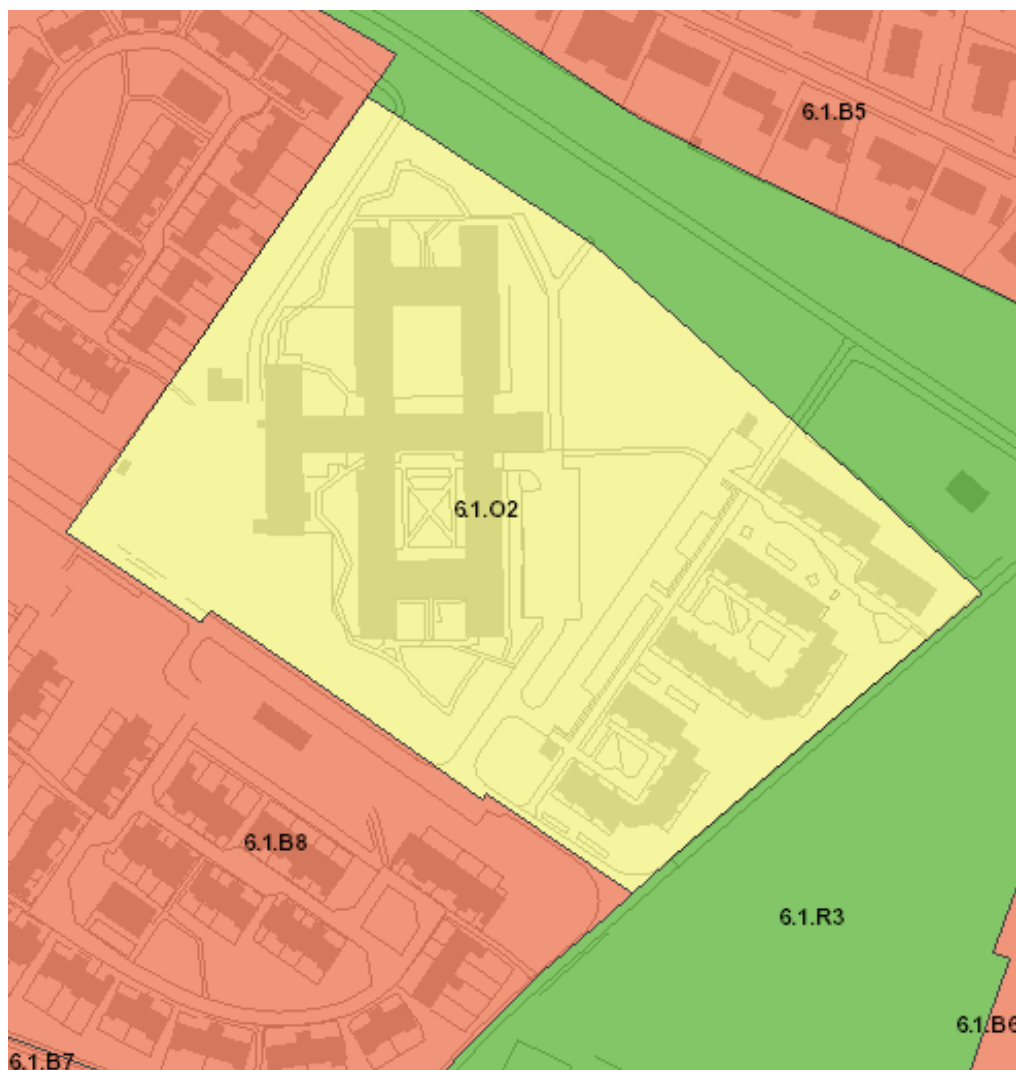
Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)



6.1.O2 Skipper Klement



Anvendelse

Kulturelle formål
Rekreative formål
Institutioner

Anvendelsen er
specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Miljø

Miljøklasse 1-3, se
[Bilag A](#)

Mål

Målet er at skabe velfungerende rammer omkring bo- og aktivitetstilbud til ældre og andre medborgere med særlige behov.

Anvendelse

Området kan anvendes til plejehjem, beskyttede boliger, bypark og tilsvarende formål af almennyttig karakter.

09-08-2021

Trafik - Veje og stier

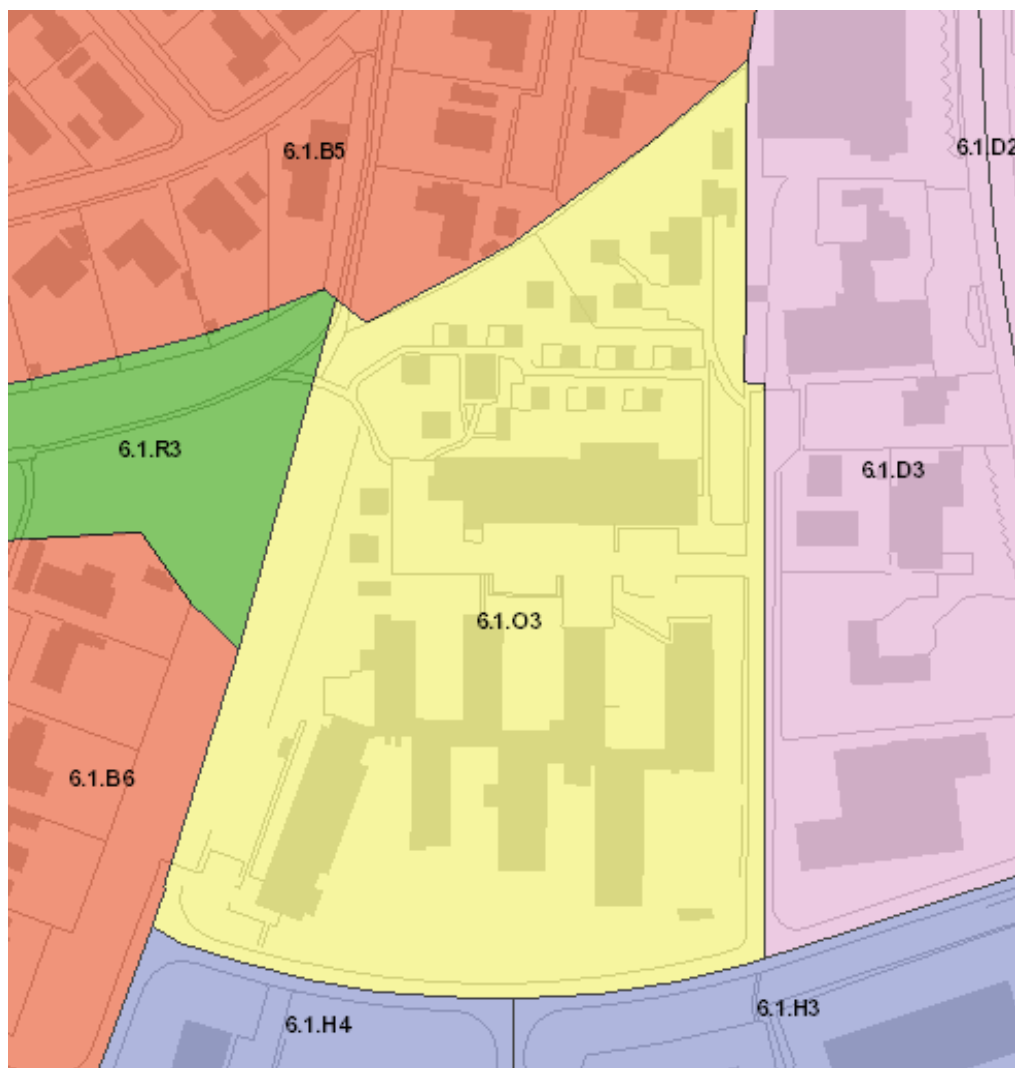
Vejbetjening via Runddyssen

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)



6.1.O3 Svenstrupgård

**Anvendelse**

Kulturelle formål
Institutioner
Rekreative formål

Anvendelsen er
specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30

Etager: Max. 2

Højde: Max 8,5 m

Miljø

Miljøklasse 1-3, se
[Bilag A](#)

Mål

Målet er at sikre gode rammer om bo- og aktivitetstilbud for ældre og andre medborgere med særlige behov.



Indgangspartiet til Svenstrupgård.

Anvendelse

Området skal anvendes til almennyttige formål såsom institutioner for ældre og yngre - herunder forsorgshjem.

Arkitektur - Byrum og landskab

Af hensyn til kvaliteten af de udendørs opholdsmuligheder skal der være afskærmende beplantning mod erhvervsområdet og det blandede bolig- og erhvervsområde.

09-08-2021

Arkitektur - Byrum og landskab

Beplantningsbælte
mod syd og øst skal
sikres.

Trafik - Veje og stier

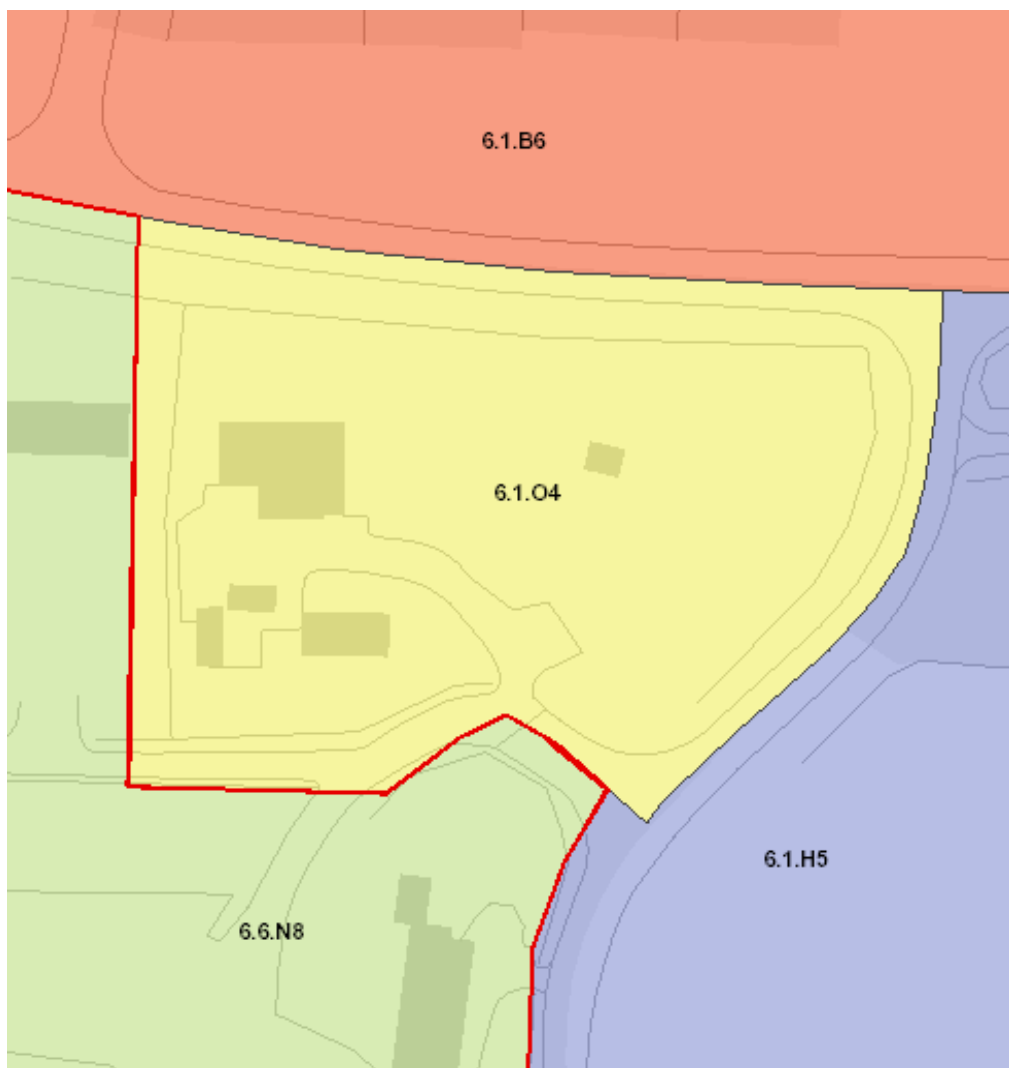
Vejbetjenes fra Lejrevej

Stiforbindelser skal
sikres, herunder sti
vest for bebyggelsen,
se [illustrationsplan](#)

Parkering i
overensstemmelse med
[Bilag F](#)



6.1.O4 Naturbørnehaven



Anvendelse

Kulturelle formål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er
specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 15

Etager: Max. 1 med
udnyttet tagetage

Højde: Max 8,5 m

Miljø

Miljøklasse 1-3, se
[Bilag A](#)

Mål

Målet er at give gode rammer for børnepasning o.l., hvor tæt kontakt til naturen og husdyr prioriteres højt. Samtidig er der bevaringshensyn i forhold til eksisterende bebyggelse.

Anvendelse

Området kan anvendes til naturbørnehave og andre tilsvarende almennyttige formål.

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelsen har bevaringsværdi. Den skal som hovedregel bevares, og ombygninger skal foretages med respekt for det oprindelige udtryk.



Naturbørnehaven er etableret i bevaringsværdige bygninger.

09-08-2021

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse skal i skala, formsprog og materialevalg tilpasses eksisterende bebyggelse.

Redskabsskure, cykelskure o.l. kan udføres med ydervægge af træ og tage af tagpap på trekantlister.

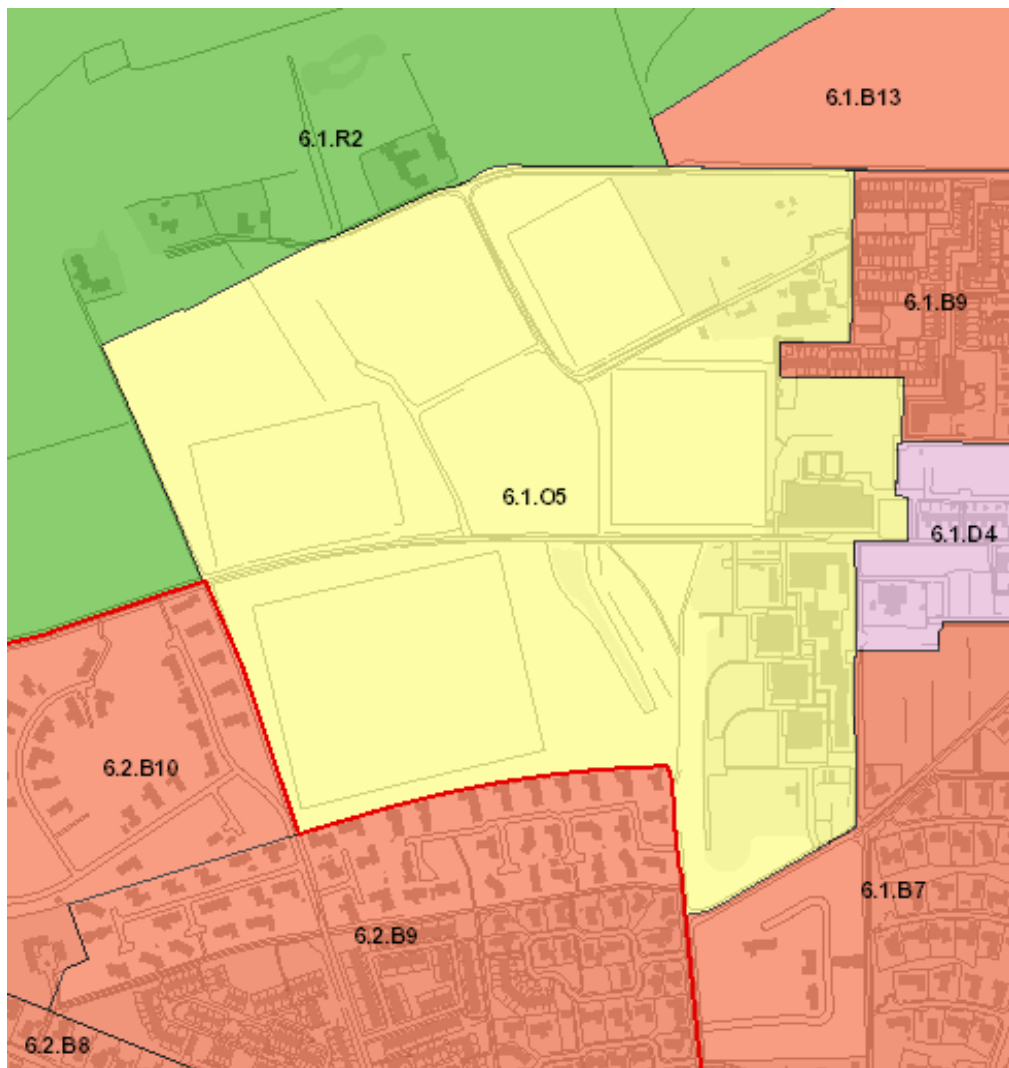
Beplantning langs Runesvinget og Flødalvej og markante gamle træer ved ejendommen skal bevares.

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

Trafik - Veje og stier

Vejadgang fra Flødalvej

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

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

Kulturelle formål
Fritidsanlæg
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 40

Etager: Max. 2, dog
max. 3 for
multikulturhus

Højde: Max. 10 m,
dog max. 13 for
idrætshaller og
multikulturhus

Miljø

Miljøklasse 1-3, se
[Bilag A](#)

Mål

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

Anvendelse

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

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

Arkitektur - Byrum og landskab

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

Skolens grønne karakter med markant beplantning ønskes ligeledes bevaret.

09-08-2021

Arkitektur - Byrum og landskab

Svenstrup og Godthåb skal visuelt adskilles.

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

Skolens grønne karakter skal bevares.

Trafik - Veje og stier

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

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)

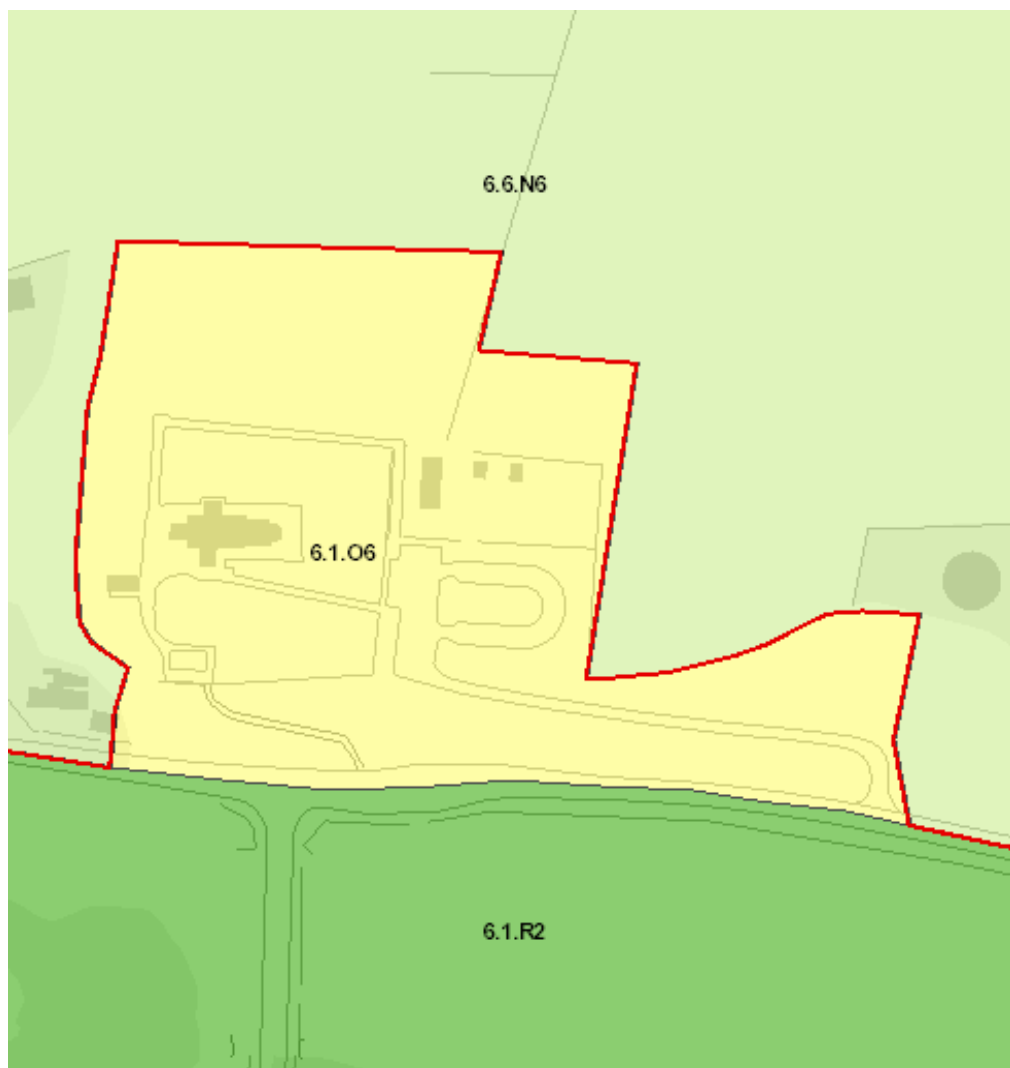
Zoneforhold

Byzone og landzone

En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone.



6.1.O6 Svenstrup Kirke



Anvendelse

Kulturelle formål
Rekreative formål

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

Byggemuligheder

Der kan opføres mindre bygninger som er nødvendige for områdets anvendelse.

Mål

Målet er at skabe gode rammer for kirkelige aktiviteter og bevare de rekreative værdier i området samt kirkens betydning som landemærke.

Anvendelse

Området kan anvendes til kirke og aktiviteter i relation hertil fx undervisning o.l. Området har også store rekreative kvaliteter.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området ligger markant i skoven hævet over Svenstrup by ved randen af en skrænt, der med sparsom beplantning danner en fin overgang fra byen til kirkeområdet og skov- og bakkelandskabet mod nord. I kraft af højdeforskellen har kirken også betydning som

landmærke for byen.

09-08-2021

Arkitektur - Byrum og landskab

Kirken fastholdes som
landemærke.

Kirken skal opleves
som en del af skov- og
bakkelandskabet.

Området syd for kirken
skal friholdes for høj
beplantning.

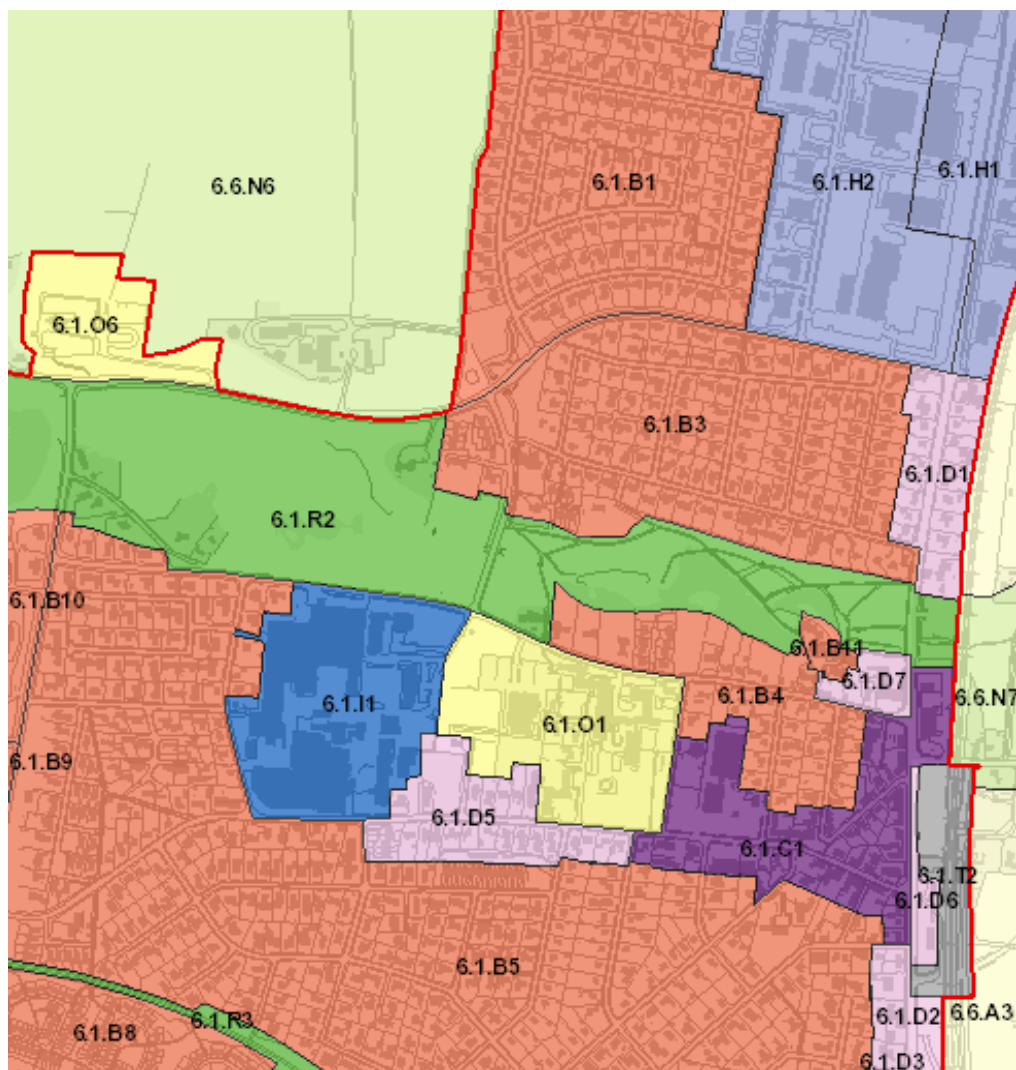
Trafik - Veje og stier

Adgangsvej fra Skipper
Clements Vej.

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



6.1.R2 Ved Guldbækken



Anvendelse

Rekreative formål
Naturbeskyttelse
Landbrug
Grundvandsbeskyttelse

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

Byggemuligheder

Kun mindre bygninger som er nødvendige for områdets rekreative anvendelse.

Ved området eksisterende gårde:
Ingen eksisterende udvidelsesmuligheder for virksomheder.
Mindre erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri, medhjælperboliger o.l. kan kun opføres i tilknytning til eksisterende byggeri.

Mål

Målet er at fremme de rekreative kvaliteter i tilknytning til Guldbækken. Adgangs- og opholdsmuligheder for offentligheden skal sikres samtidig med, at der tages hensyn til de landskabelige kvaliteter, især så området ikke nedslides.

Der skal ved ændring af bebyggelser omkring området være særlig opmærksomhed på visuel forurening og forstyrrelse af det rekreative miljø i området, så området ikke visuelt privatiseres.

Bevaringshensyn i forhold til resterne af den historiske landsby i den østlige del af området skal sikres.

Anvendelse

Området anvendes til bypark, naturområde og landbrug.

Landbrugsdriften i området skal være ekstensiv for derved at sikre at hensynet til naturbeskyttelsen varetages.

Der er mulighed for at anvende overflødiggjorte landbrugsbygninger til mindre erhvervsvirksomheder og 1 bolig pr. ejendom, men kun efter forudgående anmeldelse til Aalborg Kommune.

Arkitektur - Byrum og landskab

Områdets mest bynære del er anlagt som bypark, Svanemølleparken med stier og beplantning omkring mølledammen. Den vestlige del henligger som natur- og landbrugsområde og skaber derved en blød overgang til det åbne land. For at skabe sammenhæng mellem Guldbækområdet og Østerådalens udvides byparken på tværs af Hobrovej. Det kan samtidig være med til at skabe en grøn port til centerområdet.

Svenstrup landsby opstod i tilknytning til Guldbækken og muligheden for at udnytte vandkraften. Områdets vandmøller er spor fra den tid, hvor især møllekomplekset ved Langdyssen er markant.

Der skal løbende arbejdes med beplantning i Svanemølleparken, der kan sløre private indkig i området for at sikre den brede offentlige interesse og anvendelse af området.

Trafik - Veje og stier

Der er vigtige rekreative forbindelser langs Guldbækken og på tværs af Hobrovej/jernbanen til Østerådalens. Stisystemet i Svanemølleparkens østlige del skal udvides, så der er sti på begge sider af Guldbækken for at opnå større samhørighed mellem parken og bymidten.

09-08-2021

Arkitektur - Byrum og landskab

Den åbne dalkarakter skal bevares.

Områdets østlige del skal have parkkarakter. Den vestlige del skal have naturkarakter.

Vejudformning og beplantning skal markere en grøn byport omkring Hobrovej.

Spor af den historiske landsby skal bevares.

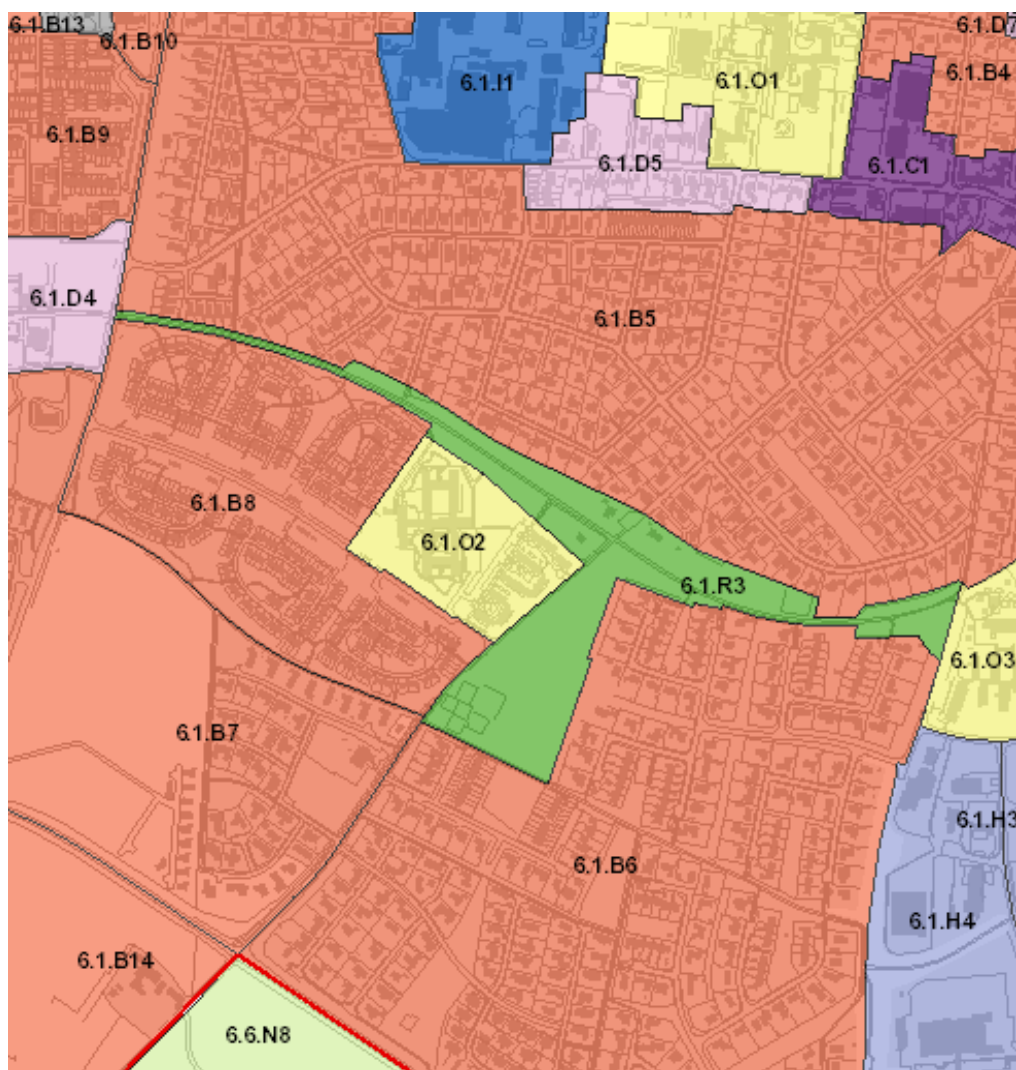
Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinie 5.2.3](#)

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)



6.1.R3 Ved Oldstien



Anvendelse

Fritidsanlæg
Rekreative formål

Anvendelsen er
specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Kun mindre bygninger
til almentnyttige
formål, som er
nødvendige for
områdets rekreative
anvendelse.

Mål

At skabe rekreativ forbindelse gennem byen og bevare en for byen karaktergivende struktur.

Anvendelse

Området udgør en vigtig grøn forbindelse i den sydlige del af Svenstrup. Området indeholder en af hovedstierne (Oldstien), der muliggør forbindelse mellem boligområderne, Hobrovej, Gammel Viborgvej og Højvangcenteret.

Byggemuligheder

Mindre bygninger til almennyttige formål er fx spejderhytter.

Arkitektur - Byrum og landskab

Den tidligere Nibebanes forløb har i høj grad været strukturerende for udbygningen af Svenstrup. Forløbet skal bevares, som en grøn, frodig, rumlig og beplantningsmæssig varieret forbindelse gennem byen. Forløbet er vigtigt for oplevelsen af byens struktur.

09-08-2021

Arkitektur - Byrum og landskab

Oldstien skal bevares som et grønt forløb gennem byen.

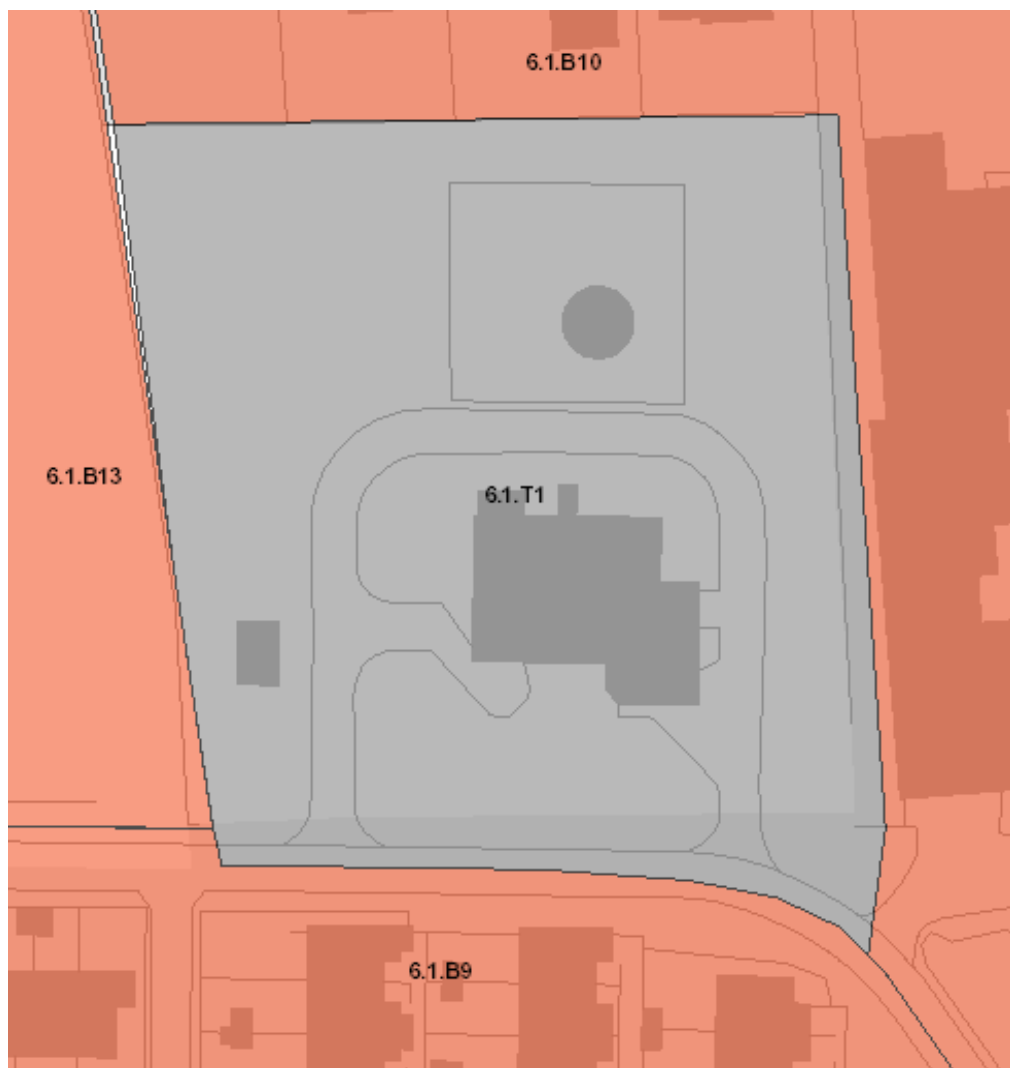
Der skal sikres plads til beplantning mellem Oldstien og bebyggelse.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)



6.1.T1 Varmecentral



Anvendelse

Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 40

Etager: 2

Højde: Max. 8,5 m

Miljø

Miljøklasse 1-4, se [Bilag A](#)

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

Mål

Målet er at skabe gode rammer for områdets fjernvarmeforsyning.

Anvendelse

Området kan anvendes til tekniske anlæg som fx den eksisterende fjernvarmecentral.

Arkitektur - Byrum og landskab

Af hensyn til bymiljøet i de nære omgivelser lægges der vægt på, at området afskærmes med beplantning mod øst, vest og nord.

09-08-2021

Arkitektur - Byrum og landskab

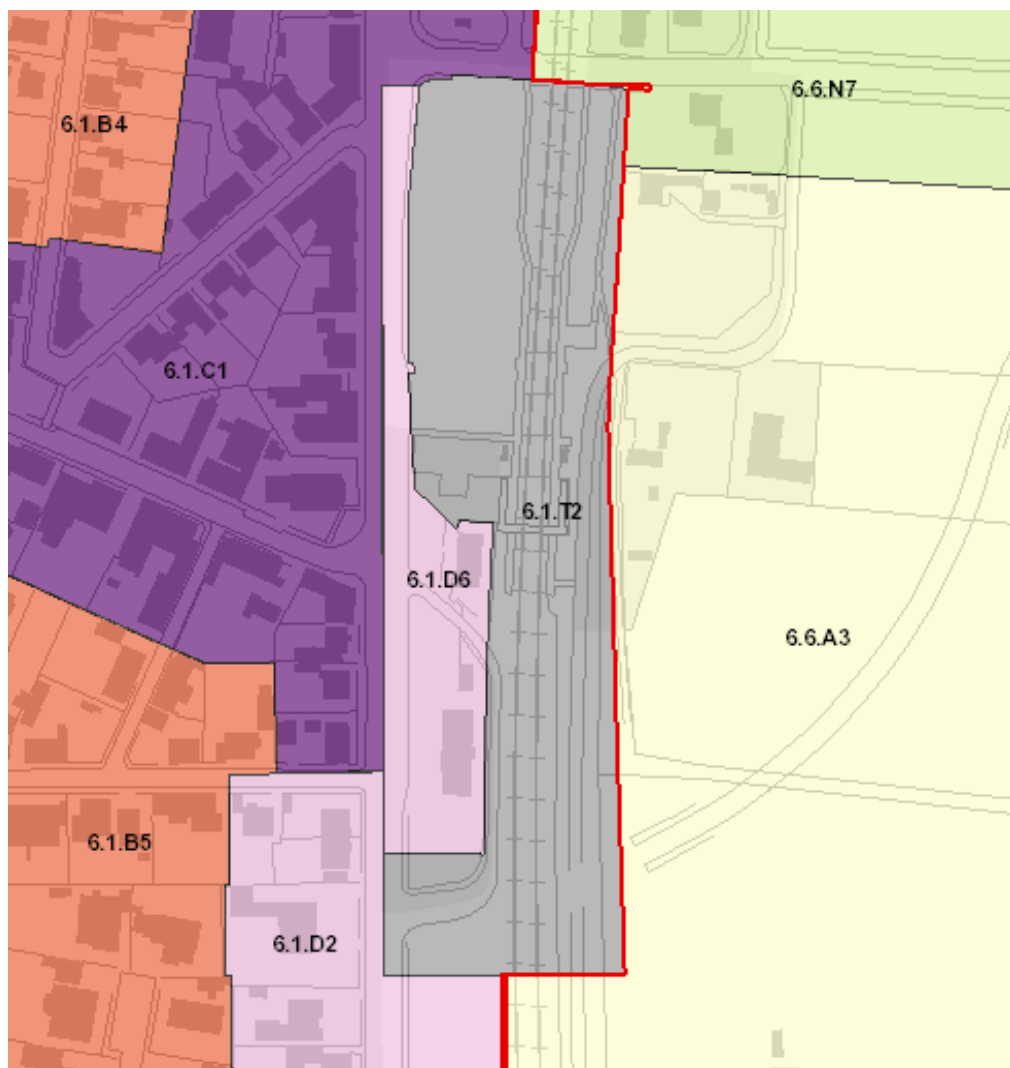
Ny bebyggelse skal i skala, udformning og materialevalg harmonere med eksisterende bebyggelse.

Der skal sikres beplantningsbælter mod øst, vest og nord.

Forarealer skal fremstå grønne med græs, lave buskbeplantninger og grupper af træer.



6.1.T2 Svenstrup Station



Anvendelse

Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 10

Etager: Max. 1

Højde: Max. 8,5 m,
gangbro og
elevatortårne dog max.
10 m

Miljø

Miljøklasse 1-4, se
[Bilag A](#)

Mål

Målet er at skabe gode rammer for nærbanedriften, og gøre området til en indbydende byport for Svenstrup.

Anvendelse

Området kan anvendes til tekniske anlæg af betydning for stationsdriften - herunder parkering, buslommer, ventefaciliteter, perronanlæg mv.

Byggemuligheder

Der kan kun opføres mindre bygninger og anlæg knyttet til banedriften. Fx toiletbygning, chaufførhus og ventefaciliteter.

Arkitektur - Byrum og landskab

Områdets udformning er af stor betydning for det førstehåndsindtryk man får af Svenstrup, når man kommer til byen med tog. Derfor lægges der vægt på, at områdets samlede udformning præsenterer byen på en indbydende måde.

Tekniske anlæg som f.eks. transformere og anlæg tilknyttet banedriften kan fx udformes i respekt for beliggenheden, ved at de skjules i beplantning, placeres afsides eller udformes, så de indgår som bevidste arkitektoniske elementer i byrummet/bygninger.

Udsynet over Østerådalen skal fremhæves ved at vælge lave buske og opstammede træer.

09-08-2021

Arkitektur - Byrum og landskab

Beplantning, bygninger, byudstyr, belægning, tekniske anlæg mv. skal tilsammen markere en byport mod banen.

Parkeringsarealer, venteearealer, forarealer med buslommer, af- og pålæsning mv. skal fremstå grønne med lave buske og opstammede træer.

Allébeplantning langs Hobrovej.

En lokalplan skal fastlægge et fælles design for byudstyr.

Tekniske anlæg skal placeres og udformes i respekt for den synlige beliggenhed.

Trafik - Veje og stier

Der skal sikres god forbindelse mellem trafikarterne.

Der skal etableres buslommer, bil- og cykelparkering samt taxaholdeplads og de naturlige færdselslinier for fodgængere skal indrettes til dette formål.

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)