



**Punkt 4.**

**Godkendelse af Kommuneplantillæg 6.022, Byudviklingsplan, Frejlev (med miljørapport) (1. forelæggelse)**

2016-051729

**By- og Landskabsudvalget indstiller**, at byrådet godkender

- forslag til Kommuneplantillæg 6.022.
- miljørapporten for Kommuneplantillæg 6.022.
- at forslaget sendes i offentlig høring i 8 uger.

Jan Nymark Thaysen og Ole Risager var fraværende.

*Beslutning:*

*Anbefales.*



## Sagsbeskrivelse

### Fakta om planen

Byudviklingsplanen for Frejlev fastlægger retninger og mål for Frejlevs fremtidige udvikling. Byudviklingsplanen indeholder en revision af kommuneplanrammer og retningslinjer i overensstemmelse med målene for byen.

### Tidsplan

#### Fordebat

Igangsætning godkendt af By- og Landskabsudvalget i mødet den 9. marts 2017 (punkt 6). Fordebatten var i perioden 16. marts 2017 til 20. april 2017. Opsamling på fordebat godkendt i By- og Landskabsudvalget i mødet den 7. september 2017 (punkt 6).

#### Borgermøde

Der afholdes borgermøde om planforslaget den 30. januar 2020 kl. 19-21 på Frejlev skole.

#### Forventet godkendelse

Medio 2020.

### Link til digitale planer

[Kommuneplantillæg 6.022](#)

## Oversigtskort





## Formål og baggrund

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en byudviklingsplan for Frejlev, der sikrer, at byrådets mål og strategier fra Fysisk Vision 2025 omsættes til konkret planlægning i Frejlev. Byen er i Fysisk Vision 2025 udpeget som oplandsby med særligt vækstpotentiale. Byudviklingsplanen skal definere en klar identitet, struktur og sammenhængskraft for Frejlev og sikre synergi og helhed i fremtidige initiativer i området.

Frejlev har ca. 2.870 indbyggere og er beliggende i kort afstand til Aalborg. Byens særlige kvaliteter er landskabet med markante skrænter og udsigt til engene, Limfjorden og Aalborg, samt nærheden til statsskoven Drastrup Skov, som ligger umiddelbart syd for byen. Derudover kan Frejlev tilbyde en række service- og fritidstilbud.

Parallelt med byudviklingsplanen er der udført forbedringer for bløde trafikanter på prioriterede strækninger centralt i byen. Der planlægges etableret et nyt byrum langs Nibevej, som vil være en væsentlig forskønnelse centralt i byen. Projekterne er en følge af, at byrådet har afsat 28 mio. kr. over 4 år til konkrete projekter i de 11 oplandsbyer.

Derudover er der succesfuldt blevet ansøgt om 1.755.000 kr. fra en forsøgspulje med temaet "Natur- og landskabsværdier i byfornyelsen" under Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. Projektet hedder "Det Grønne Frejlev" og arbejder med de grønne værdier i Frejlev på både et strategisk og praktisk niveau. Projektet skal være afsluttet i efteråret 2021. Projektet er 100% finansieret af styrelsen.

Arbejdet med byudviklingsplanen har resulteret i et forslag med følgende indhold:

### Rummelighed

- Byudviklingsplanen skaber rummelighed til ca. 370 nye boliger i den kommende 12-årsperiode. Der er en eksisterende rummelighed i Frejlev på ca. 130 boliger i et område, som er ved at blive udbygget. Rummeligheden udvides med forslag til byudviklingsplanen med ca. 240 boliger, hvoraf ca. 150 afhænger af omdannelse af arealer med eksisterende aktivt erhverv. Der foreligger ikke konkrete planer for, at virksomhederne flytter ud af området, men flere har henvendt sig med ønske om ændret plangrundlag, som giver mulighed for omdannelse til boliger.
- De nye boligområder i Frejlev findes via omdannelse, fortætning og udlæg af nyt boligområde:
  - o Nuværende erhvervsområde syd for Nibevej omdannes til boliger og centerområde.
  - o Område vest for den grønne grusgrav udlægges til nyt boligområde.
  - o Mindre landbrugsejendom vest for Svenstrupvej omdannes til tæt-lav boliger.
  - o Øst for Svenstrupvej skabes mulighed for fortætning med tæt-lav boliger på betingelse af, at der afstås areal til at forbedre oversigtsforhold og skabe mere plads til bløde trafikanter langs Svenstrupvej. Der er også landskabsinteresser i området.

### Erhverv og bymidte

- Nuværende erhvervsarealer udgår og der udlægges ikke yderligere erhvervsområder.
- Ny kommuneplanramme til centerformål erstatter nuværende ramme til blandet bolig- og erhvervsformål.
- Der er udpeget en bymidte for Frejlev, hvor nye butikker kan placeres.

### Mobilitet

- Der peges på, at der bør ske en række trafikale forbedringer i Frejlev i forhold til tidligere og fremadrettet byudvikling. Dette for trafikalt at følge med den udvikling som byen har været igennem samt står overfor. Eksempelvis ved omdannelse af de to centrale grusgrave i centrum af Frejlev fra erhverv til center og bolig formål.

Der er som en del af byudviklingsplanen for Frejlev ikke afsat midler til trafikale forbedringer.

Planmæssigt medtages cykelsti på Nibevej igennem Frejlev i kommuneplanen.

### Grønne interesser

- Drikkevandsinteresserne i Frejlev respekteres.
- Rekreative stiforbindelser er revideret.



- Skovrejsningsområde vest for byen revideret.
- Nye boligområder er indpasset i landskabsstrukturen og tilpasset naturinteresser – særligt fokus på synliggørelse af markante skrænter.

## Generelt

- Revision og redaktionelle rettelser af alle kommuneplanrammer for Frejlev.
- Konsekvensrettelser af øvrige retningslinjer.

Kommuneplantillæg 6.022 består af:

- Nyhedsbrev og vejledning – side 1-5
- Redegørelse med miljørapport – side 6-46
- Byudviklingsplan for Frejlev – side 47-57
- Redigerede retningslinjer – side 58-66
- Nye og redigerede kommuneplanrammer – side 67-110

Den egentlige byudviklingsplan er udgivet i en layoutet udgave, der også er vedhæftet som bilag. Byudviklingsplanen vil blive fulgt op af flere lokalplaner for de nye boligområder.

Som led i den offentlige høring af forslag til kommuneplantillæg 6.022 Byudviklingsplan for Frejlev afholdes borgermøde på Frejlev skole.

## **Miljøvurdering af planer**

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

Det er vurderet, at forslag til kommuneplantillæg 6.022 er omfattet af loven, da byudviklingsplanen for Frejlev ikke kun omfatter et mindre område på lokalt plan eller mindre ændringer af eksisterende planer. I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillægget er berørte myndigheder hørt.

I miljørapporten beskrives, hvordan planens realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan planens miljøpåvirkninger skal overvåges. Miljørapporten kan ses sammen med redegørelsen for kommuneplantillægget.

## **Økonomi**

Gennemførelse af kommuneplantillægget medfører ikke udgifter til kommunen.



Bilag:

Byudviklingsplan Frejlev - layoutet udgave

Kommuneplantillæg 6-022