

Sagsbeskrivelse

Fakta om planlægningen

Lokalplanen omfatter et areal på knap 15 ha – dog reduceret med ca. 1,3 ha, eftersom matr.nr. 25d Vadum By, Vadum ikke skal være en del af lokalplanen. Gennem lokalplanområdet løber Gammelå fra nord til syd og denne vil med planen blive forlagt mod øst samtidig med, at den får et ændret tværprofil. Langs åen udlægges et ca. 100 m bredt naturstrøg. Den sydlige del af lokalplanområdet kan ikke bebygges eller anvendes til støjfølsom anvendelse pga. flystøj. På henholdsvis øst- og vestsiden af Gammelå kan der etableres ca. 23 åben-lav boliger samt ca. 120 tæt-lav- eller etage-boliger – alt efter boligtype. Området får vejadgang fra både Ellehammersvej og Vadum Kirkevej, og der udlægges i det rekreative område langs Gammelå stiforbindelser og broer, som bl.a. skal sikre en sikker skolevej.

Oversigtskort



Luftfoto over planområdet. Det sydlige område langs Thisted Landevej udgør Forsvarsministeriets areal, som ikke ønskes lokalplanlagt og derfor skal udgå af lokalplanen

Tidsplan

Godkendelse af planforslag til offentlig høring:

By- og Landskabsudvalgets møde den 6. oktober 2022 (punkt 2).

Økonomiudvalgets møde den 10. oktober 2022 (punkt 4).

Byrådets møde den 24. oktober 2022 (punkt 10).

Forslagene har været i offentlig høring i perioden 28. oktober 2022 til og med 16. januar 2023 (fristen blev forlænget efter ønske fra FES).

Link til digitale planer

[Lokalplan 5-1-106](#)

[Kommuneplantillæg 5.034](#)

Formål og baggrund

Formålet med planen er at muliggøre ny boligbebyggelse syd for Vadum Kirkevej. Som en del af planen udlægges et nyt rekreativt område langs Gammelå.

Baggrunden for lokalplanen er et konkret ønske fra en udvikler. Udvikling af området er i overensstemmelse med byudviklingsplanen for Vadum, som blev godkendt i byrådet den 18. januar 2021 (punkt 6).

Lokalplanområdet udlægges til boligformål i form af åben-lav, tæt-lav- og etageboliger. Det forventes, at der er efterspørgsel efter især mindre boliger i Vadum, så det bliver muligt at fraflytte det store parcelhus. Samtidig udlægges et mindre antal parceller til åben-lav-boligbebyggelse.

Kommuneplantillæggets indhold

I forbindelse med planprocessen fik udvikler udarbejdet en støjberegning i forhold til trafikstøj fra Thisted Landevej. Det viste sig i denne, at det ville være nødvendigt med støjafskærmning udenfor kommuneplanramme 5.1.R2, såfremt støjskærmen placeres langs Thisted Landevej. Derfor blev der udarbejdet et kommuneplantillæg, som udvidede det eksisterende rammeområde 5.1.R2 mod sydøst med et mindre område på ca. 1.900 m².

Imidlertid har Bolig- og Planstyrelsen (nu Plan- og Landdistriktsstyrelsen) gjort indsigelse mod kommuneplantillægget på opfordring fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse (FES). Kommuneplantillægget er ikke relevant, fordi FES efterfølgende har vurderet, at en støjskærm langs nordsiden af Thisted Landevej vil udgøre en sikkerhedsmæssig udfordring i forhold til det militære areal syd for Thisted Landevej.

Lokalplanens indhold

Naturstrøget langs Gammelå udformes som et nyt ådalstracé. Det er hensigten, at Gammelå skal forlægges mod øst, gives slyngninger og skrænter reguleres. Forud for dette skal der udarbejdes et konkret projekt og der skal søges om tilladelse ved Aalborg Kommunes vandløbsmyndighed. Ådalen som helhed skal understøtte rekreation for de kommende beboere, og ådalen skal indeholde funktioner som fælles udendørs opholdsareal, naturområder, regnvandshåndtering, beplantning, støjafskærmning og stier.

På begge sider af åen udlægges områder til boligformål med maks. 2 etager. I tilknytning til boligområderne skal der indrettes nære udendørs opholdsarealer. En del af de fælles udendørs opholdsarealer kan placeres i ådalen og knyttes op til boligområderne via stiforbindelser.

Ambitionen er at sætte rammerne for en nutidig arkitektur af høj kvalitet. I områder med tæt-lav- og etageboliger er der bestemmelser om, at for hver 20-25 boliger skal der være et nyt arkitektonisk udtryk, således at der sikres en variation i den samlede bebyggelse. Samtidig ønskes at undgå monotone facader, hvorfor der stilles krav om forskydninger i bygningskroppen, skift i materialer/farver og detaljering af facadeudtrykket.

Forhaver i åben-lav-bebyggelse skal fremstå grønne med beplantning, og fast belægning skal minimeres. De nordvendte forhaver skal fremstå åbne – dvs. uden hække. Kantzonen mellem vej og bebyggelse i områder med tæt-lav- og etageboliger skal kunne bruges som semi-privat område og skal delvis fremstå begrønnet.

Lokalplanområdet fremstår forholdsvis fladt, og der vil i forbindelse med byggemodning af området være mulighed for delvis at hæve terrænet med op til 0,75 m for at skabe bedre mulighed for at klimasikre området mod stigende grundvandsspejl og bedre mulighed for regnvandshåndtering, uden at skulle pumpe. For at sikre fremtidige boliger mod oversvømmelser fastsætter lokalplanen bestemmelse om en mindste gulvkote på 3,80 m (DVR90).

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Ellehammersvej og Vadum Kirkevej via i alt tre adgange.

Støjafskærmning skal udformes som en støjskærm nord for matr.nr. 25 d Vadum By, Vadum. Kombineret hermed skal der etableres en 2 m høj støjvold syd for delområde C. Støjskærm må have en højde på maks. 5,00 m målt fra koten på Thisted Landevej. Støjskærmen skal begrønnes på begge sider og skjules af beplantning mod nord.

Navngivning af ny vej

I forbindelse med 1. forelæggelse af planlægningen godkendte By- og Landskabsudvalget at ny vejadgang fra Ellehammersvej får navnet Flyservænet. Det blev desuden godkendt, at 2 nye boligveje fra Vadum Kirkevej får navnene Birkehaven og Fyrrehaven.

Miljøvurdering af planer

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til miljøscreeningen eller klager over afgørelsen om ikke at lave miljørapport.

Økonomi

De overordnede politiske målsætninger, vedtaget i forbindelse med Mobilitet 2040, er, at flere ture skal foretages på cykel eller ved gang, og der er samtidig målsætning om færre tilskadekomne i trafikken. På den baggrund vurderer By og Land, at der er behov for etablering af fortov langs sydsiden af Vadum Kirkevej på en strækning på ca. 315 m. Kørebanen skal udvides til min. 5,5 m og hastigheden forventes at skulle nedsættes til 40 km/t.

Finansiering af infrastrukturforbedringer herunder etablering af fortov langs Vadum Kirkevej vil blive afholdt ved brug af vejbidrag (Lov om offentlige veje § 49, stk. 2). Såfremt vejbidrag ikke vil kunne finansiere alle infrastrukturforbedringerne, vil konto til udmøntning af lokalplaner, som er på budget 2023-26, blive anvendt.

Lokalplanområdet er privatejet og omfatter arealer, der benyttes til landbrug. Da området ifølge lokalplanen skal overføres fra landzone til byzone, kan ejerne forlange den overførte del overtaget af kommunen. Da ejerne imidlertid selv har ønsket lokalplanen udarbejdet, har ejerne fraskrevet sig denne mulighed. Gennemførelsen af lokalplanen skønnes således ikke på dette punkt at medføre direkte udgifter for kommunen.

Indsigelser

Der er i den offentlige høring modtaget følgende indsigelser:

1. John Ørum Poulsen
2. Vejdirektoratet, Planlægning og Myndighed, Aalborg
3. Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse (FES) på vegne af Forsvarsministeriet
4. Bolig- og Planstyrelsen (nu Plan- og Landdistriktsstyrelsen)

Indsigelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor:

Nr. 1 John Ørum Poulsen vedrørende støjskærm langs Thisted Landevej.

Der opfordres til, at støjskærmen forlænges langs Thisted Landevej frem til F24-tankstationen.

Svar: Taget til efterretning

Lokalplanen omfatter ikke det nævnte areal. Såfremt der er ønske om etablering af støjskærm, må dette løftes i anden sammenhæng.

Nr. 2a Vejdirektoratet vedrørende trafikstøj

Der gøres opmærksom på, at en lokalplan kun må udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen indeholder bestemmelser om etablering af afskærmende foranstaltninger, der kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Der gøres opmærksom på, at krav om støjbeskyttelse i området på både kort og langt sigt er Vejdirektoratet uvedkommende.

Svar: Taget til efterretning

Det er en forudsætning for lokalplanens realisering, at udvikler etablerer den nødvendige støjafskærmning.

Nr. 2b Vejdirektoratet vedrørende tilladelse til støjskærm

Vejdirektoratet gør opmærksom på, at støjskærm, som vist på Kortbilag 2, er omfattet af vejlovens § 40, stk. 2 og forudsætter tilladelse, såfremt anlægget ønskes opført inden for vejbyggelinje langs Thisted Landevej. Ansøgning skal fremsendes til Vejdirektoratet. Dette bør fremgå af lokalplanens redegørelsesafsnit.

Svar: Imødekommet

Lokalplanen tilrettes, så støjskærm flyttes mod nord og derfor ikke vil blive placeret inden for vejbyggelinjen.

Nr. 2c Vejdirektoratet vedrørende ibrugtagning af delområde F, E og D.

Vejdirektoratet gør opmærksom på at F, E og D ikke må ibrugtages før støjafskærmning er etableret.

Svar: Taget til efterretning

Det fremgår af lokalplanens stk. 12.1, at det er en betingelse for ibrugtagning, at de vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

Nr. 2d Vejdirektoratet vedrørende dispensation fra skovbyggelinje

Det fremgår af lokalplanen, at etablering af støjafskærmning vil kræve dispensation fra skovbyggelinje. Vejdirektoratet forudsætter, at såfremt der ikke kan gives dispensation, så vil der blive etableret anden støjafskærmning.

Svar: Taget til efterretning

Eftersom skoven, som afkaster skovbyggelinje er placeret på sydsiden af Thisted Landevej, og dermed ca. 100 m fra kommende støjskærm, vurderes det, at der er gode muligheder for at kunne dispensere fra skovbyggelinjen. Det fremgår af lokalplanens stk. 12.1, at det er en betingelse for ibrugtagning, at de vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

Nr. 2e Vejdirektoratet vedrørende vejbyggelinje

Vejdirektoratet har noteret sig, at der er en tinglyst vejbyggelinje på 20 m fra vejmidten. Vejdirektoratet bemærker hertil, at det bør fremgå, at der til denne afstand skal medregnes et højde- og passagetillæg på 2 gange højdeforskellen mellem vejens niveau og terrænniveau samt 1 m til fri passage. Vejbyggelinjen bør vises på Kortbilag 4, og det bør nævnes, at der skal tillægges højde- og passagetillæg.

Svar: Taget til efterretning

Lokalplanens afgrænsning er i forbindelse med den offentlige høring blevet reduceret, så matr.nr. 25d Vadum By, Vadum ikke indgår i lokalplanen. Derfor er det ikke længere relevant at gøre opmærksom på vejbyggelinjen, da lokalplanområdet nu er placeret længere væk fra Thisted Landevej og uden for vejbyggelinjen. Det sted, hvor der er kortest afstand mellem vejmidte og lokalplangrænse, er der ca. 35 m.

Nr. 2f Vejdirektoratet vedrørende adgange

Vejdirektoratet gør opmærksom på, at der i adgangsfortegnelsen for Thisted Landevej er registreret en markadgang i højre vejside. Markadgangen er ikke anlagt fysisk og Vejdirektoratet har ikke undersøgt, hvorvidt adgangen stadig benyttes som adgang til matr.nr. 25d Vadum By, Vadum.

Svar: Taget til efterretning

Eftersom lokalplanens afgrænsning ikke længere omfatter matr.nr. 25d Vadum By, Vadum, vurderes bemærkningen ikke at være relevant.

Nr. 3a FES vedrørende lokalplanens område

FES gør opmærksom på, at matr.nr. 25d Vadum By, Vadum udgør et vigtigt militært område for Flyvestation Aalborgs virke. FES finder derfor, at matr.nr. 25d Vadum By, Vadum ikke skal være omfattet af lokalplanen, idet planens anvendelsesbestemmelser ikke er forenelige med Forsvarsministeriets nuværende og fremtidige brug af arealet.

Svar: Imødekommet

Matr.nr. 25d Vadum By, Vadum udgår af lokalplanområdet.

Nr. 3b FES vedrørende støjafskærmning og bakkelandskab – Forsvarsministeriets areal

FES gør opmærksom på, at støjafskærmning langs Thisted Landevej på matr.nr. 25d Vadum By, Vadum vil have indflydelse på Flyvestations Aalborgs virke, da der kan være indsigtsgener. FES kan således ikke acceptere nogen form for støjafskærmning eller bakkelandskab på matr.nr. 25d Vadum By, Vadum. Heller ikke en placering indenfor vejudlægget kan accepteres.

Svar: Imødekommet

Matr.nr. 25d Vadum By, Vadum udgår af lokalplanområdet.

Nr. 3c FES vedrørende udformning af støjafskærmning og bakkelandskab længere mod nord

En placering på matr.nre. 15br og 16a Vadum By, Vadum vil også kunne have indflydelse på Flyvestation Aalborgs virke, hvorfor støjafskærmningen fortsat skal være en støjskærm. FES ønsker, at det bagvedliggende bakkelandskab skal være mindst 2 m lavere end top af støjafskærmningen på grund af mulige indsigtsgener.

Svar: Imødekommet

Der indføres bestemmelse om, at bakkelandskab skal være mindst 2 m lavere end top af støjskærm. Der indføres bestemmelse om, at støjvold maks. kan have en højde på 2 m over terræn. Da terrænet stort set ligger i samme niveau vurderes det ikke, at der vil være udfordringer med, at støjvolden kan blive for høj i forhold til støjskærmen og dermed udgøre en sikkerhedsrisiko.

Nr. 3d FES vedrørende tinglysning af servitut

FES ønsker, at der skal tinglyses en servitut, som giver dem uhindret adgang til at inspicere støjskærmen på matr.nr. 15br og 16a Vadum By, Vadum.

Svar: Taget til efterretning

Lokalplanen kan ikke optage bestemmelse om tinglysning af en privatretslig servitut, men der opfordres til at tage kontakt til grundejer for at indgå aftale.

Nr. 3e FES vedrørende flystøj

FES vurderer for nuværende, at støjkonsekvensområdet for den militære flystøj i henhold til Miljøstyrelsens vejledning om støj fra flyvepladser (tillæg til vejledning 5(1994) ikke vil berøre støjfølsom anvendelse i lokalplanområdet. FES gør opmærksom på, at det samlede støjkonsekvensområde for den civile og militære flystøj ikke kendes og dermed muligvis kan berøre lokalplanområdet.

Svar: Taget til efterretning

Lokalplanen er i overensstemmelse med kendt viden om flystøj og kommuneplanens støjgrænser for flystøj. Det vides ikke på nuværende tidspunkt, om der skal udarbejdes en ny miljøgodkendelse for Flyvestation Aalborg.

Nr. 4a Bolig- og Planstyrelsen vedrørende indsigelse mod kommuneplantillæg 5.034

Efter anmodning fra FES fremsætter Bolig- og Planstyrelsen indsigelse mod forslag til kommuneplantillæg. Vurderingen er, at planforslaget ikke i tilstrækkelig grad tager hensyn til, de interesser FES har.

Svar: Imødekommet

Forvaltningen anbefaler, at kommuneplantillægget frafaldes, og at støjskærm i stedet placeres nord for Forsvarsministeriets areal. FES har vurderet, at støjskærm nord for dette areal ikke vil udgøre en sikkerhedsmæssig risiko – dog på visse betingelser, som skrives ind i lokalplanen.