



Punkt 4.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 6.023 Byudviklingsplan for Svenstrup (2. forelæggelse)

2016-052148

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- Kommuneplantillæg 6.023 endeligt med nedenstående ændringer, og
- at del af matr.nr. 27a Sdr. Svenstrup By, Svenstrup, matr.nr. 26m Sdr. Svenstrup By, Svenstrup, matr.nr. 7dm Sdr. Svenstrup By, Svenstrup, del af matr.nr. 14eq Sdr. Svenstrup By, Svenstrup, del af matr.nr. 7bø Sdr. Svenstrup By, Svenstrup tilbageføres fra byzone til landzone.

Forslag til ændringer i kommuneplantillæg

6.1.B13 Hellekisten

Rammebestemmelse suppleres med at indblik til og udsyn fra Svenstrup Kirke skal sikres.

6.1.B14 Runesvinget

Afgrænsningen mellem den grønne struktur og boligenklaverne justeres for de tre områder mod øst, der er orienteret mod Svenstrup. Områderne til bebyggelse er udvidet fra ca. 34 ha. til 39 ha, hvor terrænet giver mulighed for at lægge areal til de eksisterende områder til bebyggelse samtidig med at den overordnede grønne struktur fastholdes.

6.1.C1 Svenstrup Center

Det maksimale etageantal langs Hobrovej fastlægges til 2 etager med udnyttet tagetage.

Skipper Clements vej

Strækning fra Langdyssen til Musvågevej udpeges som strækning med fokus på bløde trafikanter.

Retningslinje 7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre

Bymidteafgrænsningen reduceres, så det ikke er muligt at etablere detailhandelsvirksomheder ved tankstationen og togstationen langs Hobrovej. Som konsekvens heraf er ændres disse områder fra centerområder til blandende bolig- og erhvervsområder.

Der er gennemført høring i henhold til Lov om planlægning af ejere og brugere af ejendomme, der er udtaget af bymidteafgrænsningen.

Det vurderes, at de øvrige ændringer ikke på væsentlig måde berører andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelsen har givet anledning til ændringerne. Der er derfor ikke behov for fornyet høring i henhold til Lov om planlægning.

Vibeke Gamst kan **ikke anbefale** indstillingen.

Magistraten anbefaler indstillingen.

Beslutning:

Dansk Folkeparti stillede følgende ændringsforslag:

På side 10, andet afsnit ønskes nedenstående ændring.

Sidste linje lyder:

“Dog kan pladskrævende varegrupper placeres langs Hobrovej nord og syd for bymidten.”



Denne ønskes erstattet med:

“Pladskrævende varegrupper kan dog placeres langs Hobrovej nord og syd for bymidten. For at understøtte den kommende PlusBus og de omkringliggende landsbyer, vil der desuden være mulighed for at placere en dagligvarebutik i industriområdet syd for Svenstrup by.”

For ændringsforslaget stemte 2 (Dansk Folkeparti). Imod stemte 27.

Ændringsforslaget var herefter forkastet.

For indstillingen stemte 26. Imod stemte 3 (Dansk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti).

Indstillingen var herefter godkendt.



Sagsbeskrivelse

Bemærkning jf. styrelseslovens § 8, stk. 5

Magistratens beslutning foreligger ikke tids nok til at fremgå af dagsordenen.

Fakta om planen

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

Tidsplan

Fordebat

Borgermøde den 16. maj 2018 i forbindelse med borgmesterens besøg i byen. I mødet blev der afholdt workshops om byens udvikling.

Igangsætning af fordebat godkendt af By- og Landskabsudvalget i møde den 24. januar 2018 (punkt 8). Fordebatten var i perioden 25. januar til 1. marts 2019.

Opsamling på fordebat godkendt af By- og Landskabsudvalget i møde den 15. august 2019 (punkt 9).

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde 4. juni 2020 (punkt 3).

Magistratens møde 8. juni 2020 (punkt 7).

Byrådets møde 15. juni 2020 (punkt 7).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 19. juni til og med 1. september 2020.

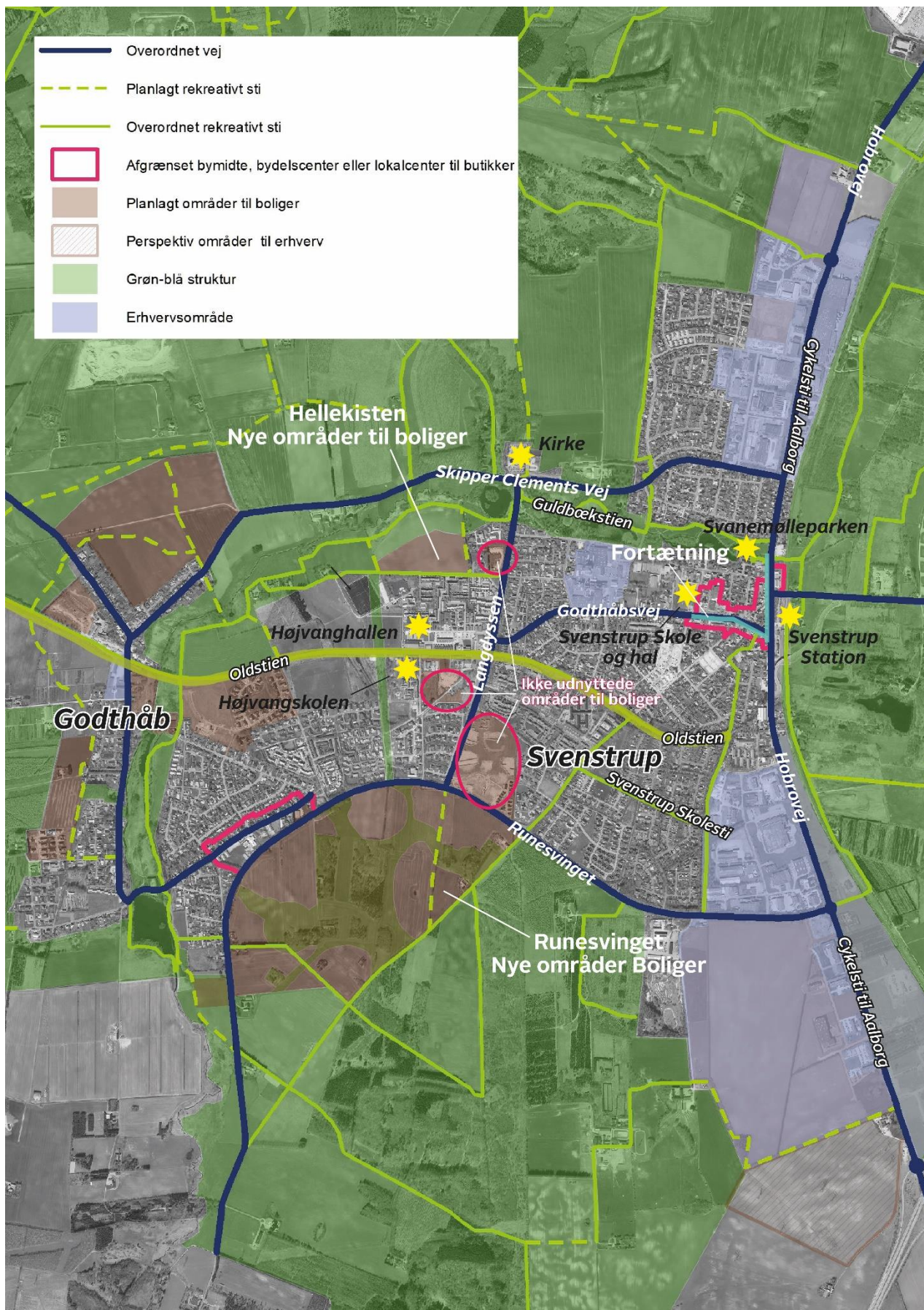
Borgermøde

Der har været afholdt borgermøde om planen den 18. august 2020 i Svenstrup Skolehal.

Link til digitale planer

[Kommuneplantillæg 6.023](#)

Oversigtskort





Formål og baggrund

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

Svenstrup har ca. 5.200 indbyggere og er beliggende i kort afstand til Aalborg. Svenstrup er et af kommunens største bysamfund ud over Aalborg. Nærheden til Aalborg, gode transportmuligheder og et velfungerende lokalsamfund beliggende i et område med skønne natur- og landskabskvaliteter gør, at Svenstrup er en meget attraktivt bosætningsby.

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

- Byudviklingsplanen skaber rummelighed til ca. 400 nye boliger i den kommende 12-års periode. Rummeligheden udvides hermed fra ca. 325 boliger.
- De nye boligområder i Svenstrup findes ved Hellekisten og Runesvinget. Alle arealer støder op til eksisterende by og giver mulighed for at skabe attraktive boligområder med udsigter og god adgang til byen og til omkringliggende natur og landskaber.
- Nye boligområder er indpasset i forhold til landskabs- og naturinteresser.
- Centerområdet fastholdes centralt i byen.
- Der gives mulighed for fortætning i den centrale del af byen ved øgning af etageantal langs Godthåbsvej og Hobrovej. Der kan således bygges i 2 etager plus udnyttet tagetage langs Godthåbsvej og Hobrovej.
- Der kan opføres et multikulturhus i bymidten, ved Svenstrup skole eller Højvangsskolen.
- Svenstrups rolle, som en by med erhvervsområder af regional betydning, fastholdes, og de udlagte erhvervsarealer opretholdes.
- Drikkevandsinteresserne i Svenstrup respekteres. Arealer syd for Runesvinget og øst for Gammel Viborgvej prioriteres til drikkevandsforsyning og tilbageføres til landzone.
- Skovrejsningsområde, der omkranser byen, fastholdes.
- Langdyssen og en del af Skipper Clements Vej udpeges som en strækning, hvor der skal arbejdes for bedre muligheder for de bløde trafikanter.
- Rekreative stiforbindelser er udvidet med nye planlagte forbindelser.
- Revision og redaktionelle rettelser af alle kommuneplanrammer for Svenstrup.
- Konsekvensrettelser af tilhørende retningslinjer.

Kommuneplantillæg 6.023 består af:

- Nyhedsbrev og vejledning for kommuneplantillæg
- Byudviklingsplan for Svenstrup
- Redegørelse
 - Baggrund og formål
 - Forudsætninger for planen
 - Beskrivelse af ændringer i forhold til gældende planlægning
 - Miljørapport
- Reviderede retningslinjer
- Nye og reviderede kommuneplanrammer.

Den egentlige byudviklingsplan er udgivet i en grafisk opsat udgave, der er vedhæftet som bilag.

Byudviklingsplanen vil blive fulgt op af lokalplaner for nye boligområder.

Som opfølgning på byudviklingsplanen udarbejdes der konkrete projekter i Svenstrup. Projekterne er en følge af, at byrådet har afsat 28. mio. kr. over 4 år til konkrete projekter i de 11 oplandsbyer med særligt vækstpotentiale.

Konkret arbejdes der i Svenstrup med program for områdefornyelse af Svenstrup Bymidte.

Områdefornyelsen giver mulighed for forskønnelse af Hobrovej, attraktive pladser og gaderum samt tydelig forbindelse til Guldbækken og Østerådalen.



Områdefornyelsens forslag til indsatser er udviklet i samarbejde med Samrådet og tager udgangspunkt i borgernes input til byudviklingsplanen, sammen med input som borgerne leverede på borgerworkshop om Områdefornyelse og bymidtens fremtidige udvikling den 11. februar 2020.

Overførsel af areal fra byzone til landzone

Kommuneplantillægget omfatter tilbageførsel af byzonearealer beliggende syd for Runesvinget og øst for Gammel Viborgvej til landzone:

- Del af matr.nr. 27a Sdr. Svenstrup By, Svenstrup, privatejet, ca. 2,9 ha
- Matr.nr. 26m Sdr. Svenstrup By, Svenstrup, ejet af Aalborg Kommune, ca. 7 ha. Arealet er fredskovs-pligtigt.
- Matr.nr. 7dm Sdr. Svenstrup By, Svenstrup, ejet af Aalborg Kommune, ca. 3,9 ha. Arealet er fredskovs-pligtigt.
- Del af matr.nr. 14eq Sdr. Svenstrup By, Svenstrup, privatejet, ca. 800 m².
- Del af matr.nr. 7bø Sdr. Svenstrup By, Svenstrup, ejet af Aalborg Vand A/S, ca. 700 m².

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

Berørte grundejere er hørt i min. 8 uger inden endelig beslutning om tilbageførsel. Ejerne af matr.nr. 27a Sdr. Svenstrup By, Svenstrup har fremsendt indsigelse imod, at arealet tilbageføres til landzone. Indsigelsen er behandlet sammen med de øvrige indsigelser og bemærkninger i bilag: Behandling af indkomne bemærkninger til byudviklingsplan for Svenstrup under *Byudvikling, Grundvand*.

Miljøvurdering af planer

Miljørapporten 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)". Den sammenfattende redegørelse er vedhæftet som bilag.

Økonomi

Gennemførelsen af kommuneplantillægget kan medføre udgifter for kommunen i forbindelse med tilbageførsel af arealer til landzone. Ejer kan fremsætte krav om erstatning for faktisk afholdte udgifter med henblik på ejendommens udnyttelse i byzone. Det er alene positive udgifter, som f.eks. rådgiverhonorarer og skat, der kan erstattes, hvorimod eventuel mistet spekulationsgevinst ikke erstattes.

Høring af ejere og brugere af ejendomme, der er udtaget af bymidteafgrænsningen.

Der er modtaget følgende høringssvar:

- A. Penta Advokater på vegne af Spliid Brødrene
- B. Salling Group
- C. Udviklingsselskabet Abildo ApS.

A Høringssvar fra Penta Advokater på vegne af Brødrene Spliid, der anmoder om aktindsigt og om udsættelse af sagens behandling, indtil der foreligger dokumentation for, hvorfor planforslagets bymidteafgrænsning ændres, der mener ændringen af afgrænsningen sker på et usagligt grundlag, der anfægter beslutningskompetencen, der mener at beslutningen træffes for kommunens egen vindings skyld, at der er tale om magtfordrejning, at flere udvalgsmedlemmer er inhabile, og at kommunen er erstatningsansvarlig, idet kommunen indtil nu har givet udtryk for, at byudviklingsplanen vil muliggøre en dagligvarebutik på Hobrovej 750.

Svar: Ikke imødekommet

Aktindsigtsanmodningen er besvaret af forvaltningen den 28. maj 2021, og sagens afgørelse er udsat til dette møde i By- og Landskabsudvalget, idet Penta Advokater har haft mulighed for at fremsende yderligere bemærkninger frem til den 10. juni 2021. Penta Advokater har ikke fremsendt yderligere bemærkninger.

Hvorvidt der etableres dagligvarebutikker på Godthåbsvej eller Hobrovej medfører ingen økonomisk vinding for kommunen, og der er i forbindelse med sagsbehandlingen alene varetaget plansaglige hensyn på baggrund af en samlet afvejning af alle relevante oplysninger i sagen.



Det påhviler i denne sag, som i andre sager, det enkelte kommunalbestyrelsesmedlem at underrette kommunalbestyrelsen, hvis der foreligger forhold, der kan give anledning til tvivl om et kommunalbestyrelsesmedlems habilitet, jf. herved lov om kommunernes styrelse § 14, stk. 2. Dette ansvar er udvalgsmedlemmerne bekendt.

B Høringssvar fra Salling Group, der er forundret over, at der ikke ønskes etableret dagligvarebutik på Hobrovej alligevel, da der har været god dialog om projektet, ICP-rapporten viser at det vil styrke bymidten og håber at beslutningen ændres.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Under offentlighedsfasen for kommuneplanen fremkom der ønsker og forslag til et kvalitetsløft af det eksisterende centerområde på Godthåbsvej i form af bl.a. nye byrum, som ville kunne spille godt sammen med en placering af et kommende multikulturhus i et bycentrum i forbindelse med Godthåbsvej og den nærliggende skole. Det er et gennemgående træk i kommunens arbejde med oplandsbyerne, at der sættes midler af til sammen med borgerne at arbejde med sådanne kvalitetsløft. Disse ideer udgør derfor meget relevante bidrag til de planfaglige overvejelser og har indgået som et vægtigt argument mod på nuværende tidspunkt at udvide centerområdet og detailhandelsafgrænsningen (og dermed de publikumsrettede aktiviteter) i retning væk fra Godthåbsvej, idet ICP-rapporten viser, at en dagligvarebutik vil påvirke omsætningen negativt i de eksisterende butikker i Svenstrup.

C Høringssvar fra Udviklingselskabet Abildo ApS, der finder beslutningen om at udtage Hobrovej 750 af bymidteafgrænsningen dybt beklagelig. Selskabet anfører, at ICP-rapporten konkluderer, at udvidelse af bymidten vil bidrage positivt til bylivet, og tilbyder et økonomisk bidrag til "at skabe den gode sammenhæng" i byen. Selskabet anfører desuden, at de og ejerne af Hobrovej 750 i tillid til planforslagets udvidelse af bymidten har foretaget investeringer i udkast til lokalplanforslag og har lukket deres virksomhed. De håber, at der træffes politisk beslutning om at muliggøre projektet.

Svar: **Ikke imødekommet**

Under offentlighedsfasen for kommuneplanen fremkom der ønsker og forslag til et kvalitetsløft af det eksisterende centerområde på Godthåbsvej i form af bl.a. nye byrum, som ville kunne spille godt sammen med en placering af et kommende multikulturhus i et bycentrum i forbindelse med Godthåbsvej og den nærliggende skole. Det er et gennemgående træk i kommunens arbejde med oplandsbyerne, at der sættes midler af til sammen med borgerne at arbejde med sådanne kvalitetsløft. Disse ideer udgør derfor meget relevante bidrag til de planfaglige overvejelser og har indgået som et vægtigt argument mod på nuværende tidspunkt at udvide centerområdet og detailhandelsafgrænsningen (og dermed de publikumsrettede aktiviteter) i retning væk fra Godthåbsvej, idet ICP-rapporten viser, at en dagligvarebutik vil påvirke omsætningen negativt i de eksisterende butikker i Svenstrup.

Foregribelse af et igangværende kommuneplanarbejde ved udarbejdelse af udkast til lokalplan eller andre investeringer foregår på egen regning og risiko. En grundejer (eller developer) kan ikke have en berettiget forventning om, at der udarbejdes et bestemt plangrundlag eller sker en bestemt ændring af det gældende plangrundlag, da dette er en politisk beslutning, som bl.a. træffes efter en offentlighedsfase, hvor mange andre hensyn vil kunne blive gjort gældende og efter omstændighederne få indflydelse på resultatet, som tilfældet her.

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget 72 henvendelser i offentlighedsperioden. Alle bemærkninger er behandlet i bilaget "Behandling af indkomne bemærkninger til Byudviklingsplan for Svenstrup". Temaerne for bemærkningerne er følgende:

Byudvikling

- Generelt
 - Ikke behov for flere boliger.
 - Husk at planlægge for skoler, fritidsaktiviteter mv.
- Vadestedet
 - Vadestedet bør forskønnes og have en funktion, der forstærker sammenhængskraften i byen.
- Hellekisten
 - Indkig til Svenstrup Kirke bør sikres.
- Runesvinget



- Området bør ikke udvikles pga. natur og rekreativ udnyttelse.
- Ønsker mere bebyggelse på flade arealer.
- Ønske om forskellige boligformer.
- Runesvinget, proces
 - Borgere i Godthåb burde været inddraget mere.
- Frederikshøj
 - Området har stor værdi mht. natur og rekreativ udnyttelse.
 - Området bør udvikles til boligområde.
- Areal nord for Oldstien
 - Område bør udvikles til boligområde.
- Fortætning
 - Der bør ikke bygges højere end 2,5 etager.
 - Bekymring for støj, indblik, tab af ejendomsværdi mv.
- Erhverv
 - Ønsker butik ved Burger King.
 - Ønsker ikke butik ved Vadestedet.
 - Grøn adskillelse mellem boligbebyggelse og erhverv ved Flødalen.
- Grundvand
 - Ønsker byudvikling øst for Gammel Viborgvej, da grundvandsinteressen er den samme.
 - Spørger til om Godthåb Vandværks indvinding er sikret.
- Højspænding
 - Kommuneplanen bør indeholde retningslinjer for eltransmissionsledninger, sikkerhedsafstande mv.

Center, butikker og mødesteder

- Multikulturhus
 - Bør placeres ved Vadestedet, Højvangshallen, i centrum.
 - Samarbejde mellem Svenstrup og Godthåb.
 - Kulturfaciliteter i midtbyen og SGIFs aktiviteter ved Højvangshallen.

Rekreative områder og stier

- Fremkommelighed
 - Stier i skov syd for Gammel Viborgvej.
- Grønne områder
 - Bevaring af træer.
- Rekreative områder
 - Faciliteter ved Oldstien er slidte.
 - Svanemølleparken ønskes bedre vedligeholdt.
 - Frederikshøjs marker bevares som natur.

Mobilitet

- Fremkommelighed
 - Stier og fortove bør forbedres.
- Kollektiv trafik
 - Der mangler busskure mod syd på Hobrovej.
 - Bustrafikken bør prioriteres i hele byen.
- Trafikafvikling
 - Ønske om ny vejadgang til Flødalen fra Hobrovej.
 - Rundkørsel Runesvinget/Langdyssen.
 - Hobrovej er belastet af gennemgående trafik.
 - Vanskeligt at komme til og fra Marathonvej fra Hobrovej.
- Trafiksikkerhed
 - Sikkerhed for bløde trafikanter i nye boligområder.
 - Cykel-/gangsti langs Langdyssen og Runesvinget.
 - Sikker krydsning og fartregulering på Runesvinget.
 - Sikker krydsning af Hobrovej.
- Trafikstøj



- Naboer er plaget af støj fra Runesvinget, Langdyssen og Skipper Clements Vej.
- Støjværn langs motorvejen.



Bilag:

Kommuneplantillæg 6.023 Byudviklingsplan for Svenstrup

Byudviklingsplan for Svenstrup, layoutet udgave

Samlet pdf af bemærkninger - Byudviklingsplan Svenstrup

Behandling af indkomne bemærkninger til Byudviklingsplan for Svenstrup

Byudviklingsplan Svenstrup - Samlet pdf af høringsvar vedr. bymidteafgrænsning