Tillæg 6.024 Byudviklingsplan for Godthåb med miljørapport

Aalborg Byråd godkendte den 14. januar 2019 kommuneplantillæg nr. 6.024 for Godthåb By.

Planen består af:

- Byudviklingsplan for Godthåb (grafisk opsat)
- Byudviklingsplan for Godthåb (digital udgave)
- Redegørelse og miljørapport til tillæg 6.024
  - Baggrund og formål
  - Forudsætninger
  - Ændringer i forhold til gældende planlægning
  - Miljørapport
- Retningslinie 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål
- Retningslinje 7.1.3 Øvrig bymidte samt bydels- og lokalcentre
- Retningslinje 11.1.2 Grøn-blå struktur
- Retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder
- Retningslinje 11.2.4 Skovrejsning
- Retningslinje 11.2.6 Rekreative stier
- Retningslinje 13.2 Cykelstier
- Kommuneplanramme 6.2.B1 Tostrupvej m.m.
- Kommuneplanramme 6.2.B2 Pumpestrædet m.m.
- Kommuneplanramme 6.2.B3 Ved Tostrupvej 26
- Kommuneplanramme 6.2.B4 Ved Tostrupvej 24
- Kommuneplanramme 6.2.B5 Ved Tostrupvej 20A og 20B
- Kommuneplanramme 6.2.B6 Øst for kirken
- Kommuneplanramme 6.2.B7 Volstrupvej m.m.
- Kommuneplanramme 6.2.B8 Zincksvej m.m.
- Kommuneplanramme 6.2.B9 Danagården og Midgården
- Kommuneplanramme 6.2.B10 Ved Guldbækken
- Kommuneplanramme 6.2.B11 Ved Skipper Clements Vej
- Kommuneplanramme 6.2.B12 Andersens Stålvarefabrik, Døsebækparken
- Kommuneplanramme 6.2.B13 Ved Oldstien
- Kommuneplanramme 6.2.C1 Godthåb Center
- Kommuneplanramme 6.2.D2 Hammerværket m.m.
- Kommuneplanramme 6.2.H1 Godthåb N
- Kommuneplanramme 6.2.O1 Godthåb Skole
- Kommuneplanramme 6.2.O2 Godthåb Kirke
- Kommuneplanramme 6.2.R1 Ved Guldbækken
- Kommuneplanramme 6.2.R2 Øst for Kirken
- Kommuneplanramme 6.6.N6 Drastrupkilen
- Kommuneplanramme 6.2.D1 udgår
- Kommuneplanramme 6.2.H2 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.

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

Høring af kommuneplanforslag
Du kan læse om processen indtil offentliggørelse af planforslaget under "Baggrund og formål" i redegørelsen.

I perioden 5. september til 31. oktober 2018 har planforslaget været fremlagt i offentlig høring. Kommunen modtog 8 bemærkninger/indsigelser af forskellig karakter. Alle henvendelser er behandlet politisk i forbindelse med godkendelsen af ommuneplantillægget. En af bemærkningerne har givet anledning til mindre justeringer. I offentlighedsfasen blev afholdt et borgermøde i Godthåb Forsamlingshus den 12. september 2018.

Miljøvurdering
Der er lavet en miljørapport har været i offentlig høring sammen med planen. I forbindelse med den endelige godkendelse af planen er der lavet en sammenfattende redegørelse, jf. ”Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)”. Denne kan ses i redegørelsen.

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 15. februar 2019. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på http://naevneneshus.dk/start-din-klage/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 http://naevneneshus.dk/start-din-klage/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 18. juli 2019.

14-01-2019

Vejledning tillæg

Hvad er en kommuneplan?

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

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

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

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

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

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

Hvornår laves der kommuneplantillæg?

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

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

Forslaget til kommuneplantillæg

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

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

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

Om miljøvurdering (MV)

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

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

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

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

Det endelige kommuneplantillæg

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

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

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

Klagevejledning

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

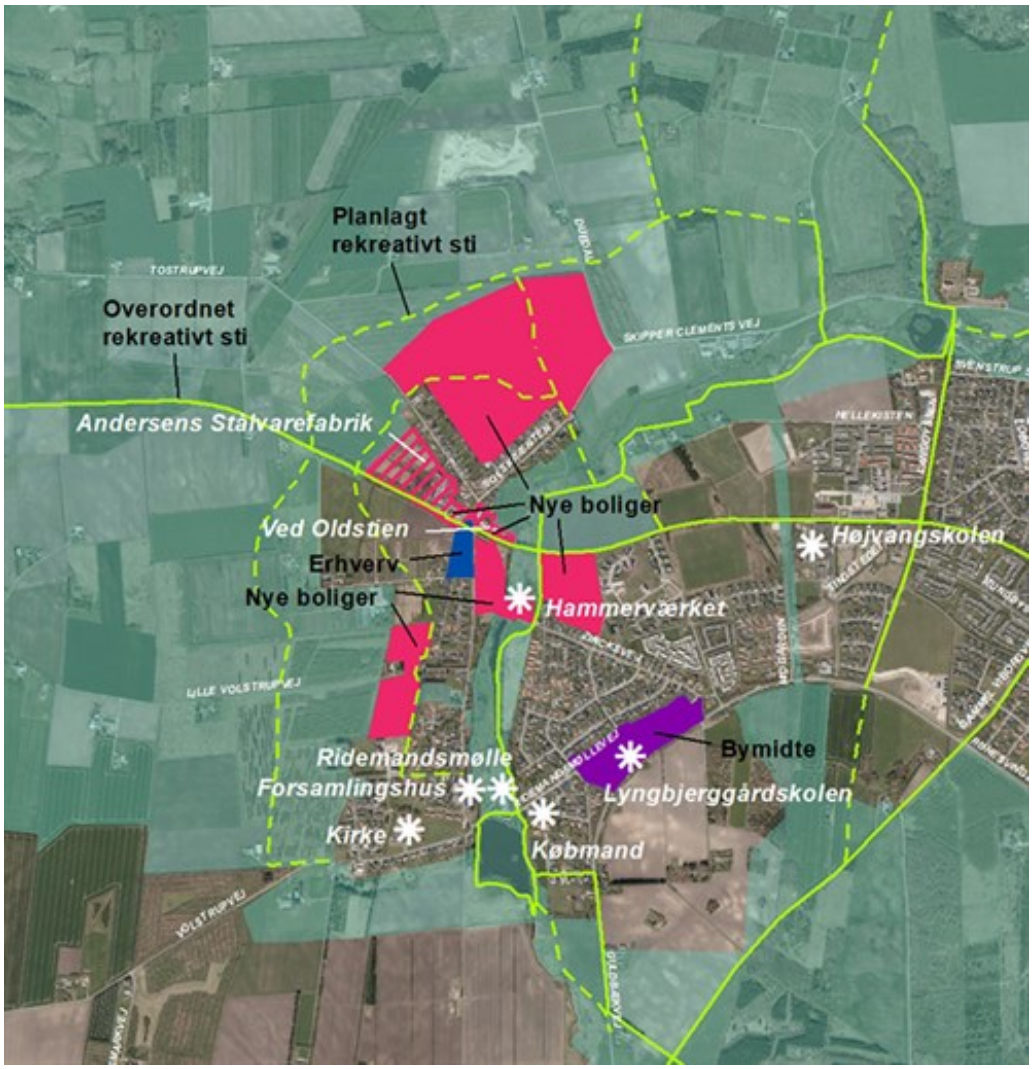
Klagen sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Du kan finde Klageportalen via www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Personer, der er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal sende en begrundet anmodning Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby eller pr. mail plan.udvikling@aalborg.dk. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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

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

Byudviklingsplan for Godthåb



Godthåb er et af kommunens mindre bysamfund med en særlig landsbykarakter. I kraft af byens natur- og landskabskvaliteter, den forholdsvis lille størrelse, de mange historiske islæt og service som skole, købmand mv., er Godthåb en meget attraktivt bosætningsby.

Byudvikingsplanen skal skabe de optimale rammer for det gode hverdagsliv for de ca. 2.130 borgere i byen og for nye borgere.

Byudviklingsplanen skaber en overordnet struktur for udvikling og omdannelse af centralt beliggende arealer, der tidligere har været anvendt til erhvervsformål og fastholder de allerede udlagte arealer til byudvikling vest og nord for byen.

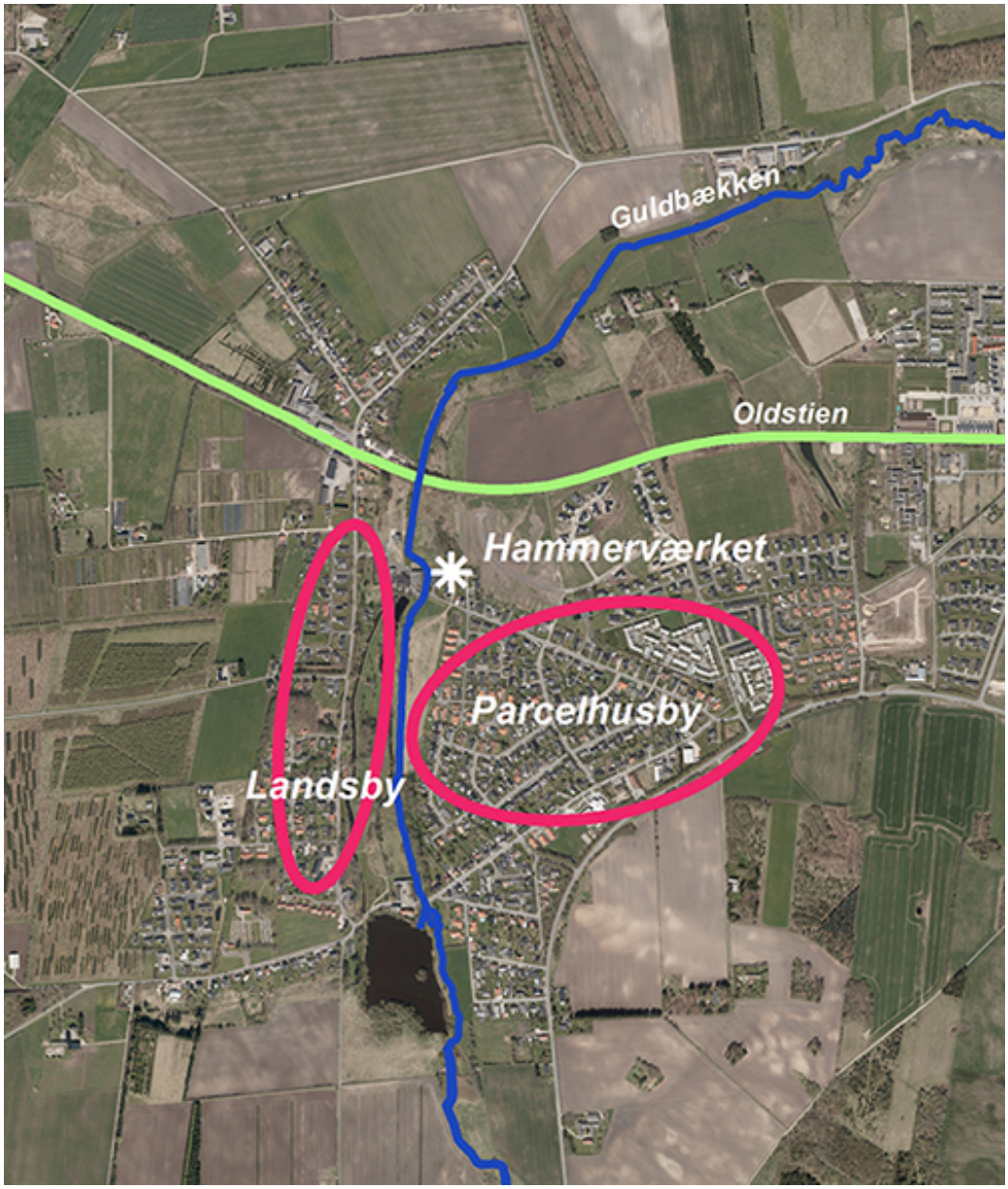
Samlet set skaber byudviklingsplanen rummelighed til 400 nye borgere i byen. I Godthåb er der en eksisterende rummelighed på 205 boliger, hvilket udvides til 265 boliger.

Sammenhængen med den omgivende natur og landskab og med de kulturhistoriske elementer i byen skal styrkes og bidrage til byens identitet.

Identitet og sammenhæng

Godthåbs helt egen identitet med den ældre arbejderlandsby i forbindelse med Hammerværket og Ridemandsmølle og en nyere parcelhusby kombineret med Guldbækkens smukke, grønne og rekreative forløb igennem byen skal fastholdes.

Identitet



Godthåbs overordnede strukturer

- De særlige kvaliteter ved Godthåb skal bevares og sikres.
- Landsbypræget skal bevares i sammenhæng med parcelhusområderne.
- Kulturmiljøet omkring Godthåbs tidligere industrimiljøer skal bevares, og oplevelsesværdierne i området skal sikres.
- De grønne og rekreative kvaliteter ved Guldbækken og Ridemandsmølle Sø skal fortsat være kendetegnende for byen.

- Godthåb og Svenstrup er næsten vokset sammen. Byerne ønskes fastholdt som selvstændige bysamfund med hver sin identitet kombineret med fælles funktioner som skole og idrætsanlæg.

Landsbyen Godthåb er opstået omkring Papirmøllen Godthåb og senere Hammerværket, der blev grundlagt i 1858 og det vandsystem, som opstod omkring disse i Guldbækkens ådal samt Døsebækkens forløb. Vandkraften var udgangspunktet for produktionen og de oprindelige bebyggede strukturer med arbejderboliger, fabriksbygninger, kirke, missionshus og skole er opstået omkring virksomheden og langs Guldbækken.

Jernbanens spor skærer sig igennem byen fra vest til øst, og ligger i dag som et kulturelt rekreativt spor, Oldstien som forbinder Godthåb med bl.a. Svenstrup mod øst og Nibe mod vest.

Byen ligger smukt i læ på de vest- og østlige skrænter og flader ned mod åsystemet, der går igennem byen fra syd og svinger skarpt mod øst ved den nordlige bygrænse. Flere steder ses gravhøje, som klare kulturspor, på de markante bakker i byens periferi. Kulturhistorien og landskabet i Godthåb har således spillet en afgørende rolle for byens identitet, beliggenhed og vækst, og i dag udgør kulturen og ådalen en vigtig del af byens grønne struktur, som binder bebyggelserne sammen i et samlet landskabeligt netværk.

Byens kulturhistorie sikres og levendegøres ved bestemmelser for de relevante rammeområder om bevaring af historisk byggestil, fastholdelse af kulturhistoriske spor, vejstruktur, respekt for bevaringsværdier mv.

Hammerværkets administrationsbygning indrettet til boliger

Parcelhusbebyggelsen er oprindeligt udbygget mellem Ridemandsmøllevej, der er den historiske vej til Svenstrup, og Zincksvej. Den tidlige del af parcelhusbyen fra 1960'erne og 1970'erne har en mere åben struktur med gennemgående vejforløb. Vest og øst herfor ligger mere sluttede enklaver af tæt-lav og åben-lav byggeri fra 1980'erne og frem.

Arbejderlandsby og parcelhusbyen er idag en samlet enhed med ca. 2.130 indbyggere.

Byudviklingsplanen sikrer, at de nævnte strukturer fastholdes, at nybyggeri og omdannelse sker på en sådan måde at kulturarven og de grønne og rekreative kvaliteter sikres.

Det gode hverdagsliv

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

I Godthåb har borgerne noget at være stolte af og sammen om, for eksempel et rigt foreningsliv, Lyngbjerggårdskolen, købmanden, naturkvaliteter, et attraktivt bosætningsmiljø mv.

Den levende by med attraktive mødesteder

Mødesteder

- Medborgerskab er en forudsætning for at skabe en levende by. Det er vigtigt, at borgerne i Godthåb føler et fælles ansvar for at løfte byen.
- Foreningslivet i Godthåb skal være rigt og varieret - også i fremtiden.
- Der skal være mulighed for at udvikle butikslivet i Godthåb.

Det er intentionen, at Godthåb skal fremtidssikres som en aktiv, attraktiv og levende by. Dette sikres både ved at skabe sammenhæng mellem byens hverdagsfunktioner i nærmiljøet, og ved samtidig at sikre den gode tilgængelighed, der er til funktioner uden for nærområdet, som skole og idræt i Svenstrup, uddannelse og arbejdspladser i Aalborg samt de rekreative områder i og omkring Godthåb.

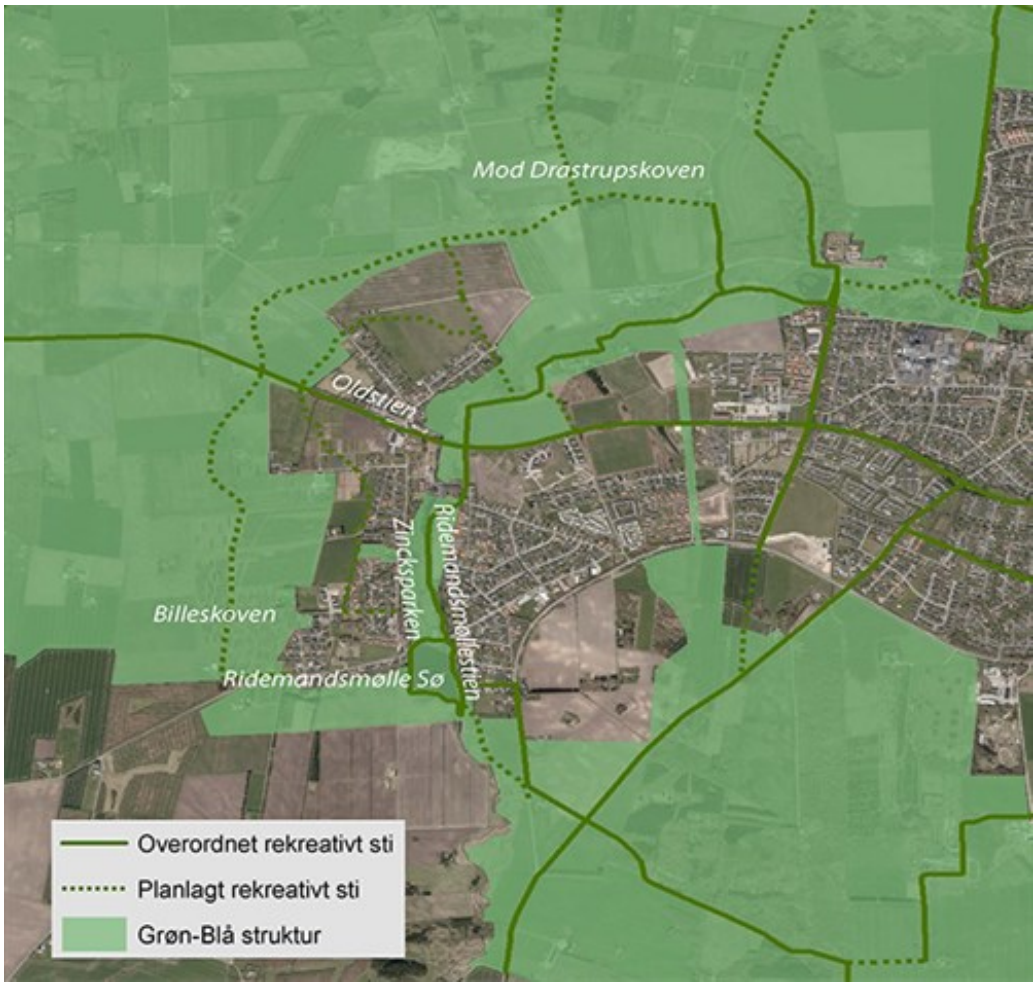
Godthåb er en aktiv by med et rigt og varieret foreningsliv, der skaber aktiviteter og noget at mødes om.

Foreningerne er blandt andet Godthåb Borgerforening, folkedanserne Møllekvadrillen, FDF, Lokalhistorisk Forening, Støtteforeningen museet Godthåb Hammerværk, Godthåb Kvindenetværk og Godthåb Trim.

Købmanden rummer vigtige funktioner både i form af muligheden for indkøb af dagligvare, men også som et uforpligtende mødested for byens borgere. I Byudviklingsplanen udvides centerområdet i Godthåb og skaber herved større mulighed for etablering af både dagligvare- og udvalgsvarebutikker.

Min Købmand på Ridemandsmøllevej.

Aktiv hverdag og rekreation



Grøn-Blå struktur og rekreative stier

- Muligheder for at nyde naturen og fritidslivet i dagligdagen skal styrkes og udvikles.

Muligheden for at være fysisk aktiv i nærområdet er væsentlig. I Godthåb, og i landskabet omkring byen, er der rige muligheder for udendørs aktiviteter som gåture, cykling og ridning. Disse muligheder skal videreudvikles. Det

sker blandt andet ved udlæg af nye områder til skovrejsning nord for byen, og ved udpegning af nye rekreative ruter vest og nord for byen.

Skov, markante beplantninger og grønne områder m.v. skal bevares, så man kan følge årets gang tæt på boligen. Disse kan også være en del af kulturhistorien på stedet, og de har værdi for biodiversiteten og det lokale miljø.

I Højvangshallen i den vestlige del af Svenstrup er der mulighed for at dyrke indendørs idræt. Området er knyttet til Godthåb via gode stiforbindelser.

Bosætning og boligformer

- Godthåb skal kunne tilbyde forskellige boformer, der passer til forskellige livssituationer.
- Godthåb er primært en boligby, og omdannelse af tidligere erhvervområder til boligområder prioriteres.

Opbrud i de traditionelle familiemønstre vil præge fremtidens boligmarked. Der bliver stadigt flere enlige og flere sammenbragte familier. Det traditionelle parcelhus, der er målrettet kernefamiliens behov, dækker således ikke alene boligbehovet.

Fremtidens udbud af boliger skal også tage højde for den ændrede demografiske udvikling i Danmark med flere ældre, færre unge og flere der bevidst vælger at bo alene. Flere ældre vil gerne flytte fra parcelhuset til en mindre bolig tættere på byens servicetilbud, men de vil ofte gerne forblive i nærmiljøet, hvor netværket findes. Dette ønske harmonerer i høj grad også med 'singlernes' behov. Derfor skabes der mulighed for, at Godthåb skal kunne tilbyde nye alternative boformer, der tilgodeser de ældre borgeres og 'singlernes' behov og samtidig muliggør helt nye samarbejdsløsninger omkring serviceudbuddene.

Hammerværket og Andersens Stålvarefabrik er eksempler på erhvervsområder, der har har udtjent deres funktion. Disse områder er meget egnede til boliger, da de rummer en kulturhistorie, der kan give identitet til det nye boligområde, og da begge områderne ligger centralt i byen ved Zincksparken og kollektiv trafik.

Udvikling og omdannelse

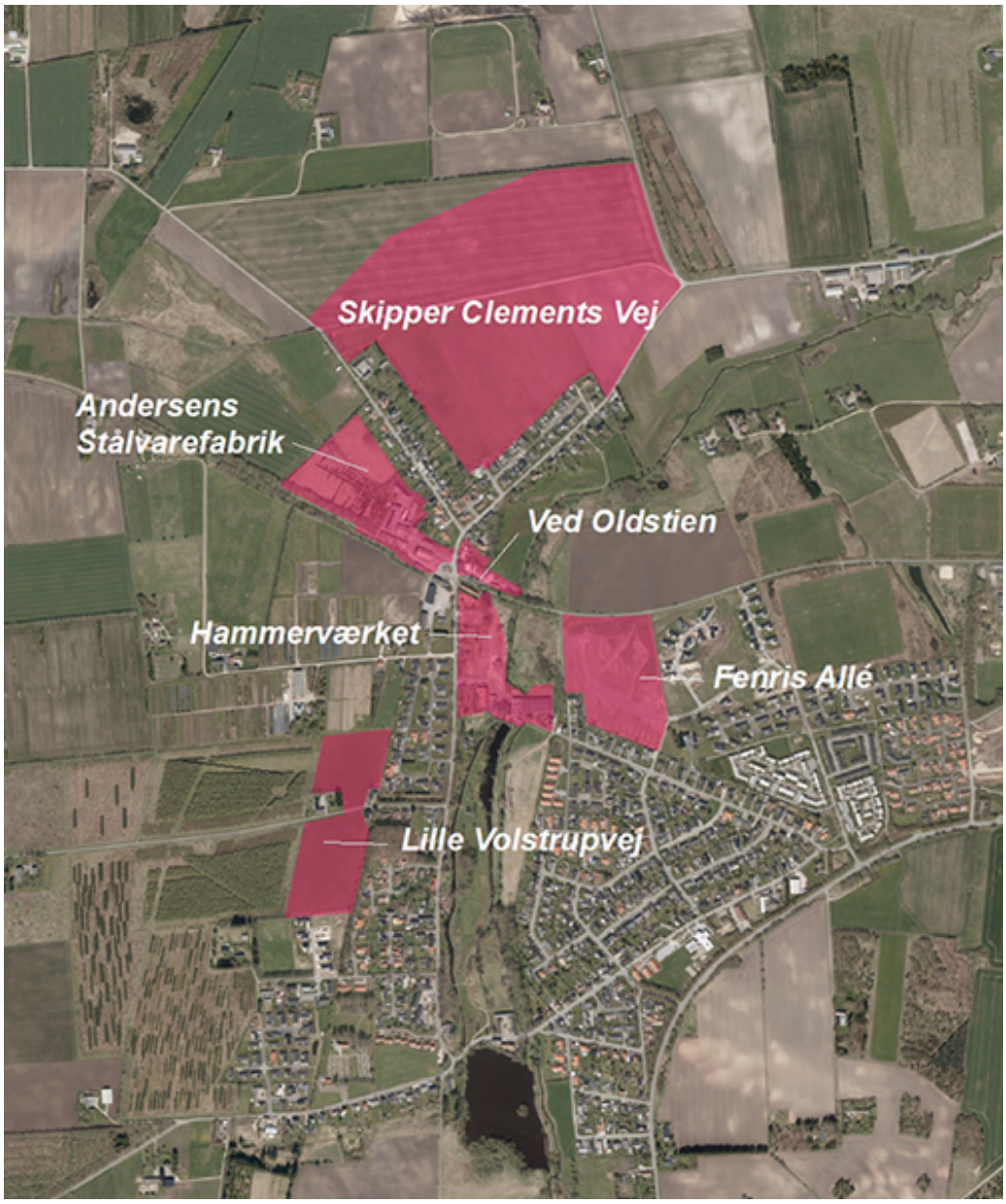
Byudviklingen i Godthåb skal foregå mod vest og nord, ved omdannelse af tidligere erhvervsområder og ved udvidelse af centerområdet.

- Byen skal kunne rumme blandede boligtyper, ejerforhold og funktioner.
- Nye boligområder skal spille sammen med rekreative forbindelser og naturområder.
- Hovedparten af de nye boliger i Godthåb skal placeres i forbindelse med omdannelse af tidligere erhvervområder.
- Der skal etableres nye boliger mod nord og vest.
- Centerområdet skal udvides.

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.

Boligområders samspil med eksisterende og nye gode rekreative forbindelser, naturområder, eksisterende skov, ny skovrejsning og udpegede kig til særligt vigtige udsigter på de rekreative ruter er væsentlig. Forbundetheden til den omkringliggende natur er en essentiel del af Godthåbs identitet og for borgernes sundhed og trivsel.

De nye boligområder
I Godthåb By er der følgende områder til etablering af nye boliger.



Områder til nye boliger

Hammerværket
Området ved Hammerværket rummer et tidligt industrielt kulturmiljø centralt i byen. I 2011 er der gennemført lokalplanlægning af området, der sikrer områdets bygninger og kulturspor og sætter rammerne for, hvor der er mulighed for nybyggeri. Områdets rummelighed er på ca. 50 boliger, der enten er tæt-lav boliger eller etageboliger i op til 3 etager.

Andersens Stålvarefabrik, Døsebækparken
Området rummer den tidligere Andersens Stålvarefabrik og et ubebygget areal. Der kan ske en omdannelse af de tidligere fabriksbygninger med respekt for områdets kulturhistoriske værdier. Ny lokalplan for området udarbejdes tidsmæssigt parallelt med byudviklingsplanen. Områdets rummelighed er på ca. 50 boliger. De tidligere fabriksområde omdannes til tæt-lave og etageboliger, og den resterende del af område anvendes til parcelhuse.

Ved Oldstien
Området rummer pt. Den gamle Brugs, der er omdannet til boliger samt murer- og entreprenørvirksomhed med mindre erhvervsbygninger og oplag. Der kan etableres et nyt boligområde på arealet i harmoni med beliggenheden ved Hammerværket og Guldbækken. Områdets rummelighed er på ca. 10 boliger, der enten er tæt-tave eller etageboliger i op til 2 etager.

Lille Volstrupvej
Området ligger i den vestlige del af Godthåb og grænser op til nye skovområder mod vest. Områdets restrummelighed er på ca. 35 åben-lave boliger.

Fenris Alle
Området ligger nord for den oprindelige parcelhusby og grænser op til Oldstien. Området er lokalplanlagt og har en restrummelighed på ca. 75 tæt-lave boliger.

Ved Skipper Clement Vej
Området ligger nord for Godthåb, og skal have karakter af skovbebyggelse. I skovens lysninger kan placeres fritliggende villaer eller dobbelthuse. Områdets rummelighed er på ca. 45 boliger.

Udvidelse af centerområdet
Det naturlige center i Godthåb ligger ved Ridemandsmøllevej. Området kan udnyttes til butikker og service. Området rummer idag blandt andet Lyngbjerggårdskolen og Børnehaven Ridemandsmøllevej, hvorimod købmanden ligger vest for centerområdet. Selve centerområdeafgrænsningen er udvidet på den anden side af Ridemandsmøllevej og med erhvervsområdet i den østlige del af Ridemandsmøllevej. Købmanden er ikke inddraget i udvidelsen af centerområdet af trafikale årsager, da den ligger tæt på Ridemandsmølle. Udvidelsen foretages på baggrund af ønsket om at skabe bedre muligheder for etablering af butikker og service i Godthåb.

Centerområdet på Ridemandsmøllevej er udvidet fra den lilla flade til den lilla afgrænsning

Erhverv
Der er fortsat mulighed for etablering af lokalt forankrede erhverv ved Tostrupvej.

Erhvervsområdet ved Tostrupvej er reduceret fra den blå flade til den blå afgrænsning

Grønne og rekreative kvaliteter

Godthåb skal indbyde til friluftsliv. Byen og landskabet omkring byen skal fortsat have et stærkt forgrenet net af grønne forbindelser, der sikrer god mulighed for rekreation og aktivitet.

Landskabet i og omkring Godthåb er smukt og dets kvaliteter skal fortsat sikres. Landskabet er markant og varieret bestående af små og store dale og bakker med Guldbækken og Døsebækken som væsentlige elementer.

Grønne forbindelser

Grønne og rekreative kvaliteter

- De interne rekreative stisystemer skal sikres og udbygges, og understøtte muligheden for at kunne bevæge sig til fods og på cykel til skole, på arbejde og til bussen.
- Borgernes adgang til landskaberne omkring Godthåb skal sikres og udbygges, og invitere til gå-, løbe, cykel- og rideture.

Byens rekreative stisystemer følger dels åsystemet Guldbækken fra syd til nord, dels den markante banesti, Oldstien/Bjergbanestien, der krydser byen fra øst til vest mod Nibe. Desuden går Hærvejen igennem byen fra syd til nord, gennem Guldbæk Ådalen. Byudviklingsplanens bestemmelser om stier sikrer, at de nye byområder bindes godt op på den eksisterende by og nye rekreative områder i det åbne land. Det skal være muligt 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. Hvor det er muligt, skal der arbejdes med at kombinere rekreative ruter og skoleveje. Disse stier skal indrettes, så de er egnede som skoleveje eksempelvis med belysning.

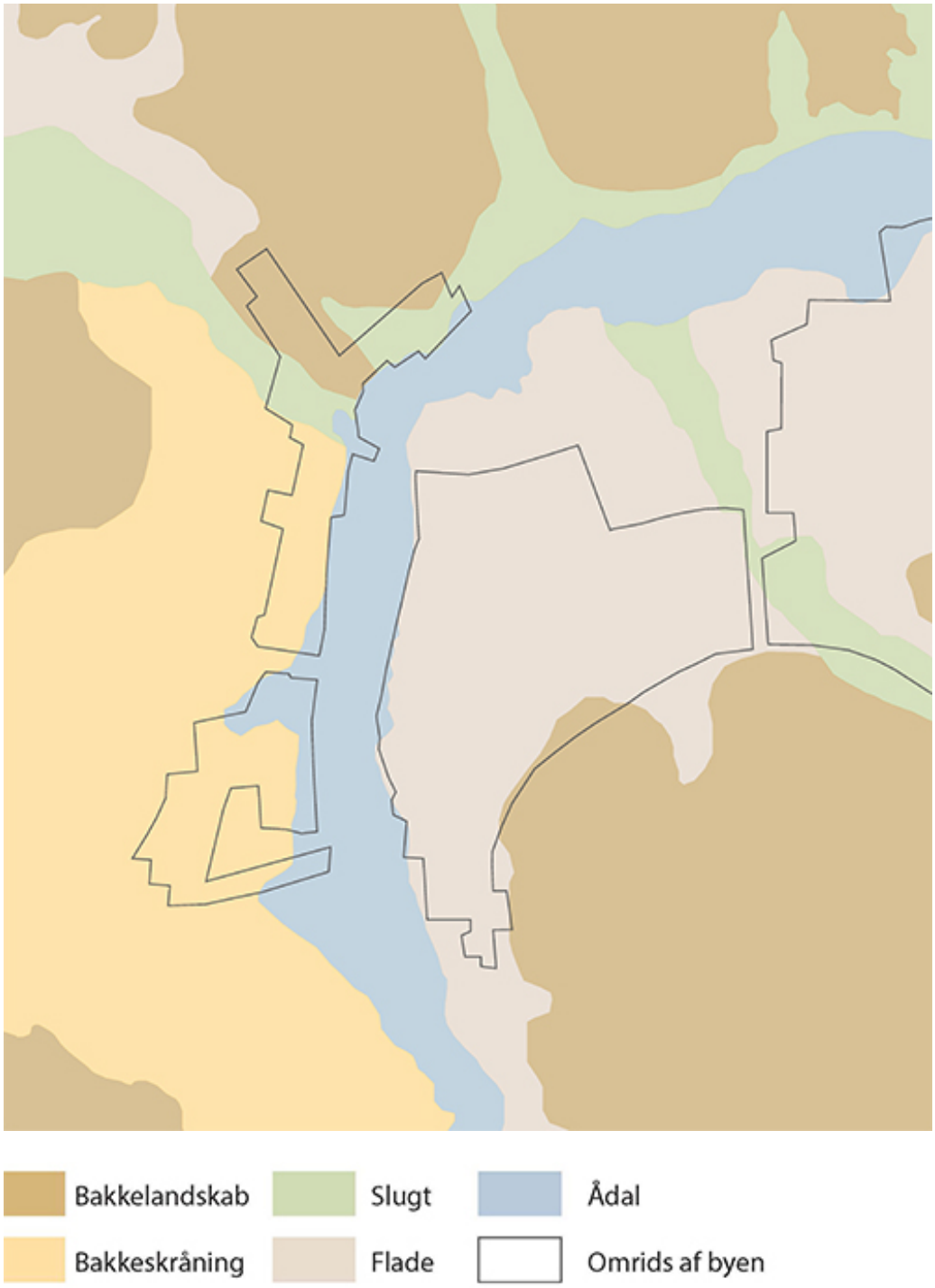
Møllesøens, Zincks kanal og Guldbækkens grønne strøg har en meget vigtig rekreativ funktion for byen. Her går

mange de daglige ture, og skolebørn bruger det grønne område som skolevej. Kanalen, søen og de gamle bøgetræer vidner om historien og landskabet, og giver et vigtigt grønt modspil til byens bebyggelser.

Bakkedraget på den sydlige side af Runesvinget, bidrager sammen med skovområder mod vest 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.

Stisystemerne i Billeskoven, mod vest bindes sammen med stierne i Drastrupskoven mod nord. På den måde øges de rekreative muligheder i den vestlige og nordlige del af byen.

Landskaber



Landskabet i og omkring Godthåb

- Landskabets kvaliteter, herunder væsentlige udsigter, skal bevares og afspejles i planlægningen af nye byområder.
- Den grøn kile mellem Godthåb og Svenstrup skal fastholdes.

- Det grønne præg i byen og på bakkerne omkring byen skal udbygges og bevares.

Landskabet omkring Godthåb er et markant, varieret og smukt landskab bestående af store og små dale og bakker. Guldbækkens markante ådal mødes med Døsebækkens kortere forløb, og løber mod øst til Øster Ådal. Bebyggelserne ligger på skrænter og flader ned mod dalsystemet. De store bakketoppe omkring byen ligger som smukke udsigtspunkter og større tilgængelige rekreative landskaber – flere med gode stisystemer.

Bebyggelsen skal primært fastholdes på skrænter og flader, og det naturlige terræn i det enkelte område skal danne grundlag for udnyttelsen af området. Boligområdet Skipper Clements Vej etableres dog på en bakketop. Her sikres landskabsinteresserne ved, at området skal flettes sammen med skoven.

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 skal bevares.

Mod nord mellem Frejlev og Godthåb/Svenstrup ligger Drastupskoven, som ønskes udvidet helt til Godthåb. Vest for byen er der etableret nyere skovrejsning, Billeskoven. Målet er, at byen omsluttes af skov mod vest og nord.

Den solide bøgebeplantning langs Runesvinget og Guldbækvej skal bevares som en grøn ramme om byen og en grænse mellem byen og trafikken. Ligeledes er der omkring kirken og Oldstien væsentlige beplantninger, som understreger stemning og karakter for stedet. Disse er også væsentlige beplantninger, som skal bevares.

Den gamle vej, Tostrupvej, opleves som en smuk grøn vejstrækning, flankeret mod øst af træerne langs kanalen, og mod vest af punktvise træplantninger, der står mellem husene. Tostrupvejs grønne præg skal fastholdes.

Grønne elementer langs vejene kan fremhæve vejforløb og virke som vejvisere. Eksempelvis vil en række træer langs Zincksvej eller Ridemandsmøllevej kunne lede til markante knudepunkter i Godthåb som Ridemandsmølle og Hammerværket.

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.

Grundvandsinteresser

Drikkevandsinteresser

- Drikkevandsinteresser skal sikres ved byudvikling.

Hele Godthåb ligger i område med særlige drikkevandsinteresser, hvor den fremtidige drikkevandsressource skal findes.
Byudvikling udgør en risiko for forurening af grundvandsressourcen. Det sikres i forbindelse med byudvikling m.m. inden for de eksisterende rammer i videst muligt omfang, at grundvandsressourcen beskyttes mod forurening.

Det centrale byområde ved Zinksvej, Ridemandsmøllevej og Runesvinget er beliggende inden for kildepladszonen til Godthåb Vandværk, og området nord for Skipper Clements vej er indvindingsoplandet til Svenstrup Vandværk, Atletikvej. Her gælder skærpede restriktioner for byggeri, anlæg samt brug af friarealer.

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 bus.

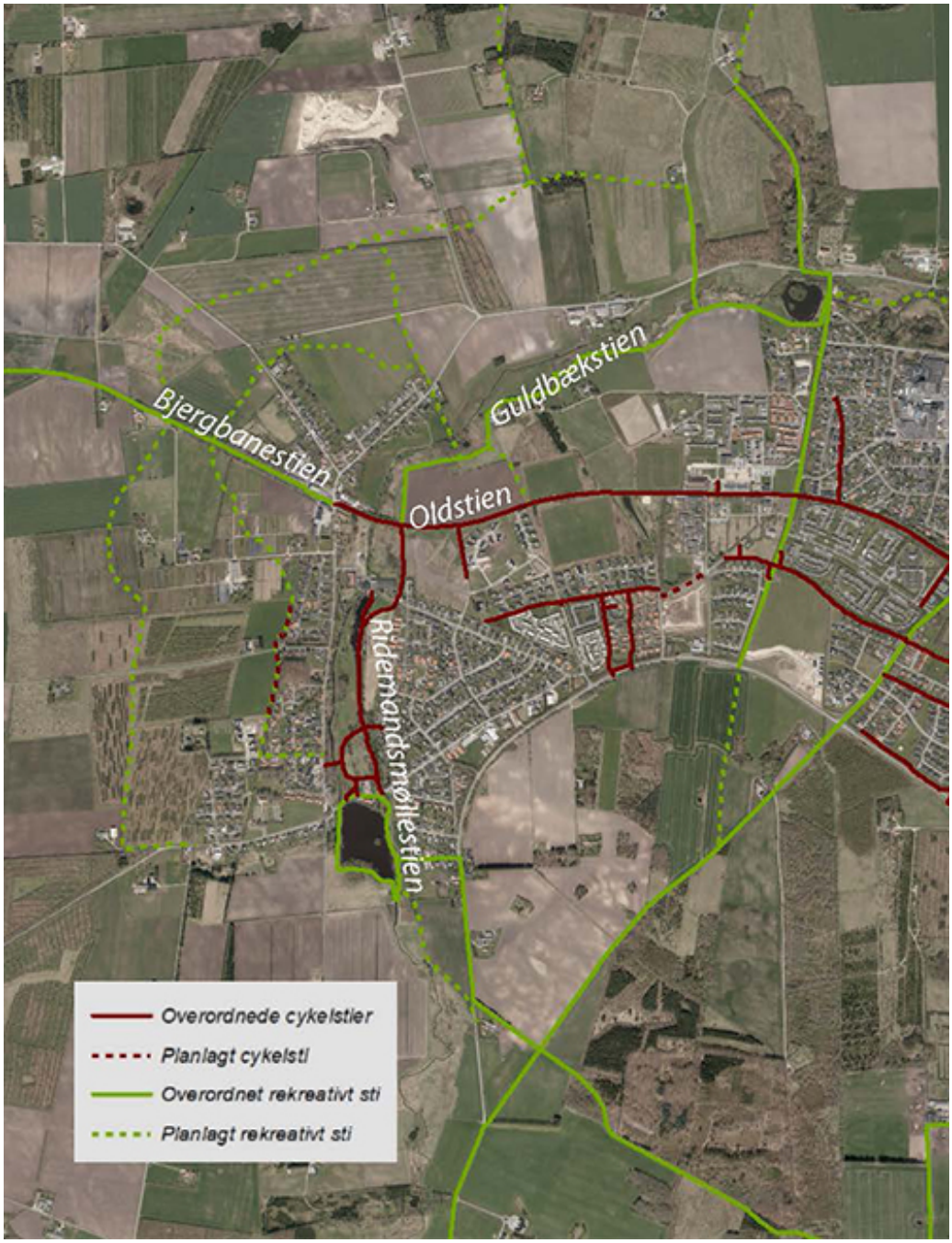
Godthåbs overordnede vejstruktur

- Godthåbs overordnede vejstruktur med Skipper Clements Vej og Runesvinget som de primære adgangsveje og Ridemandsmøllevej og Tostrupvej som væsentlige fordelingsveje opretholdes.
- Det eksisterende stinet skal sikres og udbygges.
- I forbindelse med byudvikling vest for Godthåb skal der etableres en ny stiforbindelse vest om byen.
- Busforbindelserne til og fra Godthåb skal fastholdes og placeres, så flest mulige har kort afstand til bussen.

Den primære adgang til Godthåb sker enten fra Skipper Clements Vej fra nord eller fra Runesvinget fra syd. Den interne trafik i byen er overordnet set bygget op omkring Ridemandsmøllevej og Tostrupvej.

Ridemandsmøllevej og Tostrupvej stammer begge tilbage fra den oprindelige vejstuktur i byen. De er begge ret smalle veje, der ikke er egnede til store trafikmængder. Tostrupvej er særlig smal.

Runesvinget fungerer idag som en form for omfartsvej syd for Godthåb. Arealerne syd for Runesvinget udlægges ikke til byudvikling i forbindelse med byudviklingsplanen for Godthåb. I byviklingsplanen for Svenstrup vil der blive truffet beslutning om, hvorvidt området skal byudvikles.



Godthåbs overordnede stistruktur

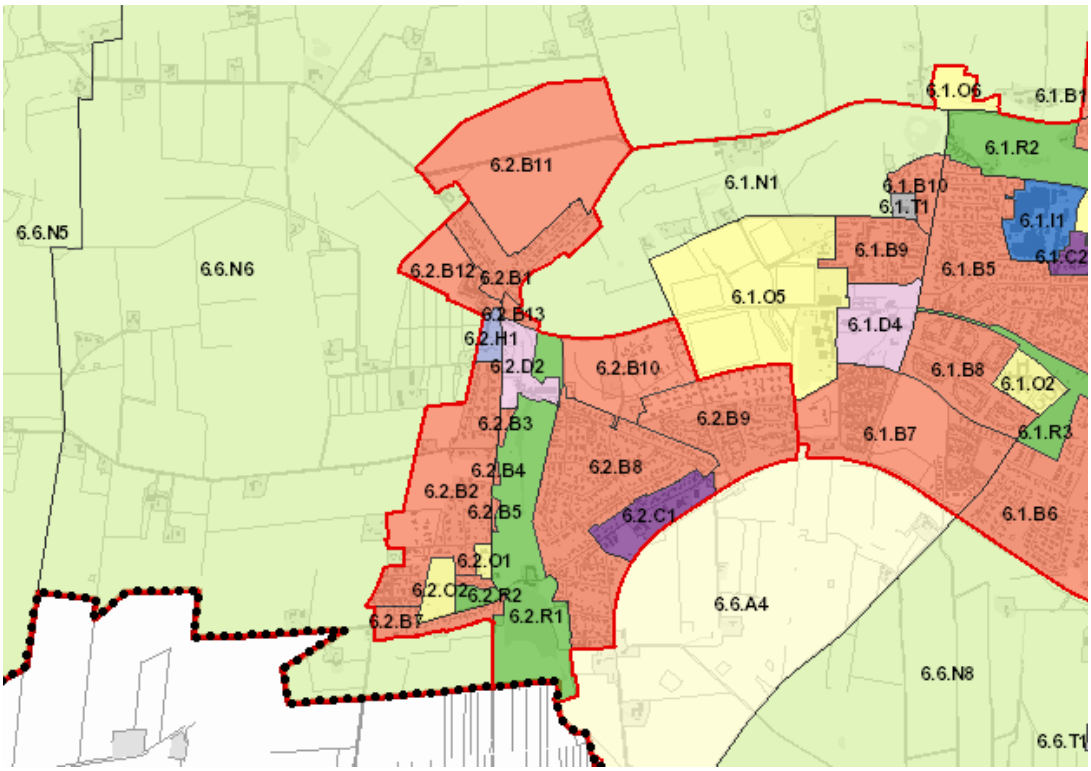
Godthåb har et godt udbygget stinet bestående af cykelstier og rekreative stier, som skal fastholdes og udvikles. Oldstien, der har forbindelse til Svenstrup og via Bjergbanestien til Nibe, er rygraden i stisystemet. Der er endvidere Ridemandsmøllestien gennem Zincksparken, der forbinder den nordlige og sydlige del af byen. Mod nord bliver fortsætter Ridemandsmøllestien i Guldbækstien, der er en trampesti langs Guldbækken til Svenstrup.

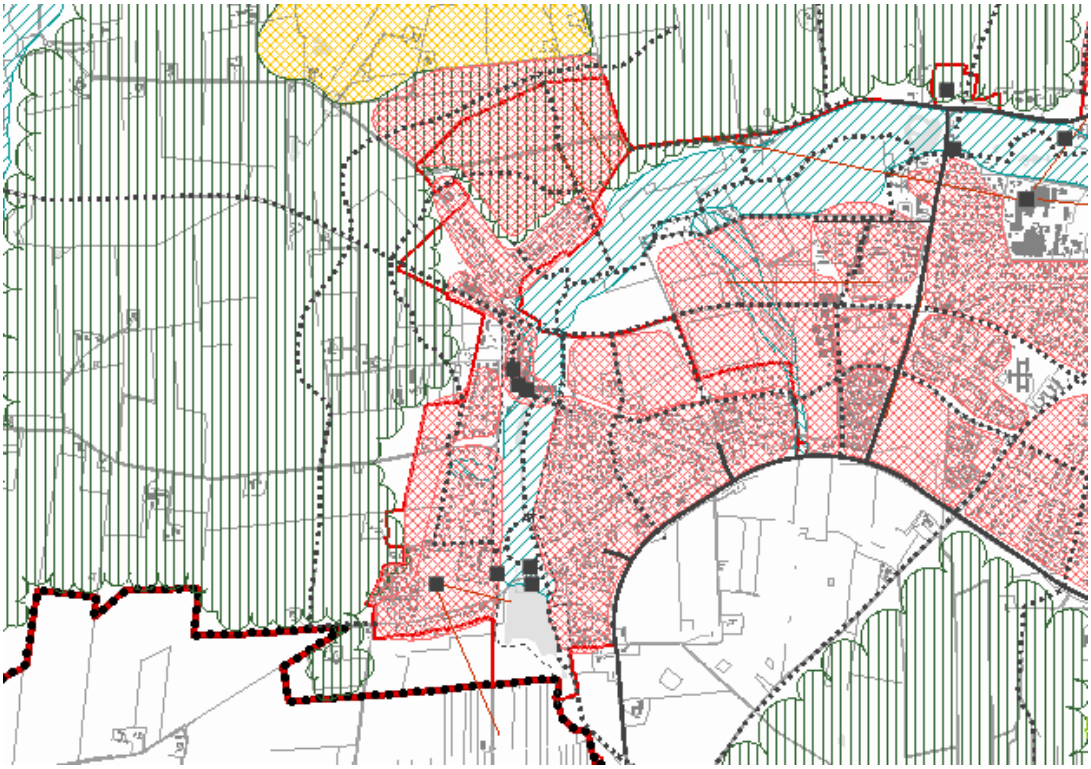
Ridemandsmøllestien

Der er ligeledes interne stier gennem boligområderne i den østlige del af byen. I den centrale del af Godthåb fungerer boligvejene som stier.

Der er kun cykelsti langs en mindre del af Tostrupvej mod nord, og der er ikke plads til yderligere udbygning med cykelstier mod syd. Ved planlægning for nye boligområder vest for Tostrupvej er der særlig fokus på at sikre, at disse forsynes med stier, der leder de bløde trafikanter væk fra Tostrupvej. Nye stier kan både være mod syd til Sportvænget og ved en ny stiforbindelse, der forbinder Tostrupvej med Ridemandsmøllestien.

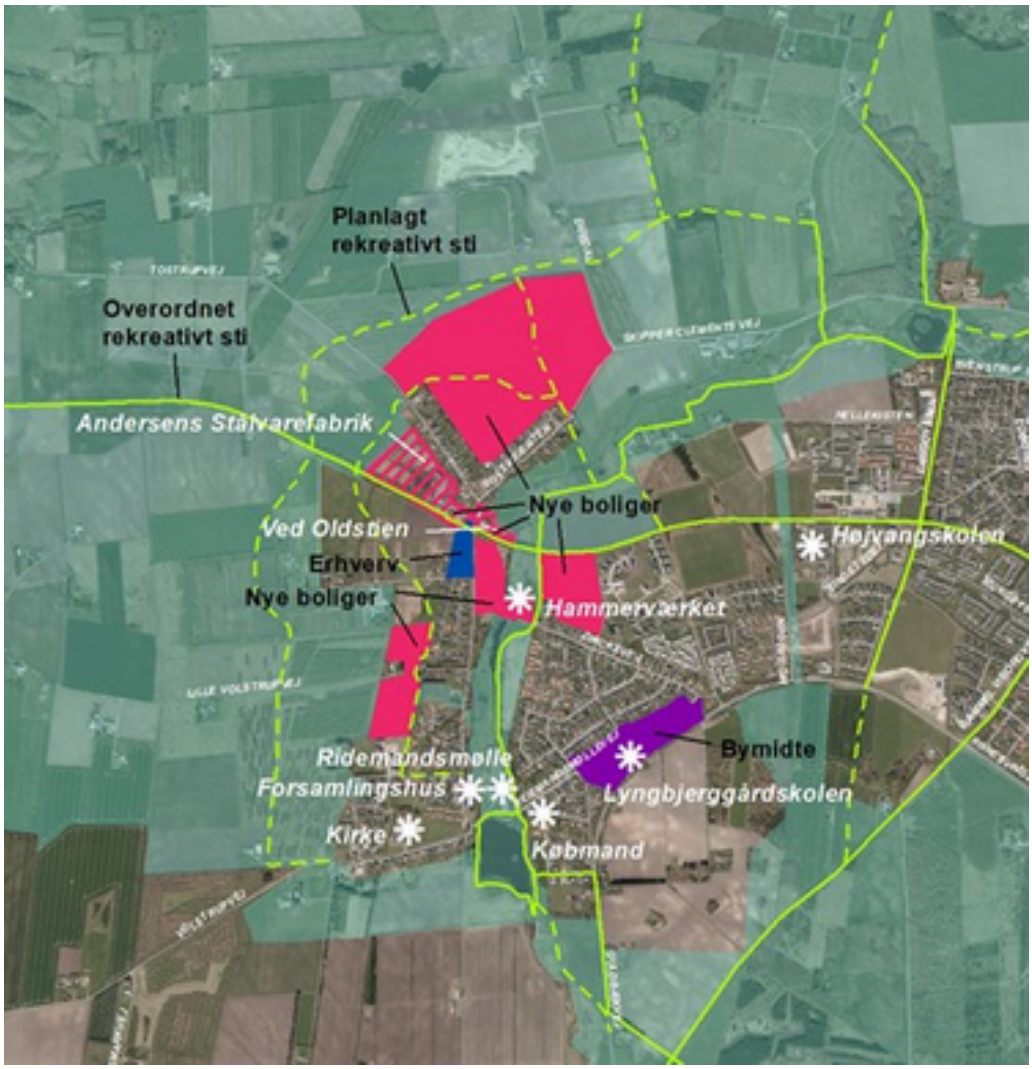
En god offentlig transport til og fra Godthåb bør fastholdes. Godthåb betjenes af buslinjer mod Svenstrup/Aalborg samt Ø. Hornum.





14-01-2019

Redegørelse for tillæg 6.024 Byudviklingsplan for Godthåb med miljørapport



Godthåb er et mindre bysamfund i den sydvestlige del af Aalborg Kommune. Byen er attraktiv og har mange naturkvaliteter og historiske islæt. Godthåb er en velfungerende kombination af landsby og parcelhusby.

Baggrund og formål

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

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

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

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

Der er befolkningstilvækst i Godthåb. Fra janaur 2000 til udgangen af december 2017 er byen vokset med ca. 510 indbyggere til i alt ca. 2.130 indbyggere. Befolkningsprognosen viser, at Godthåb vil vokse med yderligere ca. 360 indbyggere over de næste 12 år.

Den lokale debat
By- og Landskabsudvalget besluttede på sit møde den 26. januar 2017 at igangsætte fordebatten for en byudviklingsplan for Godthåb. Byudviklingsplanen har form af et kommuneplantillæg med tilhørende miljørapport.

I fordebatten, der fandt sted i perioden 1. februar til 1. marts 2017, blev der udsendt et debatoplæg til byens borgere.

I fordebatten blev der afholdt borgermøde i Godthåb Forsamlingshus den 8. februar 2017 med stort fremmøde.

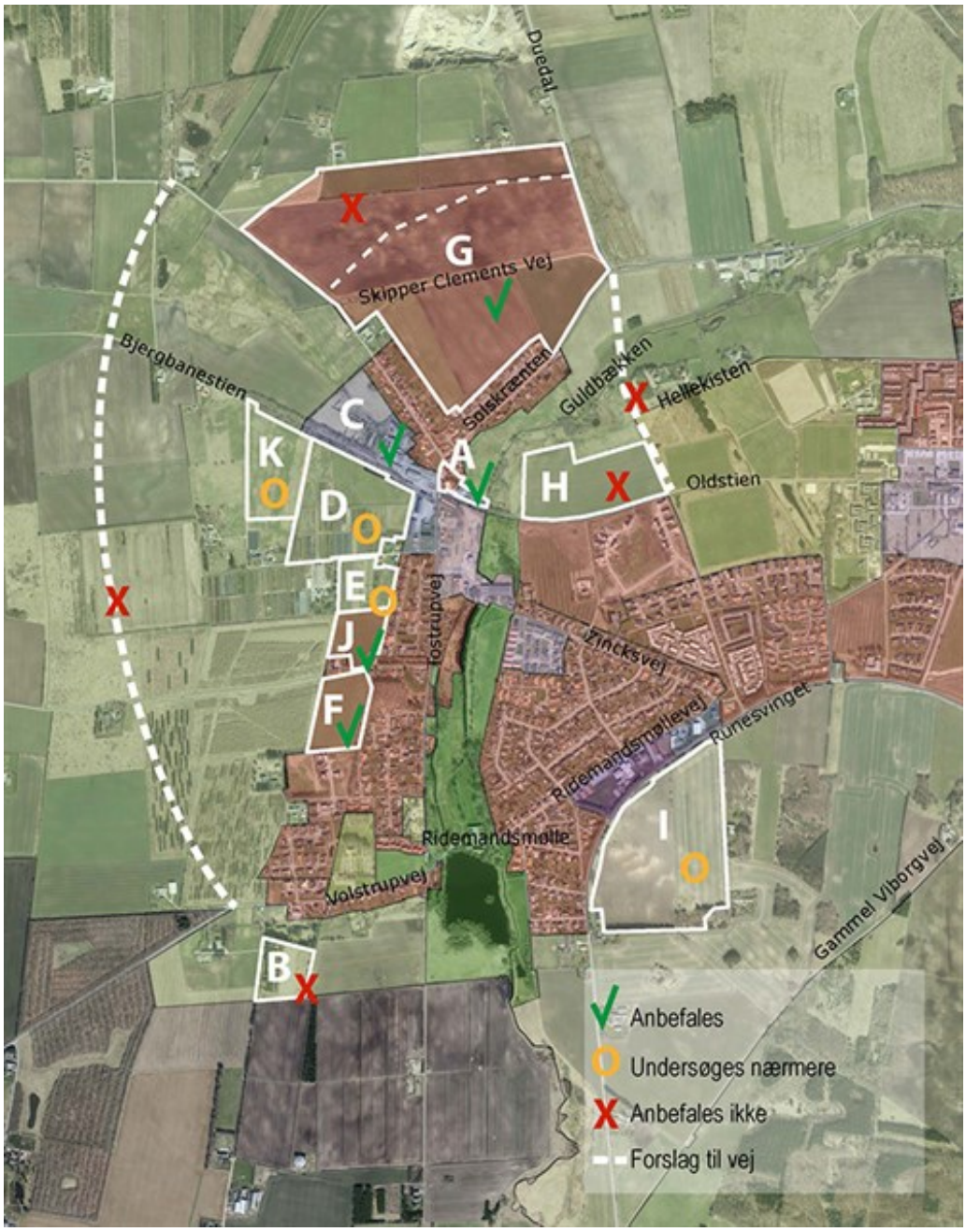
På borgermødet blev der afholdt workshops over følgende emner:

- Boliger og Kulturarv
- Rekreative værdier
- Mobilitet og forbindelser
- Mødesteder og byfunktioner

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

I fordebatten modtog kommunen 33 skriftlige henvendelser. Alle bemærkningerne er gennemgået og ses i notatet "Opsamling på bemærkninger fra fordebatten - Byudviklingsplan for Godthåb."

Opsamling på fordebatten er behandlet af By- og Landskabsudvalget den 7. september 2017. Her fastlagde udvalget principper for det videre arbejde med byudviklingsplanen.



Kortet viser de områder, der er indkommet forslag om at byudvikle samt By- og Landskabsforvaltningens anbefaling. Udvalget godkendte forvaltningens indstilling den 7. september 2017.

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

Byudviklingsprojekt
Aalborg Byråd har afsat 28 mio. kr. fordelt over 4 år (2017-2020) til konkrete projeker 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.

Godthåb Samråd
Kommunen har haft et godt samarbejde med Godthåb Samråd i hele processen. Samarbejdet har omhandlet diskussion af fokuspunkter i fordebatten, praktik omkring afholdelse af borgermøde, byvandring om de indkomne forslag til nye boligområder, diskussion af projektemner mv.

Forudsætninger

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

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

Generelt om Godthåb

Godthåb er oprindeligt en arbejderlandsby opstået omkring Godthåb Hammerværk, der blev etableret i 1858. Vandkraften var udgangspunktet for produktionen, og de oprindelige strukturer er opstået omkring virksomheden og langs Guldbækken, der har et forløb som en livgivende akse fra syd til nord. Byen er senere udbygget med parcelhusbebyggelse fra 1950'erne og frem.

Det er en grundlæggende forudsætning for byudviklingsplanen for Godthåb, at byens landsbykarakter fastholdes.

Godthåb i første halvdel af 1900-tallet

Godthåb idag

Umiddelbart øst for Godthåb ligger Svenstrup, der er et af kommunens større bysamfund med mange boliger og et varieret udbud af butikker, service og erhverv. De to byer er idag stort set vokset sammen. Det er fortsat intentionen, at Godthåb og Svenstrup skal være selvstændige bysamfund adskilt af en grøn kile, men med flere fælles funktioner som skole, idrætsanlæg mv.

Byens funktioner

Funktioner og mødesteder

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

Detailhandel

Dagligvarebutikker kan være særlige drivere for skabelsen af byliv, da de besøges af mange borgere hver dag. I Godthåb er der en enkelt dagligvarebutik *Min Købmand* på Ridemandsmøllevej og ingen andre egentlige butikker.

Det kunne være ønskeligt for byen med et mere aktivt bymiljø med flere butikker, så folk har mulighed for at handle tæt på deres bopæl.

I henold til "Supermarkedshåndbogen 2017" er omsætningen i byens dagligvarebutik på 10-15 mio. kr.

Udtræk fra Danmarks Statistiks Forbrugsundersøgelse indikerer, at det gennemsnitlige forbrug til dagligvarer i Godthåbområdet er ca. 24.500 kr. pr. person. Det samlede forbrugspotentiale for dagligvarer i området er derfor ca. 49 mio. kr. med byens eksisterende ca. 2000 indbyggere. Tallene viser, at der er et uforløst forbrugspotentiale i Godthåb på ca. 34-39 mio. kr., hvilket vil stige i takt med at byen vokser.

Der er sålede potentiale til yderligere butikker i Godthåb. Idag handler mange i Svenstrup, der har et bredt udvalg af daglig- og udvalgsvarebutikker. Etablering af lokal handel i Godthåb forventes ikke at påvirke handelslivet i Svenstrup, pga. afstanden, størrelsen af det uforløste forbrugspotentiale og forventningen om flere borgere i Godthåb.

Derfor udvides rammeområdet til centerformål i den østlige ende af Ridemandsmøllevej, og området udpeges som en afgrænset bymidte. Herved sikres muligheden for nye dagligvare- og udvalgsvarebutikker i byen.

Byens eksisterende købmand ligger uden for centerområdet i den vestlige del af Ridemandsmøllevej, hvilket der ikke ændres ved. Nye butikker skal etableres inden for centerområdet.

Min Købmand på Ridemandsmøllevej

Skole

Mange børn i Godthåb går på Lyngbjerggaardskolen, der er en privat skole. Den har lidt mere end 200 elever fra 0. til 9. klasse og blev oprettet efter, at Godthåb Skole blev nedlagt i 1992. Den nedlagte skole fungerer i dag dels som en af byens to børnehaver og dels som specialskole. Den rummer endvidere lokalhistorisk arkiv.

Højvangskolen i den vestlige del af Svenstrup er kommuneskole for børnene i Godthåb. Skolen ligger godt 1 km fra den centrale del af Godthåb, forbundet af gode stiforbindelser.

Lyngbjerggaardskolen

Foreninger

I nær sammenhæng med Højvangskolen ligger Højvanghallen med tilhørende udendørs boldbaner. Godthåb Idrætsforening og Svenstrup Gymnastikforening er fusionerede til en samlet forening, der tilbyder mange forskellige sportsgrene og hører hjemme i Højvanghallen.

I Godthåb By er der flere foreninger, der understøtter motion, sundhed og social aktivitet i byen, eksempelvis Godthåb Trim og FDF, der begge hører hjemme i Ridemandsmølle.

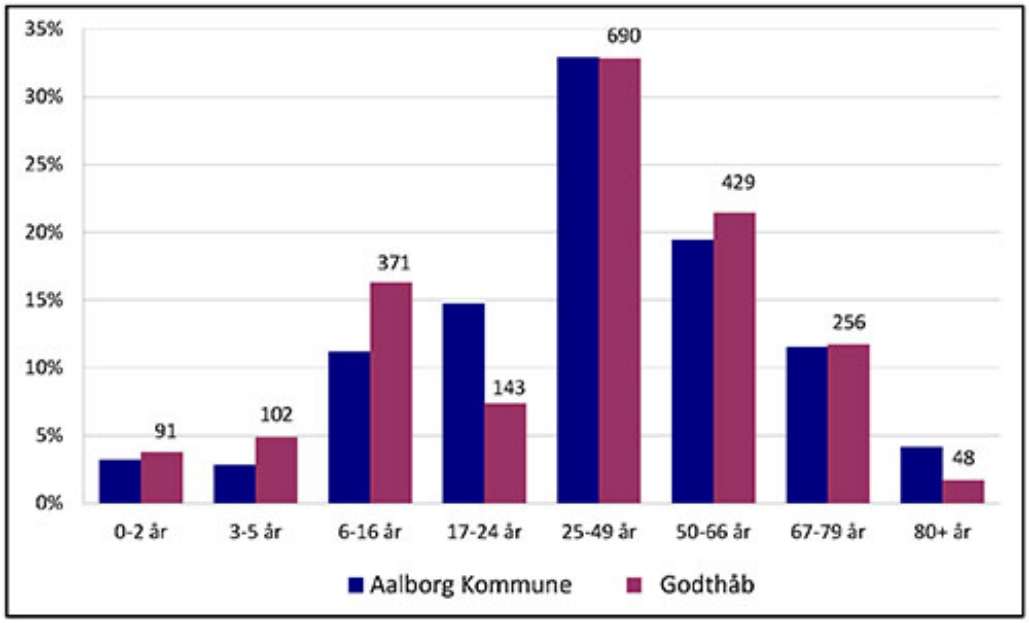
Sociale fællesskaber og kulturelle oplevelser styrkes endvidere igennem aktiviteter i Godthåb Kirke, Forsamlingshus, Hammerværket m.fl.

Væsentlige mødesteder i byen er ligeledes forskellige typer af byrum, som fortovet uden for købmanden, busholdepladsen på Tostrupvej og rekreative områder som Zincksparken.

Borgerne

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

Aldersfordeling

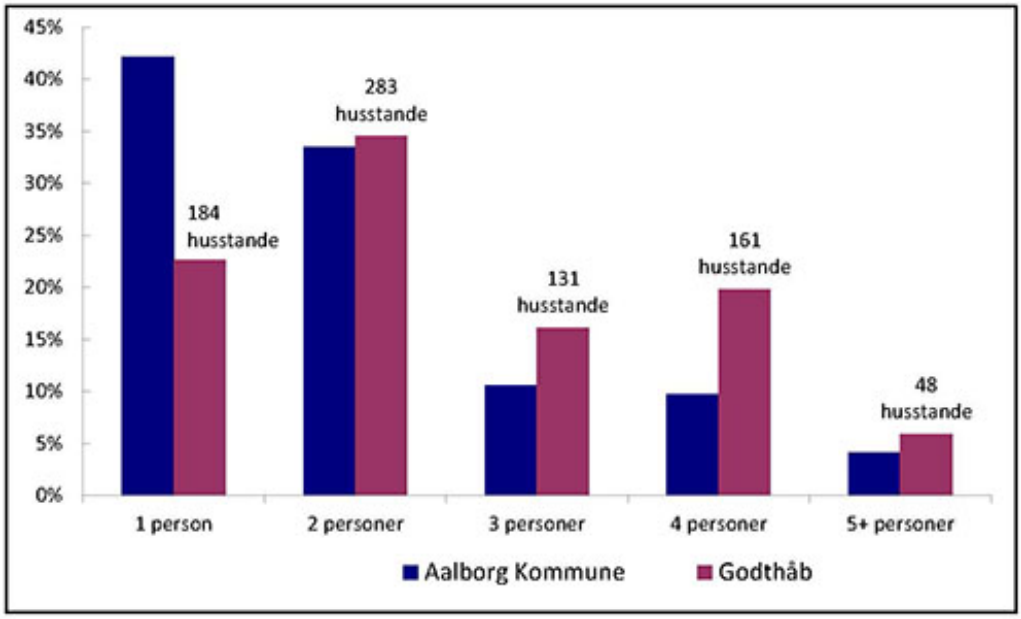


Aldersfordelingen i Godthåb sammenlignet med Aalborg Kommune pr. 31.12.2017

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

- Den procentvise andel af små børn op til 5 år er lidt større.
- Den procentvise andel af børn op til 16 år er en del større.
- Den procentvise andel af unge fra 17-24 år er markant lavere.
- Den procentvise andel af borgere i aldersgruppen 25-49 er ca. den samme.
- Den procentvise andel af borgere i aldersgruppen 50-66 er lidt større.
- Den procentvise andel af borgere i aldersgruppen 67-79 er ca. den samme.
- Den procentvise andel af ældre over 80 er markant lavere.

Husstandsstørrelser

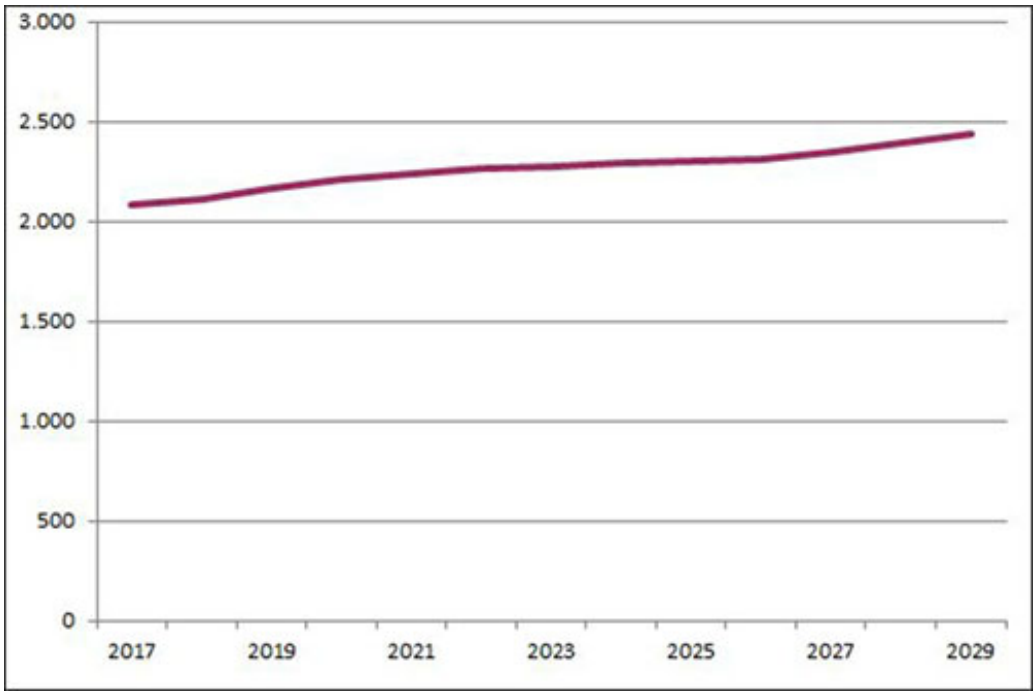


Husstandsstørrelser for Godthåb sammenlignet med Aalborg Kommune pr. 1.1.2018

Husstandsstørrelserne i Godthåb er generelt større end i Aalborg Kommune som helhed.

I Godthåb bor der flere med en mellemlang eller videregående uddannelse end i tilsvarende byer af samme størrelse. Indkomsten pr. person er tilsvarende højere.

Prognose

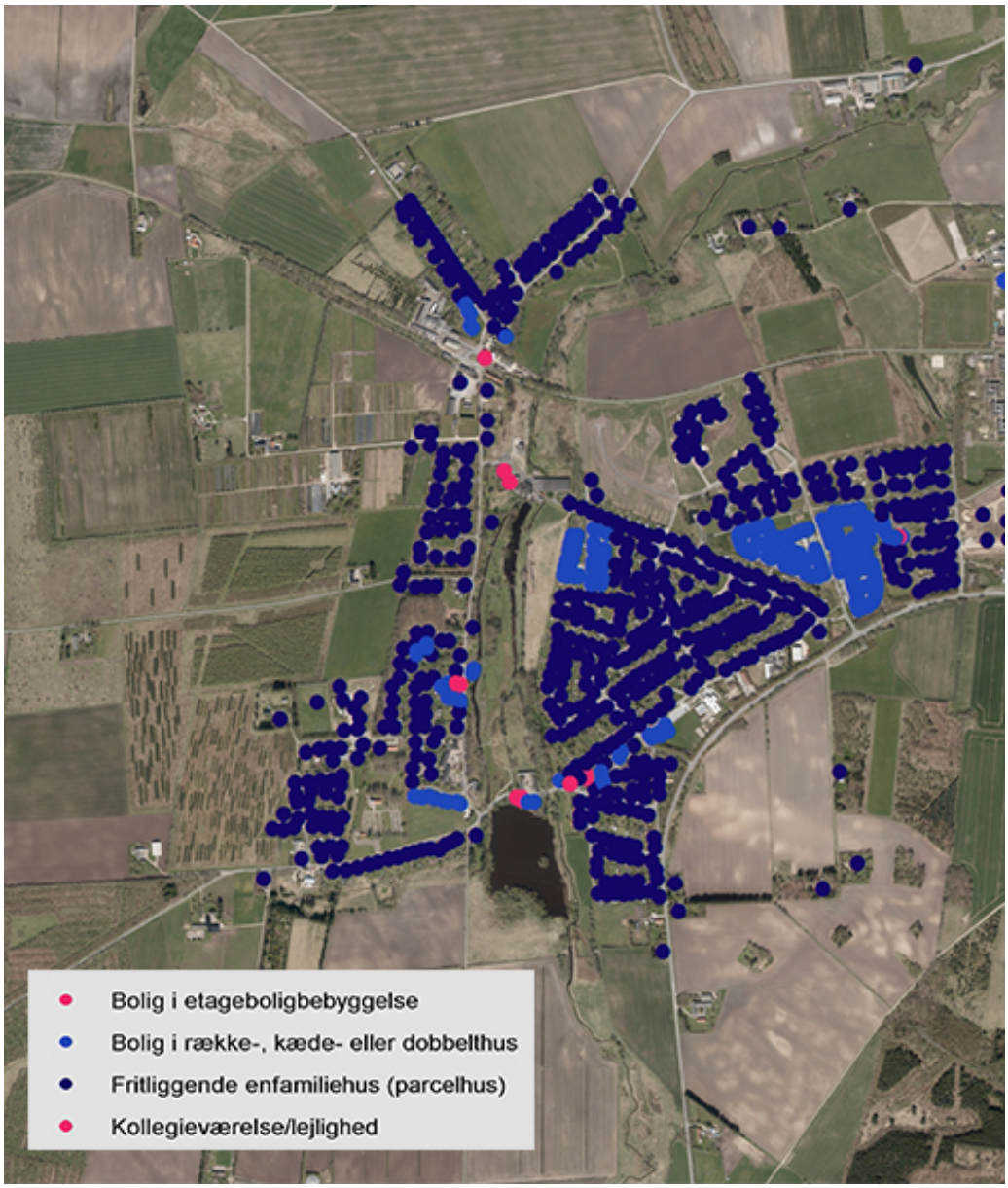


Befolkningsprognose for Godthåb 2018-2029. Befolkningsprognosen er behæftet med en vis usikkerhed, idet prognosens forudsætninger kan ændre sig

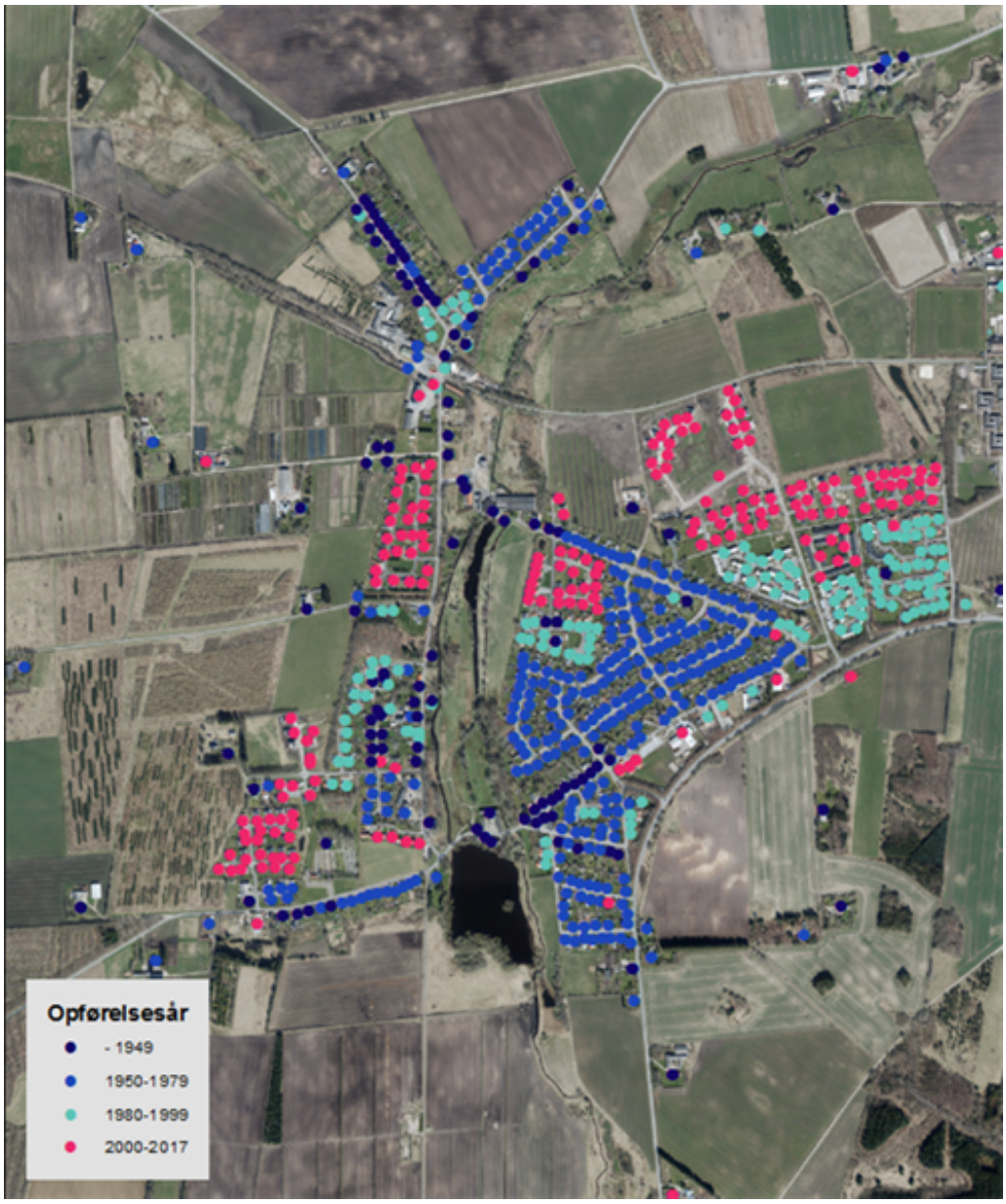
Der er befolkningstilvækst i Godthåb. Fra januar 2000 til udgangen af december 2017 er byen vokset med ca. 510 indbyggere fra ca. 1.620 til i alt ca. 2.130 indbyggere. Befolkningstilvæksten forventes at fortsætte og prognosen viser, at Godthåb vokser med ca. 360 indbyggere over de næste 12 år. Prognosen er baseret på de foregående års udvikling og fremadrettede forventninger til boligudbygningen i byen.

Boliger

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



Boligtyperne i Godthåb



Opførelsesår for boligerne i Godthåb

Boligerne i Godthåb består af parcelhuse (70 %), række-, kæde- og dobbelthuse (27 %) og etageboliger (3 %).

Den oprindelige landsby ses centralt i byen. Øst herfor er der fra 1950 og frem opført pacelhuse. Nyere bebyggelse ses mod vest og nord.

74 % af boligerne er ejerboliger, 9 % er andelsboliger, 2 % private lejeboliger og 15 % almene lejeboliger. Langt størstedelen af boligerne i byen er således ejerboliger.

Rummelighedsbehov til boliger

Der er bygget ca. 200 boliger i Godthåb i løbet af de sidste 12 år, i gennemsnit svarende til 17 boliger om året. I perioden 2006-2008 blev der bygget markant mere end gennemsnittet, i 2009-2012 blev der bygget markant mindre end gennemsnittet, hvorefter det steg igen i 2013-2014 for så at falde lidt igen fra 2015-2017. Perioden indeholder altså både op og nedgangstider.

Der vurderes, at være behov for en moderat øget rummelighed til boliger til den kommende 12 årige planperiode. Vurderingen bygger blandt andet på den forventede befolkningstilvækst, antallet af opførte boliger i sidste planperiode, Godthåbs hyggelige landsbymiljø og attraktive beliggenhed, den afsmittede effekt fra ubaniseringen i Aalborg Kommune som helhed samt nærheden til Aalborg By.

Erhverv

Godthåb har enkelte mindre virksomheder i form af handel, service, oplag og håndværk.

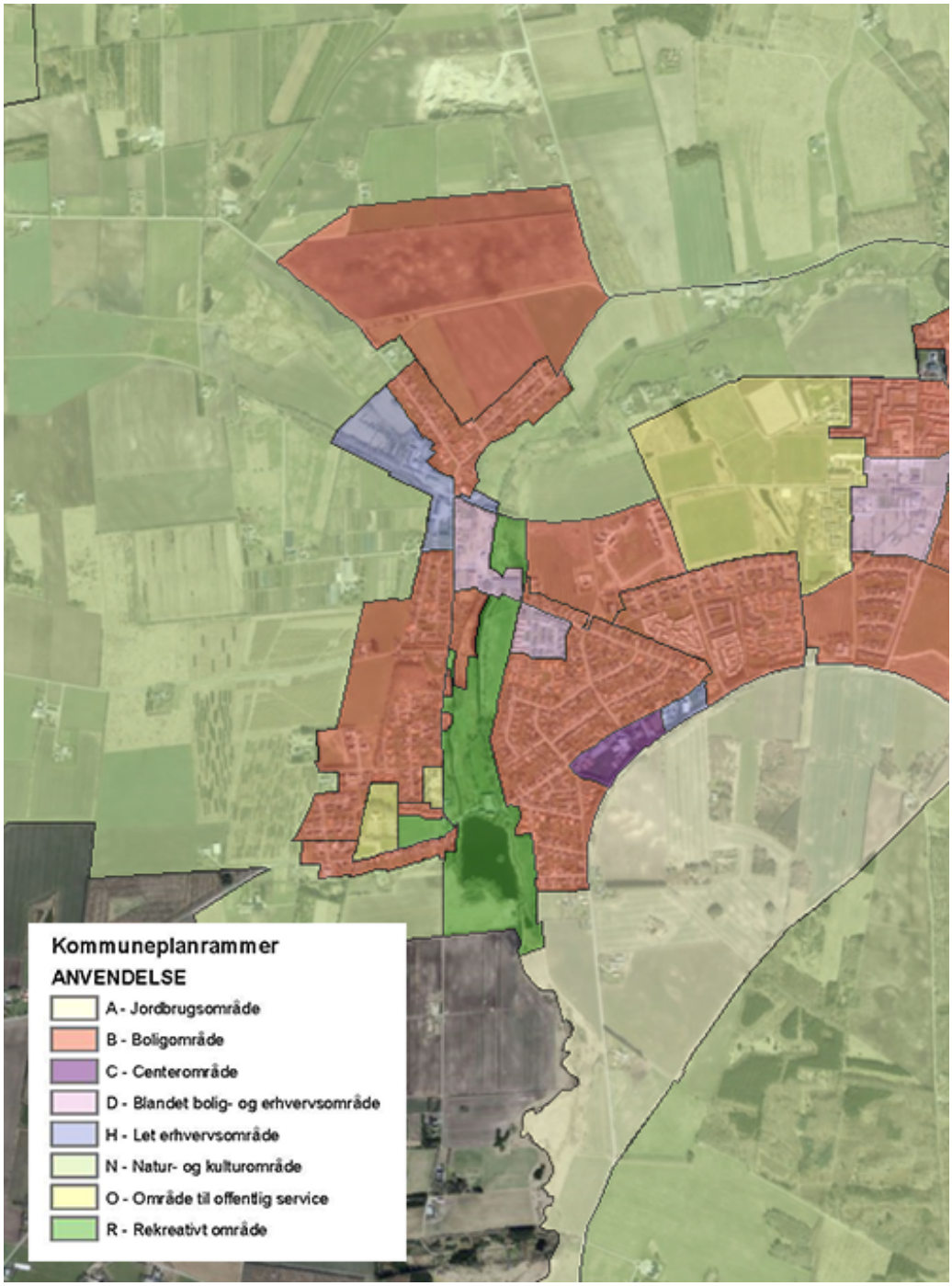
Byen var tidligere en driftig industriby med den store gamle smediefabrik og savværk, Godthåb Hammerværk samt Andersens Stålvarefabrik.

Der er ingen aktive egentlige industriområder i Godthåb i dag. Hammerværket er omdannet til museum og boliger. Andersens Stålvarefabrik står ubenyttet og er oplagt at omdanne til boligområde. Det samme gør sig gældende ved den gamle Brugs.

Lettere industri og håndværk findes på Ridemandsmøllevej, hvor der er en autolakerer og ved Tostrupvej, hvor der er lagervirksomhed.

Der vurderes således ikke at være behov for at udlægge nye rammeområder til erhverv i byen eller for at fastholde alle de eksisterende erhvervsområder.

Kommuneplanrammer



Gældende kommuneplanrammer

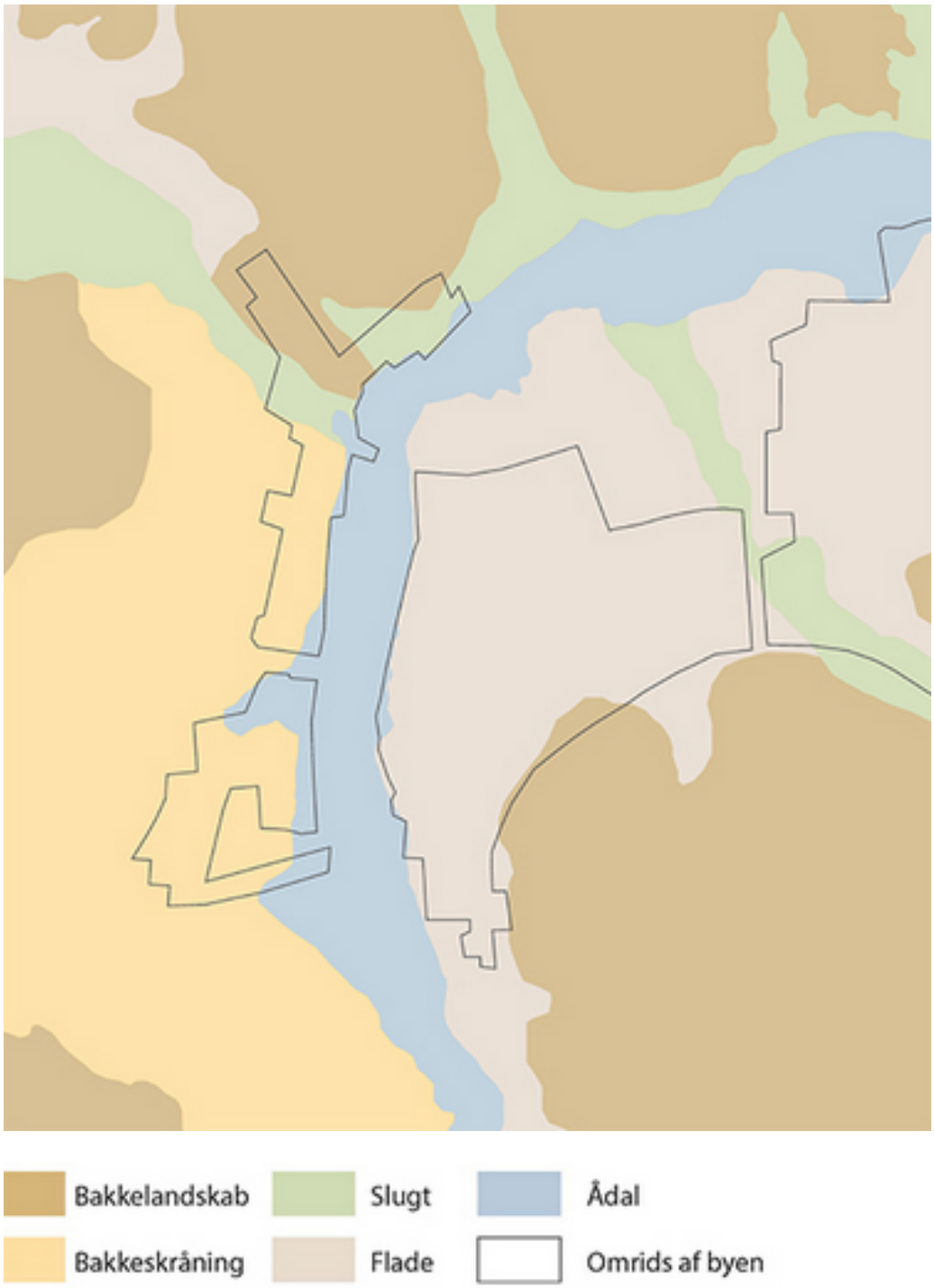
Kommuneplanen udlægger idag områder til boliger, centerområde, offentlige formål, blandede boliger og erhverv, rekreative områder og erhvervsområder.

I rammerne er der uudnyttede områder til boligformål nord og vest for Godthåb. Områderne ligger i byzone.

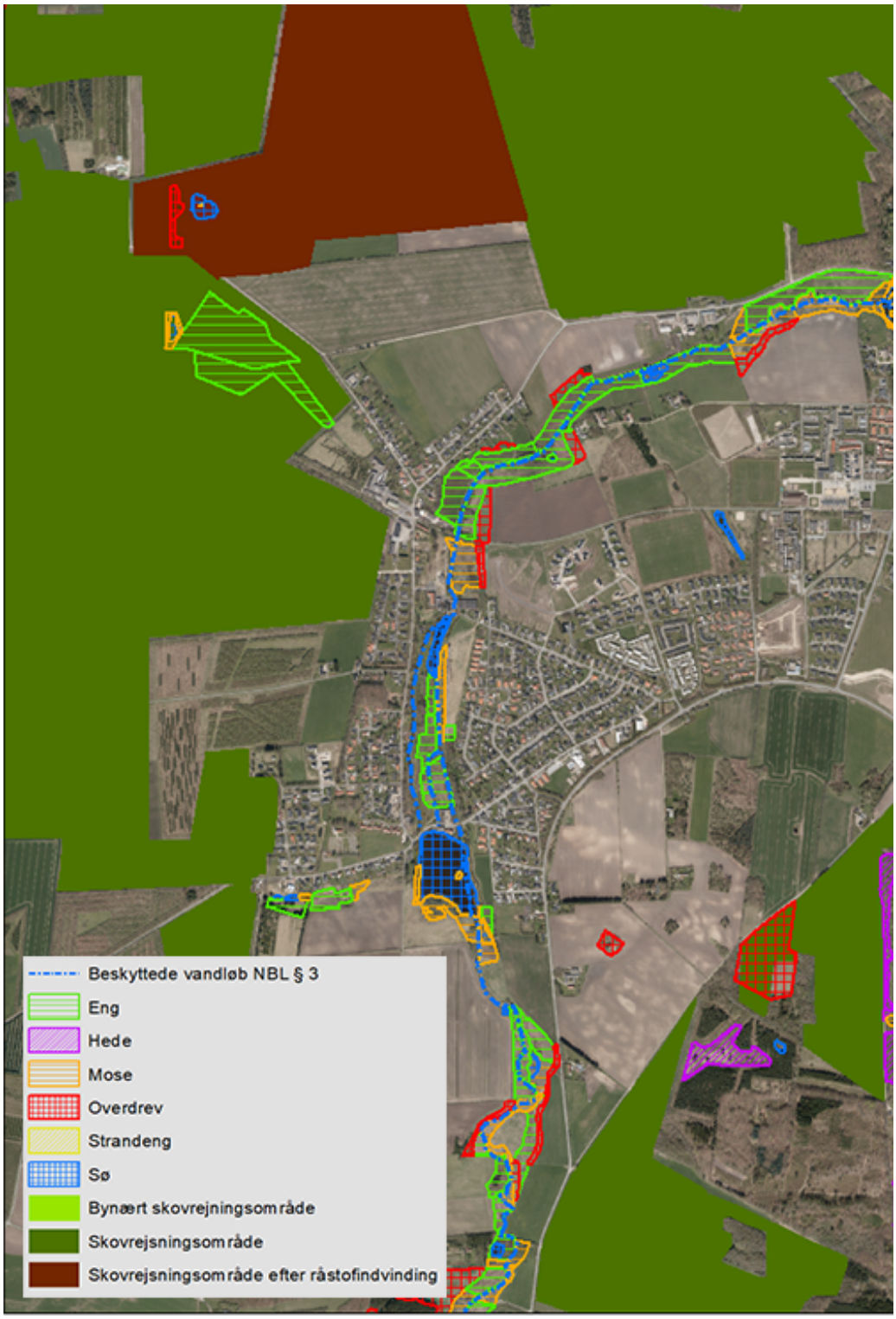
Landskab, natur og rekreative kvaliteter
Godthåb er karakteriseret ved Guldbækkens forløb gennem byen, bakket landskab med udsigter samt skov og skovrejsningområder mod vest, nord og sydøst.

Guldbækken giver Godthåb helt særlige rekreative kvaliteter og skaber ndvidere en naturmæssig sammenhæng i byen.

Der er en smal grøn adskillelse mellem Godthåb og Svenstrup. Den medvirker også til at skabe naturmæssig sammenhæng mellem naturen nord og syd for byområdet.

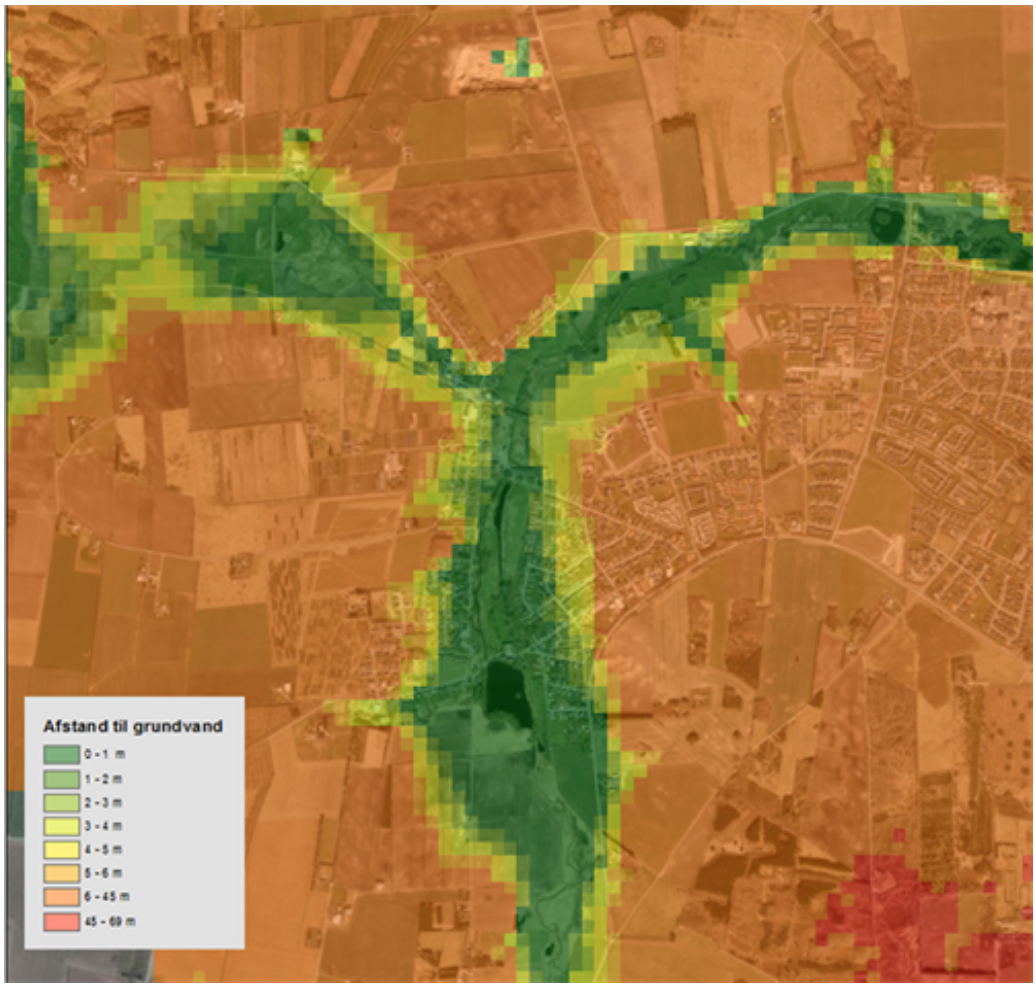


Landskabstyper



Beskyttet natur og skovrejsningsområder

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



Afstand fra terræn til grundvandsspejlet

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

Kulturarv

Fredede områder

Naturområdet langs Guldbækken og Møllesøen er fredet. Fredningen er fra 2006.

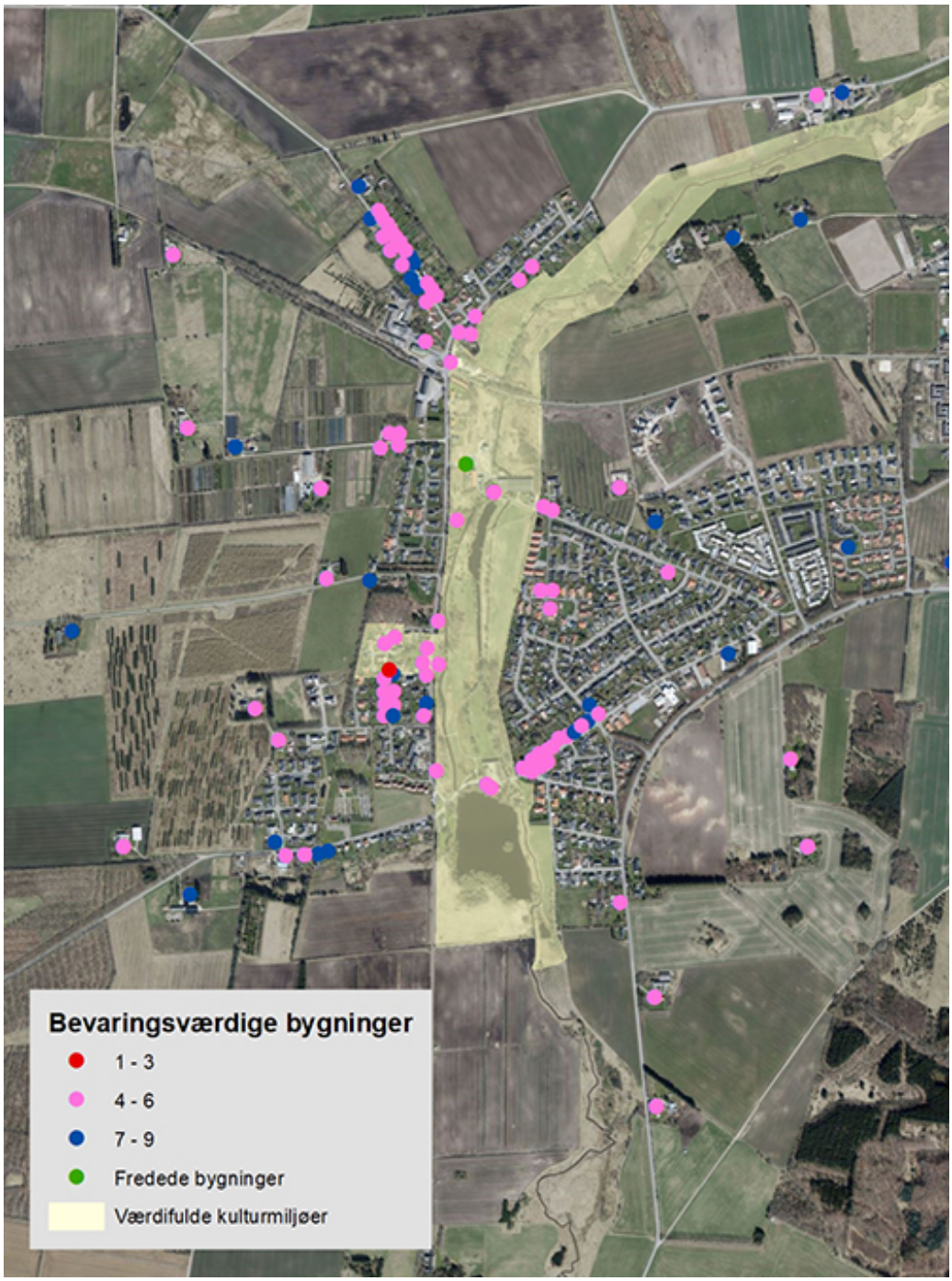
"Fredningens formål er:

at sikre områdets kulturhistoriske værdier

at sikre og forbedre områdets naturværdier

at sikre og forbedre området rekreative værdier, herunder ved at sikre offentlighedens adgang og

at give mulighed for pleje og genopretning til opfyldelse af fredningens formål."



Kulturarv i Godthåb

Området ved Hammerværket langs Guldbækken og ved Møllesøen er udpeget som et værdifuldt kulturmiljø.

Området ved Andersens Stålvarefabrik har kulturhistorisk værdi. Der er udarbejdet en kulturmiljøscreening for området med anbefalinger ift. sikring af områdets bevaringsværdier.

Der er udpeget flere bevaringsværdige bygninger i Godthåb. Bygningerne er vurderet på en skala fra 1 til 9 ud fra arkitektur, kulturhistorisk værdi, miljømæssig værdi, orginalitet og tilstand.

Drikkevand

Drikkevandsinteresser

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

Nord og syd for Godthåb og Svenstrup er der samtidig to indvindingsoplande til almene vandværker. I Aalborg Kommune er byudvikling i indvindingsoplande til bæredygtige vandværker som udgangspunkt ikke en mulighed. De to vandværker, der er placeret nord og syd for Godthåb og Svenstrup er begge bæredygtige, og der gennemføres langsigtet grundvandsbeskyttelse. Der er derfor tale om vandværker, der forventes at indvinde drikkevand til forsyning af borgerne mange år frem i tiden. Inde i Godthåb By ligger Godthåb Vandværk. Godthåb Vandværk er et tæt by vandværk og hensynet til drikkevandskvaliteten bør prioriteres meget højt, da det er meget bekosteligt at etablere en ny kildeplads.

Mobilitet og forbindelser

Veje
Den primære adgang til Godthåb sker enten fra Skipper Clements Vej fra nord eller fra Runesvinget fra syd. Den interne trafik i byen er overordnet set bygget op omkring Ridemandsmøllevej og Tostrupvej.

Overordnede veje

Runesvinget fungerer i dag som en form for omfartsvej syd for Godthåb. Arealerne syd for Runesvinget udlægges ikke til byudvikling i forbindelse med byudviklingsplanen for Godthåb. I byviklingsplanen for Svenstrup vil der blive truffet beslutning om, hvorvidt området skal byudvikles.

Ridemandsmøllevej og Tostrupvej stammer begge tilbage fra den oprindelige vejstuktur i byen.

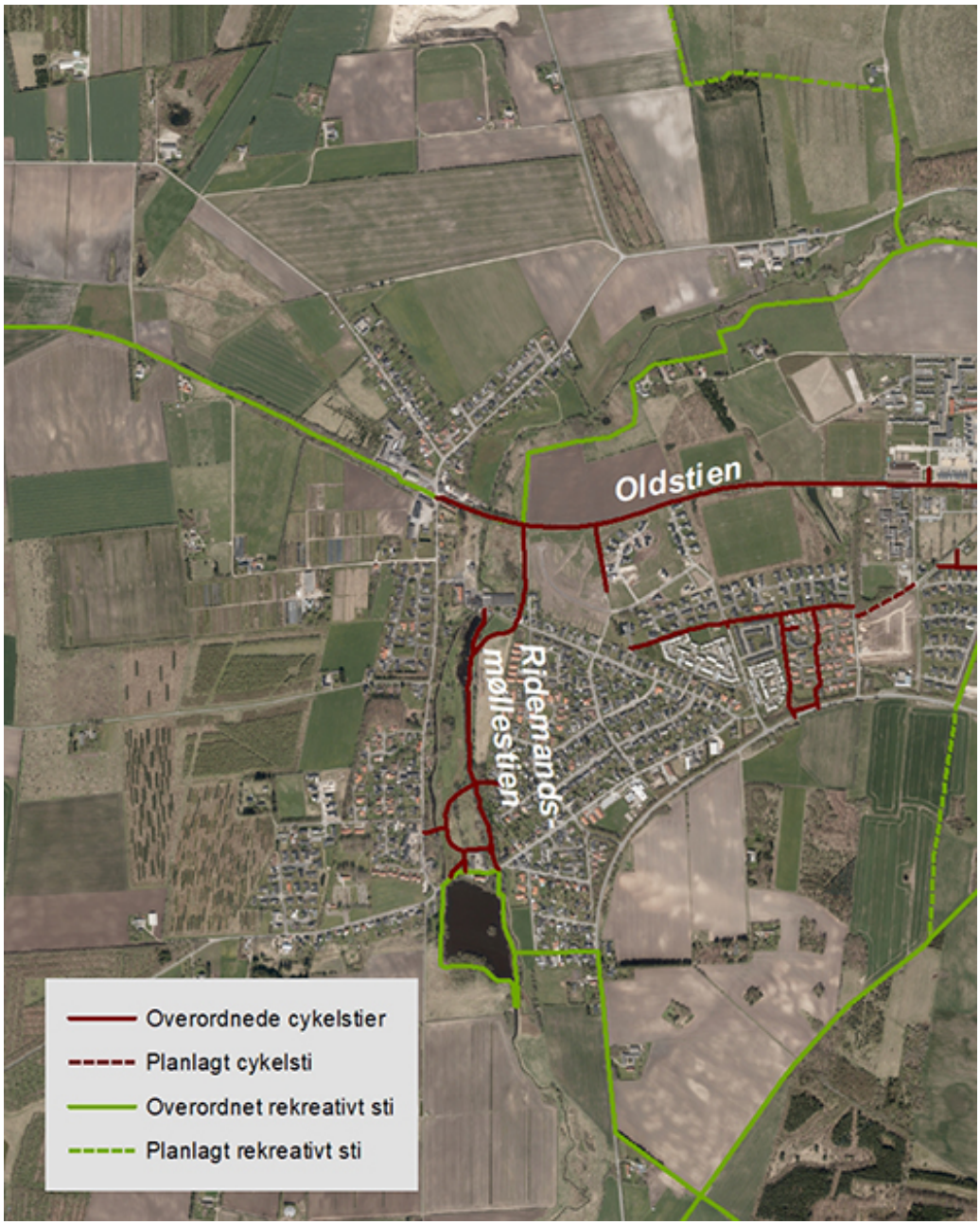
Fortov og cykelsti langs de overordnede veje

Tostrupvej betjener parcelhusområder vest for vejen. Børnehave, Godthåbskolen og Forsamlingshuset ligger i den sydlige ende af Tostrupvej. Der er fortov i begge sider af vejen på en 200 meter strækning ud for skole og børnehave. Mellem Lille Volstrupvej og Drejernensvej er der en dobbeltrettet cykel/gangsti. Der er ikke plads til yderligere udbygning med cykelstier mod syd. Ridemandsmøllestien forløber parallelt med Tostrupvej i Zincksparken, øst for vejen. Der er ingen tilkoblingspunkter mellem Sportsvænget, vest for Tostrupvej og Zincksvej, øst for Tostrupvej.

På Ridemandsmøllevej ligger Lyngbjerg Skolen og FDF, og betjener samtidig boliger med udkørsel direkte til vejen. På strækningen er der skiftevis fortov i den ene eller begge sider af vejen. Omkring Ridemands Mølle er der en skarp s-kurve og fortovet er meget smalt. Ved skolen er der en chikane.

<u>Stier</u>
Godthåb har et godt udbygget stinet bestående af cykelstier og rekreative stier. Oldstien, der har forbindelse til Svenstrup og via Bjergbanestien videre til Nibe, er rygraden i stisystemet. Der er endvidere Ridemandsmøllestien gennem Zincksparken, der forbinder den nordlige og sydlige del af byen.

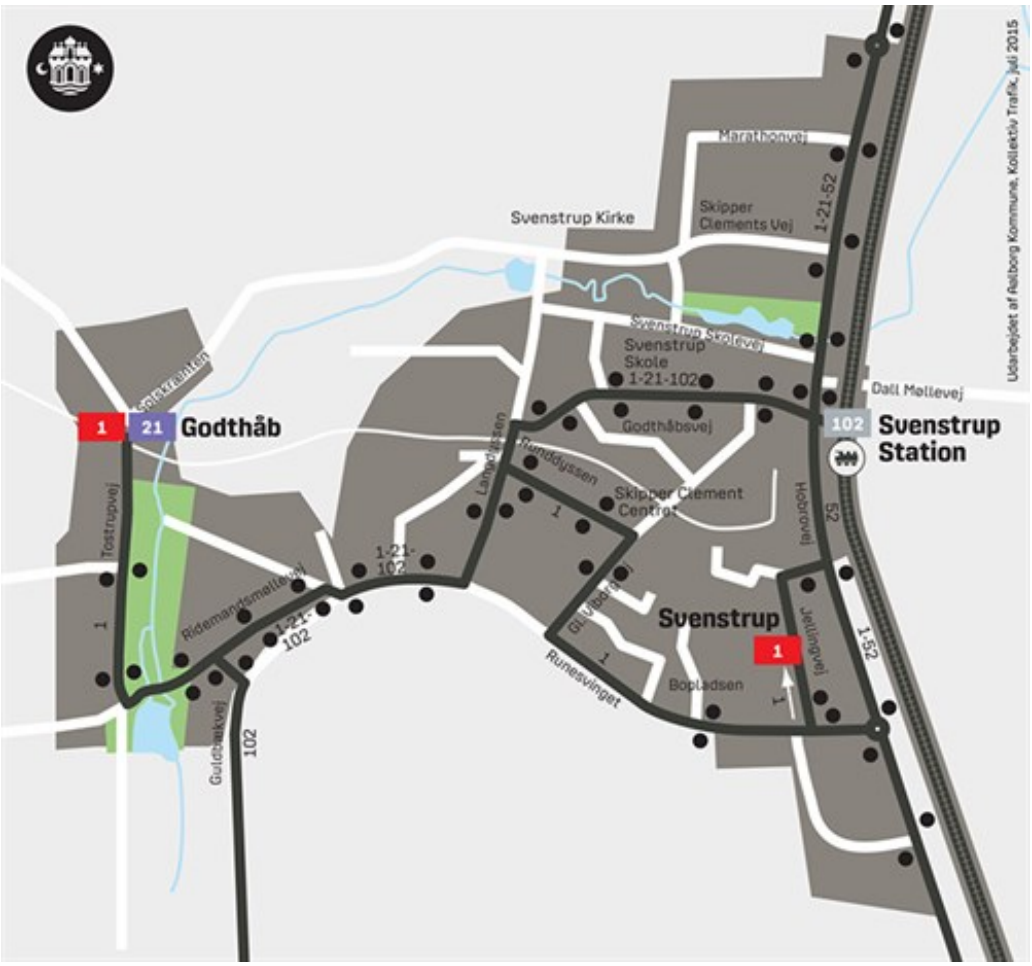
Der er ligeledes interne stier gennem boligområderne i den østlige del af byen. I den centrale del af Godthåb fungerer boligvejene som stier.



Overordnede cykel- og rekreative stier

I forbindelse med at der planlægges for nye boligområder, skal der skabes gode interne stier, der kobles op på det overordnede stinet.

<u>Kollektiv trafik</u>
En god offentlig transport til og fra Godthåb ønskes fasthold. Godthåb betjenes af buslinjer mod Svenstrup/Aalborg samt Ø. Hornum.



Den nuværende kollektive trafik ved Godthåb

Ændringer i forhold til gældende planlægning

Byudviklingsplanen udarbejdes som et tillæg til kommuneplanen. Det beskrives her, hvilke konkrete ændringer som byudviklingsplanen giver anledning til i den gældende kommuneplan.

Ny byudviklingsplan

Der er udarbejdet en ny byudviklingsplan for Godthåb, 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.

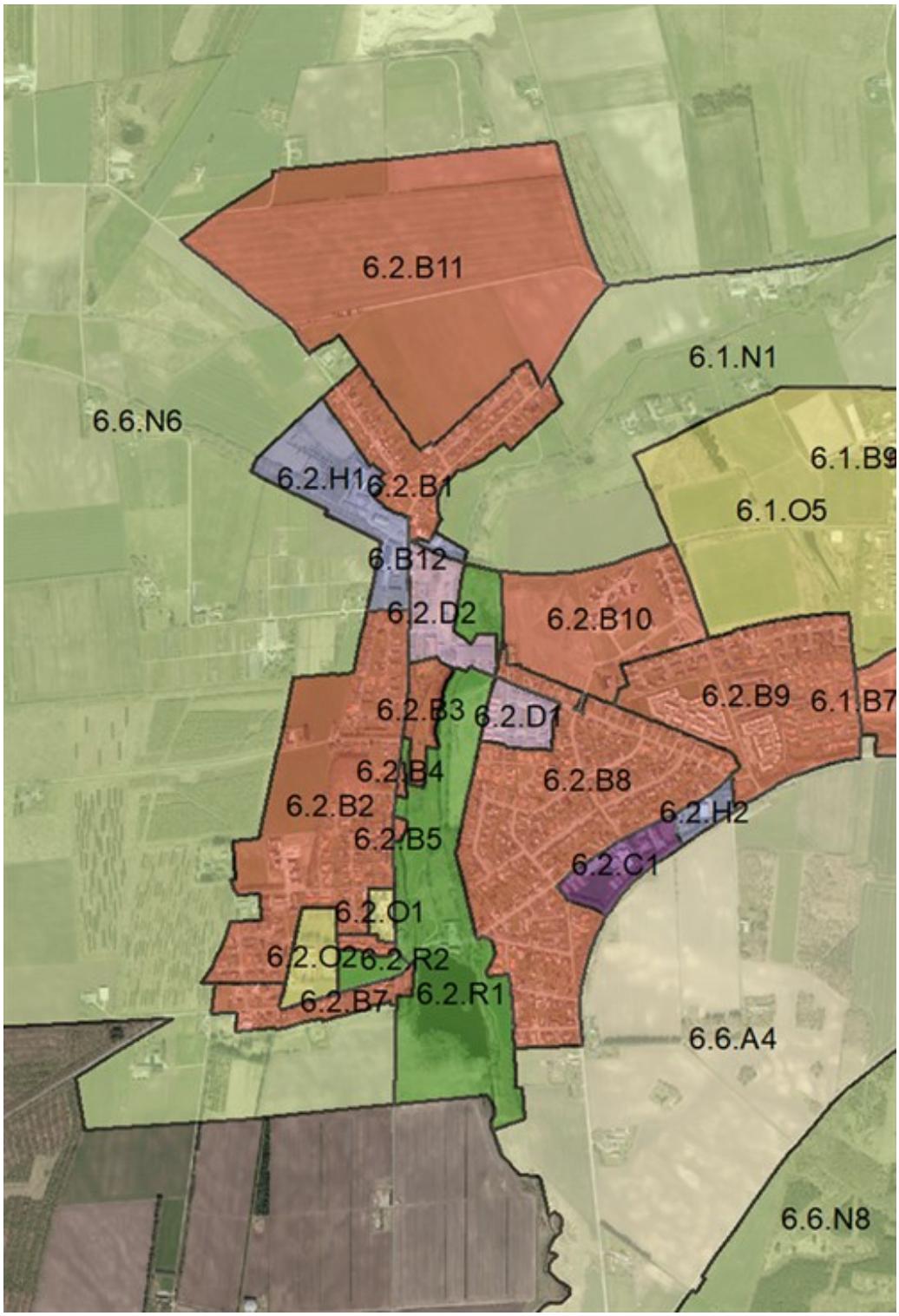
Byudviklingsplanen erstatter den hidtidige bybeskrivelse for Godthåb. Endvidere er illustrationsplanen tilpasset indholdet i den nye byudviklingsplan.

Rummelighed til nye boliger

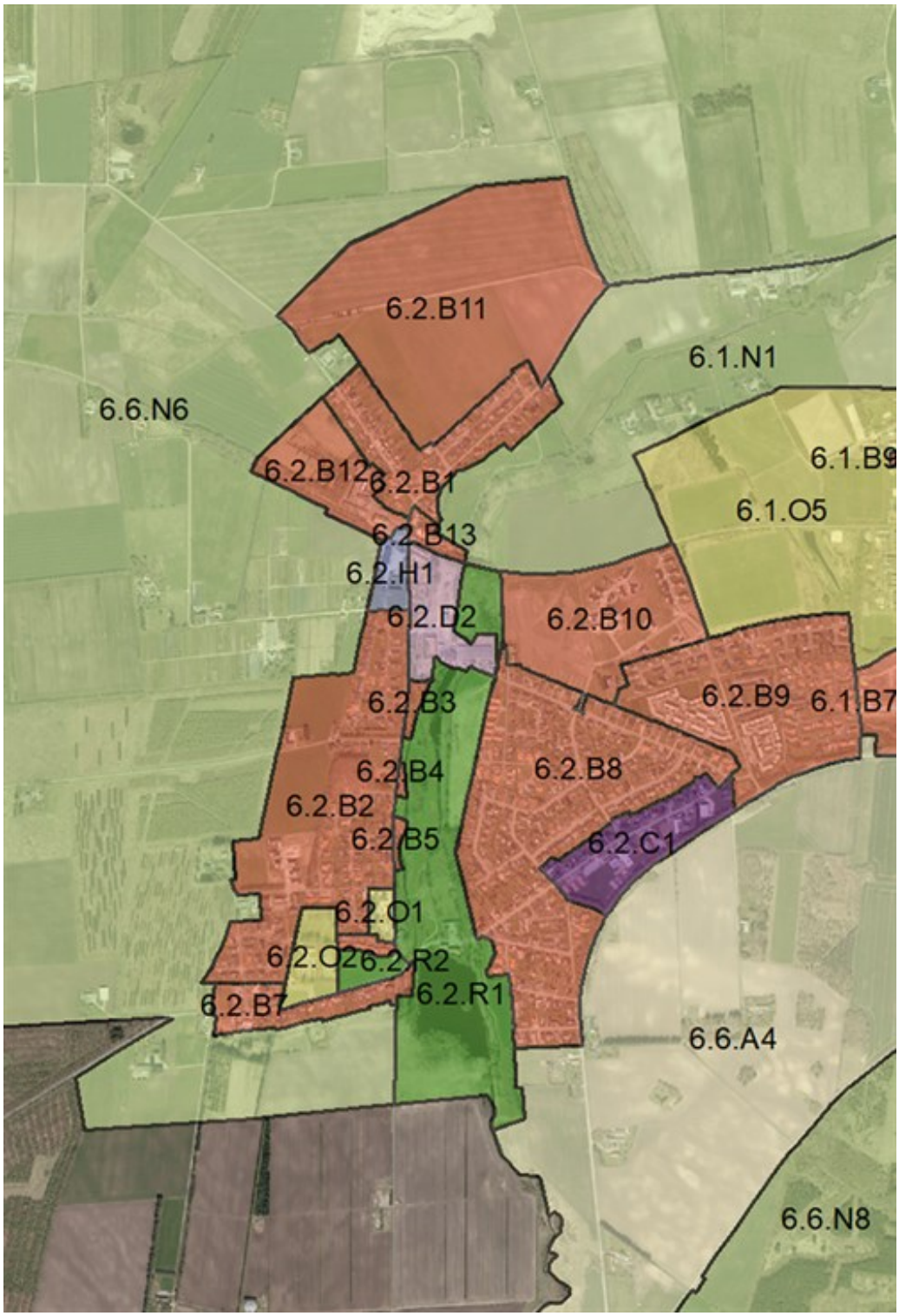
Godthåb er en oplandsby med særligt vækstpotentiale. Før vedtagelse af nærværende forslag til kommuneplantillæg 6.024 var den eksisterende restrummelighed i planperioden 2018-2029 ca. 205 boliger. Nærværende kommuneplantillæg muliggør etablering af yderligere ca. 60 boliger afhængig af hvilken boligtype, der vælges på det enkelte areal. Den samlede rummelighed er herefter ca. 265 boliger. Bilag M indeholder en oversigt over restrummeligheden for nyudlæg til boliger i kommunen.

Ændringer af kommuneplanrammer

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



Eksisterende kommuneplanrammer



Nye Kommuneplanrammer

<u>6.2.B1 Tostrupvej m.m.</u>
Rammeområdet er reduceret. Den sydligste del (Tostrupvej 36-40) indgår fremover i nyt rammeområde 6.2.B12.

Mulighed for dagligvarebutik og andre butikker udgår.

Der er ingen restrummelighed i området.

<u>6.2.B2 Pumpestrædet m.m.</u>
Anvendelsesbestemmelserne er ændret fra "Boliger (åben-lav/tæt-lav)" til "Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)".
Der er indført bestemmelse om stier i nyt boligområde mod vest.

Restrummeligheden i området er ca. 35 boliger.

6.2.B3 Ved Tostrupvej 26
Området reduceres, så afgrænsningen er i overensstemmelse med delområdeafgrænsningen i den bevarende lokalplan 6-2-101, Boliger og let erhverv, Godthåb Hammerværk, Godthåb.

Antal etager øges fra 1 til 1½ i overenstemmelse med den eksisterende bebyggelse.

Der er ingen restrummelighed i området.

6.2.B4 Ved Tostrupvej 24
Antal etager øges fra 1 til 1½ i overenstemmelse med den eksisterende bebyggelse.

Der er ingen restrummelighed i området.

6.2.B5 Ved Tostrupvej 20a og 20b
Området udvides, så afgrænsningen er i overensstemmelse med delområdeafgrænsningen i den bevarende lokalplan 6-2-101, Boliger og let erhverv, Godthåb Hammerværk, Godthåb.

Antal etager øges fra 1 til 1½ i overenstemmelse med den eksisterende bebyggelse.

Der er ingen restrummelighed i området.

6.2.B6 Øst for Kirken
Uændret.

Der er ingen restrummelighed i området.

6.2.B7 Volstrupvej m.m.
Området udvides med Volstrupvej 33B og 33C, hvor der er udstykket 2 grunde.

Mulighed for dagligvarebutik og andre butikker udgår.

Restrummeligheden i området er på 2 boliger.

6.2.B8 Zincksvej m.m.
Rammeområde 6.2.D1 Ved Halvej indlemmes i området. Ridemandsmøllevej 31-69 og Engblommevej 2 overføres til 6.2.C1 Centerområde.

Mulighed for butikker, hotel og restaurant udgår.

Der er ingen restrummelighed i området.

6.2.B9 Danagården og Midgården
Uændret.

Der er ingen restrummelighed i området.

6.2.B10 Ved Guldbækken
Anvendelsesbestemmelserne er ændret fra "Boliger (åben-lav/tæt-lav)" til "Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)".

Restrummeligheden i området er på ca. 75 boliger.

6.2.B11 Ved Skipper Clements Vej
Området er reduceret mod nord. Den del af området, der ligger i indvindingsopland er taget ud.

Rummeligheden i området er på ca. 45 boliger.

6.2.B12 Andersens Stålvarefabrik, Døsebækparken

Nyt rammeområde til boligformål. Området rummer den tidligere Andersens Stålvarefabrik og et ubebygget areal. Der kan ske en omdannelse af de tidligere fabriksbygninger med respekt for områdets kulturhistoriske værdier. Ny lokalplan for området udarbejdes tidsmæssigt parallelt med byudviklingsplanen.

Rummeligheden er på ca. 50 boliger.

6.2.B13 Ved Oldstien
Nyt rammeområde til boligformål. Området rummer pt. den gamle Brugs, der er omdannet til boliger samt murer- og entreprenørvirksomhed med mindre erhvervsbygninger og oplag. Der kan etableres et nyt boligområde på arealet i harmoni med beliggenheden ved Hammerværket og Guldbækken.

Rummeligheden er på ca. 10 boliger

6.2.C1 Centerområde
Centerområdet er udvidet med erhvervsområdet 6.2.H2 og med den modstående række af huse på Ridemandsmøllevej 31-69 og Engblommevej 2.

6.2.D1 Ved Halvej
Rammeområdet er indlemmet i område 6.2.B8. Området har tidligere været et erhvervsområde, men er nu ombygget til boligområde.

6.2.D2 Hammerværket m.m.
Området udvides, så afgrænsningen er i overensstemmelse med delområdeafgrænsningen i den bevarende lokalplan 6-2-101, Boliger og let erhverv, Godthåb Hammerværk, Godthåb. Den maksimale højde fastlægges til 3 etager, svarende til Hammerværkets tidligere administrationsbygning.

Restrummeligheden er på ca. 50 boliger.

6.2.H1 Godthåb N
Området er reduceret væsentligt, idet Andersens Stålvarefabrik (6.2.B12) og Den gamle Brugs (6.2.B13) er overgået til nye boligrammer.

6.2.H2 Ved Ridemandsmøllevej
Rammeområdet er indlemmet i 6.2.C1 med henblik på at skabe mulighed for centerdannelse.

6.2.O1 Godthåb Skole
Uændret.

6.2.O2 Godthåb Kirke
Uændret.

6.2.R1 Ved Guldbækken
Området udvides, så afgrænsningen er i overensstemmelse med delområdeafgrænsningen i den bevarende lokalplan 6-2-101, Boliger og let erhverv, Godthåb Hammerværk, Godthåb.

6.2.R2 Øst for kirken
Uændret.

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

Ændringer af retningslinjer

Retningslinje 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål, Retningslinje 3.1.1 Nyt boligbyggeri og Retningslinje 4.1.1 Nye erhvervområder
Allerede udbyggede områder udgår af udpegningerne, og nye boligområder er tilføjet som planlagte byudviklingsområder.

Egentlig byudvikling og byformål

Retningslinje 7.1.3 Øvrig bymidter samt bydels- og lokalcentre

I byudviklingsplanen er der udpeget en ny bymidte langs Ridemandsmøllevej, der udgør den centrale del af Godthåb By.

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

Øvrig bymidter samt bydels- og lokalcentre

Retningslinje 11.1.2 Grøn-blå struktur

Grøn Blå Struktur er præciseret for Godthåb by og i umiddelbar nærhed omkring byen. Den Grønne Blå Struktur rummer en vifte af grønne elementer og områder, såsom udvalgte naturområder, rekreative områder og forbindelser, samt skovområder og ønskede skovområder, som alle forbindes via stisystemer. Som noget nyt er ådalen og dens naturområder inddraget i den Grønne og Blå stuktur for byen. Ligesom Anlægget ved Pumpestrædet, træplantninger og slugten med engstrøget mellem Godthåb og Svenstrup er udpeget. Endelig er der udpeget skovrejsningsområder mod nordvest, der på sigt skal forbinde Drastrupskoven med de nye skovområder vest for Godthåb. Derimod er området med planteskolen på Drejerensvej mod vest taget ud, da der ikke er tale om et naturområder, og da det eventuelt kan være et fremtidigt byudviklingsområde.

Retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder

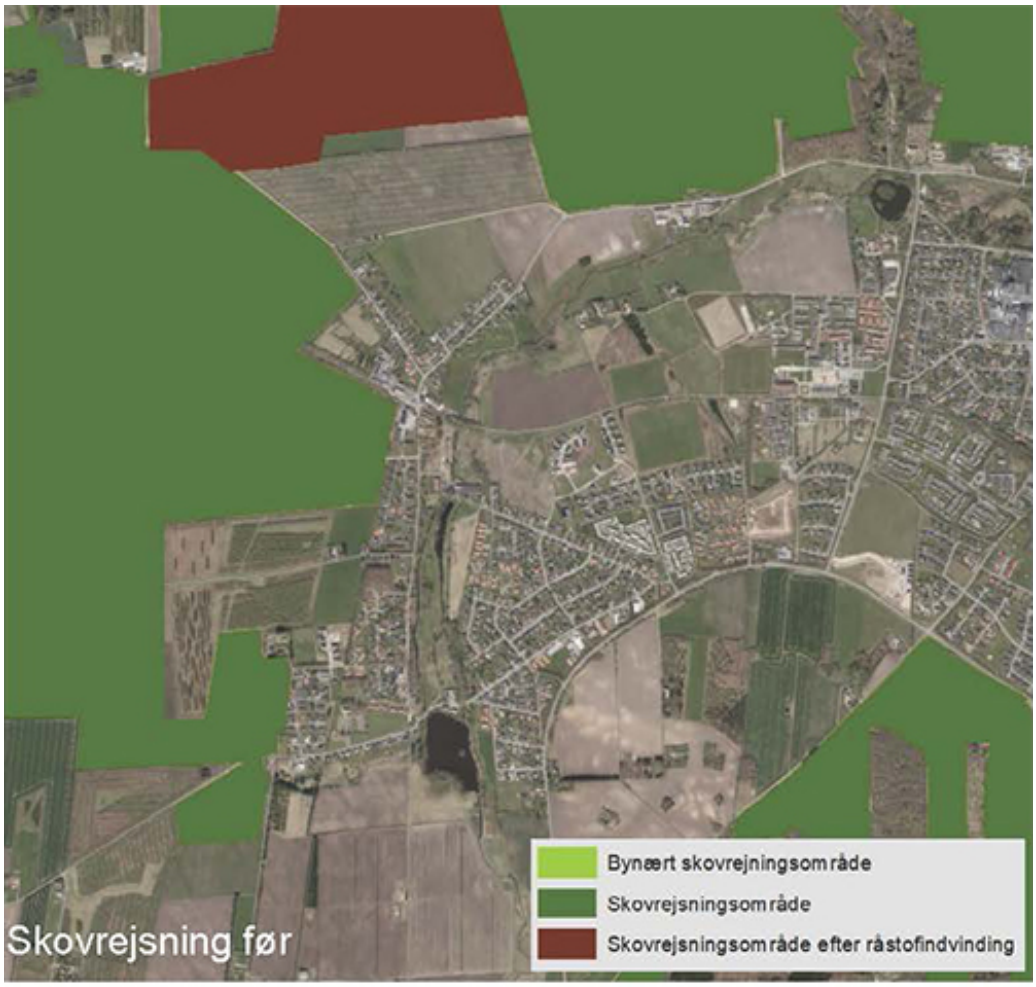
Øvrige landområder er reduceret mod syd som følge af, at boligrammen 6.2.B7 er udvidet, og udvidet mod nord som følge af at boligrammen 6.2.B11 er reduceret.

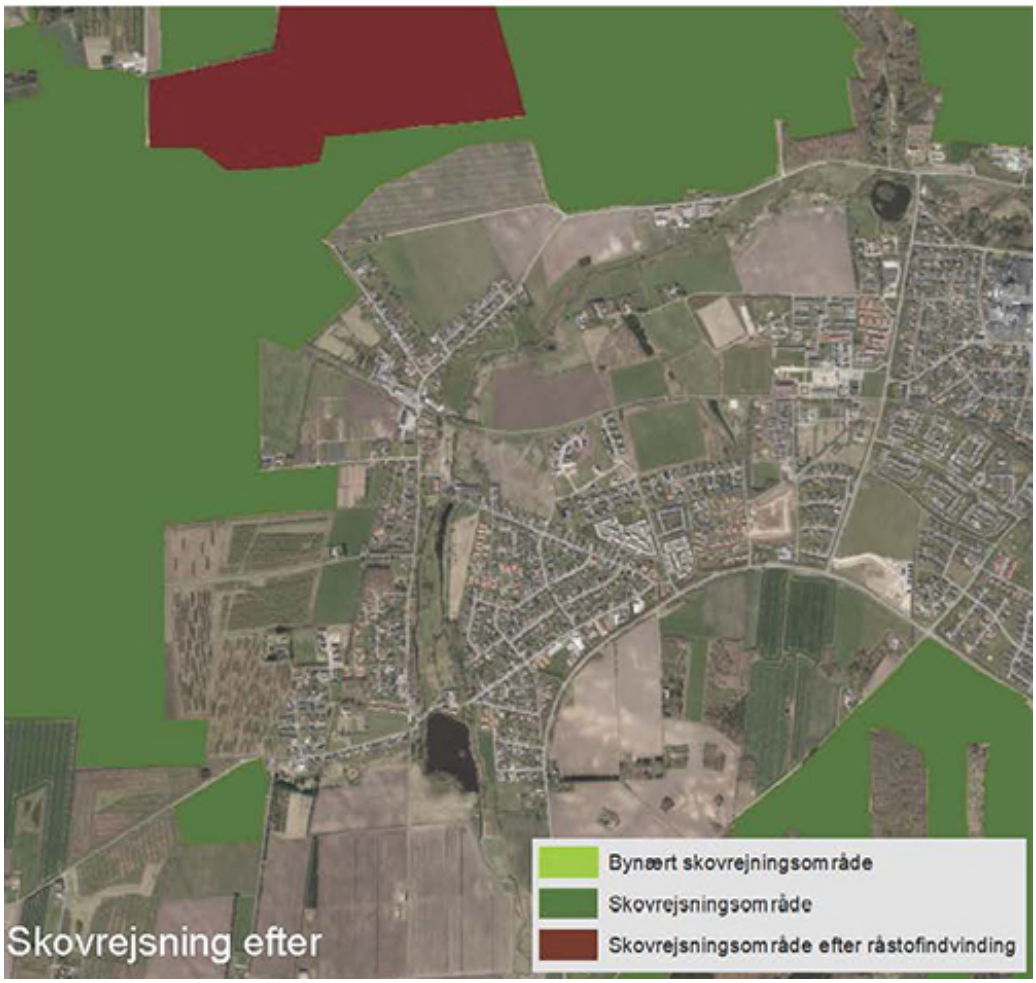
Øvrige landområder

Retningslinje 11.2.4 Skovrejsning
Skovrejsningsområder er reduceret vest for Sportvænget på de arealer, hvor der allerede er etableret skov.

Skovrejsningsområder er udvidet mod nordvest, og kan således på sigt forbinde Drastrupskoven med de nye skovområder vest for Godthåb. Udvidelsen på ca. 14 ha. svarer til den del af boligrammen 6.2.B11, der udgår.

Skovrejningsområder er reduceret med det areal på ca. 16 ha. ved planteskolen på Drejerensvej mod vest, der er taget ud af Grøn-Blå struktur.





Skovrejsning

Retningslinje 11.2.6 Rekreative stier

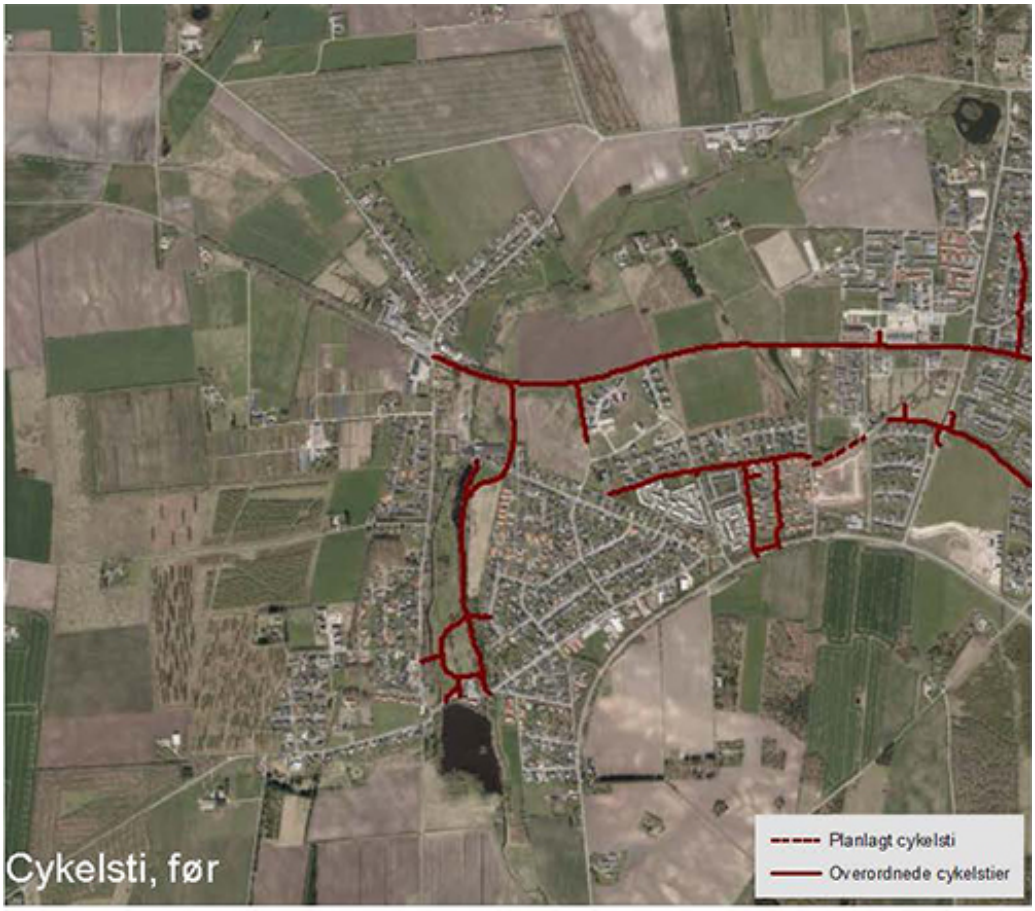
Planlagte rekreative ruter omkring Godthåb er suppleret vest og nord for byen. Der skabes mulighed for en rekreativ rute igennem boligområderne i den vestlige del af byen. En del af denne rute er sammenfaldende med cykelsti udpegningen. Der skabes endvidere mulighed for en rute gennem nye og planlagte skovområder vest for byen og videre mod nord mod Drastrupskoven.

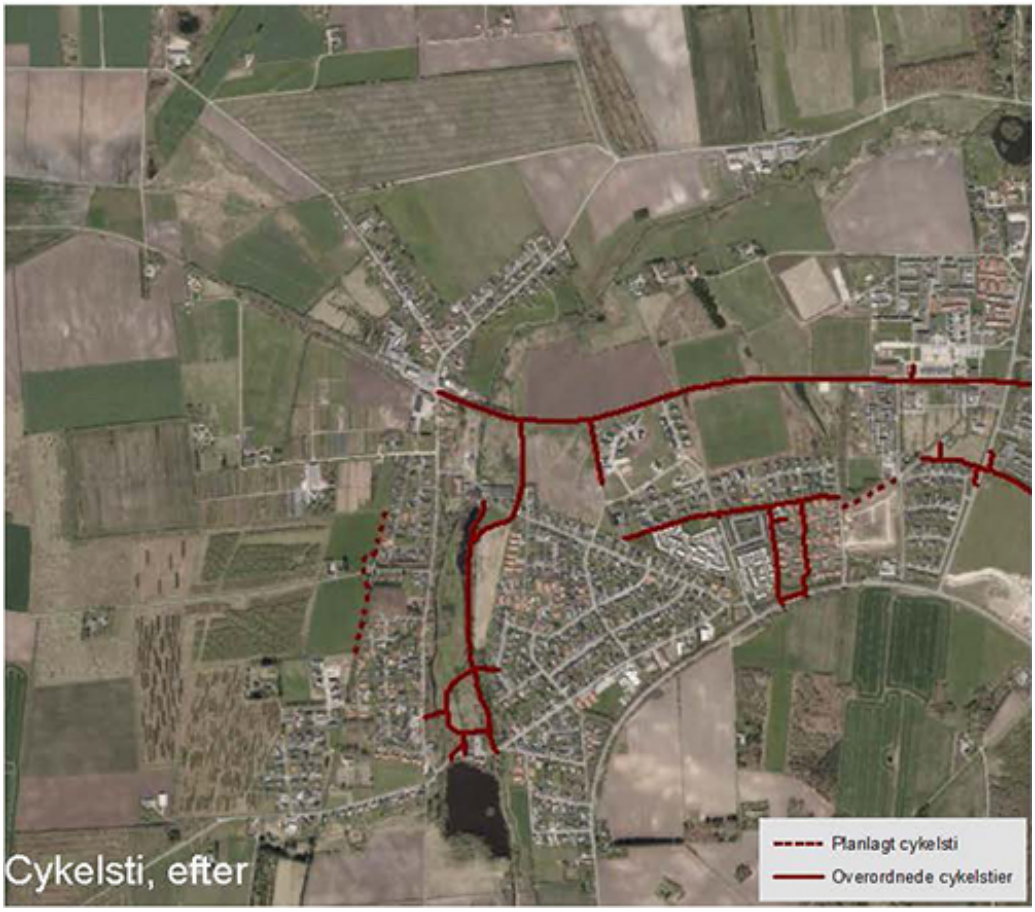
Rekreative stier

Retningslinje 13.2 Cykelstier

Der skabes mulighed for en cykelsti igennem boligområderne i den vestlige del af byen. Stien udlægges i byens

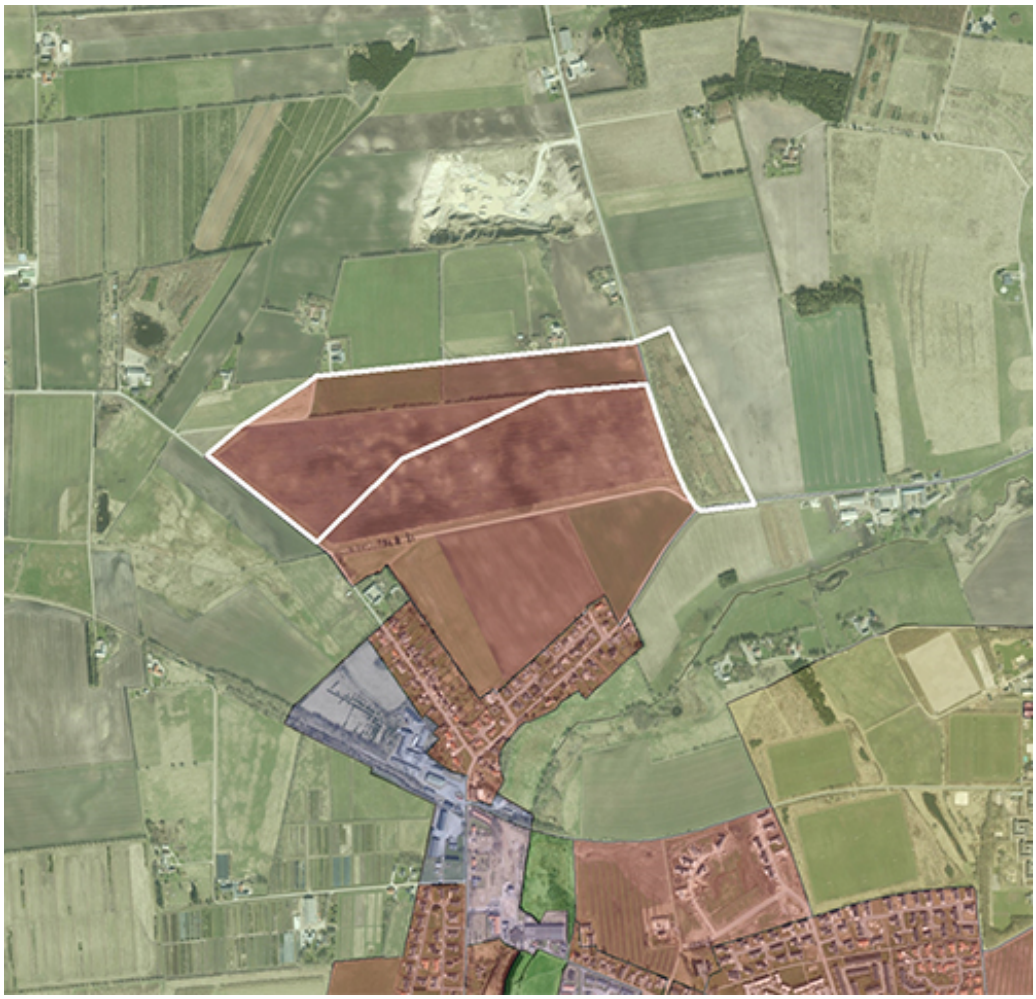
eksisterende afgrænsning mod vest, således at eksisterende stier i boligområderne umiddelbart kan forbindes hertil. En del af denne rute er sammenfaldende med udpegningen af rekreative ruter.





Cykelstier

Tilbageførsel af arealer til landzone



Areal vist med hvid streg tilbageføres til landzone

Kommuneplantillægget omfatter tilbageførsel af følgende byzonearealer til landzone:

Matr.nr. 6ap Nr Svenstrup By, Svenstrup, ca. 3,7 ha.
Arealet er ikke omfattet af eksisterende kommuneplanrammer, og er fredskovspligtigt. Arealet kan således ikke anvendes til byudvikling.

Del af matr.nr. 70b Volstrup By, Ø. Hornum, ca. 8,3 ha
Matr.nr. 77b Volstrup By, Ø. Hornum, ca. 3,0 ha.
Matr.nr. 78 B Volstrup By, Ø. Hornum, ca. 3,7 ha.
Arealet tages ud af boligrammen 6.2.B11, udlægges til skovrejsningsområde og ligger i indvindingsopland til Svenstrup Vandværk, Atletikvej. Arealet skal således ikke anvendes til byudvikling.

Miljørapport

Da byudviklingsplanen vil medføre ændringer af plangrundlaget for et større område, nemlig Godthåb by, er det vurderet, at dette kommuneplantillæg nr. 6.024 Byudviklingsplan for Godthåb 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 (afgrænsing) af miljørapporten i forhold til, hvilke miljømæssige forhold der især forventes påvirket, og hvilke faktorer der bør undersøges nærmere, enten for at udelukke en påvirkning eller for at fastslå påvirkningens omfang og karakter.

Dette sker i samarbejde med berørte myndigheder.

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

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

Planens formål og indhold
Miljørapporten giver en samlet miljøvurdering af kommuneplantillæg 6.024 byudviklingsplan for Godthåb.

Idet kommuneplantillægget fastlægger nogle rammer på overordnet niveau for byudvikling i Godthåb, skal miljøvurdering også foretages på et overordent niveau.

Indhold og hovedformål
Der henvises til afsnittet "Baggrund og formål" i redegørelsen til dette kommuneplantillæg 6.024 Byudviklingsplan for Godthåb.

Forhold til anden planlægning
Der henvises til afsnittet "Forudsætninger" i redegørelsen til dette kommuneplantillæg.

Ændringer i forhold til gældende planlægning
Byudviklingsplanen for Godthåb 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 6.024, Byudviklingsplan for Godthåb. Høringen forløb i perioden 14. februar til 15. marts 2018.

Følgende myndigheder har været hørt i høringsfasen: Erhvervsstyrelsen, Miljøstyrelsen, Miljøstyrelsen Nordjylland, Naturstyrelsen, Natyrstyrelsen Himmerland, Region Nordjylland, Forsvarets Ejendomsstyrelse, Miljø- og Fødevareministeriet, Beredskabscenter Aalborg, Nordjyllands Historiske Museum, Aalborg Havn, Aalborg Kommune (Miljø- og Energiforvaltningen, By- og Landskabsforvaltningen, Skoleforvaltningen, Familie- og Beskæftigelsesforvaltningen, Borgmesterens Forvaltning, Forsyningsvirksomhederne, Sundhed- og

Kulturforvaltningen).

Aalborg Kommune, Miljø- og Energiforvaltningen fremsendte input til miljørapportens indhold i høringsfasen.

Miljørapportens fokusområder er følgende:

- Biologisk mangfoldighed
- 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 Godthåb.

Idet kommuneplantillægget overordnet fastlægger retningslinjer og rammer for den fysiske udvikling i Godthåb, 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 - Godthåb er omgivet af skov, marker og naturarealer. Igennem den centrale del af byen løber Guldbækken med omkringliggende beskyttede naturarealer.

Landskab - Godthåb ligger langs Guldbækken i et bakket landskab.

Arkitektur og Kulturarv - Den centrale del af Godthåb er udpeget som et værdifuldt kulturmiljø om Hammerværket og Guldbækken. Andersens Stålvarefabrik rummer ligeledes kulturhistoriske spor.

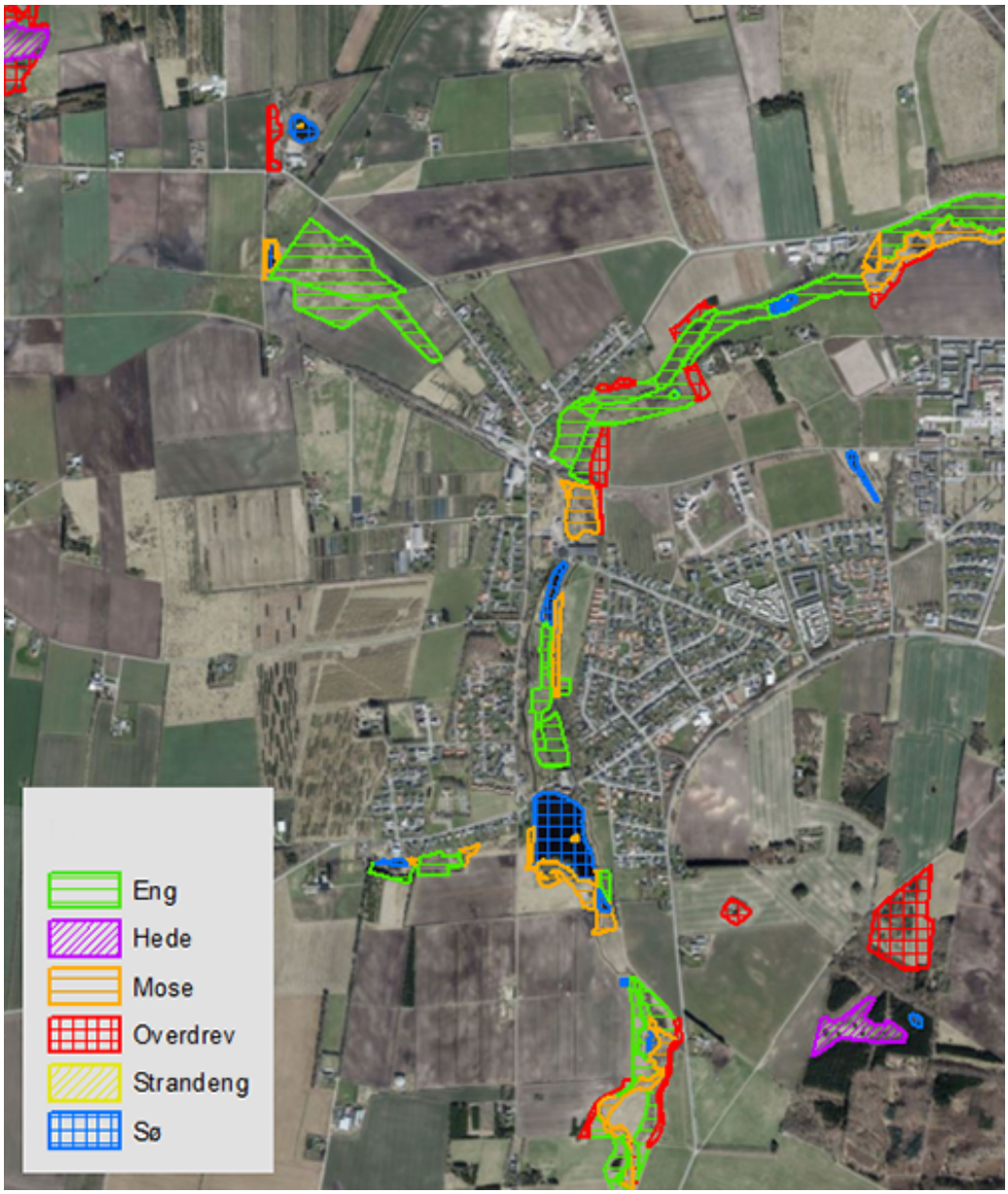
Befolkningens levevilkår og materielle goder - Byens fysiske indretning.

Menneskers sundhed - Rekreative muligheder og trafiksikkerhed.

Grundvand, overfladevand og jordbund - Godthåb ligger i område med særlige drikkevandsinteresser. Nord og syd for Godthåb er der samtidig to indvindingsoplande til almene vandværker. Enkelte ejendomme er kortlagt efter jordforureningslovens Vidensniveau V1 og V2.

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

Biologisk mangfoldighed
Da de i kommuneplantillægget foreslåede områder alle er beliggende på landbrugsjord, berører planerne ikke direkte noget natur. Der er flere fine enge og moser med høj naturværdi på strækningen af Guldbækken gennem Godthåb By. Det vurderes ikke, at disse vil blive negativt påvirket af udviklingen på de nævnte arealer. Ej heller forventes den planlagte udvikling at kunne påvirke Natura 2000-områderne ”Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal” (site nr. 15) og ”Rold Skov, Lindenborg Ådal og Madum Sø” (site 20) i kraft af afstanden på mere end 8 km til områderne.



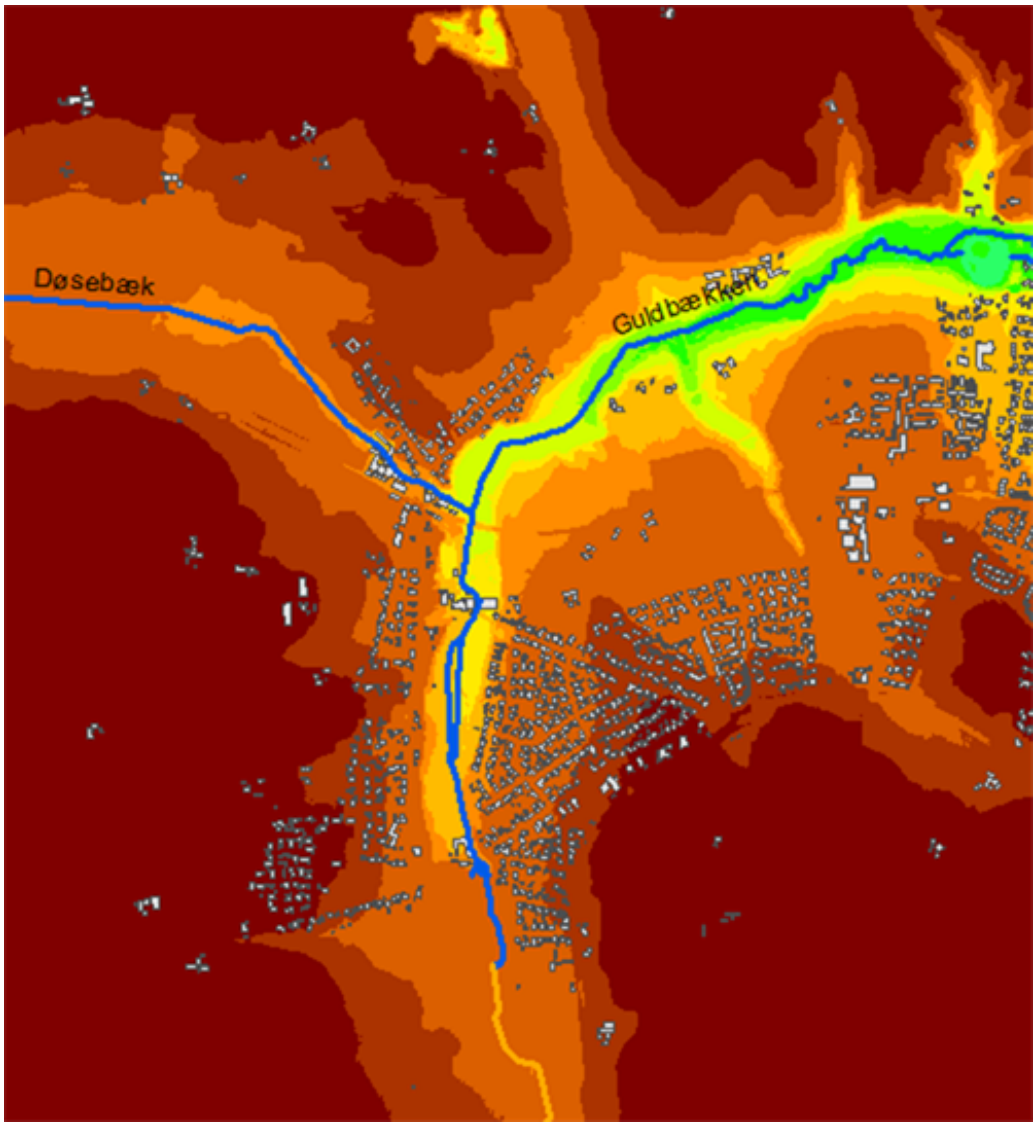
Beskyttet natur i og omkring Godthåb

Med hensyn til bilag IV-arter er der kendskab til en forekomst af Spidssnudet frø i et vandhul langs bækken i den nordlige udkant af byen. Derudover er det sandsynligt, at flagermus fouragerer på naturarealerne omkring søen og bækken. Da kommuneplantillægget kun giver mulighed for udvikling på arealer udenfor naturarealerne vurderes det, at arterne ikke vil blive påvirket negativt.

Samlet set vurderes det, at kommuneplantillægget ikke vil have nogen umiddelbar negativ effekt på beskyttede arter eller naturarealer.

Landskab
Godthåbs profil er ikke særlig synlig i landskabet, grundet terrænforholdene og en tæt grøn indpakning af byen.

Byen ligger langs Guldbækken på bakkefoden. Omkring byen rejser det bakkede landskab sig både mod nord, syd og vest. Fra disse retninger er der flotte udsigter hen over byen. Ny bebyggelse placeres således, at disse udsigter bevares.



Byens beliggenhed neden for det høje bakkede landskab, hvor rød svarer til kote 30-50

Målet er, at byen skal omsluttes helt af skov mod nord og vest. Byudviklingsplanen understøtter målet ved udpegning af nyt skovrejsningsområde nord for byen.

Arkitektur og Kulturarv
Godthåb er en tidligere industrilandsby med to fabrikker og beskæftigede arbejdere bosat i byen.

Godthåb Hammerværk er et tidligt industrimiljø fra 1858, der har præget byen med fabriksbygninger, arbejderboliger, forsamlingshus, missionshus og skole. Den gældende planlægning for Hammerværket, områderne med arbejderboliger mv. fastholdes, og byudviklingsplanen vil således ikke påvirke disse områder.

Andersens Stålvarefabrik er et yngre fabriksmiljø i Godthåb fra 1920, der ligeledes vidner om Godthåbs tid som fabriksby med industri. Fabrikken ligger i den nordvestlige del af Godthåb kilet ind mellem Døsebækken og Jernbanen. Byudviklingsplanen muliggør, at området omdannes fra erhvervsområde til boligområde (Rammeområde 6.2.B12).

Historisk billede af Andersens Stålvarefabrik

Der er gennemført en screening af Andersens Stålvarefabriks kulturhistoriske værdier efter SAK-metoden. De overordnede strukturer anbefales bevaret og forstærket. Det gælder fx synligheden og adgangen til Døsebækken samt intimiteten ved indkørselsvejen af de tætliggende bygninger med lave bygninger mod syd, og den varierende skala mod nord.

Screeningens anbefalinger er indarbejdet i rammebestemmelserne for området, hvorved det sikres, at områdets kulturhistoriske værdier videreføres.

Befolkningens levevilkår og materielle goder
Byudviklingsplanen giver mulighed for at omdanne Andersens Stålvarefabrik til en boligområde. Etablering af boliger vil medføre en trafikstigning i forhold til i dag, hvor området ikke benyttes. Til gengæld vil denne trafikstigning være meget mindre end, hvis rammen udbygges med den mest trafikgenererne anvendelse, som er mulig på baggrund af den eksisterende planlægning.

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

Byudviklingsplanen giver endvidere mulighed for at udvide centerområdet og etablere op til 3.000 m² butikker.

Den nye centerramme kan potentielt generere ca. 2.000 ture mere end den eksisterende ramme. Det vil i realiteten ikke være alle de beregnede ture, der genereres af den udvidet centerramme, der vil være nye ture. En del af den beregnede trafik er biler, der alligevel kører på Ridemandsmøllevej, og som laver et smut ind i en af butikkerne. Samtidig er det sandsynligt, at man besøger mere end en butik, hvis man stopper ved centerrammen, således at det samlede antal ture reduceres i forhold til det beregnet.

Udfyldning af kommuneplanens eksisterende ikke udbyggede rammer, samt Byudviklingenplanens ændrede rammer, med de mest trafikskabende anvendelsesmuligheder, vil maksimalt genere ca. 7.500 ture i alt. Dette er ca. 1000-1200 færre ture end der potentielt kan genereres af de funktioner, som kommuneplanens eksisterende rammer giver mulighed for.

Menneskers sundhed
Rekreative kvaliteter
Byudviklingsplanen tilgodeser byens og områdets rekreative kvaliteter på følgende områder:

Byudviklingsplanen stiller krav om, at der etableres fælles udendørs opholdsarealer i forbindelse med etablering

af nye boligområder. Der lægges vægt på, at alle har adgang til opholds- og legearealer i det nære miljø omkring boligen og til større natur-, park- eller aktivitetsområder i byen.

Der udlægges et nyt skovrejsningsområde nord for byen.

Planlagte rekreative ruter omkring Godthåb er suppleret vest og nord for byen. Der skabes mulighed for en rekreativ rute igennem boligområderne i den vestlige del af byen. Der skabes endvidere mulighed for en rute gennem nye og planlagte skovområder vest for byen og videre mod nord mod Drastrupskoven.

Trafiksikkerhed

Etablering af de nye boliger i den nordlige del af Godthåb vil samlet set generere en årsdøgnstrafik på ca. 2000 køretøjer på Tostrupvej, hvilket ikke er kritisk i sig selv. Baseret på den seneste hastighedsmåling er hastighed heller ikke et stort problem på Tostrupvej. På borgermødet, der blev afholdt i forbindelse med byudviklingsplanen i februar 2017, blev der dog givet udtryk for en del utryghed blandt bløde trafikanter, der færdes på vejen. Samtidig er der skole, børnehave og forsamlingshus på vejen. Det snævre tværprofil på Tostrupvej tillader dog ikke, at der kan laves fortov i en ordentlig bredde eller en cykelbane.

For at forbedre forholdene for de bløde trafikanter arbejdes der derfor med alternative forbindelse til Tostrupvej for de bløde trafikanter. Byudviklingsplanen stiller krav om, at der i de nye boligområder mod vest (rammeområde 6.2.B2) skal etableres nord-sydgående stiforbindelser. Disse forbindelser vil i princippet forløbe parallelt med Tostrupvej og "holde" de bløde trafikanter væk fra Tostrupvej mest muligt.

Den skarpe s-kurve ved Ridemands Mølle vil blive yderligere belastet ved udnyttelsen af byudviklingsplanens muligheder for etablering af boliger og butikker. Trafikforøgelsen vil være uhensigtsmæssigt i forhold til, at vejen er en skolevej, for de bløde trafikanter der færdes på vejen, samt for beboere med direkte udkørsel til vejen.

Det er ikke muligt at fastlægge, hvor meget trafik, der faktisk bliver genereret. I den efterfølgende lokalplanlægning, hvor arealanvendelsen fastlægges konkret, vil der være fokus på trafikken gennem den skarpe s-kurve, samt på at forbedre forholdene for bløde trafikanter på Ridemandsmøllevej, f.eks. ved at etablere fortov i begge sidder af vejen.

Grundvand, overfladevand og jordbund

Grundvand

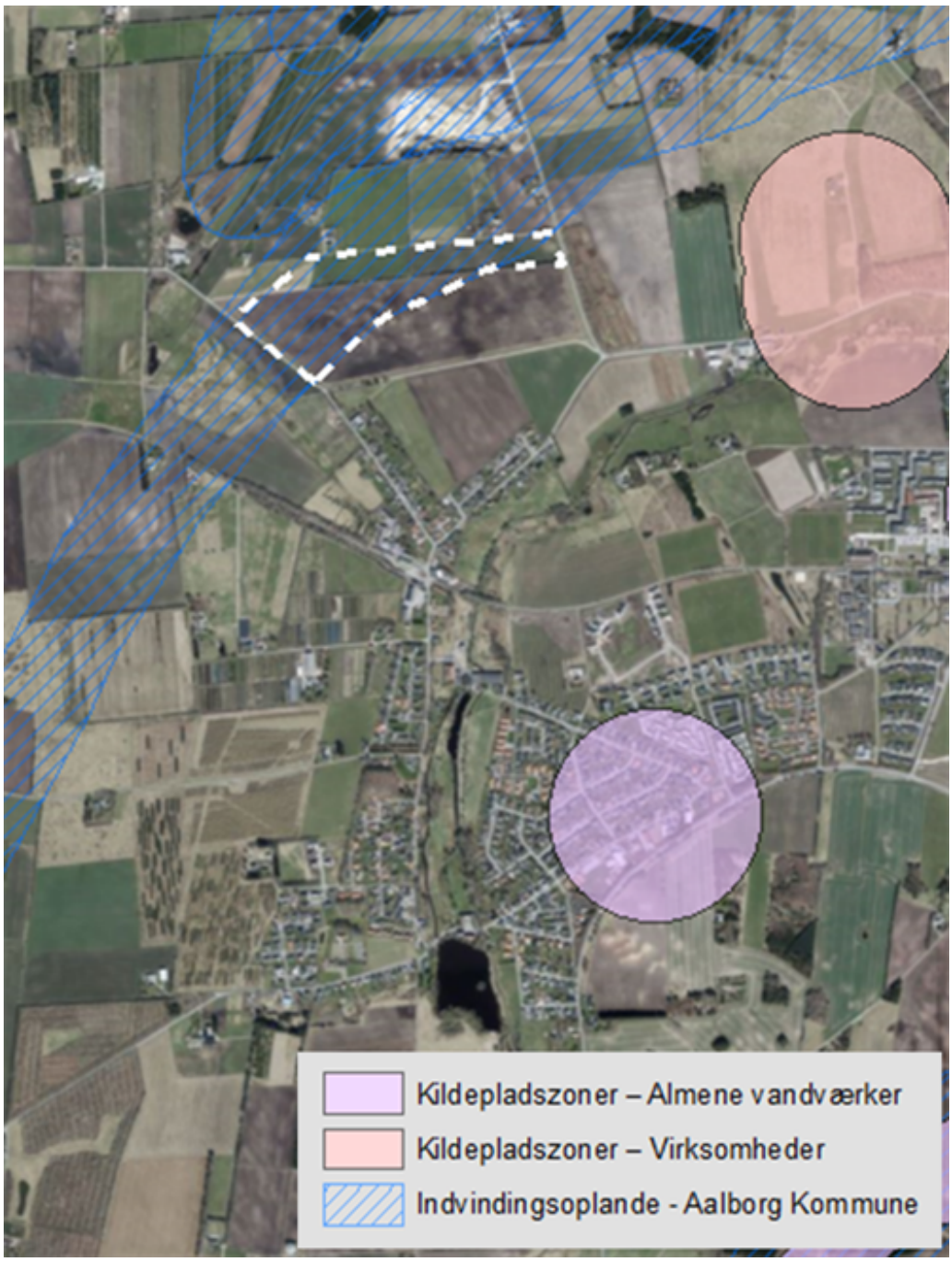
Store dele af Svenstrup-Godthåb området er placeret inden for område med særlige drikkevandsinteresser nr. 1432, Aalborg Sydvest. Inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) skal den fremtidige drikkevandsressource findes. Det vil sige, at hvis et vandværk skal finde en ny kildeplads til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

Nord og syd for Godthåb og Svenstrup er der samtidig to indvindingsoplande til almene vandværker. I Aalborg Kommune er byudvikling i indvindingsoplande til bæredygtige vandværker som udgangspunkt ikke en mulighed. De to vandværker, der er placeret nord og syd for Godthåb og Svenstrup, er begge bæredygtige, og der gennemføres langsigtet grundvandsbeskyttelse. Der er derfor tale om vandværker, der forventes at indvinde drikkevand til forsyning af borgerne mange år frem i tiden. Inde i Godthåb og Svenstrup er der placeret to vandværker.

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

I overensstemmelse med ovenstående udlægger byudviklingsplanen ikke nye byudviklingsområder inden for indvindingsoplande og kildepladszoner. Den nordlige del af boligrammeområdet 6.2.B11, som ligger inden for indvindingsopland, udtages. Arealet udlægges istedet til skovrejsningsområde. De rammeområder, der ligger

inden for kildepladszone og/eller indvindingsoplag, indeholder bestemmelser om grundvandsbeskyttelse.



Området, vist med hvid stiplet linje, skifter fra boligområde til skovrejsningsområde.

Jordforurening

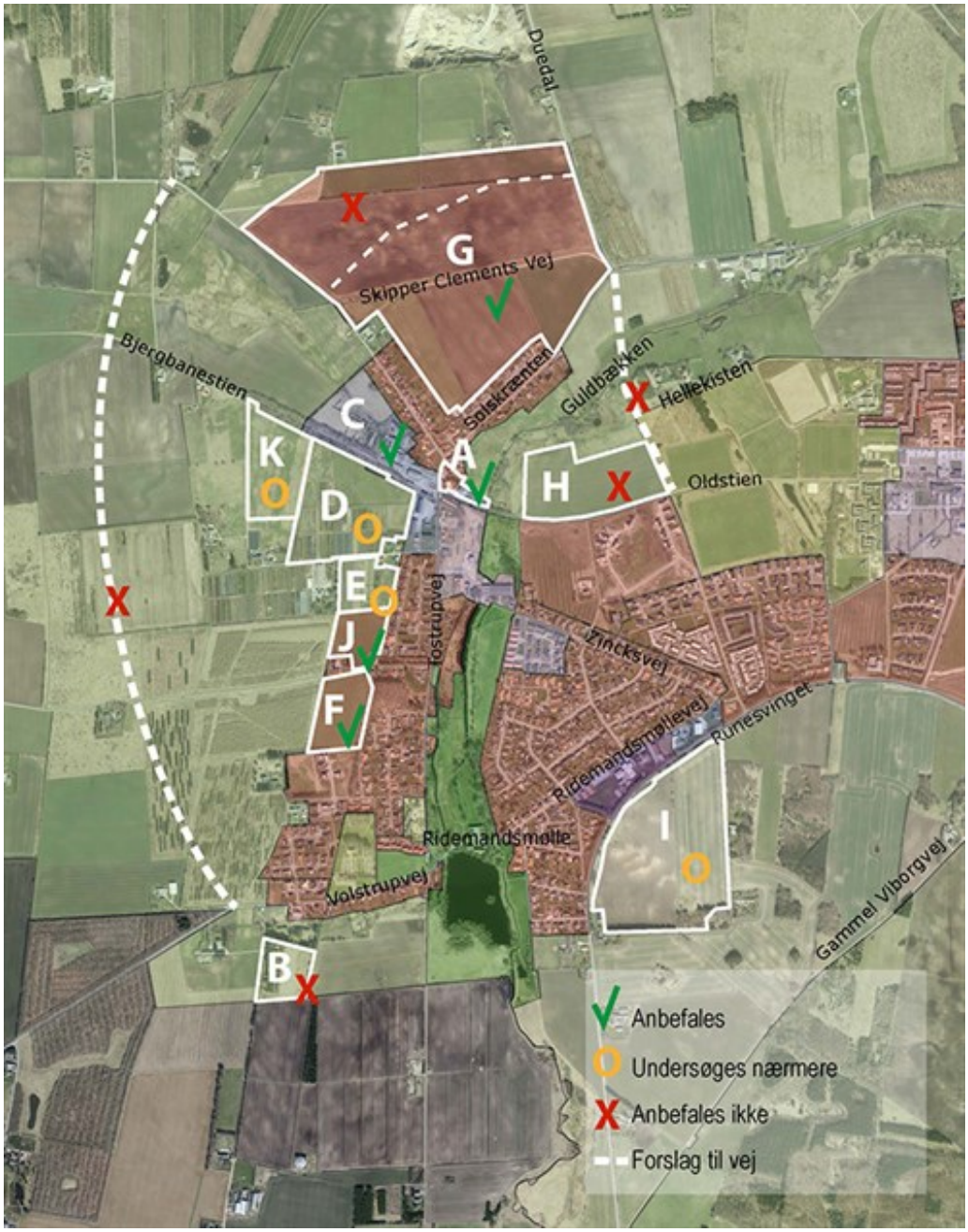
Der er ejendomme, der er kortlagt efter jordforureningslovens Vidensniveau V1 og V2. Endvidere er nogle af områderne omfattet af områdeklassificering. Hvis et kortlagt areal eller en del af et kortlagt areal ønskes anvendt til bl.a. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment 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 ejen-dommen, skal arbejdet i henhold til jordforureningslovens § 71 standses, og kommunens miljøafdeling kontaktes.

Klimatiske faktorer
Ikke relevant. Der er meget lav risiko for oversvømmelse i Godthåb.

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



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

<u>0-alternativet</u>
0-alternativet er at bevare retningslinjer, arealudpegninger og kommuneplanrammer, som de var. Men da Godthåb er udpeget som en oplandsby med særlige byvækstpotentialer i kraft af byens beliggenhed, potentialer og kvaliteter, er der dog et ønske om fortsat at kunne udbygge byen. En løsning er derfor at sikre, at der kan ske en udvikling af byen på en bæredygtig måde. Dette sker aktuelt ved at udnytte eksisterende planlagte arealer i byen til byudvikling. Godthåb rummer endvidere gamle erhvervsområder, der ikke længere er i brug og står og forfalder. Disse områder ønskes omdannet til boligområder.

<u>Veje</u>

Der er foreslået to nye veje; en ringvej vest for Godthåb og en ny vej fra Runesvinget over Oldstien og Guldbækken til Skipper Clements Vej.

En ny ringvej vest om byen er fravalgt, fordi trafikbelastningen på Tostrupvej ikke er så kritisk, at der er behov for aflastning og fordi etablering af en ny omfartsvej er en meget tidskrævende og omkostningstung proces.

Forslaget om en ny vej over Oldstien og Guldbækken er fravalgt, fordi Oldstien er en overordnet og højt prioriteret cykelsti. Der bør ikke laves krydsninger for biler henover stien. Guldbækken er et beskyttet vandløb med omkringliggende naturarealer. Etableringen af vej henover Guldbækken vil kræve, at der anlægges en ny bro.

Boliger

Område B er fravalgt, da området ligger løsrevet fra Godthåb By og syd for Volstrupvej, der udgør den sydlige afgrænsning af Godthåb, vest for Ridemandsmølle. Der er smukke udsigter mod syd fra Volstrupvej. Imellem området og rækken af huse langs Volstrupvej ligger et beskyttet naturareal, som yderligere vil adskille evt. nyt byggeri fra den eksisterende by.

Område D, E og K er ikke medtaget som nye boligområder i byudviklingsplanen for Godthåb, fordi der ikke er behov for at udlægge yderligere arealer for den næste 12 års periode. I denne plan er det prioriteret at fastholde allerede udlagte boligrammeområder og at omdanne de eksisterende udtjente erhvervsområder til nye boligområder.

Område H er fravalgt, da det er kompliceret at skabe vejadgang til området i Godthåb. Det ligger umiddelbart nord for Oldstien, hvor der ikke bør laves nye krydsninger henover. Vest og nord for området løber Guldbækken og vejadgang herfra vil kræve at der anlægges en ny bro. I det fremsendte forslag forudsættes vejadgang fra Hellekisten i Svenstrup, der er en privat fællesvej og er anlagt i grus på de sidste 300 meter. I og med at området ikke kan vejforsynes fra Godthåb, vil det være vanskeligt for beboerne at opnå et naturligt tilhørsforhold hertil. Det kan eventuelt være et yderligt beliggende boligområde i Svenstrup.

Område I er ikke medtaget i byudviklingsplanlægningen for Godthåb, fordi beslutningen om, hvorvidt der skal igangsættes planlægning syd for Runesvinget afventer byudviklingsplanlægningen i Svenstrup. Såfremt planlægningen for Svenstrup resulterer i et behov for at planlægge boliger syd for Runesvinget, vil der blive udarbejdet en helhedsplan for hele området mellem Runesvinget og Gammel Viborgvej. Her vil der være mulighed for at sikre, afveje og prioritere de mange forskellige interesser i området (rekreative, nye boliger, trafik, skov, grundvand mv.)

Centerområde

Område C er fravalgt som centerområde. Områdets beliggenhed i den nordlige del af Godthåbs oprindelige landsbystruktur betyder, at området er vanskeligt at nå fra den store del af byen, der ligger øst for Hammerværket, da al færdsel i givet fald skal passere Tostrupvej og Ridemandsmølle.

Afbødende foranstaltninger og overvågning

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

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

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

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

Sammenfattende redegørelse

Integrering af miljøhensyn i planen:
Planen er udarbejdet på et overordnet niveau, og derfor er miljøhensyn også vurderet på et overordnet niveau og er ud fra en helhedsbetragtning for hele byen. I forbindelse med byudviklingsplanen er det tilstræbt 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 byområder til andre formål, trafikbetjening, landskab, naturinteresser osv.

Behandling af udtalelser indkommet i offentlighedsfasen:
I forbindelse med offentlighedsfasen er indkommet 8 bemærkninger/indsigelser af forskellig karakter.

Der er forslag om en sti til cyklister og fodgængere i den nordlige del af Godthåb langs Solskrænten og med forbindelse til Oldstien tværs gennem Guldbækdalen.

Etablering af en cykel- og gangsti langs Solskrænten medtages ikke i byudviklingsplanen, da det er muligt at færdes på villavejene Påskevej og Pinsevej på store dele af strækningen. Forslaget om at forlænge den fremtidige rekreative sti fra Solskrænten, ned til trampestien langs Guldbækken og videre til Oldstien indarbejdes i byudviklingsplanen, da det skaber bedre sammenhæng til udnyttelsen af Oldstien og hermed til skole og idræt.

To udtrykker bekymring for trafiksikkerheden på Tostrupvej og ved indkørslen til byen på Volstrupvej. Trafiksikkerheden vurderes løbende i kommunen og trafiksikkerhedsmidlerne prioriteres løbende på baggrund af uhelds- og hastighedsbilledet i hele kommunen. De steder, hvor der kan opnås den største uheldsreduktion, prioriteres først. Der er heldigvis ikke registreret nogle uheld over de seneste 15 år. Bemærkningen har ikke givet anledning til ændringer i byudviklingsplanen.

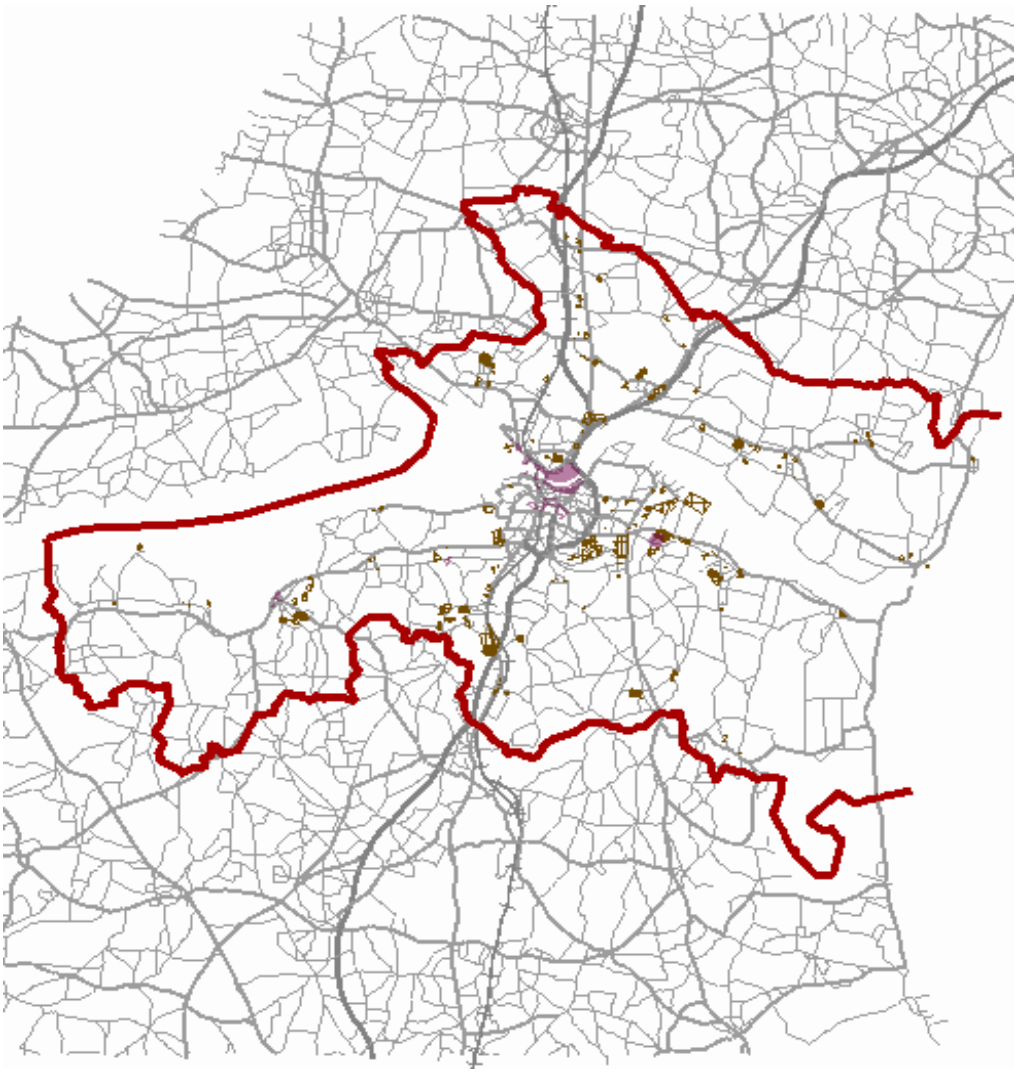
Danmarks Naturfredningsforening, Aalborg bemærker, at udsynet til og bevaring af skovbrynet er vigtigt. Byudviklingsplanen sikrer, at ny bebyggelse skal tilpasses skovlandskabet, så der med bebyggelsen og dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning. Bemærkningen har ikke givet anledning til ændringer i byudviklingsplanen.

Valg af plan ud fra de behandlede alternativer:
0-alternativet er ikke valgt, da Aalborg Kommune har stor interesse i at udnytte potentialer for byvækst. I forbindelse med miljørapporten er forskellige alternative byudviklingsretninger for Godthåb vurderet. Den valgte løsning med videreførelse af eksisterende arealudlæg til byudvikling, samt omdannelse af tidligere erhvervsområder til boligområder, vurderes at være den løsning, der har mindst indvirkning på miljøet.

Overvågning af væsentlige miljøpåvirkninger af planen:
Byudviklingsplanen er udarbejdet på et overordnet niveau, og derfor er der ikke planer om at iværksætte konkrete overvågningsprogrammer. Realiseringen af byudviklingsplanen kræver opfølgende detailplanlægning. Derfor vil opfølgning og eventuel lovovervågning ske i forbindelse med udarbejdelse og administration af lokalplaner, ved administration af sektorlovgivning og ved VVM-screening eller miljøkonsekvensrapport for større bygge- og anlægsprojekter.

14-01-2019

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

Oplandsbyer med særlige byvækstpotentialer

Øvrige oplandsbyer og landsbyer

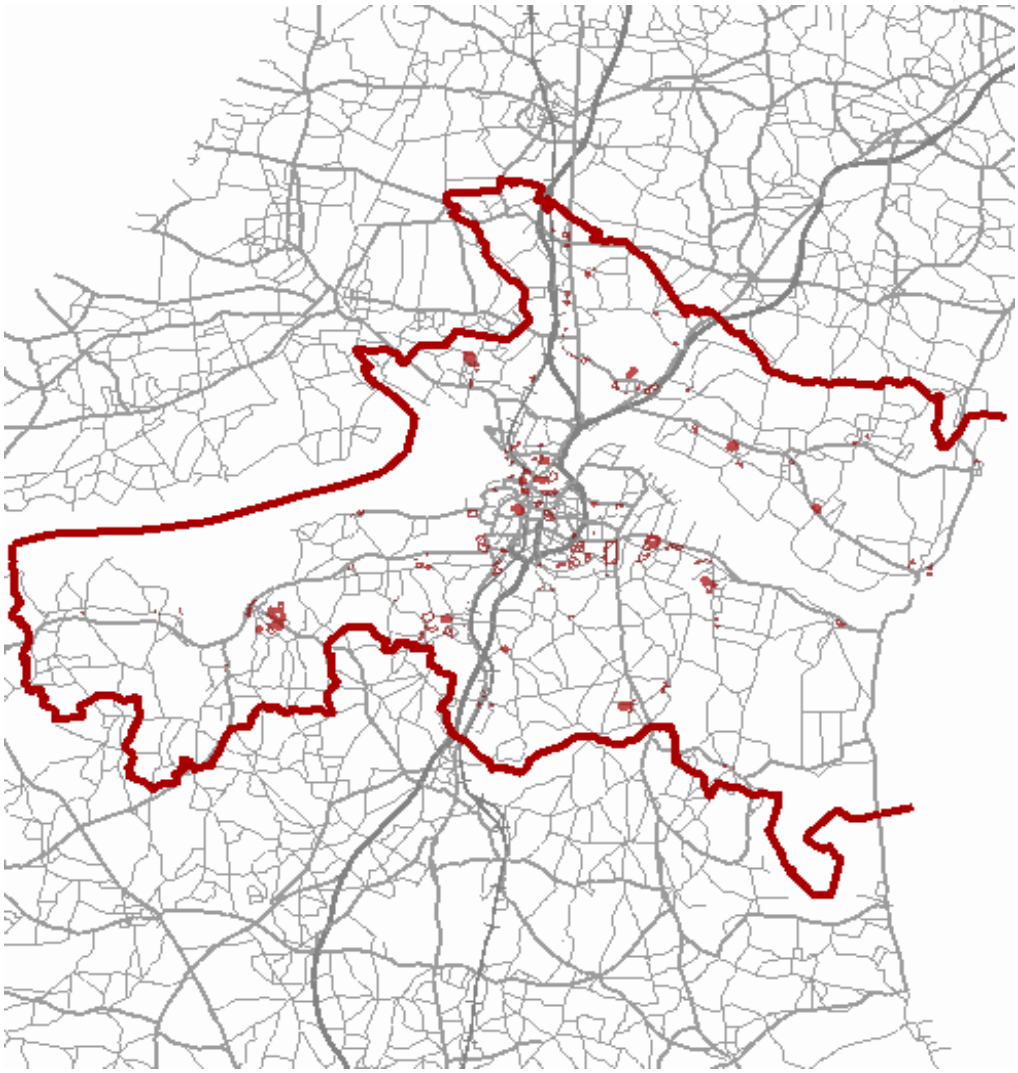
Aalborg den attraktive storby

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

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

14-01-2019

3.1.1 Nyt boligbyggeri



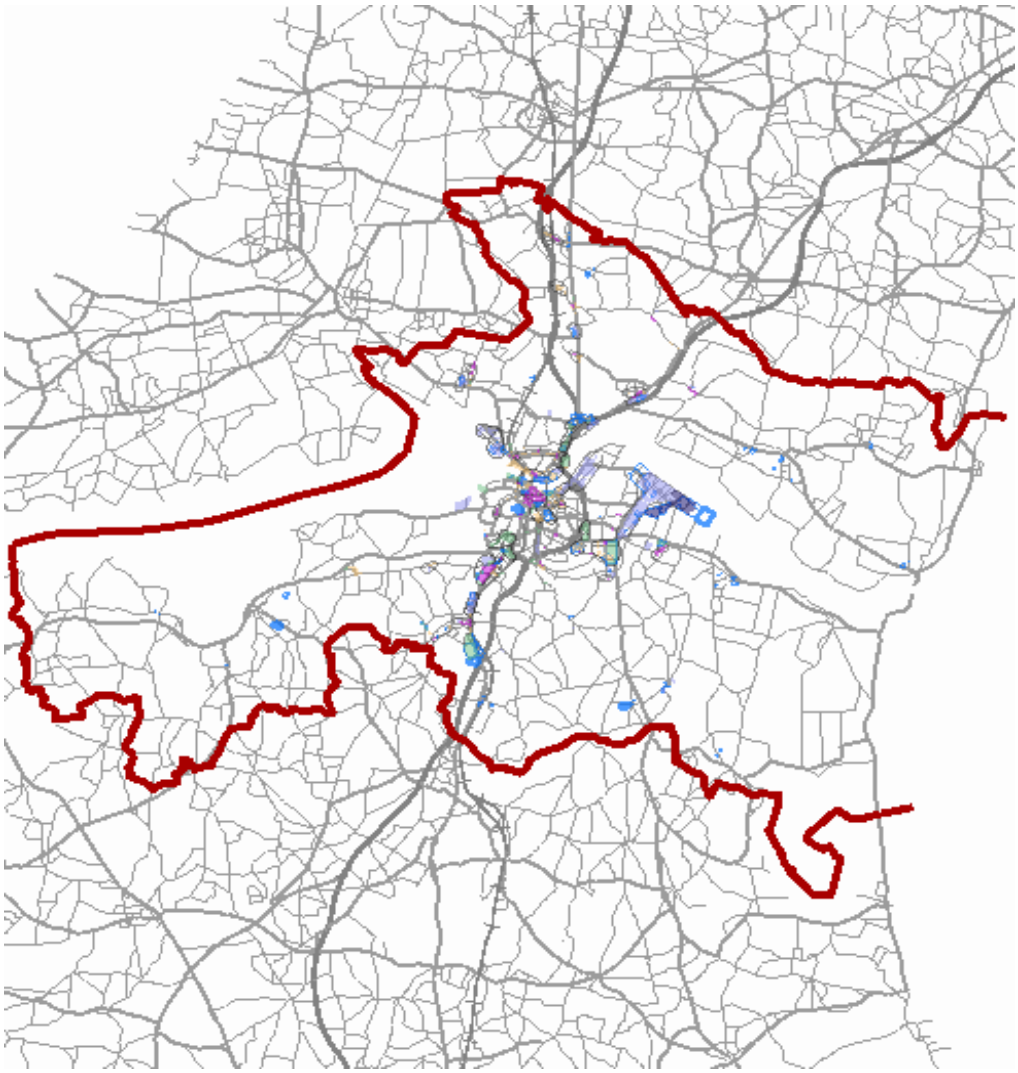
- Nyt boligbyggeri kan lokalplanlægges i områder udlagt til formålet. (Se kommuneplanrammerne og bilag J). Nyt boligbyggeri opføres primært i større samlede områder. Perspektivområder planlægges først udbygget efter 2020 og er ikke rammeplanlagt.
- Boligområderne skal placeres og indrettes så der er 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).

12-02-2018

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 trafikal 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 trafikal belastning af hensyn til bymiljøet.

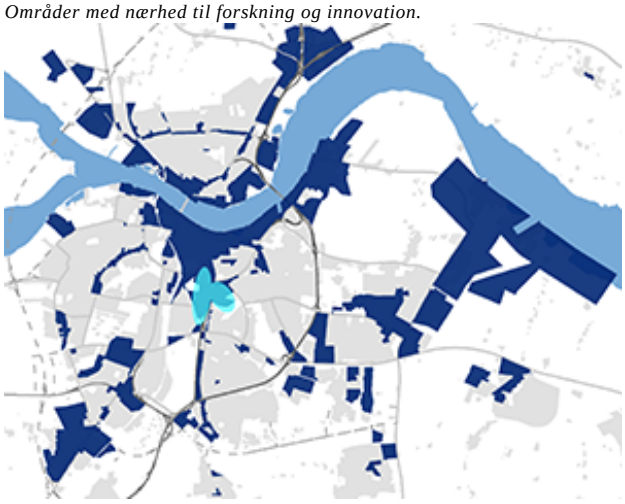
Bemærkninger til retningslinien

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

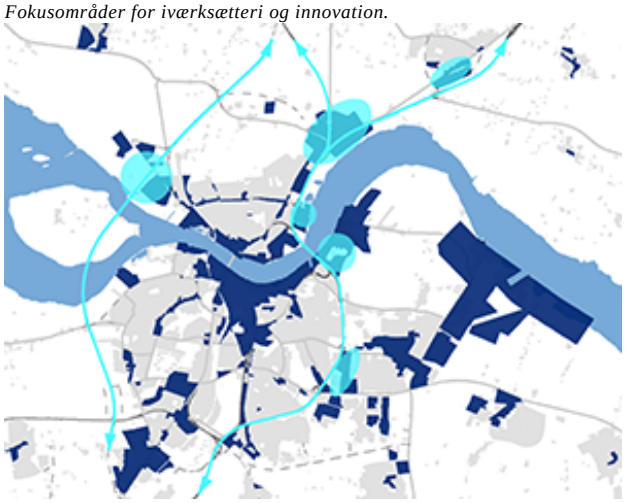
- Lodsejeren fastlægger gennem sin byggemodning, hvor og hvordan han vil påbegynde området. Ved kommunale byggemodninger giver metoden god kontrol.
- Større erhvervsarealer underopdeles i flere rammeområder. Efter Planlovens § 11b, stk.1, pkt. 12 kan byrådet i kommuneplanen fastlægge rammer for rækkefølgen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



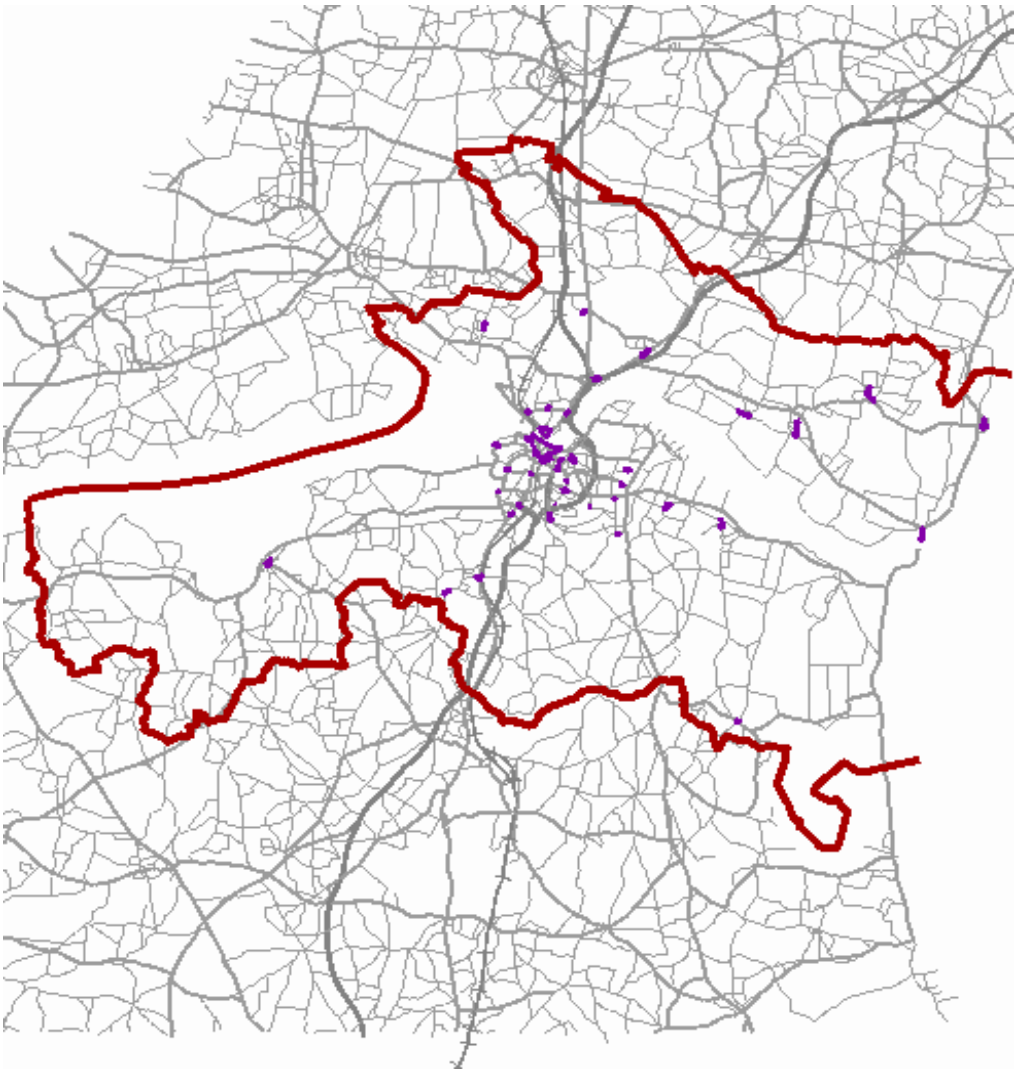
Fokusområder for iværksætteri og innovation.



Områder med stor synlighed.

23-01-2017

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 (m²)		Samlet butiksareal 2008 (m²)	Maksimalt butiksareal (m²)
		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
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
Indkildevej	Bydelscenter	3.500	1.000	5.706	8.500

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

Universitetsomr. Føtex	Bydelscenter	3.500	1.000	3.600	4.500
Universitetsomr. Einsteins Boulev.	Bydelscenter	3.500	1.000	545	5.000
Tornhøj	Bydelscenter	3.500	1.000	2.976	8.000
Smedegård	Bydelscenter	3.500	1.000	1.686	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

Bydelene
Bydelscentrene og lokalcentrene 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 bydelscentrene.

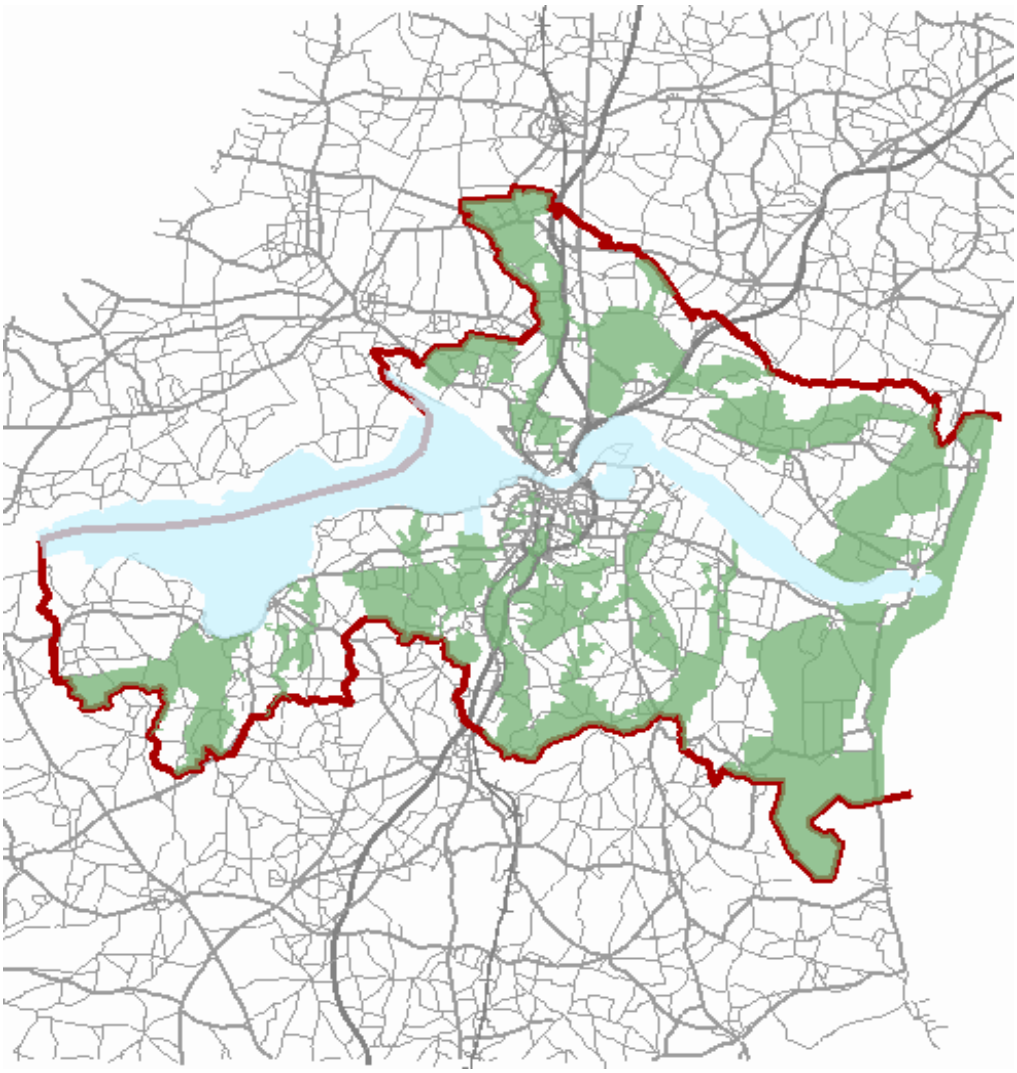
Byerne udenfor Aalborg
I byer med afgrænset butiksområde styrkes centerområderne ved, at nyetablering af butikker primært skal ske inden for disse afgrænsede områder. Disse byer skal også betjene oplandet ved at have mulighed for et større udvalg og større butikker end de øvrige oplandsbyer.

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

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).

14-01-2019

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

Kyø Dale

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.

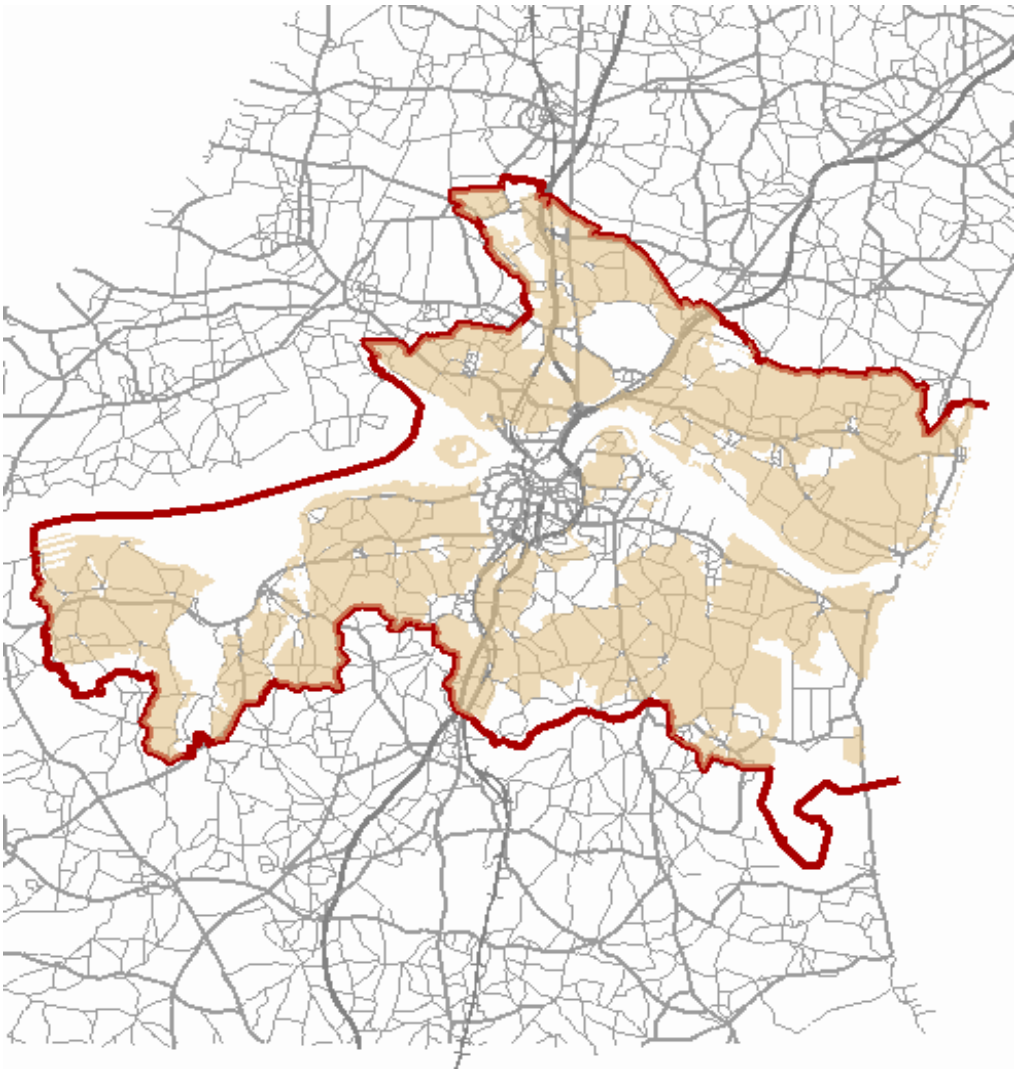
Aalborg Kommunes Grøn-blå Struktur skaber sammenhæng og tilgængelighed i de grønne og blå kiler, bånd og forbindelser. I de sårbare natur- og landskabsområder, herunder de økologiske forbindelser skal beskyttelse vægtes højt. Grøn-blå Struktur udgør den grønne rygrad og indeholder de vigtigste landskaber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

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.

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,

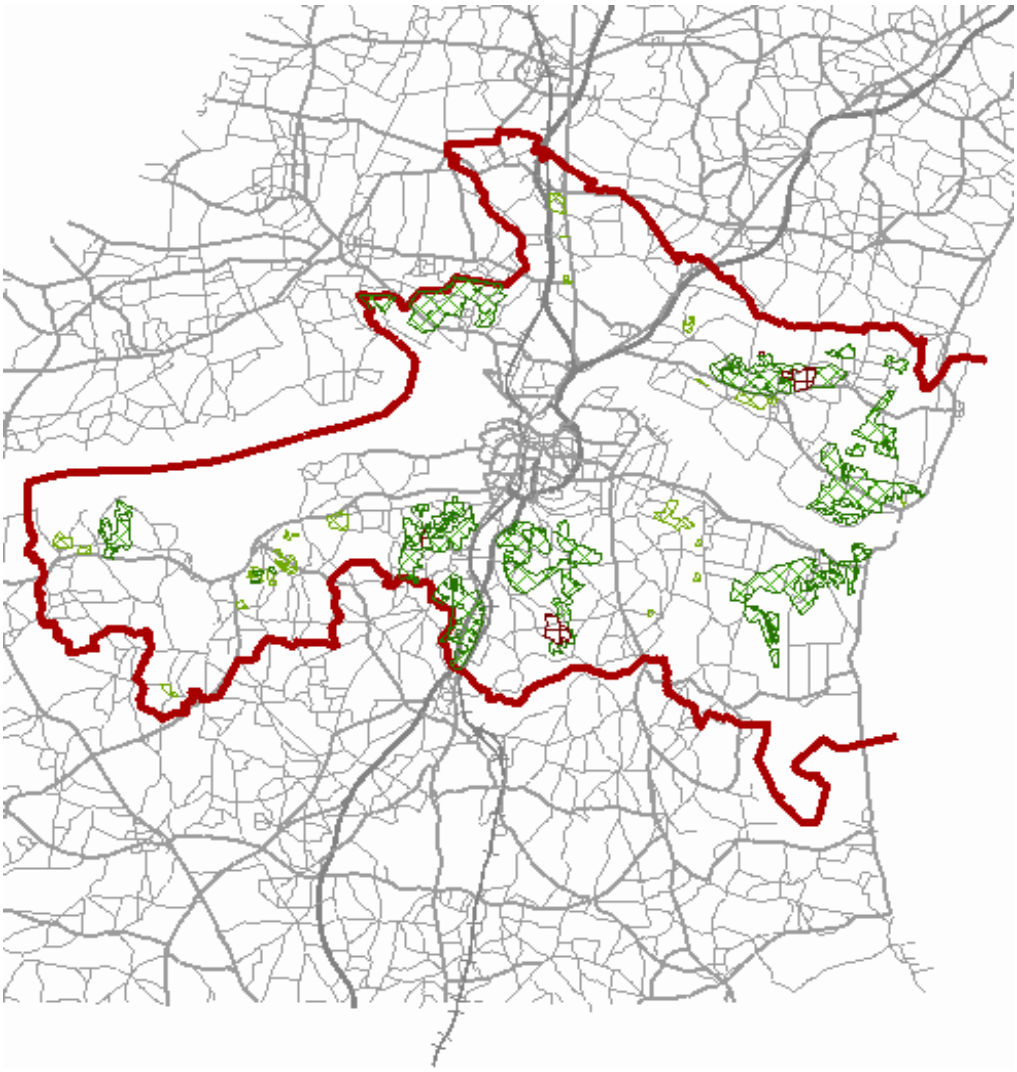
vandløb, moser, ferske enge, strandenge, overdrev og heder, til kulturlandskaber og -elementer og til sikring af friluftslivets aktivitetsmuligheder. De øvrige landområder rummer i dag en mosaik af naturtyper og småbiotoper (levesteder) af varierende karakter. En udvikling, der fremmer opretholdelse og pleje af vigtige naturtyper, småbiotoper og de økologiske sammenhænge i landskabet, skal så vidt muligt understøttes.

Enge ved Hals

Se nærmere om naturplanlægningssystemet under retningslinje 11.3.1.

14-01-2019

11.2.4 Skovrejsningsområder



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

Bemærkninger til retningslinien

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

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

Borgerne kommer ofte i skoven og er den friluftsaktivitet som flest borgere udøver. Skove medvirker til at give landskabet karakter, er den naturtype, der har den største biodiversitet, medvirker til reduktion af CO_2- indhold i luften og udleder ikke kvælstof til atmosfæren.

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

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

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

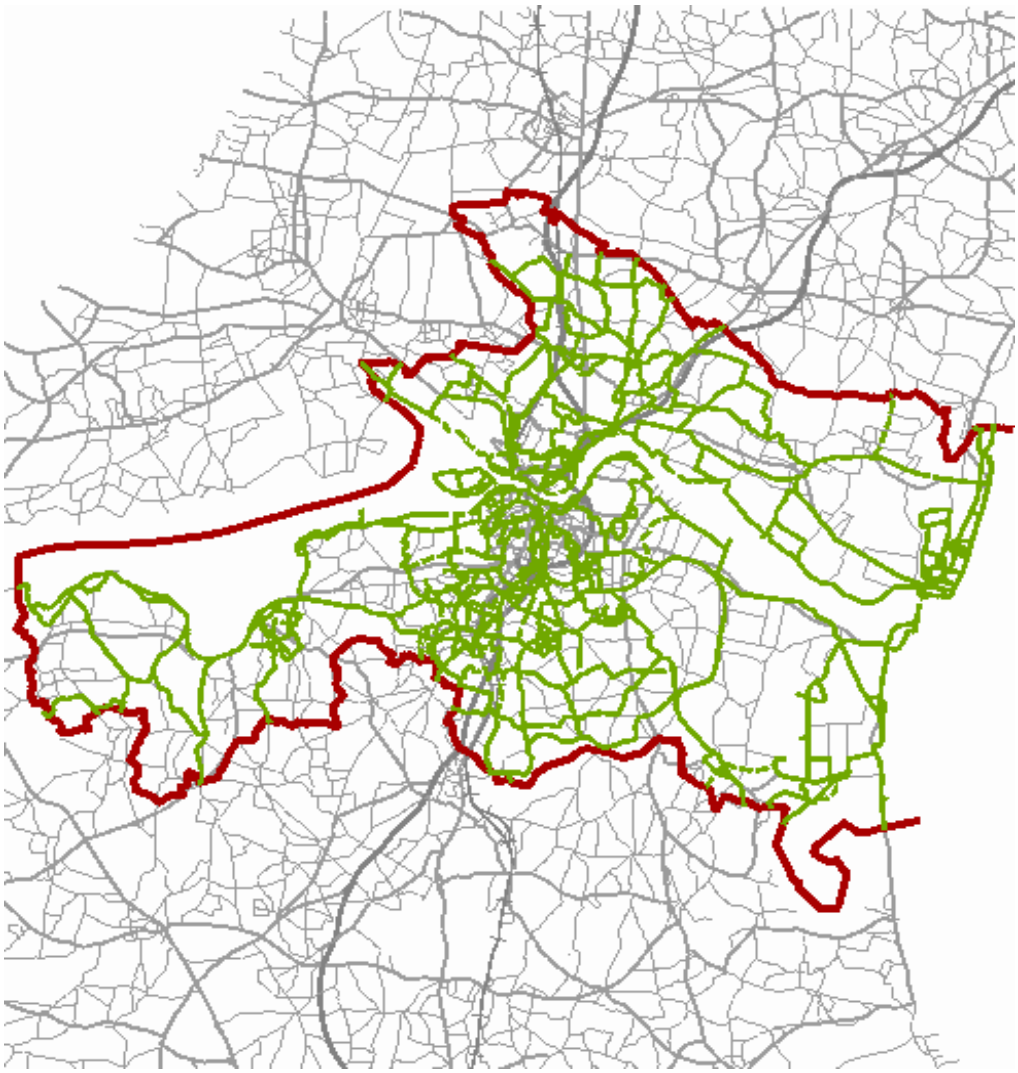
De mindre bynære skovrejsningsområder skal sikre byernes befolkning gode muligheder for hverdagens rekreation og for naturoplevelser. De mindre bynære skovplantninger kan integreres i nye byområder.

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

Samlet skovområde

14-01-2019

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 tilgodese 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.

Cykelsti

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.

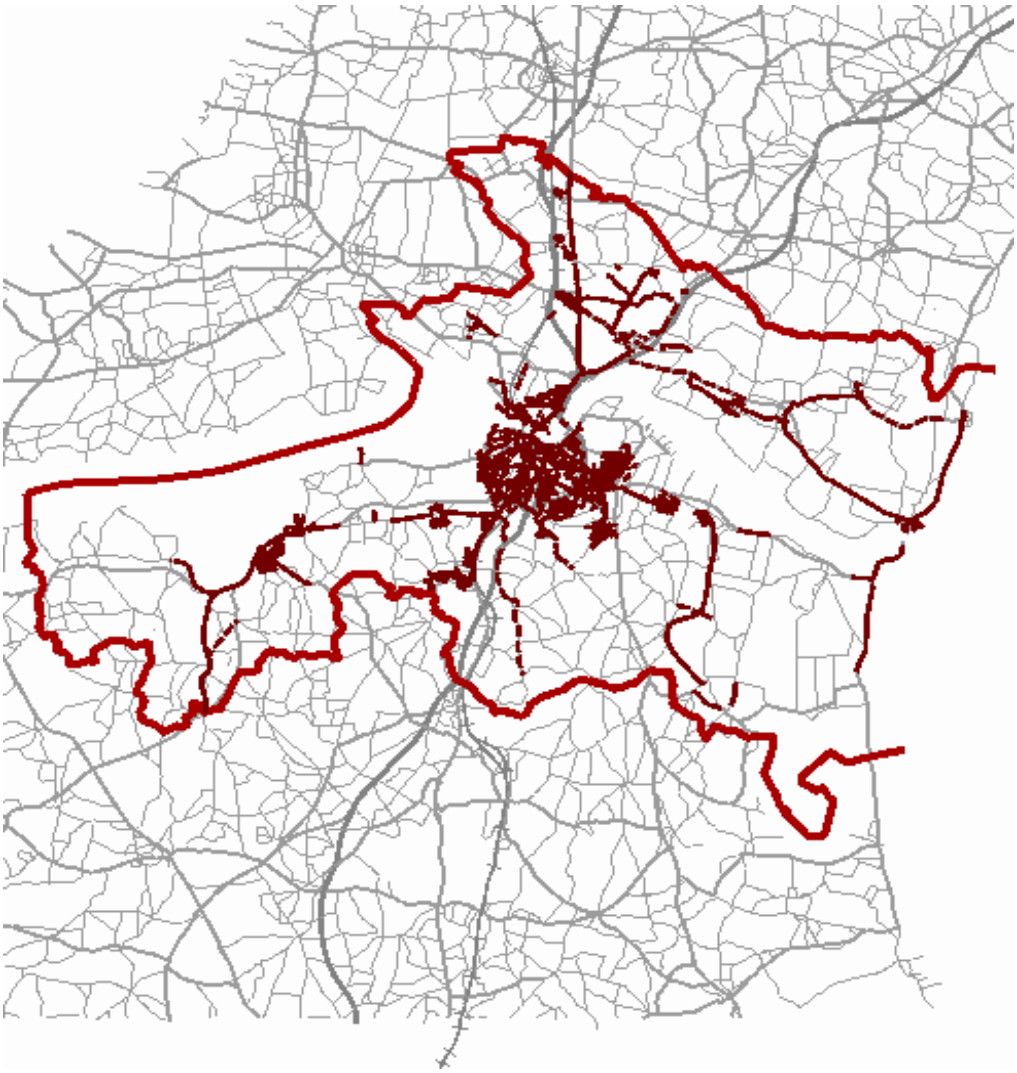
Uudnyttede og eksisterende adgangsmuligheder fra byerne og til det åbne land skal sikres, og bedre forbindelser i et sammenhængende rekreativt stinet skal skabes.

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.

14-01-2019

13.2 Cykelstier



Arealreservationer til nye cykelstier

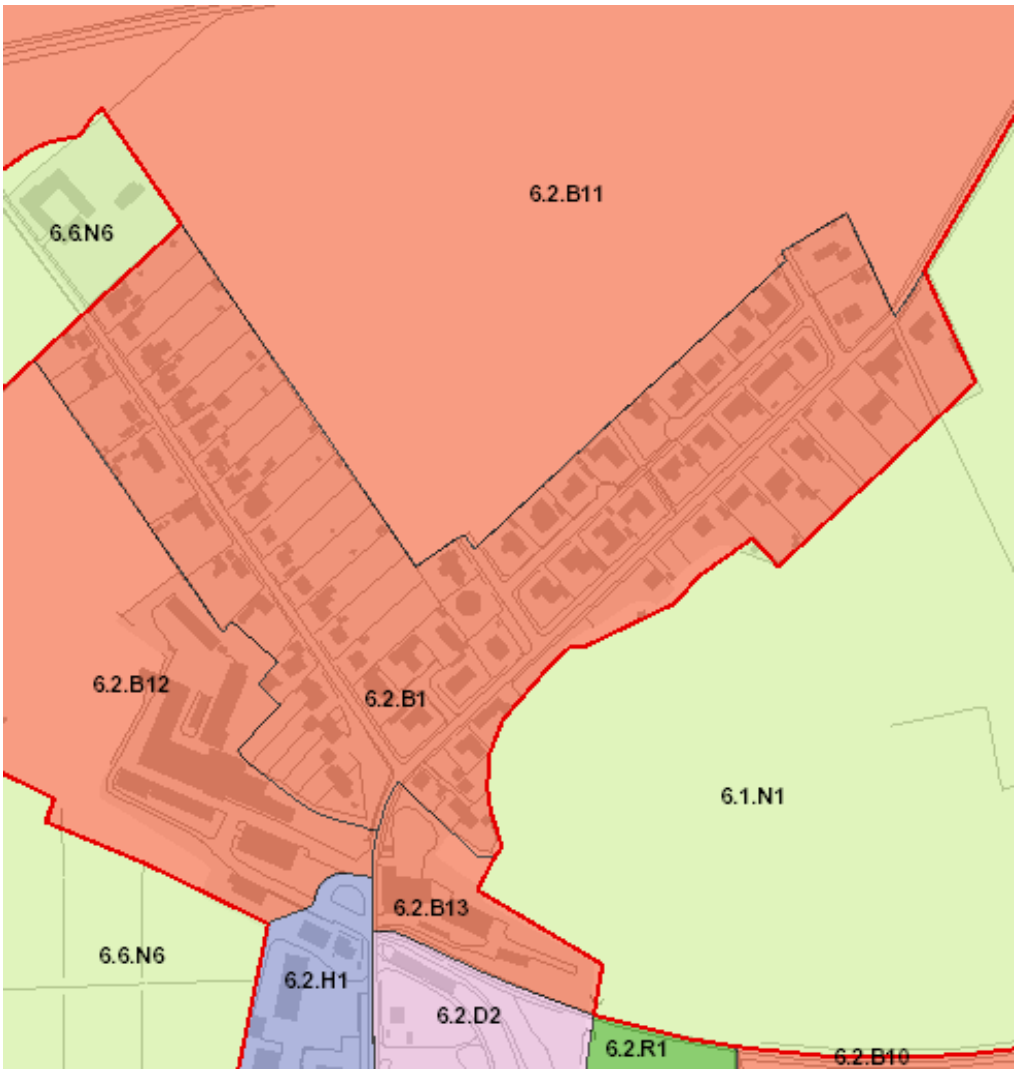
Der skal sikres mulighed for etablering af de på kortet angivne cykelstier og cykelmotorveje.

Bemærkninger til retningslinien

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

14-01-2019

6.2.B1 Tostrupvej m.m.



Mål

Målet er et naturskønt boligområde mellem skov og ådal. Langs Tostrupvej og Solskrænten lægges der vægt på at bevare bymiljøets historiske islæt.

Husene langs Tostrupvej udgør en bevaringsværdig historisk struktur.

Anvendelse

Langs Tostrupvej og Solskrænten er der mulighed for alternative anvendelser, som det er typisk for blandede landsbybebyggelser.

De alternative anvendelser kræver dog, at funktionerne kan indpasses i det historiske

Parcelhusene langs Pinsevej og Påskevej egner sig primært til

Anvendelse
Boliger (åben-lav)
Fritidsanlæg
Rekreative formål
Tekniske anlæg*

Langs Tostrupvej og Solskrænten også:
Klinikker
Kontorer
Service
Kulturelle formål
Institutioner

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

*Tekniske anlæg skal hovedsagelig være til områdets egen forsyning

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent: Max. 30

Etager: Max. 1½

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

bymiljø og ikke medfører væsentlige miljøgener for områdets boliger.

boligformål.

Arkitektur - Byrum og landskab

Især langs Tostrupvej er der mange ældre arbejderboliger, som har historiske relationer til Hammerværket. Senere er der kommet villaer og parcelhuse til. Pinsevej og Påskevej er nyere parcelhusudstykninger. Der er en tæt grøn bykant mod nord.

Bebyggelse på Solskrænten ligger smukt på skrænten over ådalen.

Mod sydøst grænser bebyggelsen på Solskrænten op mod Guldbækken. Den attraktive beliggenhed præger dog ikke bebyggelsen. Med enkelte undtagelser er områdets huse relativt beskedne i deres udtryk. Der lægges vægt på, at ny bebyggelse i udformning og materialevalg respekterer den historiske relation til Hammerværket. Fx ved at videreføre arbejderboligernes byggestil.

Trafik - Veje og stier

Tostrupvej og Solskrænten er historiske vejforløb, hvor vejføringer skal bevares.

14-01-2019

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelsen skal markere overgangen mellem skov og ådal.

Bebyggelse skal udformes i respekt for den historiske relation til Hammerværket.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinie 5.2.3

Beplantning langs områdets afgrænsning mod nord skal bevares

Trafik - Veje og stier

Historiske vejforløb skal bevares.

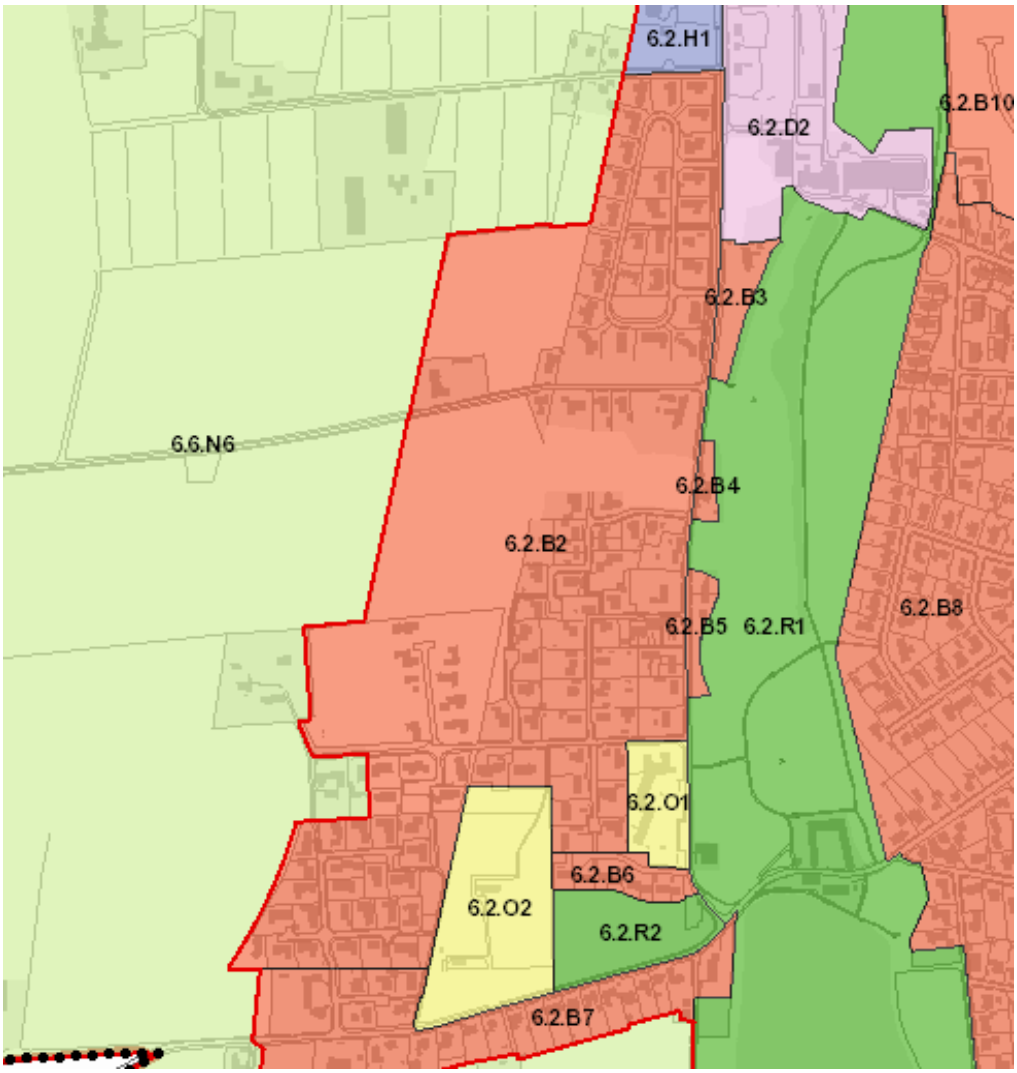
Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

Parkering og cykelparkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

6.2.B2 Pumpestrædet m.m.



Mål

Et attraktivt boligområde, hvor nærheden til skov- og bakkelandskabet og områdets historiske islæt er de bærende kvaliteter.

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boliger - som fritliggende enfamiliehuse eller dobbelthuse. Anlægget mellem Lille Volstrupvej og Pumpestrædet kan kun anvendes til rekreative formål.

Anlæggets placering.

Rækkefølge

Anvendelse
Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)
Fritidsanlæg
Rekreative formål
Tekniske anlæg*

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

*Tekniske anlæg skal hovedsagelig 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

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

Områdets sydlige og østlige del er udbygget. I nord er der nye udbygningsmuligheder.

Arkitektur - Byrum og landskab

Pumpestræde og Kildevej er historiske vejforløb med en blanding af ældre arbejderboliger med tilknytning til Hammerværket og nyere parcelhuse/villaer i 1-1½ etage. Disse historiske kvaliteter skal bevares.

Eksempel på tidligere arbejderbolig til to familier som Zinck opførte i Pumpestræde

I anlægget, nord for Pumpestræde er der spor i terrænet efter kridtgravning. Vest herfor er der en markant ældre træbeplantning. Samspillet mellem de høje træer, der også ligger højt i terrænet, og de stejle delvist bevoksede skrænter er markant. Området kan ikke bebygges, men skal tjene til rekreative formål.

Nye parcelhuse på Sportvænget

Ved nybyggeri, renovering eller ombygning lægges vægt på, at man ved udformning og materialevalg tager udgangspunkt i den historiske byggestil og beliggenheden i skoven. Ydervægge kan fx udføres i blank/overfladebehandlet murværk eller af træ.

Ved boligudbygning mod vest skal bebyggelsen danne en elegant kant for byen mod skoven mod vest, Billeskoven. Den samlede bebyggelse skal i skala, formsprog og materialevalg tilpasses det omgivende skovlandskab, så der med bebyggelsen og dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning. Desuden skal bebyggelsen underordne sig de terrænmæssige forhold på stedet. Haver og friarealer skal flettes sammen med skoven ved at have skovkarakter. Friarealer skal placeres tættest på skoven.

Trafik - Veje og stier

Ved boligudbygning mod vest skal der etableres stiforbindelser mod Sportvænget, mod syd og mod områdets afgrænsning mod nord. Stierne skal fungere som skoleveje og skal være indrettet hertil eksempelvis med belysning. De bløde trafikanter ledes herved til Sportvænget og videre mod Tostrupvej og Zincksparken, og færdes således mindst muligt på Tostrupvej.

Der skal endvidere etableres gode stiforbindelse igennem området blandt andet til Anlægget mod øst og til Billeskoven mod vest.

Arkitektur - Byrum og landskab
Ubebyggede arealer skal have skovkarakter.

Bebyggelse langs Pumpestræde og Kildevej skal udformes i respekt for den historiske relation til Hammerværket.

Anlægget mellem Lille Volstrupvej og Pumpestrædet skal bevares.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinie 5.2.3

Trafik - Veje og stier
Adgangsveje fra Tostrupvej, Sportvænget og Lille Volstrupvej.

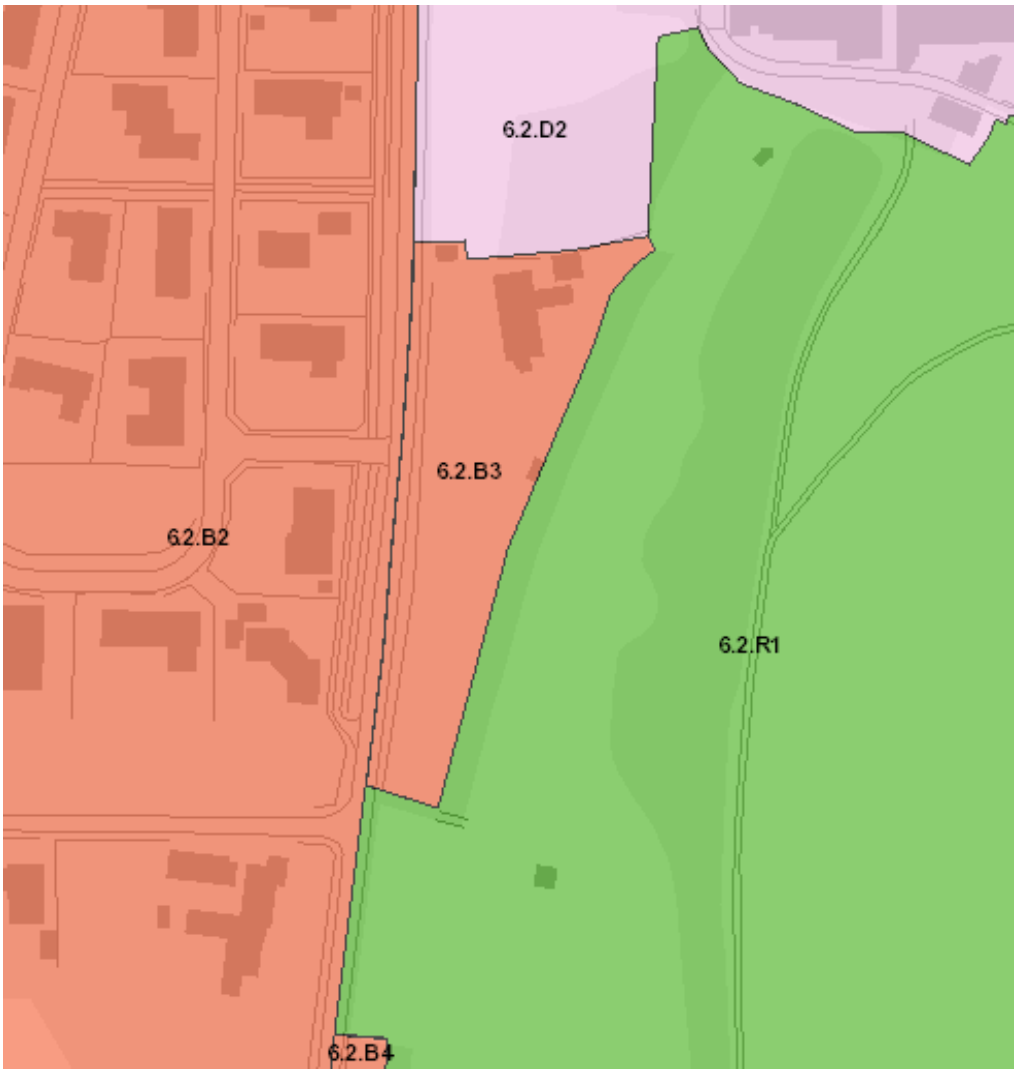
Den krumme gadestruktur med veje tilpasset landskabet bevares og videreføres ved nybyggeri under hensyntagen til oversigtsforhold.

Parkering og cykelparkering i overensstemmelse med Bilag F

Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

6.2.B3 Ved Tostrupvej 26



Mål

Området bevares som boligområde med uændret anvendelse og bebyggelse, så det fortsat afspejler de historiske relationer til Hammerværket.

Bebyggelsen er en del af det bevaringsværdige kulturmiljø omkring Hammerværket.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området er en del af det bevaringsværdige kulturmiljø ved Hammerværket. Det skal sikres, at de historiske bygninger ikke gennemgår væsentlige bygningsmæssige ændringer, og at kulturhistoriske spor i øvrigt bevares.

14-01-2019

Anvendelse
Boliger (åben-lav)
Rekreative formål
Tekniske anlæg*

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

*Tekniske anlæg skal hovedsagelig være til områdets egen forsyning

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent: Max. 30

Etager: Max. 1½

Højde: Max. 7 m

Området må ikke yderligere udstykkes.

Ingen ny bebyggelse. Kun mindre tilbygninger eller udhuse i forbindelse med eksisterende boliger.

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Arkitektur - Byrum og landskab

Kulturmiljøet omkring Hammerværket skal beskyttes.

Området skal fremstå grønt, og markant træbevoksning skal bevares.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinie 5.2.3

Trafik - Veje og stier

Vejbetjenes fra Tostrupvej

Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

Parkering og cykelparkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

6.2.B4 Ved Tostrupvej 24

Mål

Området bevares som boligområde med uændret anvendelse og bebyggelse, så det fortsat afspejler de historiske relationer forbundet med Hammerværket.

Bebyggelsen er en del af det bevaringsværdige kulturmiljø omkring Hammerværket.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området er en del af det kulturhistoriske miljø ved Hammerværket. Det skal sikres, at de historiske bygninger ikke gennemgår væsentlige bygningsmæssige ændringer, og at kulturhistoriske spor i øvrigt bevares.

14-01-2019

Anvendelse

Boliger (åben-lav)
Rekreative formål
Tekniske anlæg*

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

*Tekniske anlæg skal hovedsagelig være til områdets egen forsyning

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: Max. 30

Etager: Max. 1½

Højde: Max. 7 m

Området må ikke yderligere udstykkes.

Ingen ny bebyggelse. Kun mindre tilbygninger eller udhuse i forbindelse med eksisterende boliger.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Arkitektur - Byrum og landskab

Kulturmiljøet omkring Hammerværket skal beskyttes.

Området skal fremstå grønt, og markant træbeplantning skal bevares.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinie 5.2.3

Trafik - Veje og stier

Vejbetjenes fra Tostrupvej

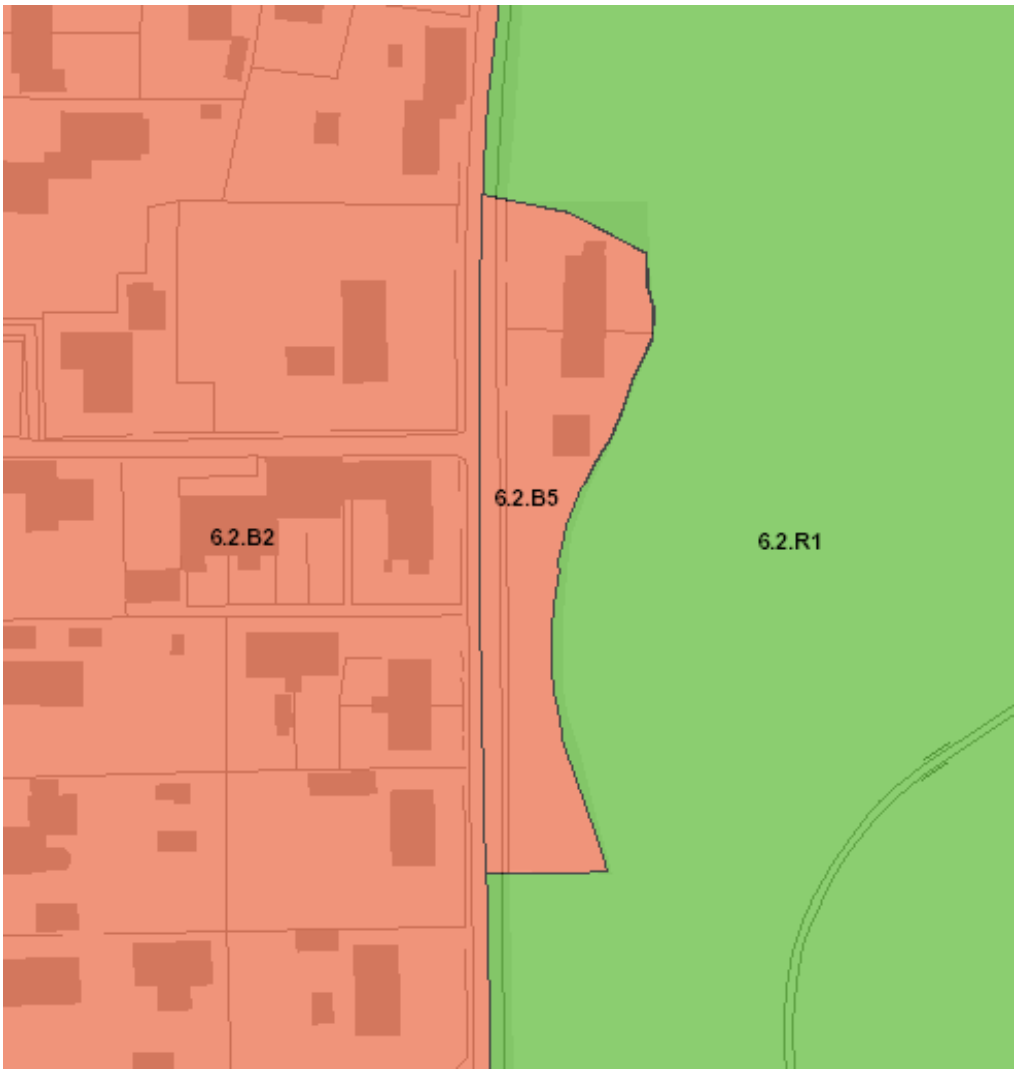
Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

Parkering og cykelparkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning

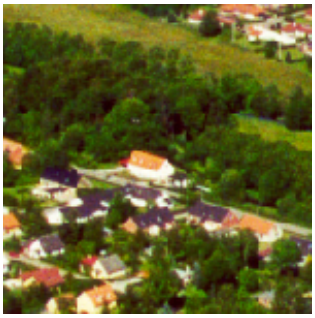
Fjernvarmepligt

6.2.B5 Ved Tostrupvej 20A og 20B



Mål

Området bevares som boligområde med uændret anvendelse og bebyggelse, så det fortsat afspejler de historiske relationer til Hammerværket.



Bebyggelsen er en del af det bevaringsværdige kulturmiljø omkring Hammerværket.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området er en del af det kulturhistoriske miljø ved Hammerværket. Det skal sikres, at de historiske bygninger ikke gennemgår væsentlige bygningsmæssige ændringer, og at kulturhistoriske spor i øvrigt bevares.

Anvendelse
Boliger (åben-lav)
Rekreative formål
Tekniske anlæg*

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

*Tekniske anlæg skal hovedsagelig være til områdets egen forsyning

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent: Max. 30

Etager: Max. 1½

Højde: Max. 7 m

Området må ikke yderligere udstykkes.

Ingen ny bebyggelse. Kun mindre tilbygninger eller udhuse i forbindelse med eksisterende boliger.

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Arkitektur - Byrum og landskab

Kulturmiljøet omkring Hammerværket skal beskyttes.

Området skal fremstå grønt, og markant træbeplantning skal bevares.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinie 5.2.3

Trafik - Veje og stier

Vejbetjenes fra Tostrupvej

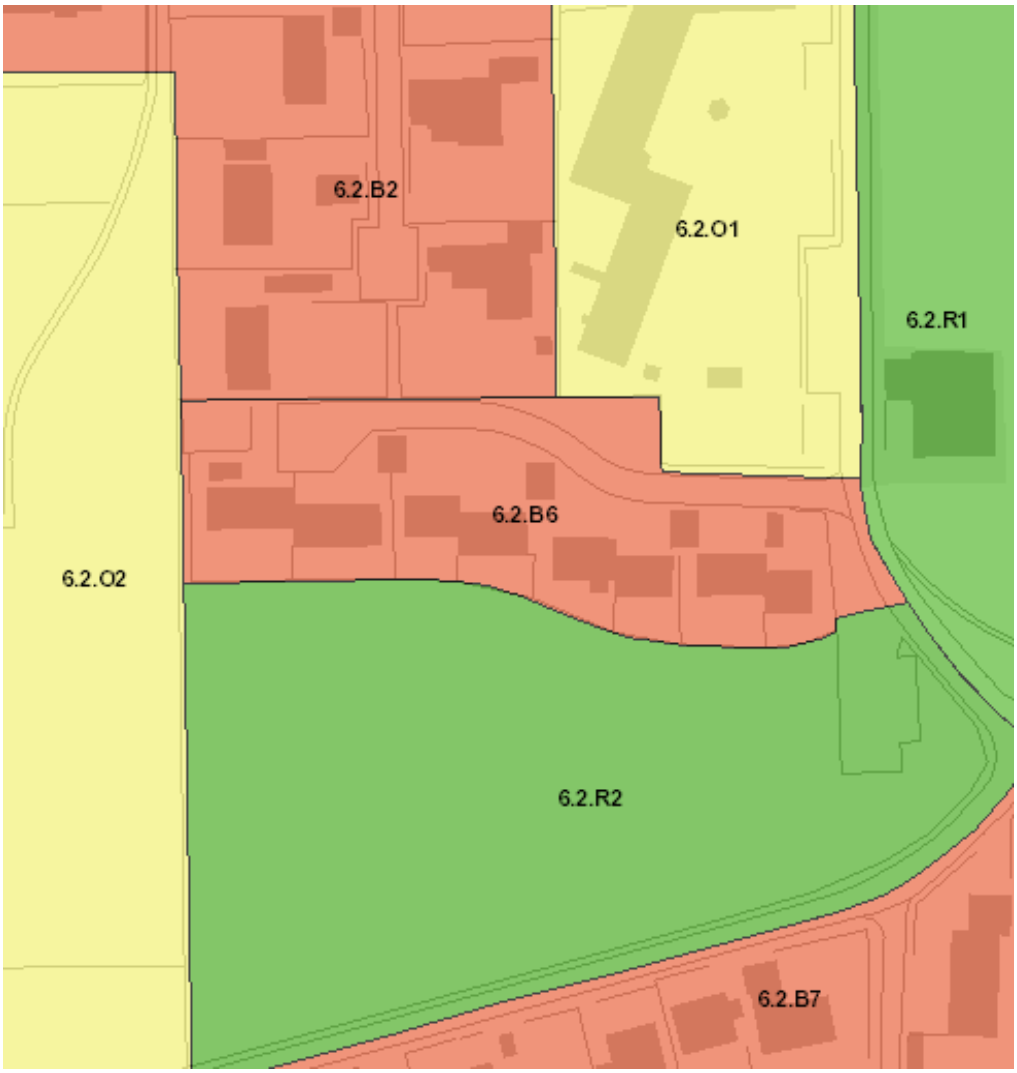
Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

Parkering og cykelparkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

6.2.B6 Øst for kirken



Mål

Målet er at skabe et mindre boligområde, hvor boligernes placering og arkitektoniske udtryk er i harmoni med kirken og dens nære omgivelser.

Anvendelse

Området skal anvendes til tæt-lav boliger (dobbelthuse).

Anvendelse
Boliger (tæt-lav)
Rekreative formål
Tekniske anlæg*

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

*Tekniske anlæg skal hovedsagelig være til områdets egen forsyning

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent: Max. 40

Etager: Max. 1

Højde: Max. 7 m

Fælles udendørs opholdsareal: Se retningslinie 6.1.2

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Den nordligste del af det grønne område ved kirken kan anvendes til boliger

Arkitektur - Byrum og landskab

Ny bebyggelse skal ved dens placering, udformning og materialevalg underordne sig kirken og ikke anfægte dens visuelle betydning i området.

14-01-2019

Arkitektur - Byrum og landskab

Ny bebyggelse skal fremstå som en harmonisk helhed.

Ny bebyggelse skal underordne sig kirken.

Udvendige bygningssider på ny bebyggelse skal fremstå i blank eller overfladebehandlet murværk. Mindre bygningsdele kan udføres i andet materiale.

Området skal fremstå grønt.

Trafik - Veje og stier

Vejbetjenes fra Tostrupvej

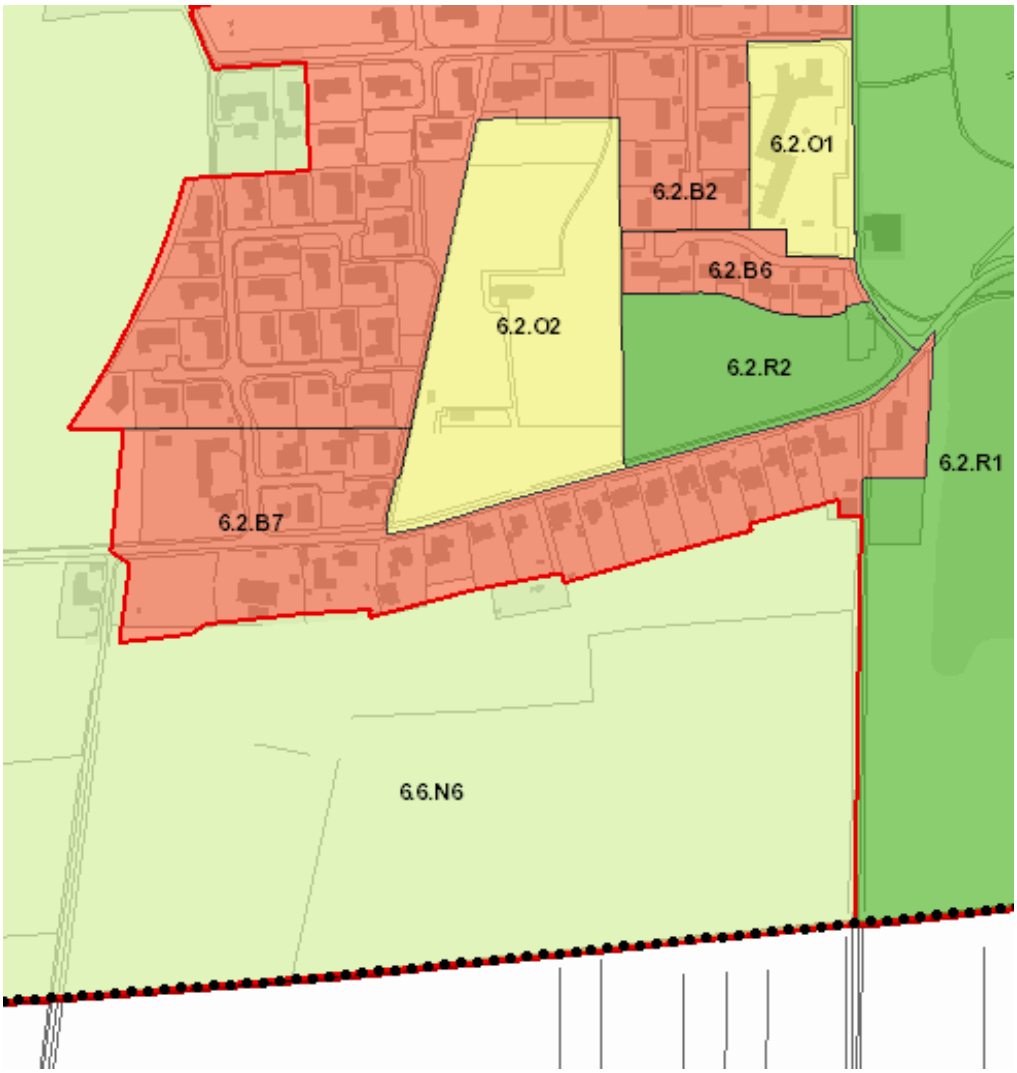
Stiforbindelser skal sikres,
se illustrationsplan

Parkering og cykelparkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

6.2.B7 Volstrupvej m.m.



Mål

Målet er at skabe basis for en videreudvikling af boligområdet, så det medvirker til at understrege områdets landsbykarakter.

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boliger. Langs Volstrupvej er der mulighed for alternative anvendelser, som det er typisk for blandede landsbybebyggelser.

De alternative anvendelser kræver dog, at funktionerne kan indpasses i det historiske bymiljø og ikke medfører væsentlige miljøgener for områdets boliger.

I husene omkring kirken er der mulighed for blandet anvendelse

Anvendelse

Boliger (åben-lav)
Fritidsanlæg
Rekreative formål
Tekniske anlæg*

Langs Volstrupvej også:
Kulturelle formål
Klinikker
Kontorer
Service
Institutioner

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

*Tekniske anlæg skal hovedsagelig være til områdets egen forsyning

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: Max. 30

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

Arkitektur - Byrum og landskab

Den homogene husrække langs Volstrupvej udgør en fin indramning af den grønne fælled foran kirken. Området er sammen med kirken, skolen og forsamlingshuset med til at markere det historiske landsbycentrum.

Husrækken langs Volstrupvej er vigtig for den måde man oplever området på.

Området er ikke speciel bymæssig i sin karakter. Markerne/naturen fornemmes lige bag ved husene.

Fra syd er der indblik til kirken, som ikke må sløres af fx høj træbeplantning o.l.

14-01-2019

Arkitektur - Byrum og landskab

Den homogene karakter af husrækken langs Volstrupvej skal fastholdes.

Ny bebyggelse langs Volstrupvej skal ved placering, udformning og materialevalg underordne sig kirken og den eksisterende husrække.

Indblik til kirken fra syd skal sikres.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinie 5.2.3

Trafik - Veje og stier

Området vejbetjenes fra Volstrupvej eller via stikvej fra Volstrupvej

Stiforbindelser skal sikres,
se illustrationsplanen

Parkering og cykelparkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning

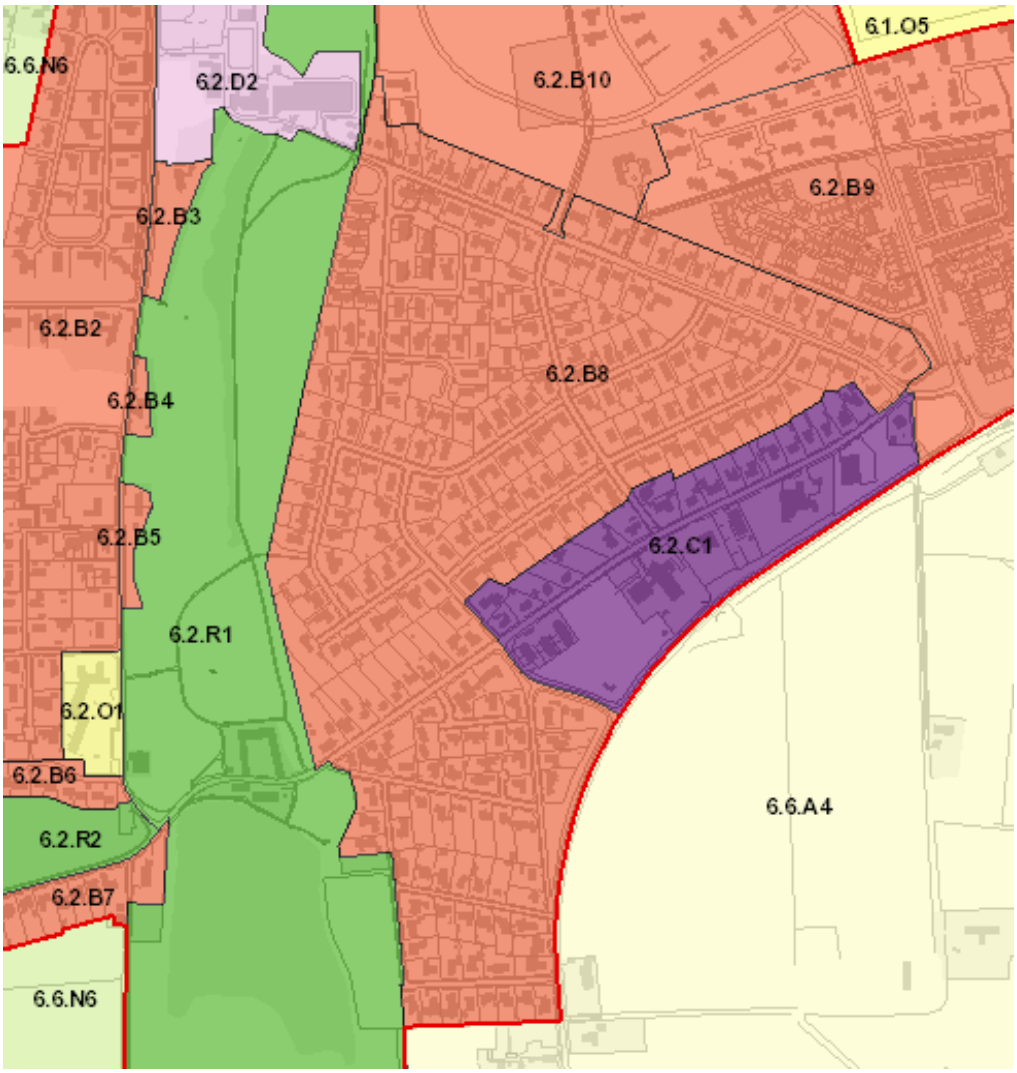
Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone og landzone

En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone.

6.2.B8 Zincksvej m.m.



Mål

Området videreudvikles som et blandet boligområde med nær tilknytning til det rekreative område ved Guldbækken/Mølledammen.

Ridemandsmøllevej skal samtidig være det bymæssige centrum for Godthåb.

Langs Zincksvej ligger både nyere og ældre boligbebyggelser

Anvendelse

Anvendelse

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

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

* Bruttoetageareal maks. 800 m² for dagligvarebutikker og maks. 250 m² for udvalgsvarebutikker

**Tekniske anlæg skal hovedsagelig være til områdets egen forsyning

Der må ikke etableres grundvandstruende aktiviteter

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav boliger
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

Området skal hovedsageligt anvendes til fritliggende enfamiliehuse, men med mulighed for indpasning af dobbelthuse, række-, kæde eller gruppehuse for at sikre et varieret boligudbud.

Hovedanvendelsen er boliger, men der kan også integreres andre funktioner.

Der er mulighed for at placere mindre institutioner og miljøvenlige virksomheder mv. i området. De alternative anvendelser forudsætter dog, at funktionerne ikke medfører væsentlige miljøgener for områdets boliger.

Ridemandsmøllevej er det bymæssige centrum.

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelsen langs Ridemandsmøllevejs sydligste del er en homogen landevejsbebyggelse, hvor husene er placeret i gadelinie eller med en lille forhave. Det skaber et bymæssigt gaderum, som ny bebyggelse skal medvirke til at understrege.

Hovedparten af området udgøres af parcelhusbebyggelse fra 1960'erne og 70'erne. Haverne er et betydende element i området, der således fremstår meget grønt.

Punktmæssige markante grønne indslag eller trærækker kan medvirke til at forstærke identitet og rumlig oplevelse i området, eksempelvis langs Zincksvej. Her kan en træraekke lede ned mod Hammerværket.

Nærheden til Guldbækken, Ridemandsmølle Sø og Hammerværket er en kvalitet, som hæver området op over almindeligheden. Stiforbindelser og kig til områderne skal derfor sikres (jvf. illustrationsplan).

Trafik - Veje og stier

Ridemandsmøllevej og Zincksvej er historiske vejforløb, hvor vejføringen ønskes bevaret.

Ad Zincksvej er der kig til Hammerværket

14-01-2019

A

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se retningslinie 4.1.3

Grænseværdier for støj fra trafik, se retningslinie 13.3

Der må ikke etableres grundvandstruende aktiviteter

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelsen langs Ridemandsmøllevej skal skabe et bymæssigt gaderum.

Kig til Mølledammen, Guldbækken og Hammerværks-bebyggelsen skal sikres.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinie 5.2.3

Afskærmende beplantning mod Runesvinget/Guldbækvej

Området skal fremstå grønt, bl.a. med flere træer mod Zincksvej

Trafik - Veje og stier

Historiske vejforløb skal bevares.

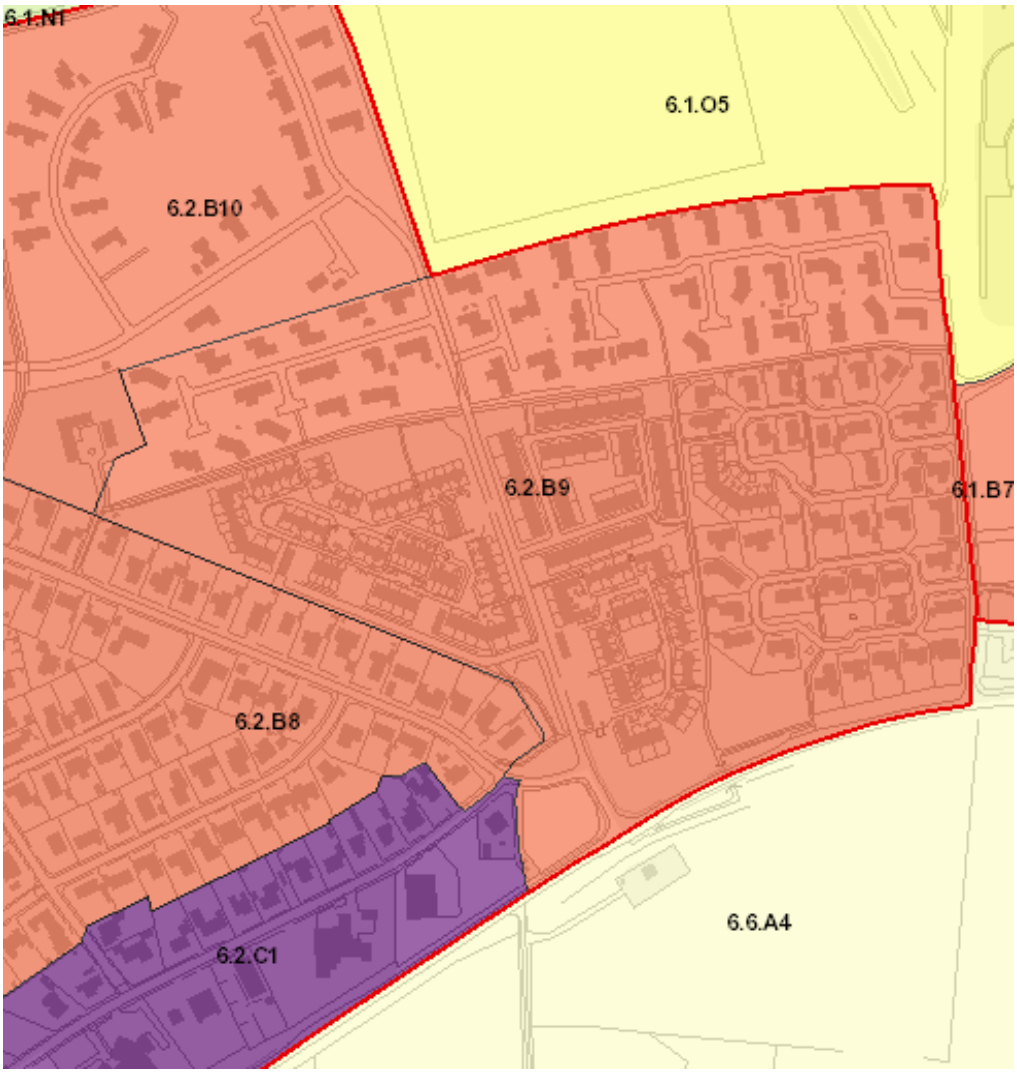
Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

Parkering og cykelparkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

6.2.B9 Danagården og Midgården



Mål

At skabe et varieret boligområde med både tæt-lav, åben-lav og etagebebyggelse.

Danagården - en ensartet gul tæt-lav bebyggelse

Anvendelse

Hovedanvendelsen er boliger som fritliggende enfamiliehuse, dobbelthuse, række-, kæde-, gruppe- eller etagehuse.

Midgården - en ensartet rød parcelhusbebyggelse

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 hovedsagelig være til områdets egen forsyning

Der må ikke etableres grundvandstruende aktiviteter

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

Etager: Max. 2

Højde:
Max. 8,5 m for åben-lav boliger
Max. 10 m for øvrig bebyggelse

Fælles udendørs opholdsareal:
Se retningslinie 6.1.2

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Vejledende grænseværdier for støj fra trafik, se

Arkitektur - Byrum og landskab

Syd for Godthåbstien ligger en homogen parcelhusbebyggelse på Midgården i røde sten med røde tegltage og en tæt-lav bebyggelse på Danagården i 1½ etage i gule teglsten med hvide tage. Uanset hvor man befinder sig, virker facaderne på denne bebyggelse tillukkede. Det bør blødes op gennem en samlet bearbejdning af facader, indgangspartier og udearealernes disponering.

Overgangen mellem Midgården og Danagården

Målet er, at området som helhed virker varieret i form af homogene - men hver især forskelligartede enklaver - som knyttes sammen i en fælles struktur. Ny bebyggelse bør derfor udformes anderledes end den eksisterende - gerne både hvad angår byggestil, materialevalg og boligtyper.

Nord for Godthåbstien ligger en nyere varieret parcelhusbebyggelse både på Midgården og Danagården.

14-01-2019

retningslinie 13.3

Der må ikke etableres grundvandstruende aktiviteter

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal karakteriseres ved homogene strukturer, som arbejdes ind i hinanden

Danagårdens lukkede karakter skal bearbejdes

Afskærmende beplantning mod Runesvinget

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinie 5.2.3

Trafik - Veje og stier

Vejbetjening fra Runesvinget

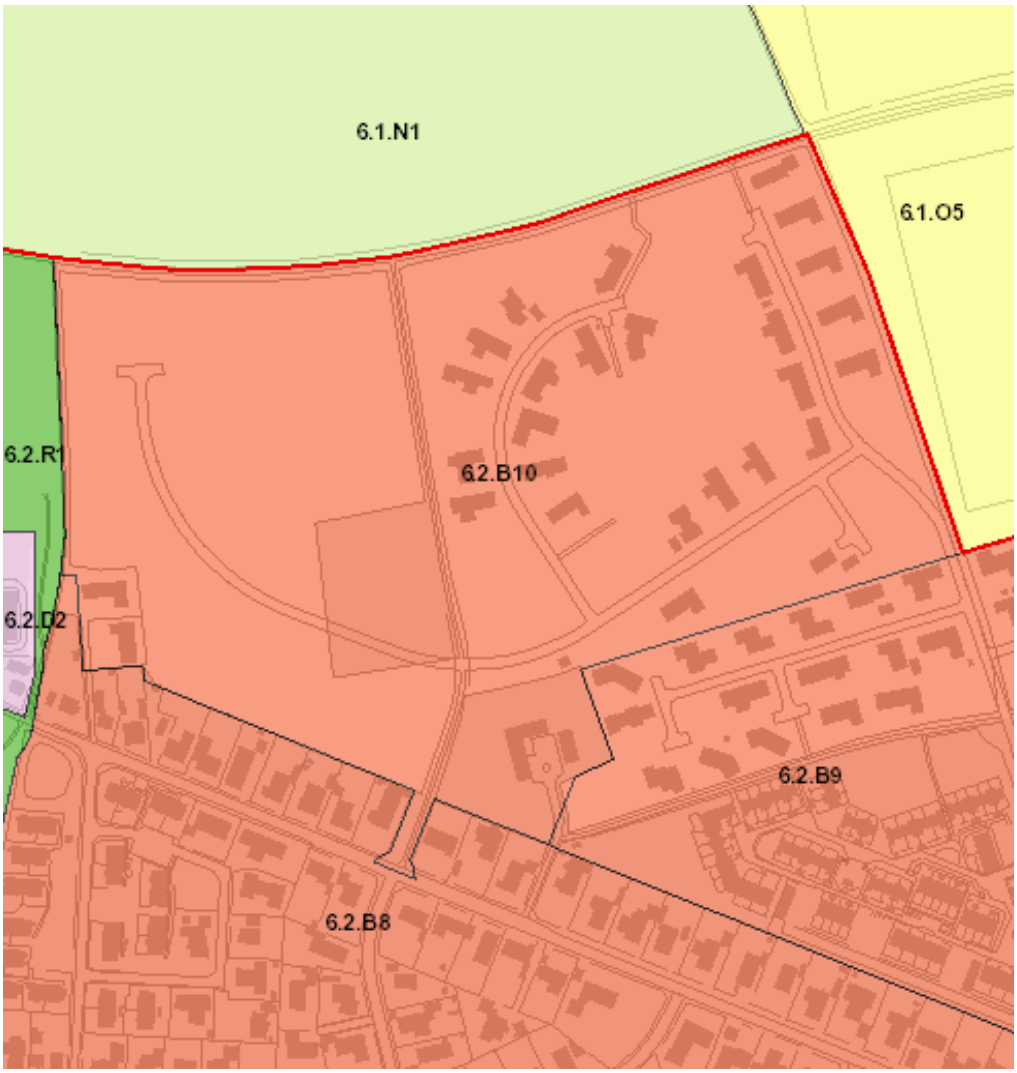
Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

Parkering og cykelparkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

6.2.B10 Ved Guldbækken



Mål

At skabe et attraktivt og åbent boligområde med nær tilknytning til Hammerværket og Guldbækkens rekreative kvaliteter.

Beliggenheden på kanten af ådalen skaber mulighed for et boligmiljø af høj kvalitet.

Arkitektur - Byrum og landskab

Områdets naturskønne placering ved Guldbækken er grundlaget for at skabe et attraktivt boligområde. Naturkvaliteterne skal indarbejdes i en samlet bebyggelsesplan for området, der sikrer en åben karakter, og som udnytter terrænforskelle og kig til ådalen.

Ved Hammerværket ligger de røde tørrelader som "togstammer", der relaterer sig til det tidligere banelegeme.

Bebyggelsesplanen skal kombinere træk fra

Anvendelse

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

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

*Tekniske anlæg skal hovedsagelig være til områdets egen forsyning

Byggemuligheder

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

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Fælles udendørs opholdsareal: Se retningslinie 6.1.2

Samlet bebyggelsesplan for området

Miljø

Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Godthåbs historiske bebyggelse med mere nutidig byggestil. En mulighed kunne være at fortsætte bebyggelsesstrukturen fra Hammerværkets tørrelader langs Oldstien som rækkehuse af træ i den vestlige del af området og kombinere denne struktur med åben-lav bebyggelse, som mht. bygningshøjde og placering understreger terrænfaldet mod Guldbækken.

14-01-2019

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal have en åben og grøn karakter med kig til ådalen

Bebyggelsen skal knytte forbindelse mellem historiske byggetraditioner og nutidig formsprog

Ny bebyggelse skal som hovedregel opføres i naturmaterialer

Udvendige bygningssider skal fremstå i træ eller i blank eller overfladebehandlet murværk

Tage skal udføres i ikke reflekterende materialer

Bevaringsværdige bygninger, se retningslinie 5.2.3

Trafik - Veje og stier

Vejbetjenes fra Danagården.

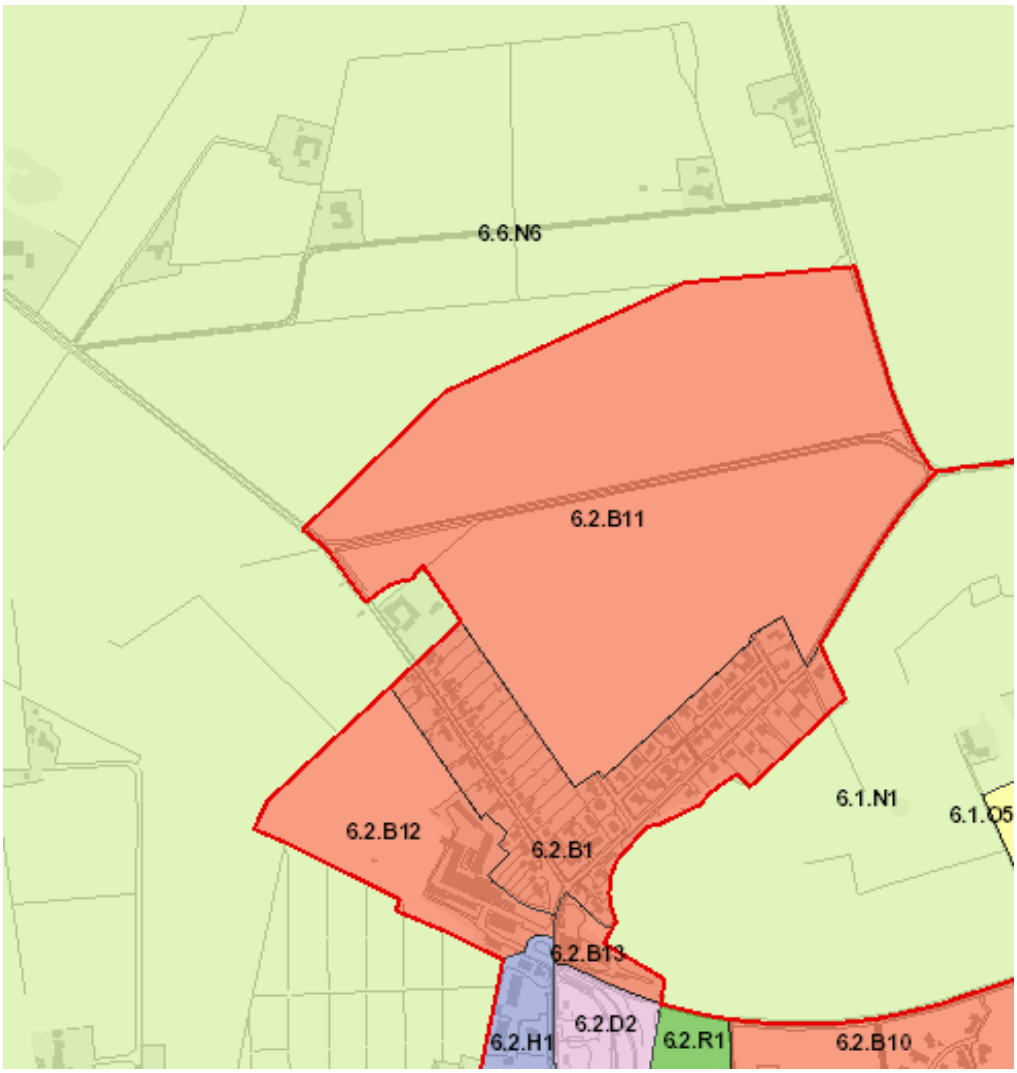
Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

Parkering og cykelparkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

6.2.B11 Ved Skipper Clements Vej



Mål

Området skal have karakter af skov. Skovbeplantningen skal tilpasses landskabet, så der opstår lysninger, udsigtskiler og lavere liggende græsklædte arealer.

I skovens lysninger kan placeres fritliggende villaer eller dobbelthuse. Skovvillaerne skal have en udformning og udseende, der får dem til at falde naturligt ind i den omkringliggende natur.

Anvendelse

Området kan anvendes til skov og op til 40-50 skovvillaer.

Miljø

Anvendelse
Boliger (åben-lav/dobbelthuse)
Fritidsanlæg
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg*

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

*Tekniske anlæg skal hovedsagelig være til områdets egen forsyning

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent: Max. 15

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Grundstørrelse: Min. 1.500 m²

Max. 2.500 m²

Fælles udendørs opholdsareal: Min. 15 %

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Vejledende grænseværdier for støj fra trafik, se retningslinie 13.3

Vejledende grænseværdier for støj fra virkomheder, se retningslinje 4.1.3

Støj fra Skytteforeningen Kimbrenes skydebane på Atletikvej i Svenstrup nordøst for Godthåb og fra råstofindvinding ved Duedal nord for Godthåb skal iagttages ved lokalplanlægning for boliger.

Støjbelastede arealer i det åbne land (skydebane), se retningslinje 11.1.9

Arkitektur - Byrum og landskab

Den samlede bebyggelse skal i skala, formsprog og materialevalg tilpasses det omgivende skovlandskab, så der med bebyggelsen og dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning. Meningen er, at bebyggelsen og dens friarealer, stier, veje og fælles arealer skal glide sammen med bevoksningen omkring husene, så området får karakter af skov. Bebyggelser til institutioner og fritidsformål skal også tilpasses områdets karakter. Bebyggelse skal underordne sig terrænet og skal placeres mindst 5 meter fra skov og skovbryn for at sikre træernes vækst.

Ubebyggede arealer omkring bebyggelse skal udlægges som skov-/naturområde med ekstensiv pleje. Friarealerne, som fx legeplads og parkeringspladser, skal indpasses med respekt for naturværdierne, hvilket også gælder fx valg af belægninger og vejprofiler.

Vigtige udsigtspunkter skal friholdes for beplantning og bebyggelse for at sikre udsigtskile mod øst og sydvest. Kilen skal visuelt skabe sammenhæng mellem de omkringliggende dalsænkninger og udsyn til bakken syd for Runesvinget.

Udsigt fra området ved Skipper Clements Vej mod Flødal skov over Godthåb og ådalen

Trafik - Veje og stier

Området skal have et internt sammenhængende stinet i forlængelse af det eksisterende tilstødende stinet i Godthåb. Stinettet skal også sikre offentligheden adgang gennem området.

14-01-2019

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse og anlæg skal tilpasses skovomgivelserne. Bebyggelse skal placeres mindst 5 meter fra skov og skovbryn

Bebyggelse og anlæg skal underordne sig terrænet

Ubebyggede arealer skal have skovkarakter

Udsigter skal sikres, se illustrationsplan

En samlet lokalplan for området skal fastlægge principper for disponering af bebyggelser, veje, stier og opholdsarealer

Trafik - Veje og stier

Adgangsveje fra Duedal mod øst og fra Tostrupvej mod vest.

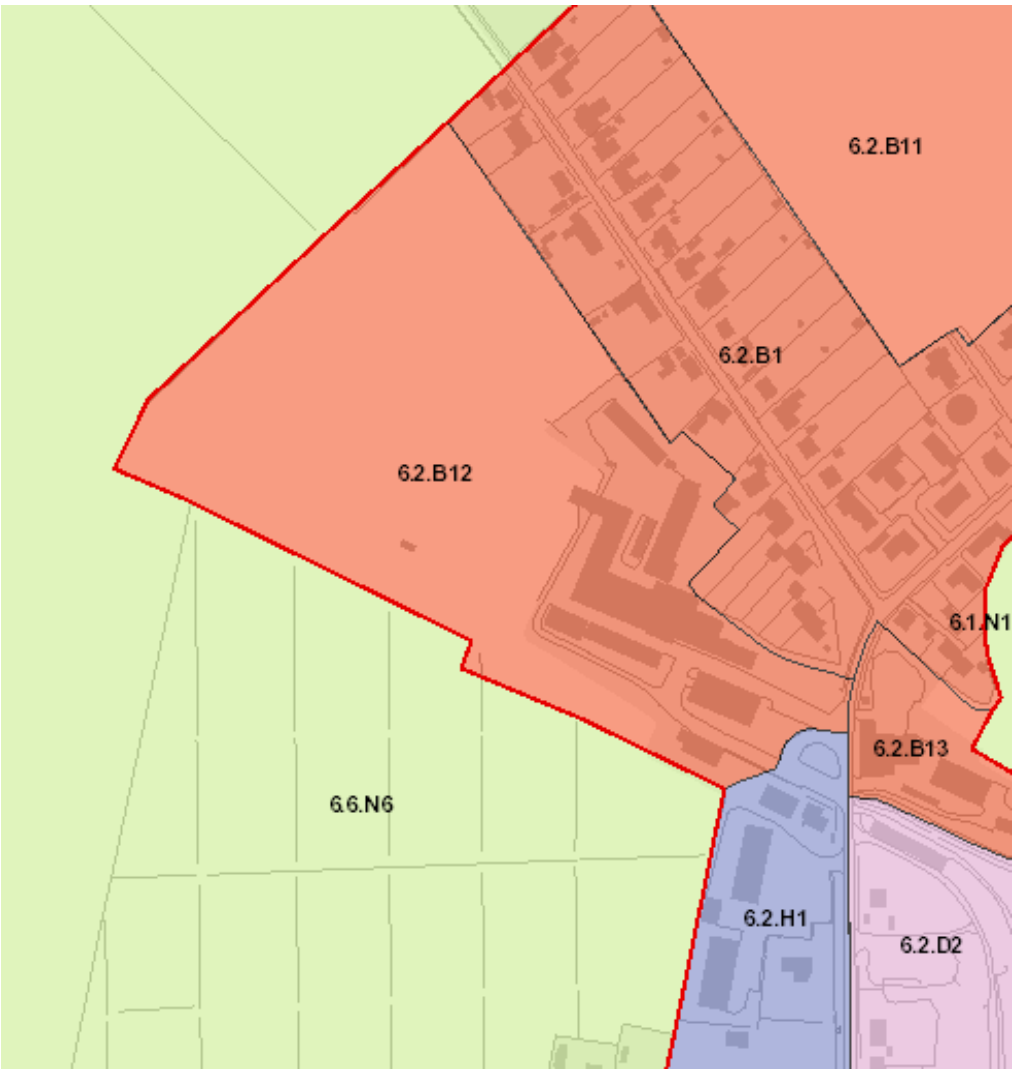
Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

Parkering og cykelparkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning

Betinget fjernvarmepligt

6.2.B12 Andersens Stålvarefabrik, Døsebækparken



Mål

Planlægningens hovedformål er bevaring af kulturmiljøet omkring Andersens Stålvarefabrik. Samtidig skal området omdannes til et boligområde. Det nye boligområdes identitet skal forankres i Stålvarefabrikkens historie ved bebyggelse og rum i forskellig skala samt rekreative værdier som Døsebækken, større træer, varieret terræn og Bjergbanestien.

Anvendelse

Området kan anvendes til boligområde.

Andersens Stålvarefabrik - intimt vejforløb med bebyggelse i forskelling skala

Anvendelse
Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)
Fritidsanlæg
Rekreative formål
*Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

*Tekniske anlæg skal hovedsagelig være til områdets egen forsyning

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent: Max. 30 for åben-lav boliger og max. 45 for øvrig bebyggelse

Etager:
Max. 2 i områdets vestlige del
Max. 3 i områdets østlige del

Højde:
Max. 8,5 m i områdets vestlige del
Max 14 m i områdets østlige del.

Samlet plan for områdets omdannelse

Fælles udendørs opholdsareal: Se retningslinie 6.1.2

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Byggemuligheder

Den østlige del af området rummer den tidligere Andersens Stålvarefabrik. Her kan der primært opføres bebyggelse i op til 2 etager og enkelte steder i op til 3 etager.

I den vestlige del af området kan der opføres bebyggelse i op til 2 etager.

Arkitektur - Byrum og landskab

I den østlige del af området, langs det tidligere baneforløb, ligger en ældre bevaringsværdig industribebyggelse i 1-2 etager, Andersens Stålvarefabrik.

Fabriksområdet rummer forskellige bygningstyper: Administrations-, fabriks- og lagerbebyggelse. Bebyggelsen optræder med forskellig skala med fokus på funktionalitet.

Området ved Andersens Stålvarefabrik har kulturhistorisk værdi. Nybyggeri samt om- og tilbygning skal ske i respekt for bevaringsværdierne i området. Fx hvad angår bebyggelsens disponering, skala, udformning og materialevalg. Der er udarbejdet en kulturmiljøscreening for området.

Hele rammeområdet er samtidig præget af flere rekreative værdier i form af vandløbet Døsebæk, større træer, beplantning, et varieret terræn og Bjergbanestien, der går, hvor den gamle jernbane lå i den sydlige del af området.

En del af Døsebækken er rørlagt, og skal genåbnes i forbindelse med omdannelse af området.

Trafik - Veje og stier

Der skal etableres sammenhængende hovedstiforbindelser gennem området.

14-01-2019

Arkitektur - Byrum og landskab
Om- og tilbygning, nybyggeri, anlægsarbejde m.m., der i væsentlig grad forringer områdets kulturværdier må ikke finde sted.

Værdifulde kulturmiljøer, jvf. retningslinje 5.2.1

Bevaringsværdige enkeltbygninger, jvf. retningslinie 5.2.3

Markant beplantning skal bevares

Buspladsen og adgangen til Bjergbanestien skal fremstå med markant træbeplantning.

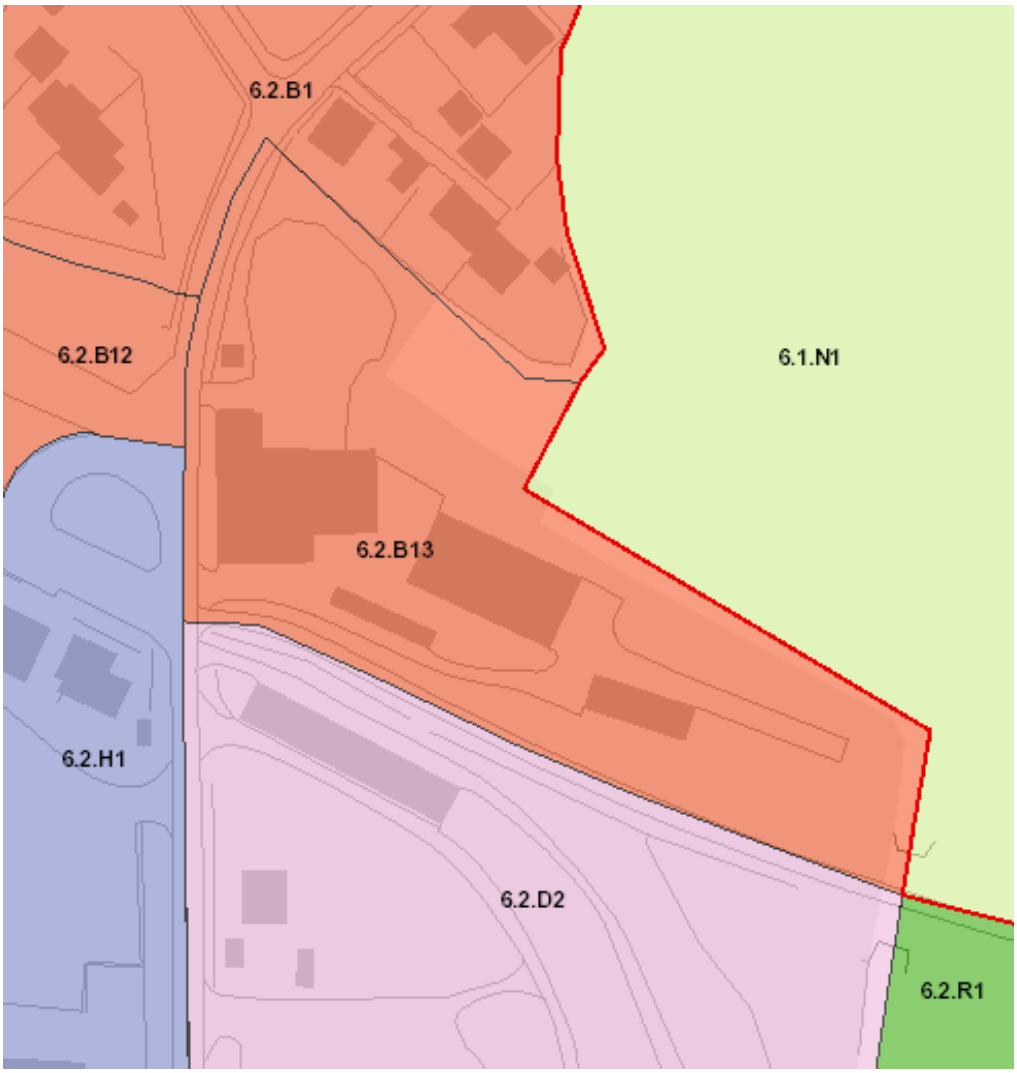
Døsebækken skal genåbnes, hvor den er rørlagt

Trafik - Veje og stier
Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

Parkering og cykelparkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

6.2.B13 Ved Oldstien



Mål

Planlægningens mål er at omdanne området til et boligområde med nærhed til rekreative kvaliteter som Guldbækken og Oldstien og til det kulturhistoriske miljø ved Hammerværket.

Anvendelse

Den fremtidige anvendelse af området er boligformål. Området rummer pt. Den gamle Brugs, der idag er ombygget til boliger og murer- og entreprenørvirksomhed med mindre erhvervsbygninger og oplag.

Den gamle Brugs

Arkitektur - Byrum og landskab

Anvendelse

Boliger (tæt-lav/etage)
Fritidsanlæg
Rekreative formål
Tekniske anlæg*

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

*Tekniske anlæg skal hovedsagelig være til områdets egen forsyning

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: Max. 40

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Fælles udendørs opholdsareal: Se retningslinie 6.1.2

Samlet plan for områdets omdannelse

Miljø

Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Bebyggelse skal have størrelse og udformning, der harmonerer med beliggenheden tæt ved Hammerværket.

Området ligger naturskønt ved Guldbækken øst for området og engarealer mod nord og øst. Naturkvaliteterne skal indarbejdes i en samlet bebyggelsesplan. En åben karakter og kig til ådalen skal sikres. Markant beplantning på baneskråningen ved Oldstien skal bevares, hvorfor bebyggelse ikke må placeres nærmere skel mod Oldstien end 5 m i den østlige del af området.

I den nordlige del af området løber Døsebækken fra vest mod øst. En del af bækken er rørlagt, og skal genåbnes i forbindelse med omdannelse af området.

14-01-2019

Arkitektur - Byrum og landskab

Døsebækken skal genåbnes, hvor den er rørlagt

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinie 5.2.3

Markant beplantning ved Oldstien skal bevares

Trafik - Veje og stier

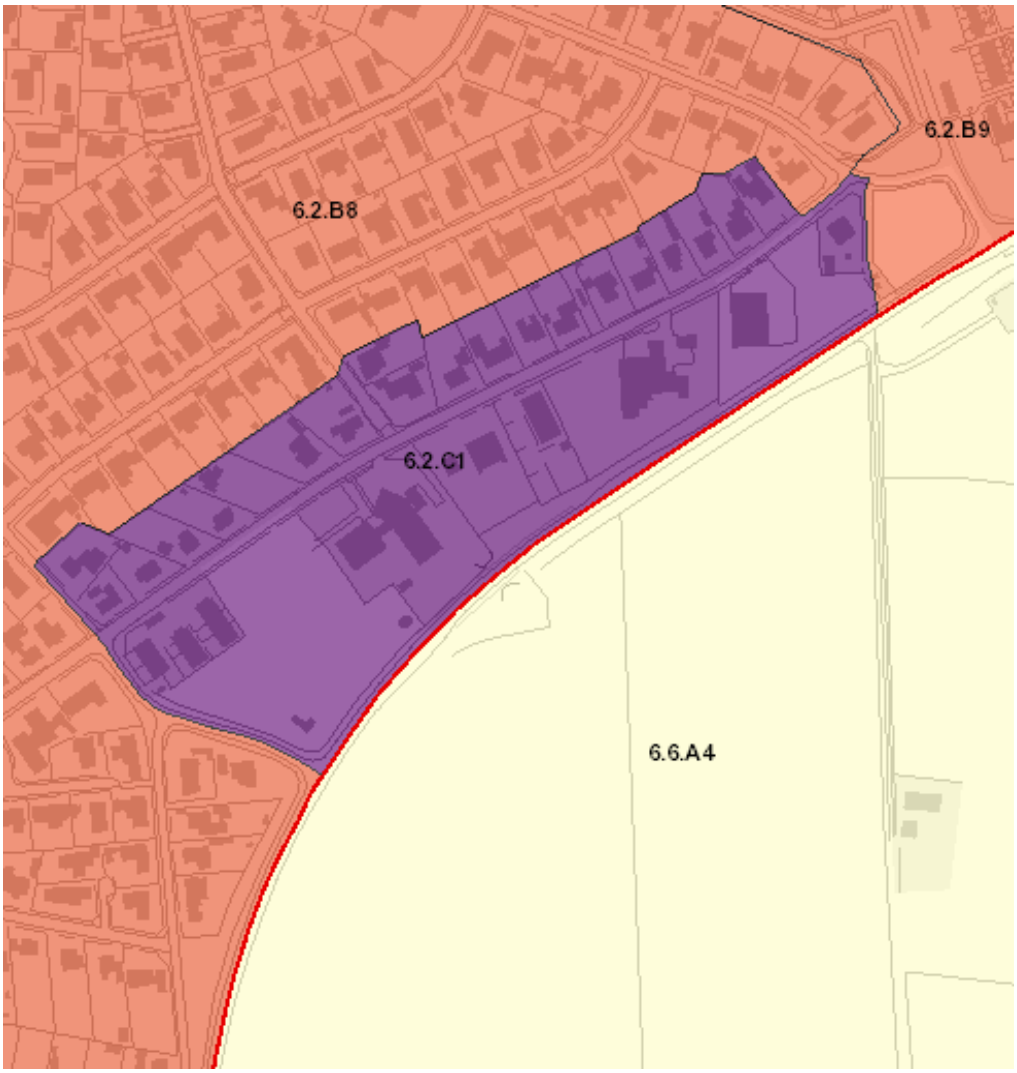
Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

Parkering og cykelparkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

6.2.C1 Godthåb Center



Mål

Området ligger langs Ridemandsmøllevej i den centrale del af Godthåb. Området ønskes udviklet som et centralt beliggende centerområde forbeholdt større centerfunktioner for byen.

Miljø

Der er en autolakerer beliggende på Ridemandsmøllevej 60. Der kan ikke planlægges for nye boliger mindre end 100 meter fra virksomheden grundet aktiviteterne med autolakering.

Arkitektur - Byrum og landskab

Anvendelse

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

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

* Tekniske anlæg skal hovedsagelig være til områdets egen forsyning.

Bruttoetageareal: Max. 3.000 m² pr. dagligvarebutik og max. 1.000 m² pr. udvalgsvarebutik.
Se uddybende vilkår i retningslinie 7.1.3

Der må ikke etableres grundvandstruende aktiviteter

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: Max. 40

Højde: 8,5 m

Etager : Max. 2

Fælles udendørs opholdsareal:
Se retningslinie 6.1.2

Bebyggelsen skal have en størrelse og udformning, der harmonerer med omkringliggende bygninger. Det vil fx sige, at den skal placeres med facade til Ridemandsmøllevej, og at bygninger som hovedregel skal opføres i teglsten med sadeltag.

Den private Lyngbjerggårdskole på Ridemandsmøllevej

Området skal som helhed fremstå grønt med konsekvent anvendelse af levende hegn og indretning af udearealer på de enkelte ejendomme som opholdsarealer. Punktmæssige markante grønne indslag eller trærækker kan medvirke til at forstærke identitet og rumlig oplevelse i området.

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

Trafik - Veje og stier

I forbindelse med planlægning for arealanvendelse, der medfører en væsentlig trafikforøgelse skal det vurderes, om der er behov for tiltag, der forbedre forholdene for bløde trafikanter på Ridemandsmøllevej.

14-01-2019

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

Der må ikke etableres grundvandstruende aktiviteter

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelsen skal i udtryk og placering medvirke til at skabe et bymæssigt gaderum langs Ridemandsmøllevej

Bebyggelse skal i skala, formsprog og materialevalg tilpasses omkringliggende bygninger

Facader placeres mod Ridemandsmøllevej.

Bygninger som hovedregel i teglsten med sadeltag

Området skal fremstå grønt, bl.a. med flere træer langs Ridemandsmøllevej og parkeringspladser.

Udearealer skal indrettes grønne og opholdsvenlige

Afskærmende beplantning mod Runesvinget

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for skiltning

Udendørs oplag kun inden for tæt hegnede gårdarealer

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinie 5.2.3

Trafik - Veje og stier

Vejadgang skal ské fra

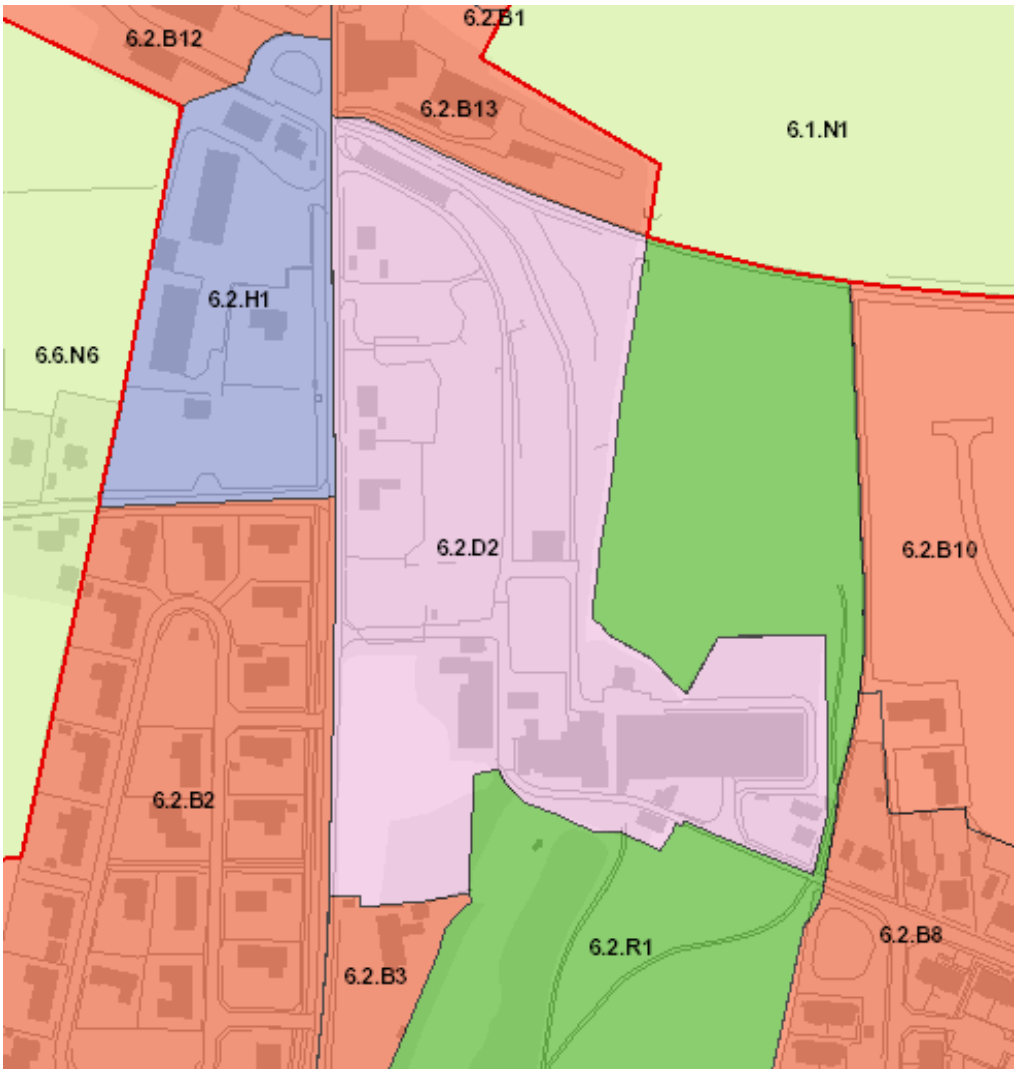
Ridemandsmøllevej.

Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

Parkering og cykelparkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

6.2.D2 Hammerværket m.m.



Mål

Områdets placeringen i umiddelbar tilknytning til Guldbækken og kulturmiljøet omkring Hammerværket giver fine betingelser for at skabe et attraktivt byområde.

Planlægningens hovedformål er at bevare kulturmiljøet omkring Hammerværket og sikre at videreudvikling af området sker under hensyntagen til det bevaringsværdige miljø; bebyggelse, beplantning, topografi, struktur o.l.

Bevaring af Hammerværkets kulturværdier er et væsentligt sigte

Anvendelse

Anvendelse
Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)
Restaurant o.l.
Klinikker mv.
Institutioner
Kontorer
Service
Fritidsanlæg
Kulturelle formål
Kulturmiljø
Tekniske anlæg*

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

Bruttoetageareal: Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie 7.1.6

*Tekniske anlæg skal hovedsagelig være til områdets egen forsyning

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent: Max. 30

Højde: 11 m

Etager: Max. 3

Byggeretten præciseres i en lokalplan

Samlet plan for områdets omdannelse

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se

retningslinie 4.1.3

Beskyttet natur

Byrådet ønsker, at området fremover skal anvendes til boliger samt blandede publikums- og værkstedsorienterede funktioner, der tager afsæt i og understøtter områdets kulturmiljø. Områdets eksisterende bevaringsværdige bygninger (boligerne undtaget) skal primært anvendes til blandede publikums- og værkstedsorienterede funktioner.

Byggemuligheder

Hvor der er tale om stærkt nedslidte bygninger eller bygninger uden særlig bevaringsværdi for området, kan der opføres ny bebyggelse.

I forbindelse med omdannelsen skal der laves en samlet plan for hele området. En lokalplan skal præcisere beliggenhed og omfang af nyt byggeri.

Miljø

Der er fundet ynglende isfugle i området. Isfuglen er beskyttet af EU habitatdirektiver. Planer for området skal gennemføres under hensyntagen til isfuglens beskyttelsesstatus.

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelsens struktur hænger tæt sammen med Guldbækkens muligheder for forsyning med vandkraft og nibebanens forløb mod nord. Banetracéet og dets sidespor har været bestemmende for områdets bebyggelsesstruktur, hvilket tydeligst kommer til udtryk i orienteringen af fabrikkernes tørrehaller. Længere mod syd ligger selve fabriksbebyggelsen, som er en blanding af bevaringsværdig industrikultur og nyere tilbygninger af store volumener.

Langs Bjergbanestien, den tidligere Nibebane ligger de røde tørrelader

Ny bebyggelse skal spille sammen med eksisterende, her den tidligere administrationsbygning

Hammerværket er en vigtig del af Godthåbs byidentitet, fordi fabrikken har haft så stor indflydelse på byens udvikling i øvrigt. De gamle fabriksbygninger udgør en markant bebygget struktur.

Flere af Hammerværkets bygninger er fredet; Turbinetårnet (1894, se rammeområde 6.2.R1), Kedelhuset med skorsten (1897), Vestre Smedje med shedtage, skorstene og 11 nagelfaste maskiner inkl. turbine og 2 drivaksler (1915), Østre Smedje (1902) og tørrelade nr. 4 (1897).

En stor del af områdets bebyggelse er udpeget som bevaringsværdige blandt andet den tidligere administrationsbygning og flere arbejderbygninger, jf. Retningslinje 5.2.3 Bevaringsværdige bygninger. Derfor skal oprindelige overflader, materialevalg og

udformning ved ombygninger samt almindelig vedligeholdelse fastholdes/genskabes. Nybyggeri samt tilbygning skal ske i respekt for bevaringsværdierne i området, fx hvad angår strukturen i området samt bebyggelsens udformning og materialevalg.

Den eksisterende beplantning i området skal i så videst muligt omfang bevares. Supplerende beplantning skal understøtte områdets rekreative karakter.

I Brug Byen - Vejledning for skilte, gader og pladser kan der hentes inspiration og vejledning til at anvende byrum og gader således, at der skabes et attraktivt område.

Trafik - Veje og stier

Der skal etableres sammenhængende hovedstiforbindelser gennem området.

14-01-2019

Arkitektur - Byrum og landskab

Ved ombygning af bevaringsværdig bebyggelse skal oprindelig materialevalg, overflade og udformning opretholdes/genskabes. Tilbygninger skal ske i respekt for den bevaringsværdig bebyggelse.

Ny bebyggelse skal i skala, formsprog og materialevalg understrege miljøet og dets eksisterende bebyggelse.

Ved om-, til- og nybyggeri generelt skal der sikres et højt arkitektoniske niveau.

Markant beplantning skal bevares.

En lokalplan skal sikre områdets bevaringsværdier og ny bebyggelses tilpasning til området.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, jf. retningslinie 5.2.3

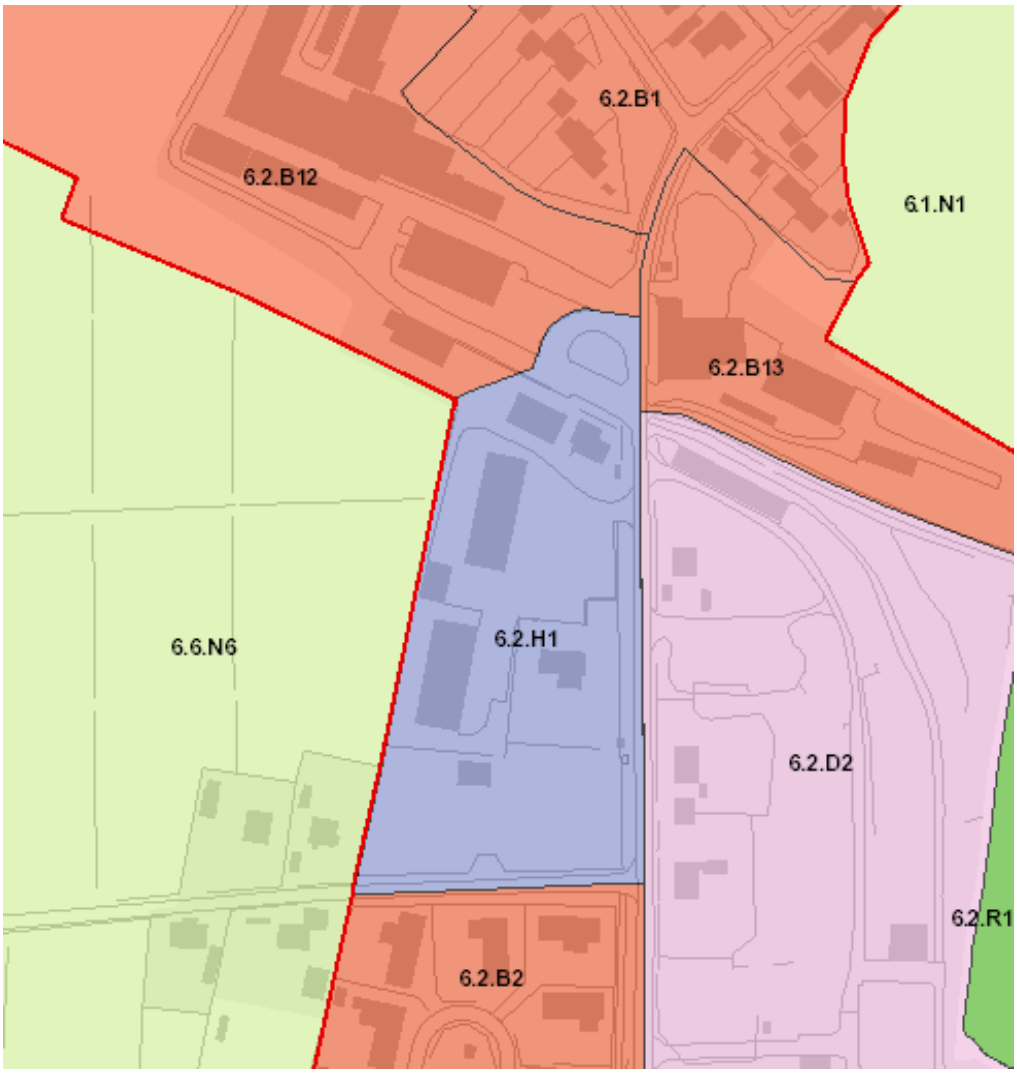
Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

Parkering og cykelparkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk

6.2.H1 Godthåb N



Mål

Målet er, at skabe et mindre lokalt erhvervsområde.

Anvendelse

Området kan anvendes til lettere erhverv med respekt for beliggenheden nær Hammerværket og boligområder.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal som helhed fremstå grønt med konsekvent anvendelse af levende hegn. Særligt gælder, at der skal etableres beplantning langs Tostrupvej i lighed med den eksisterende

Anvendelse
Kontor
Service
Trykkerier
Kulturelle formål
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Transport o.l.
Værksted o.l.
Mindre industri

Bolig som er nødvendig for en virksomheds drift

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent: Max. 40

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Beskyttelseslinie: Guldbækken (150 m)

Samlet plan for områdets omdannelse

Miljø
Miljøklasse 1-3, se Bilag A

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se retningslinie 4.1.3

beplanting lang Tostrupvej syd for området.

I Brug Byen - Vejledning for skilte, gader og pladser kan der hentes inspiration og vejledning til udformning af skiltning.

Tilsvarende er der udarbejdet vejledning om, hvordan man skaber smukke erhvervsområder, se "Din virksomhed - byens ansigt".

Eksisterende erhvervsbyggeri

14-01-2019

Arkitektur - Byrum og landskab

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for skiltning

Der skal etableres beplantning langs Tostrupvej

Trafik - Veje og stier

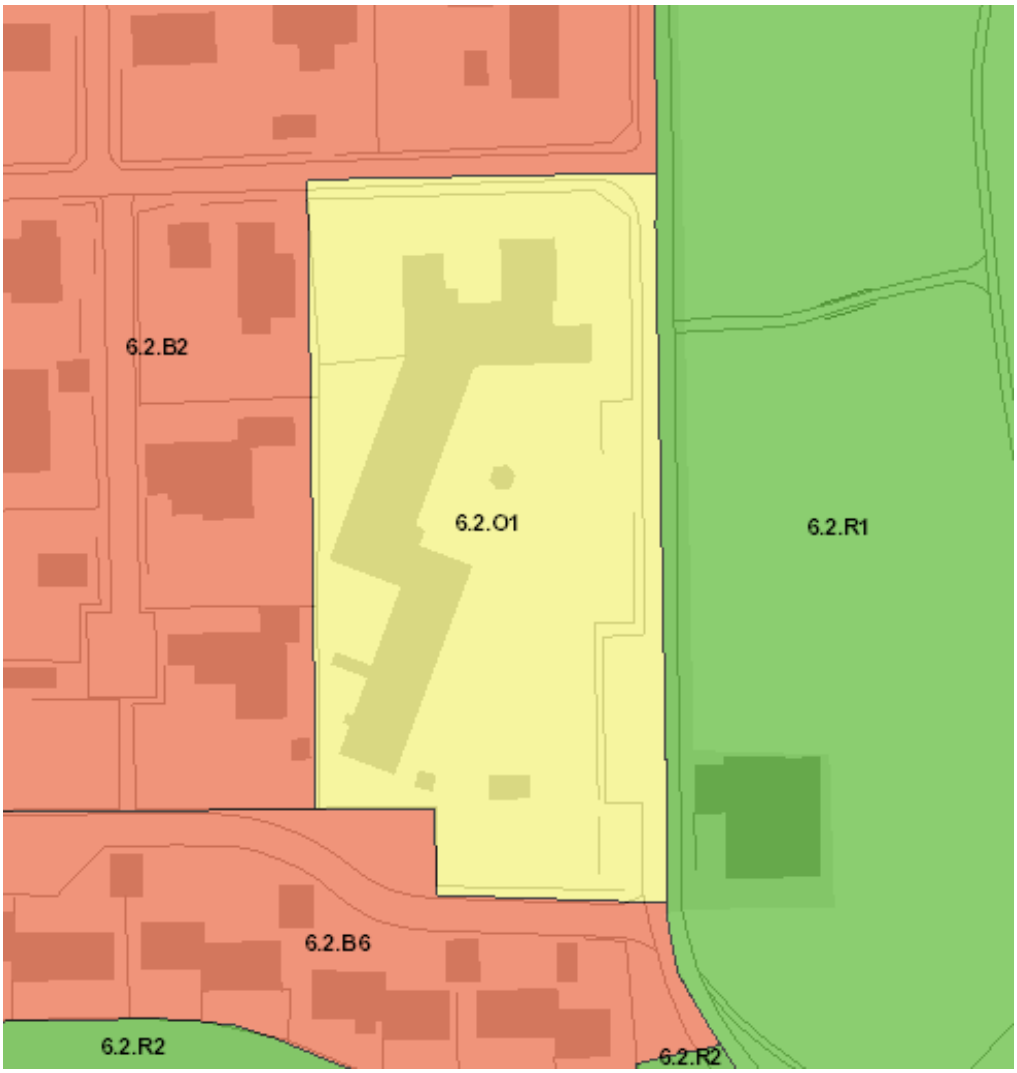
Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

Parkering og cykelparkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

6.2.O1 Godthåb Skole



Anvendelse
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Tekniske anlæg*

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

*Tekniske anlæg skal hovedsagelig være til områdets egen forsyning

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent: Max. 40

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Mål

Området med den nedlagte folkeskole (Godthåb Skole) skal fortsat kunne anvendes til undervisning og andre servicefunktioner til gavn for lokalsamfundet.

Arkitektur - Byrum og landskab

Som det gør sig gældende for mange af de ældre byfunktioner i Godthåb, hænger skolens opførelse tæt sammen med Zincks Fabrikker. Skolen er derfor et bevaringsværdigt kulturhistorisk spor.

Skolens bygninger opleves markante og rumskabende, når man færdes ad Tostrupvej.

14-01-2019

Arkitektur - Byrum og landskab

Nybyggeri, om- og tilbygning skal ske i respekt for områdets kulturværdier.

Bygningernes rumskabende effekt skal bevares.

Trafik - Veje og stier

Vejbetjenes fra Tostrupvej

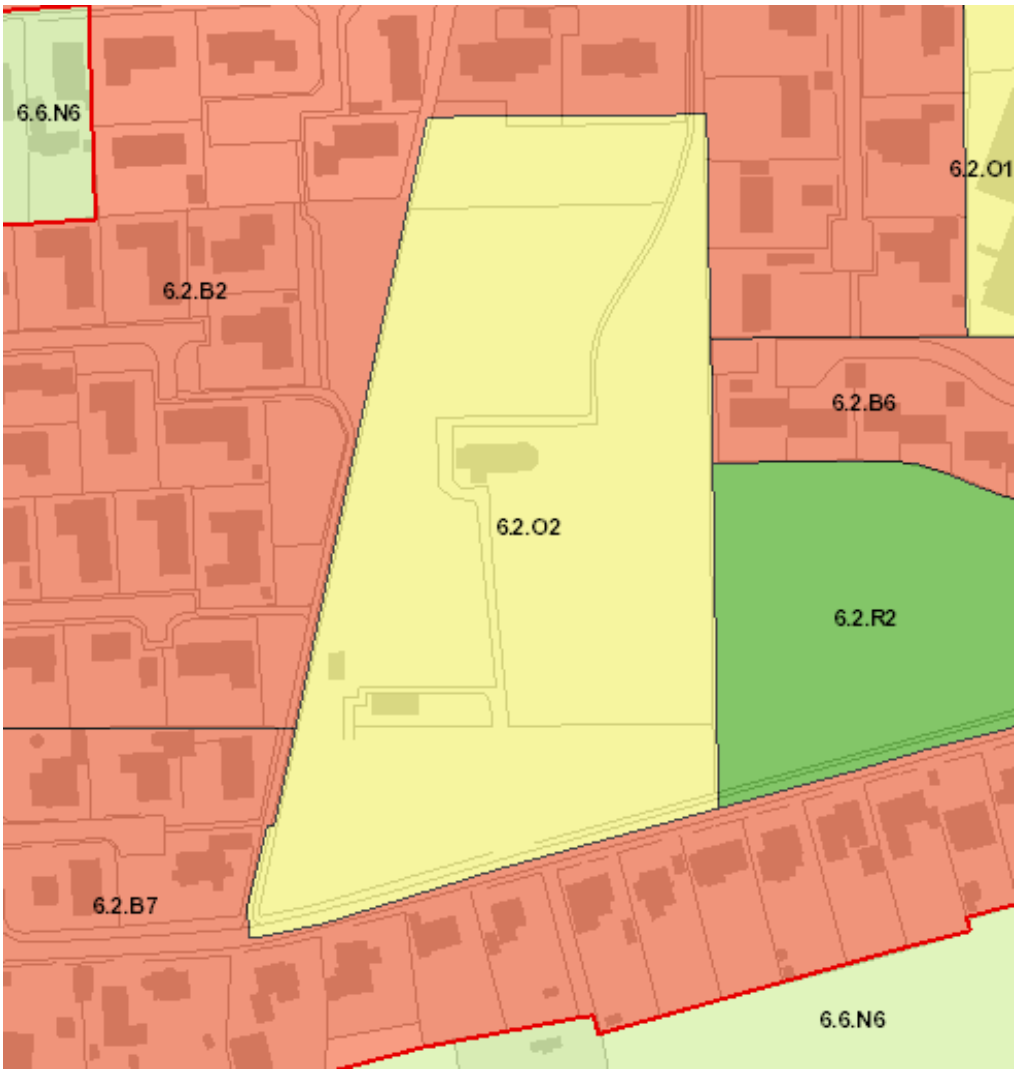
Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

Parkering og cykelparkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

6.2.O2 Godthåb Kirke



Anvendelse
Kulturelle formål
Rekreative formål

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent:
Max. 10

Mål

At fastholde områdets anvendelse til kirke og aktiviteter i relation hertil, og at bevare de bygningsmæssige, byarkitektoniske og kulturhistoriske værdier i tilknytning til kirken.

Arkitektur - Byrum og landskab

Kirken ligger i udkanten af byens vestlige del. Set fra syd er den et markant landmærke. Fra andre retninger fornemmes kirken ved kig gennem en markant omkransende beplantning. Den har en markant beliggenhed ved den åbne ubebyggede landsbyfælled mod vest, det giver en ro og uforstyrrethed i kirkens omgivelser. Beskæring af træbeplantning langs kirkens stendige kan være nødvendig af hensyn til

Godthåb Kirke omkranses af høje træer

Kirke og landsby set fra syd

indblikket til kirken.

14-01-2019

Arkitektur - Byrum og landskab

Kirken er fredet

Kirkens fremtræden og sammenhængen til byen skal bevares

Markant træbeplantning langs kirkens stendige skal bevares, dog skal indblik til kirken sikres

Trafik - Veje og stier

Vejbetjenes fra Volstrupvej

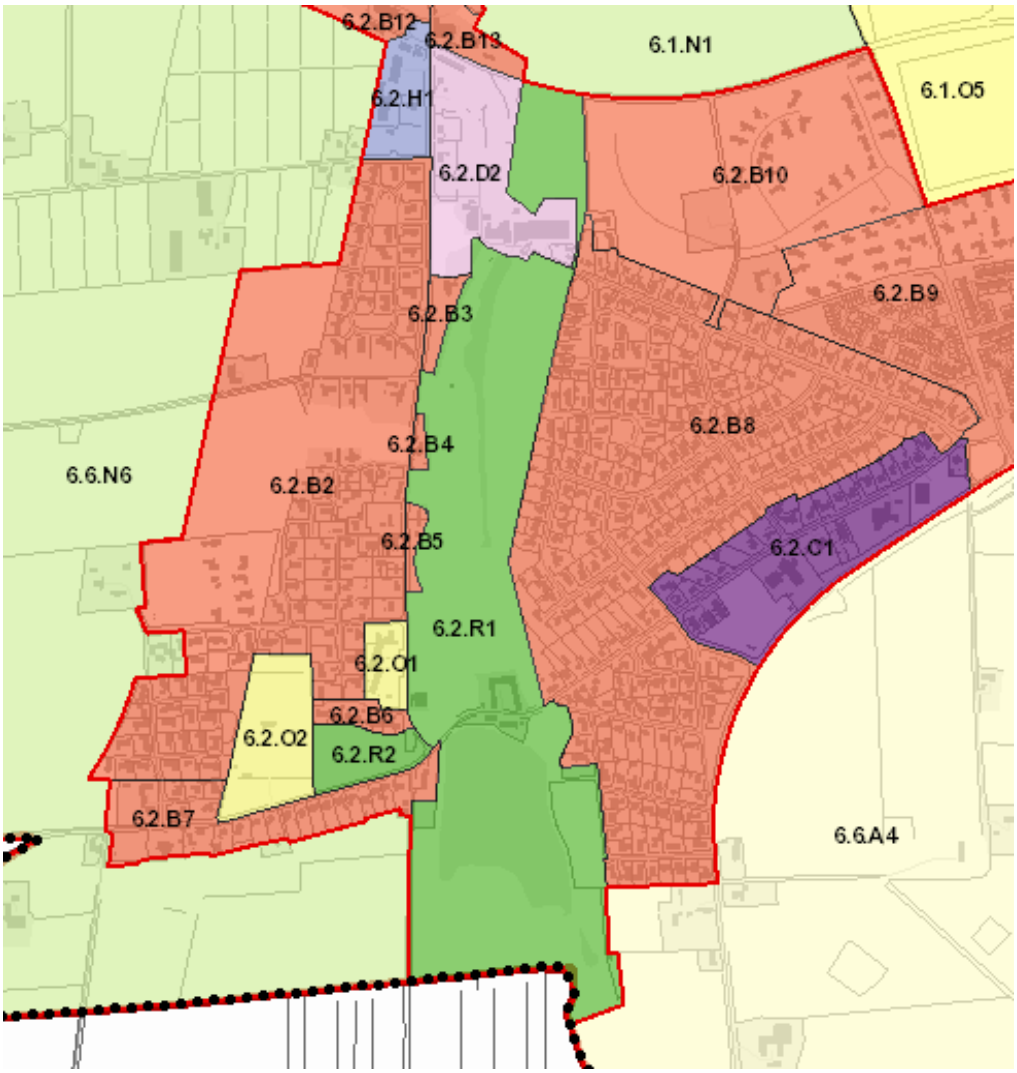
Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

Parkering og cykelparkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

6.2.R1 Ved Guldbækken



Anvendelse

Kulturelle formål
Fritidsanlæg
Rekreative formål
Naturbeskyttelse

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

Byggemuligheder

Kun mindre bygninger, der er nødvendige for områdets rekreative anvendelse

Mål

Forløbet af Guldbækken gennem Godthåb er et stort aktiv. Forløbet rummer store rekreative, naturmæssige og kulturhistoriske kvaliteter. Hovedformålet med planlægningen er at bevare områdets særlige karakter og anvendelse.

Godthåb Møllesø syd for Hammerværket

Arkitektur - Byrum og landskab

Guldbækken har gennem tiden været et vigtigt strukturerende element for byens udvikling. Området består både af skovbeplantning, åbne grønne rum og et forgrenet net af vandveje opstået i kraft af udnyttelsen af vandkraften. Der er stier og broer, der leder gennem området

Ridemandsmøllebebyggelsen danner et fint gårdrum

og over vandvejene.

Området udgør sammen med Hammerværket et bevaringsværdigt hele, der er udpeget som værdifuldt kulturmiljø. Området rummer flere bevaringsværdige kulturhistoriske bygninger og anlæg - fx. Ridemandsmølle, forsamlingshuset, Godthåb Mølledam og Ridemandsmøllesø. Byggeri, anlægsarbejde og andre indgreb, der i væsentlig grad forringer oplevelsen og kvaliteten heraf, må derfor ikke finde sted.

Flere af selve Hammerværkets bygninger er fredet; blandt andet Turbinetårnet (1894) i den nordlige ende af rammeområdet.

Beplantning langs Tostrupvej er bevaringsværdig, og den bidrager til at skabe et fint grønt vejrum.

Området omkring Ridemandsmølle er anlagt som park.

Trafik - Veje og stier

De rekreative færdselsmuligheder i tilknytning til Guldbækken er vigtige for byen. Stiforløbet fungerer også som skolevej, og bør derfor indrettes hertil blandt andet med belysning.

Godthåb Forsamlingshus ligger med facade mod Tostrupvej

Turbinetårnet i den nordlige del af området

Området ved Ridemandsmølle fungerer som park med stier

14-01-2019

Arkitektur - Byrum og landskab
Om- og tilbygning, nybyggeri, anlægsarbejde og andre indgreb, der i væsentlig grad forringer områdets kulturværdier må ikke finde sted

Markant beplantning skal bevares

Bevaringsværdige enkeltbygninger, jvf. retningslinie 5.2.3

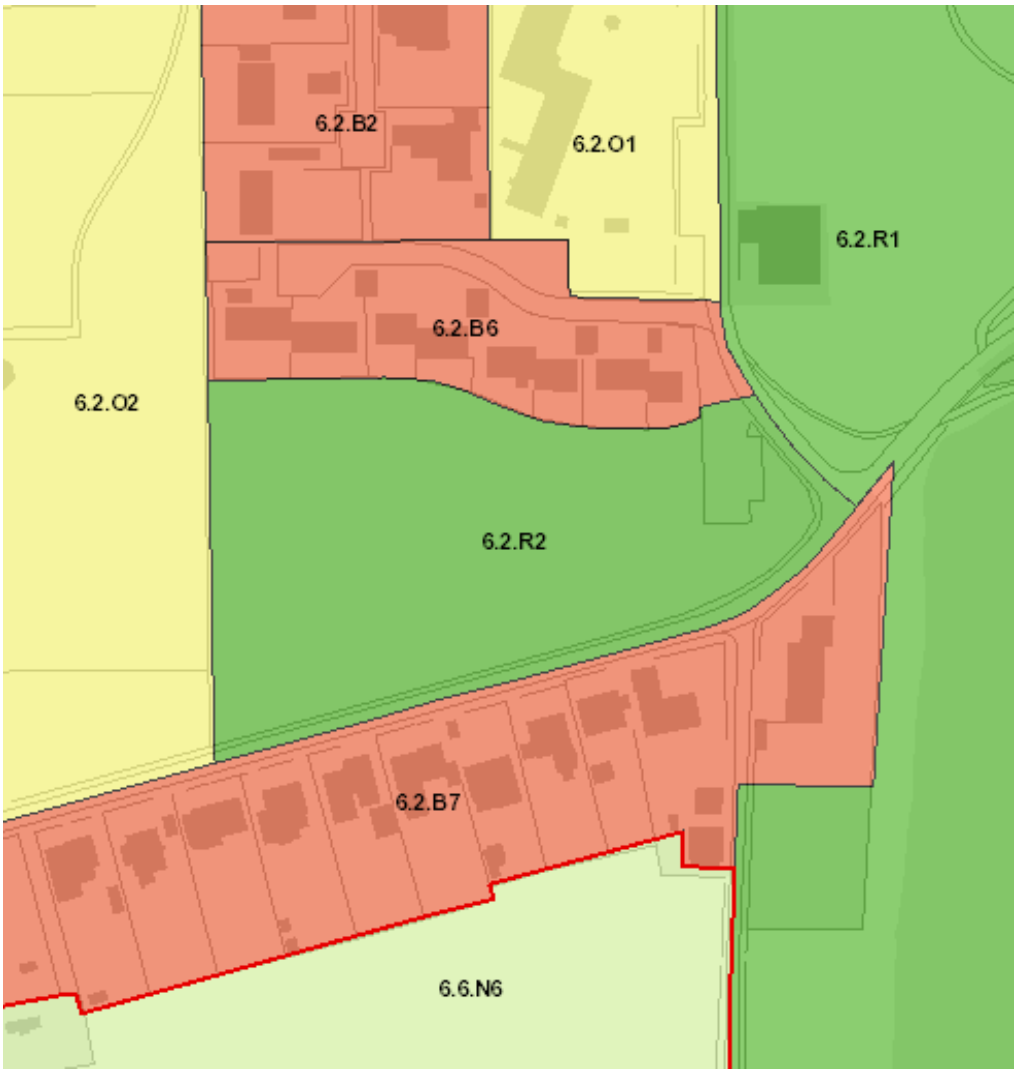
Trafik - Veje og stier
Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone og landzone

En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone.

6.2.R2 Øst for kirken



Anvendelse
Landbrug
Rekreative formål

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

Byggemuligheder
Området må ikke bebygges

Mål

Målet er at bevare det uforstyrrede landsbymiljø i området omkring Godthåb Kirke.

Anvendelse

Området kan anvendes til rekreative formål eller udnyttes landbrugsmæssigt - fx i form af afgræsning. Områdets østlige del kan anvendes til en mindre parkeringsplads.

Området medvirker til at skabe et uforstyrret miljø omkring kirken

Arkitektur - Byrum og landskab

Området har i dag karakter af et åbent græsareal.

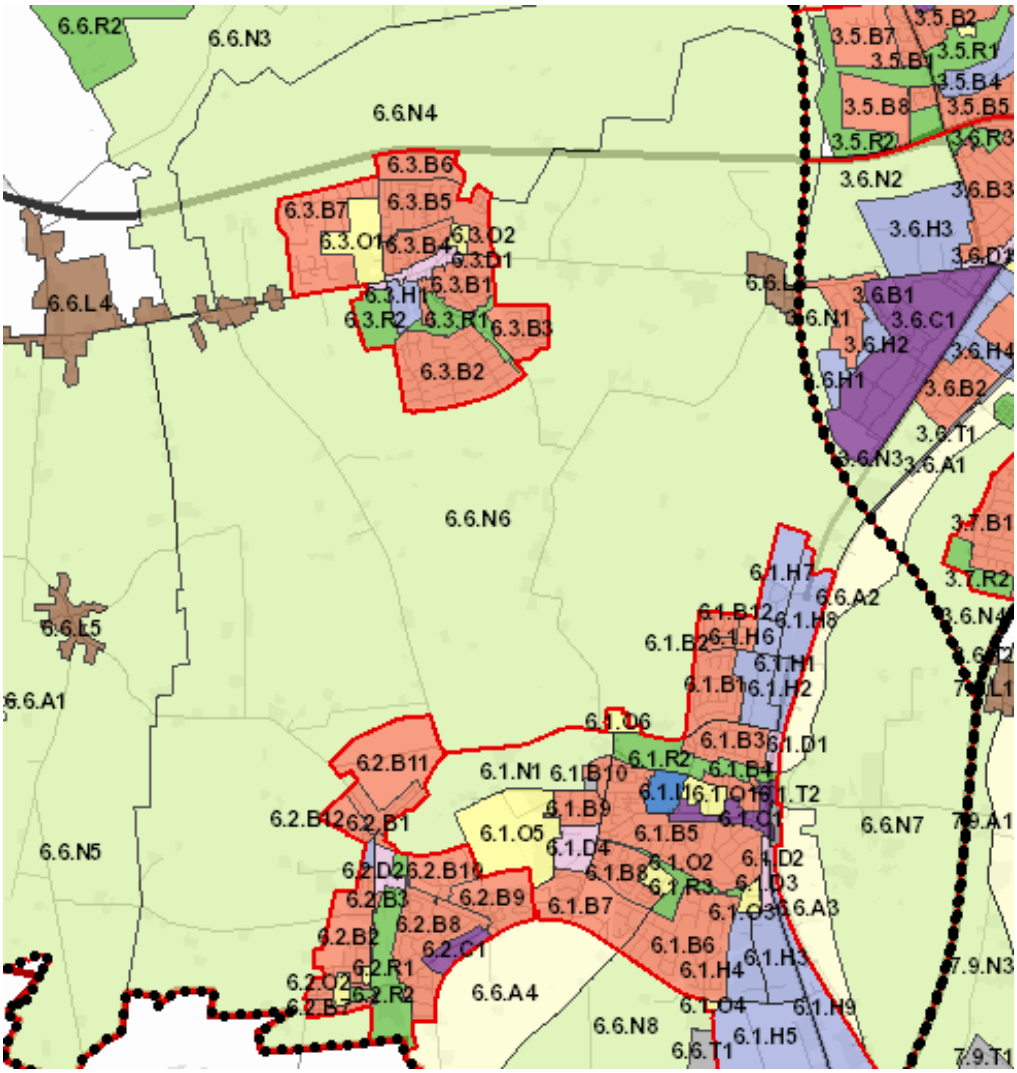
14-01-2019

Arkitektur - Byrum og landskab

Områdets udformning skal medvirke til at bibeholde et uforstyrret landsbymiljø.

Indblik til kirken skal friholdes for beplantning.

6.6.N6 Drastrupkilen



Mål

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

Anvendelse

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

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

Anvendelse

Institution
Rekreative formål
Landbrug
Naturbeskyttelse
Råstofgravning
Skov
Grundvandsbeskyttelse

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Byggemuligheder

Ingen større udvidelsesmuligheder for virksomheder.

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

Der kan opføres bygninger til institution og rekreative formål.

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

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

Byggelinie: Min. 300 m til skov

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

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

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

Miljø
Beskyttet natur (§ 3)

Der kan ikke etableres grundvandstruende aktiviteter

Støjkonsekvenser fra skydebane nord for Svenstrup

Der skal sikres en sammenhængende økologisk forbindelse.

Byggemuligheder

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

Arkitektur - Byrum og landskab

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

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

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

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

Trafik - Veje og stier

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

14-01-2019

Arkitektur - Byrum og landskab

Morænebakkerne skal tilplantes med skov.

Limfjordsenge og dele af kystskrænt skal omlægges til vedvarende græsarealer.

Kulturspor i landskabet skal beskyttes.

Indblik til Oddershøj og Godthåb Kirke skal friholdes for beplantning.

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

Bygninger i skov skal i formsprog og materialer tilpasses omgivelserne.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinie 5.2.3.

Trafik - Veje og stier

Arealreservation til Vestvej, Skipper Clements Vej og Ny Svenstrupvej, principielt angivet på illustrationsplan

Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan.

Stiforbindelse på banetracéet Godthåb-Nibe fastholdes.

Zoneforhold
Byzonearealer ved Godthåb skal tilbageføres til landzone.