

# Vestbjerg

debatoplæg om byudvikling

Oktober 2016



**Aalborg  
Kommune**



## **Indhold**

<b>Baggrund</b>	<b>3</b>
<b>Hvad mener du?</b>	<b>4</b>
<b>Byen</b>	<b>6</b>
<b>Borgerne</b>	<b>7</b>
<b>Boliger</b>	<b>8</b>
<b>Erhverv</b>	<b>9</b>
<b>Mødesteder og byfunktioner</b>	<b>10</b>
<b>Grønne/rekreative interesser</b>	<b>11</b>
<b>Mobilitet og forbindelser</b>	<b>12</b>
<b>Klima</b>	<b>13</b>
<b>Grundvandsbeskyttelse</b>	<b>14</b>
<b>Kulturarv/fredninger</b>	<b>15</b>
<b>Skitseforslag til bebyggelse</b>	<b>16</b>

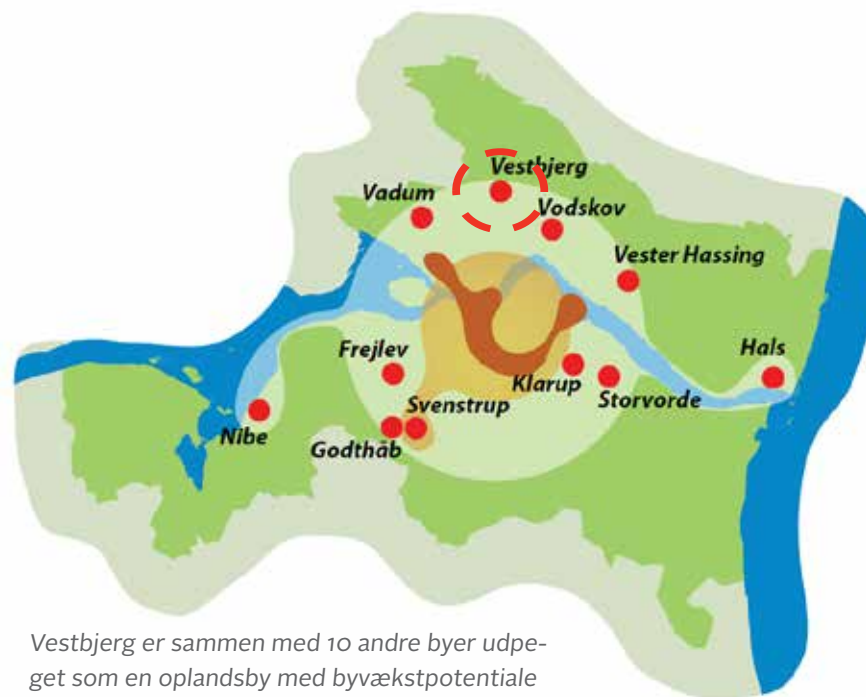
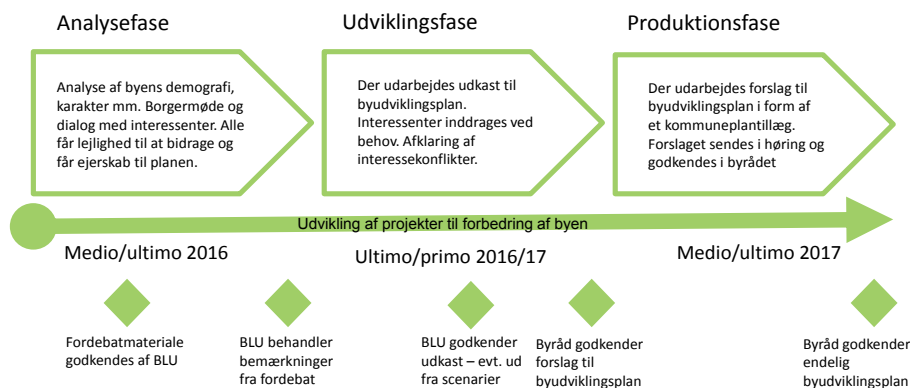
# Baggrund

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en byudviklingsplan for Vestbjerg. Derfor er dette oplæg udarbejdet, som optakt til en debat om, hvordan byen skal udvikles de kommende 12 år. Formålet med at se byens udviklingspotentialer i en sammenhæng er at få udarbejdet et opdateret plangrundlag for byen. Byudviklingsplanen for Vestbjerg skal sikre, at byrådets mål og strategier fra Fysisk Vision 2025 omsættes til konkret planlægning i Vestbjerg.

Den nye byudviklingsplan skal skabe rammerne for synergi og helhed, så der kan opnås en målrettet og koordineret indsats af offentlige og private investeringer til byforskønnelse og byudvikling. Vi vil gerne høre netop dine kommentarer til dette debatoplæg og byens udvikling. Kommentarerne vil indgå i det videre arbejde med udarbejdelsen af et kommuneplantillæg for byudviklingen i Vestbjerg og/eller i forbindelse med konkrete byomdannelsesprojekter.

I debatoplægget er indsat en række kort, som indenfor forskellige emner viser, hvordan kommuneplanen er i dag. Det kan debatteres om kommuneplanens udpegninger har den rigtige placering til at opfylde de intentioner, der er med byen i dag. Der er dog også en række bindinger som gør, at "ikke alt kan lade sig gøre".

Processen for udarbejdelsen af byudviklingsplanen ses nedenfor (forkortelsen BLU står for By- og Landskabsudvalget):



Vestbjerg er sammen med 10 andre byer udpeget som en oplandsby med byvækstpotentiale (se Fysisk Vision 2025).

## Vi vil gerne høre din mening

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en byudviklingsplan for Vestbjerg. Derfor er udarbejdet dette oplæg, som optakt til en debat om, hvordan byen skal udvikles de kommende 12 år.

**Hvad synes du, der er vigtigt at have fokus på i forbindelse med udarbejdelse af en byudviklingsplan for Vestbjerg?**

Send dine bemærkninger **senest 30. november 2016**

plan.udvikling@aalborg.dk  
By- og Landskabsforvaltningen  
Stigsborg Brygge 5  
9400 Nørresundby

**Deltag i borgermøde 16. november 2016  
på Vestbjerg skole kl. 19-21**

Kontaktperson: Tina Adamsen, tlf. 99312233, tina.adamsen@aalborg.dk

# Hvad mener du?

## Borgermøde i juni 2016

Vestbjerg Samråd har afholdt borgermøde, hvor der deltog ca. 75 borgere. Der var en række korte oplæg, og derefter var der 5 forskellige idé- /inspirationscaféer:

- Vestbjerg bycentrum
- Rekreative områder
- Boligformer
- Skole- og kulturliv
- Idrætslivet

Idéer/udsagn der dukkede op til borgermødet er samlet i et notat

## Mål fra Fysisk Vision 2025

Byrådet har i Fysisk Vision 2025 besluttet, at der er følgende fokuspunkter i Vestbjerg:

- Byvækst
- Skabelse af et centralt område i byen med blandede byfunktioner
- Byfortætning frem for byspredning
- Nye bæredygtige fortættede boligformer

- **Hvilke andre fokuspunkter skal med i byudviklingsplanen?**

## Byudviklingsretninger

Der er i øjeblikket ikke flere udlagte byudviklingsområder til boligformål.

- **I hvilke(n) retning(er) skal byen vokse?**
- **Er der eksisterende boligområder, som kan udvikles med nye boliger?**
- **Hvilke og hvor mange boliger er der behov for i fremtiden?**
- **Er der behov for justeringer i det eksisterende erhvervsområde?**

## Mødesteder og byfunktioner

Forskellige typer mødesteder kan være med til at højne sammenhængskraft i en by og skabe forudsætninger for et øget byliv. Samling af handel og servicerede funktioner ved Mejlstedvej kan være med til at skabe synergieffekt og mere byliv. Samling af sports- og kulturfunktioner ved hallen/skolen kan også være med til at skabe øget synergi mellem de forskellige funktioner.

- **Hvilke typer mødesteder er der brug for i Vestbjerg?**
- **Hvordan kan området omkring Mejlstedvej forbedres som bycentrum?**
- **Hvilke nye muligheder giver det at samle sports- og fritidsaktiviteter ved skolen/hallen?**

## Grønne/rekreative kvaliteter

Vestbjergs placering ved Hammer Bakker giver er gode muligheder for rekreation i grønne omgivelser. Samtidig er der også i selve byen flere rekreative stiforbindelser.

- **Hvilke landskabstræk er vigtige at bevare?**
- **Hvilke rekreative stiforbindelser mangler?**
- **Hvilke funktioner skal de rekreative grønne byrum have?**
- **Hvor kan der placeres områder til opsamling/forsinkelse af regnvand?**

## Mobilitet og forbindelser

Der er generelt gode stiforbindelser, som gør det trygt at færdes. Byen indeholder flere overordnede veje, som kan udgøre en barriere for byens liv. Mobilitet handler også om, hvilke oplevelser der er undervejs fra A til B samt at det er nemt at finde rundt i byen.

- **Hvordan kan der ske forbedringer af mobiliteten i byen?**
- **Hvordan fungerer den offentlige transport?**
- **Er det nemt for udefrakommende at finde rundt i byen?**
- **Er der behov for bedre skiltning i byen?**



Skal der ske for-  
tætning med bo-  
liger imellem de  
eksisterende boli-  
ger i tråd med det  
eksisterende miljø  
og under hensynta-  
gen til støjgener fra  
motorvej?

Bakmøllevej

Rummelighed  
til erhverv og  
pladskrævende  
varegrupper

Sulsted Landevej

Hvad skal en helhedsplan  
indeholde, hvis området skal  
være det fremtidige område  
for byens fritidsaktiviteter?

Hvilke funktioner skal der  
være ved hallen/skolen?  
Hvordan skabes synergi-  
effekt?

Skitseforslag til nyt boligområde  
med ca. 150 boliger - se side 16

Såfremt helhedsplanen giver  
mulighed, kan der måske bli-  
ve plads til flere boliger her?

Hjerring Landevej

Koncentration af byfunktioner  
med mulighed for ny dagligvare-  
handel. Hvilke funktioner skal el-  
lers placeres her?

Hammer  
Bakker

Er der kulturarvsinteresser og  
kan disse kombineres med, at  
området kan omdannes med mu-  
lighed for nye boliger?

Mejlstedvej

Hvordan sikres den  
bedst mulige tilknytning  
mellem byen og bak-  
kerne? Er der behov for  
nye stiforbindelser?

Nyt rekreativt område/samlings-  
sted med regnvandssø med til-  
knytning til byens centrum. Hvil-  
ket betyder, at boldbaner flyttes til  
hallen/skolen

Skitseforslag til nyt boligområde  
med ca. 50 boliger- se side 16

Byens kommende  
udviklingsretning?

Tingsvej

Oversigtskort over byens  
fremtidige muligheder

# Byen

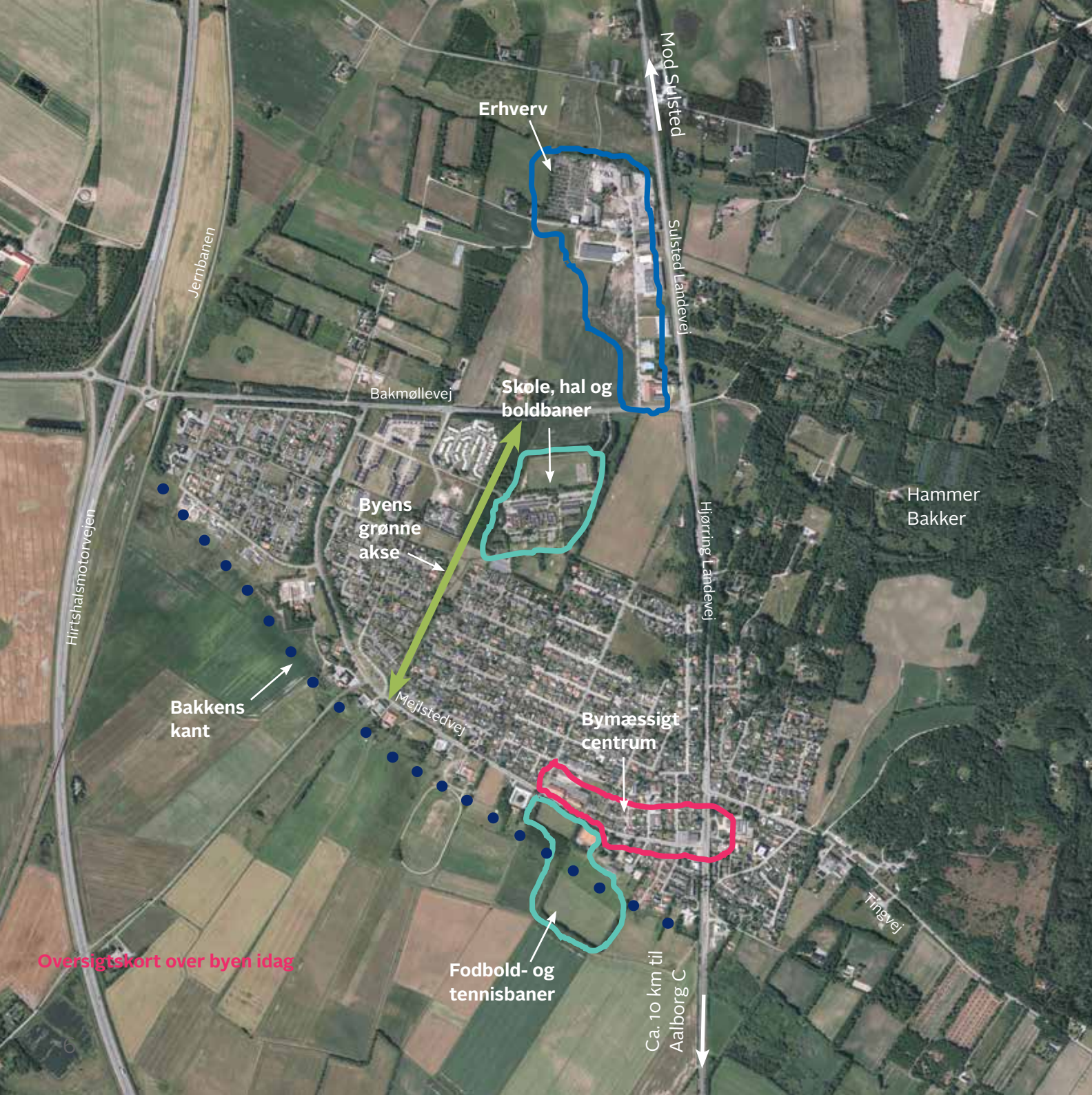
Vestbjerg ligger i pendlerafstand til Aalborg med kun ca. 10 km til Limfjordsbroen. Den lette adgang til storbyens mange arbejdspladser er en stor styrke for en by som Vestbjerg.

Byen var oprindeligt 2 mindre landsbyer - Vestbjerg ved landevejen og Mejlsted langs Mejlstedvej. I løbet af 60'erne, 70'erne og 80'erne sker der en stor udbygning af byen med primært parcelhuse som i mange andre danske byer. Det betyder, at byen bevæger sig op ad bakken mod nord og breder sig mod øst og vest.

En af byens styrker er beliggenheden ved det store naturområde Hammer Bakker. Der er ingen tvivl om, at mange har bosat sig i byen for netop at være tæt på bakkerne med de muligheder det giver for rekreation og et aktivt fritidsliv.

Vestbjerg kan desuden tilbyde en række service- og fritidstilbud som eksempelvis skole, børnehaver, fodbold, håndbold, badminton, gymnastik og spejder. Det er med til at skabe sammenhængskraft i byen, at der er noget at mødes om i fritiden.

Byens handelsliv er kendetegnet af, at der ikke er langt til Aalborg og dermed er udbuddet ikke stort. Der er dog "det mest nødvendige" i byen, så en hverdag kan hænge sammen.



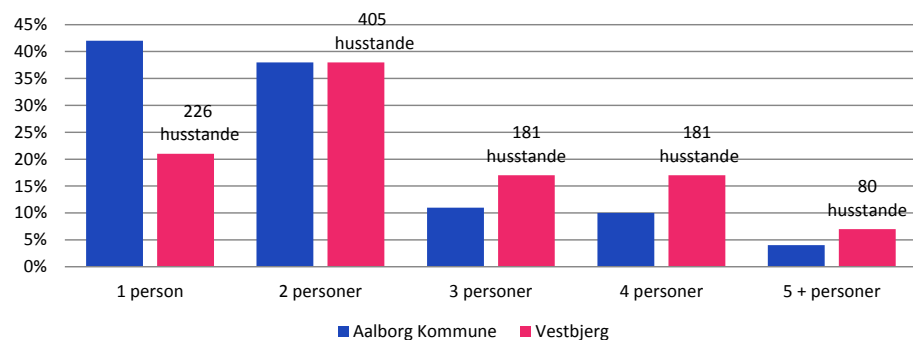
Oversigtskort over byen idag

# Borgerne

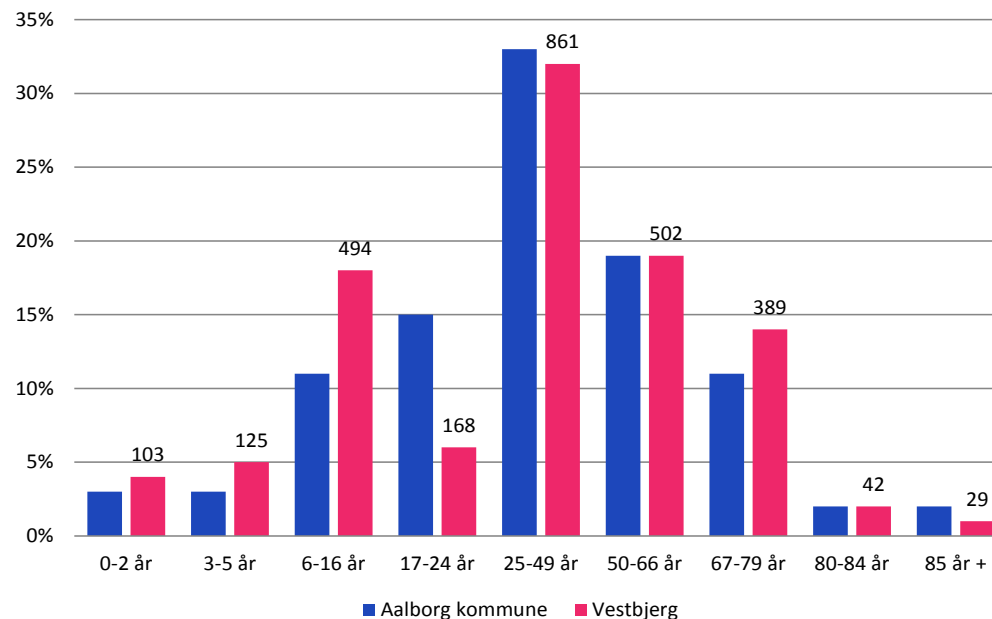
- Der er flere børn og unge i Vestbjerg end i Aalborg Kommune som helhed men til gengæld færre i aldersgruppen 17-24 år.
- Det grå guld (aldersgruppen 67-79 år) er der relativt flere af i Vestbjerg.
- Den gennemsnitlige husstandsindkomst i Vestbjerg er højere end i Aalborg Kommune som helhed.
- Den gennemsnitlige uddannelseslængde er længere i Vestbjerg end i Aalborg Kommune som helhed.

## Befolkningsudviklingen

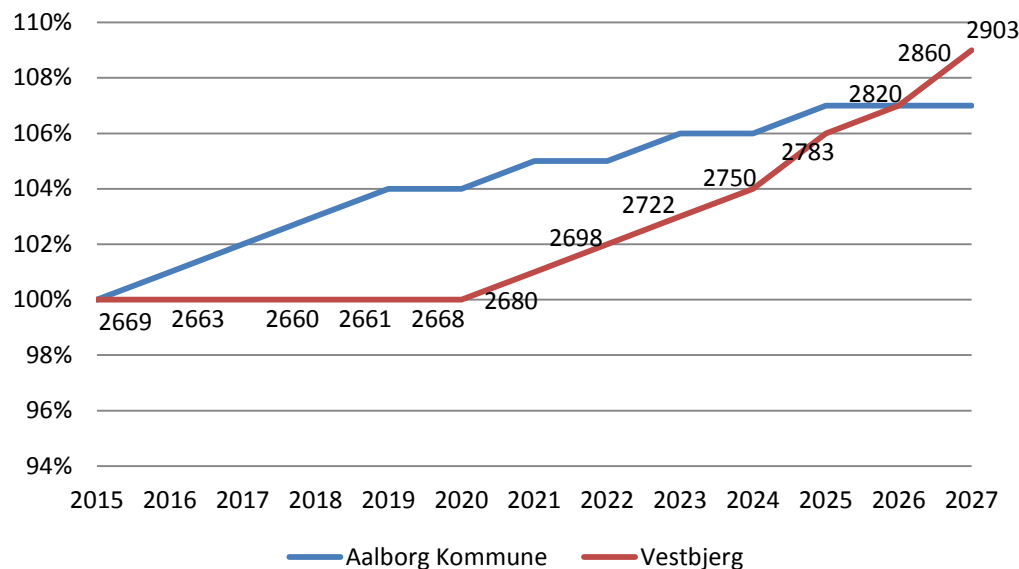
- De senest 12 år er befolkningen i Vestbjerg vokset med knap 500 personer.
- Især steg befolkningstallet i årene 2008-2010, men der er også en stigning på knap 50 personer i 2015.
- Befolkningstallet har ligget stabilt på omkring 2.700 personer siden 2010.
- I følge den seneste befolkningsprognose forventes en stigning i antal borgere i Vestbjerg på ca. 235 personer de kommende 12 år.



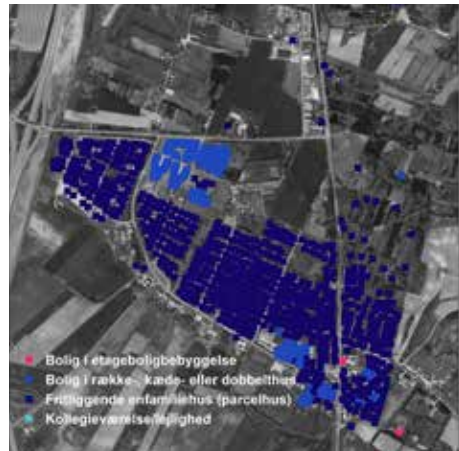
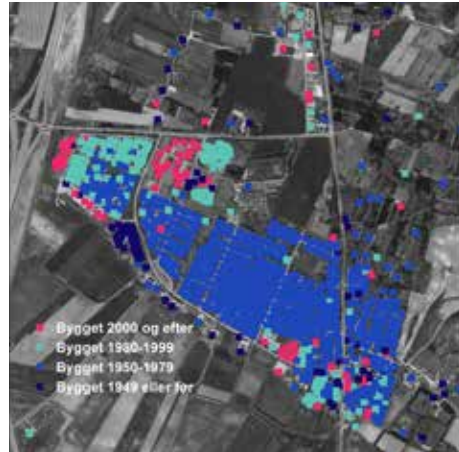
Husstandstørrelser for Vestbjerg sammenlignet med Aalborg Kommune pr. 31.12.2015.



Aldersfordelingen i Vestbjerg sammenlignet med Aalborg Kommune pr. 31.12.2015.



Befolkningsprognose for Vestbjerg sammenlignet med Aalborg Kommune 2016-2026 pr. 31.12.2015. Befolkningsprognoser er behæftet med en vis usikkerhed, idet prognosens forudsætninger kan ændre sig.



# Boliger

- Boligerne i Vestbjerg består af parcelhuse (71 %) og række-/kæde- og dobbelthuse (29 %).
- Vestbjerg er en ret ny by. Størstedelen af boligerne er bygget i 60'erne og frem.
- Der er bygget ca. 90 nye boliger i Vestbjerg de seneste 12 år (inkl. Højgaarden).
- Boligerne i Vestbjerg er i gennemsnit 136 m<sup>2</sup> mod 105 m<sup>2</sup> for Aalborg Kommune som helhed.
- 74 % af boligerne er ejerboliger, 13 % private lejeboliger, 10 % er almene lejeboliger og 3% er andelsboliger. Der er væsentligt flere ejerboliger og langt færre lejeboliger i Vestbjerg i forhold til Aalborg Kommune som helhed.

## Hvad sætter borgerne pris på ved Vestbjerg?

Aalborg Kommune har i 2012 sammen med Kuben Management lavet en boligundersøgelse, der afdækker befolkningens bosætningsmønstre og boligpræferencer. I en spørgeskema-undersøgelse af bosætning i Vestbjerg og omegn blev respondenterne spurgt om deres valg af bolig.

Her er listet de vigtigste faktorer i forbindelse med valg af bolig:

- Der er have og en terrasse samt garage eller lukkede parkeringsforhold.
- Et område uden sociale problemer, kriminalitet samt ugeneret af trafik støj.
- Gode transportforbindelser og dagligvarebutikker.
- Jo ældre personerne er, jo lavere månedlige boligudgifter har de.
- Jo ældre personerne er, i jo højere grad oplever de ikke boligudgifterne som en byrde for deres økonomi.
- Jo ældre personerne er, jo mindre villige er de til at skifte bolig i fremtiden, med mindre deres helbred eller livssituation ændrer sig.
- Flere vil bo i et række-, kæde- og dobbelthus, næste gang de skifter bolig.
- Flere vil bo i en lejebolig eller ejerlejlighed, næste gang de skifter bolig.
- Flere vil have en mindre bolig, næste gang de skifter bolig.

# Erhverv

Der er udlagt et decideret erhvervsområde i den nordlige del af byen - kaldet Vestbjerg Erhvervspark. Der er et ledigt areal på knap 7 ha i dette område til nye erhvervsvirksomheder eller udvidelser af eksisterende. Hele området er desuden udlagt som område til butikker med pladskrævende varegrupper. Erhvervsområdet har den fordel, at det er beliggende tæt på motorvejen, og dermed er transportmulighederne gode.

På hjørnet mellem Hjørring Landevej og Bakmøllevej er udlagt et areal på ca. 5 ha til centerformål i form af butiks- og servicefunktioner. Dette område vil være påvirket af trafikstøj. Desuden er der det eksisterende område til butiks- og servicefunktioner ved Mejlstedvej, hvor Kiwi og Fakta ligger.

Det oprindelige center af byen ved Hjørring Landevej og Mejlstedvej er udlagt til blandet område til boliger og erhverv. Her kan placeres erhverv som ikke har en væsentlig miljømæssig påvirkning af omgivelserne.



# Mødesteder og byfunktioner

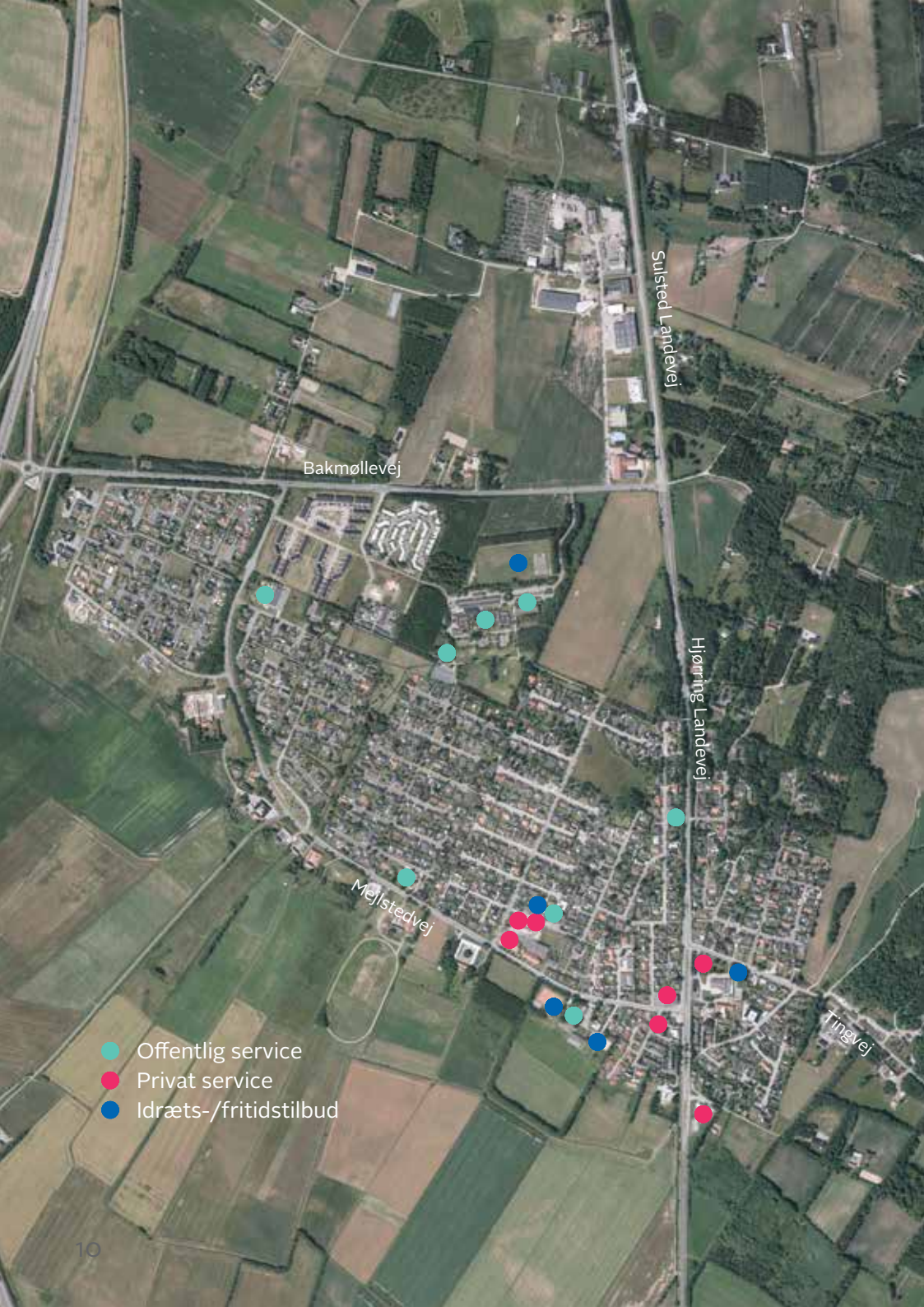
Offentlig/privat service samt idræts- og fritidstilbud er vigtige funktioner i en by og udgør samtidig mødesteder i byen. Vestbjerg har skole, hal, kirkecenter, ungdomsklub samt tre daginstitutioner. Biblioteket er erstattet af en bogbus. Byen har Kiwi, Fakta, pizzeria, blomster/brugskunst, cykelbutik, bank, frisører og en UnoX. Af fritidstilbud tilbyder Vestbjerg Idrætsforening badminton, fodbold, tennis, håndbold, gymnastik, løb, petanque og volleyball. Desuden findes spejderklubber samt et aktivitetscenter for ældre.

Placeringen af især dagligvarehandel har stor betydning for det flow, der er i en by og tit vil en dagligvarehandel kunne tiltrække yderligere servicefunktioner. Det optimale er, at der skabes en levende koncentreret bymidte med forskellige byfunktioner.

Væsentlige mødesteder i byen er også forskellige typer byrum. Det kan f.eks. være området udenfor en dagligvarebutik eller et rekreativt område med forskellige aktivitetsmuligheder. Man kan overveje om de eksisterende byrum skaber værdi for byens borgere, og hvordan der kan skabes det gode og aktive byliv i en by som Vestbjerg. Synligheden af de forskellige byrum spiller en rolle for hvem og hvor mange, der anvender dem.

Der kan eventuelt eksperimenteres med midlertidige byrum, som kan være med til at tilføje livskvalitet for byens borgere eller en gruppe borgere. Byerne er til stadighed i forandring, og derfor kan det være en god ide, at eksperimenteres med forskellige måder at indrette byen inden den endelige løsning vælges.

Der er pt udarbejdet et skitseoplæg til fremtidssikring af Vestbjerghallen, hvor drømmen er, at bygningen i højere grad skal fungere som et samlingspunkt for byen, som kan rumme en mangfoldighed af funktioner.



- Offentlig service
- Privat service
- Idræts-/fritidstilbud

# Grønne/rekreative kvaliteter



Vestbjerg har en meget karakteristisk placering i landskabet på den sydvestlige kant af bakkeøen ved Hammer Bakker.

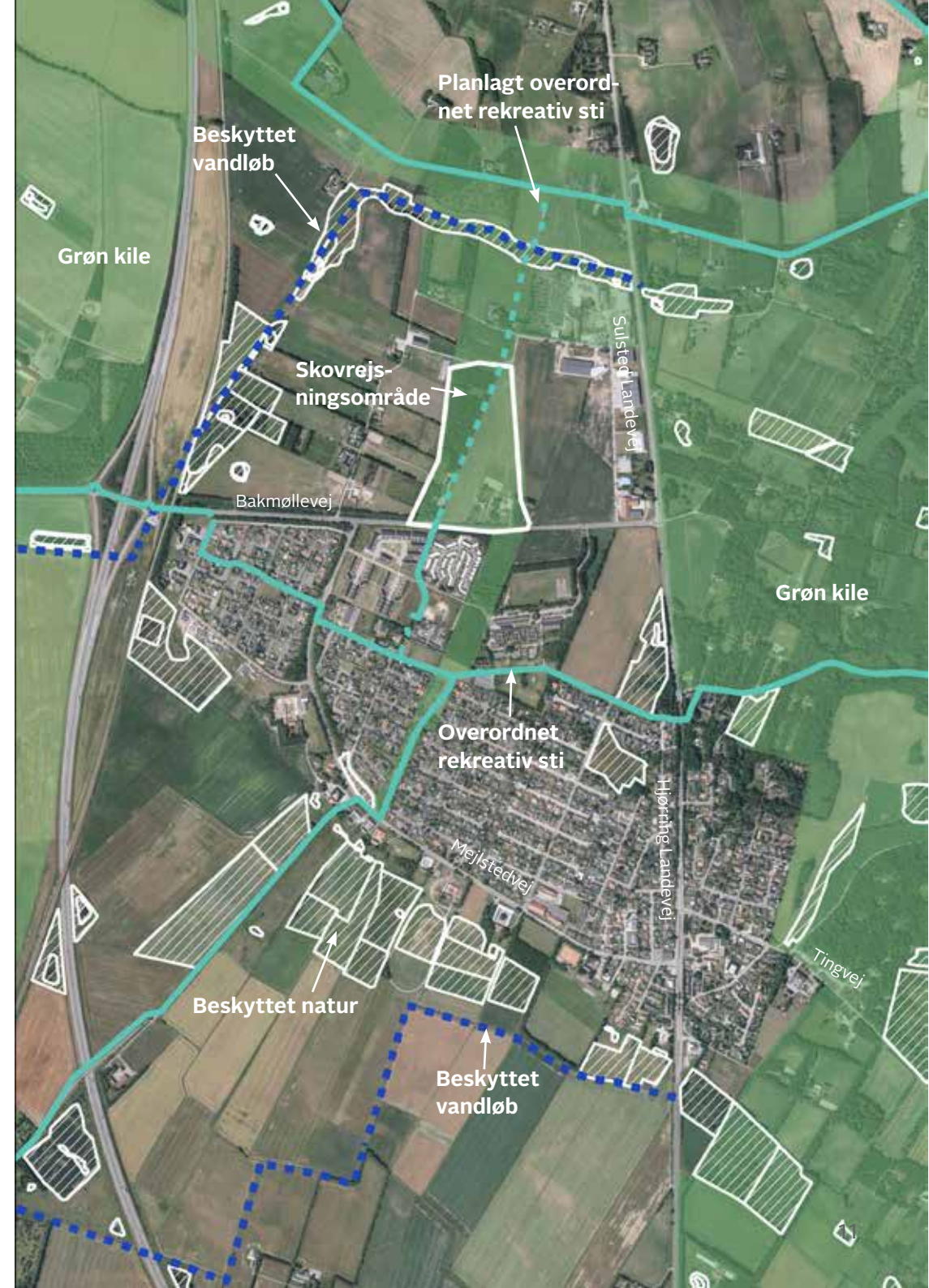
Syd for Vestbjerg findes de flade engarealer, hvor grundvandsspejlet ligger højt.

Engarealet ligger i kote 5 m mens det højest liggende område i Vestbjerg ligger i kote 30-40 m. Dette gør, at der fra flere af de nord/syd gående veje i byen er en fantastisk og langstrakt udsigt over de flade arealer mod syd.

Vestbjergs placering i kanten af Hammer Bakker gør, at der er rigtig gode muligheder for rekreative oplevelser og fritidsaktiviteter som gå-, løbe- og cykelture.

Naturen har stor betydning for den enkeltes livskvalitet og sundhed, og der er utvivlsomt mange i Vestbjerg, der sætter stor pris på nærheden til store rekreative områder.

I forbindelse med udbygning af byen er det vigtigt at bevare - og eventuelt udbygge - de gode rekreative stiforbindelser, der er mellem by og natur.



# Mobilitet og forbindelser

Vestbjerg gennemskæres af den gamle hovedlandevej og de to indfaldsveje Mejlstedvej og Tingvej. Bakmøllevej forbinder byen med motorvejen. Jernbanen mellem Hjørring og Aalborg løber langs motorvejen, men der er dog ikke stoppested i Vestbjerg.

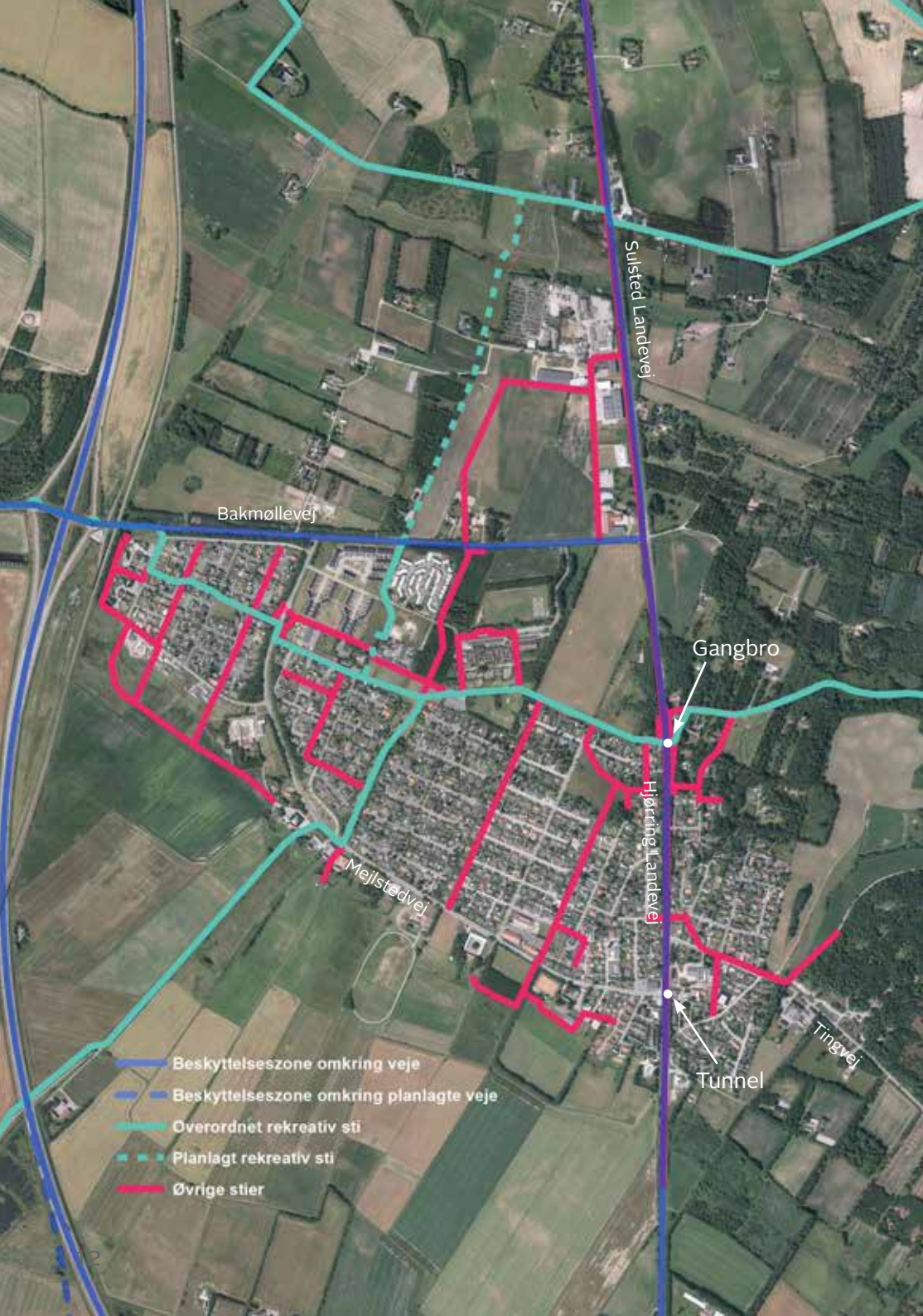
Den kollektive trafikbetjening består af busser på byens overordnede vejnet. Det fremgik af borgermødet i juni, at der er nok busstoppesteder, men at frekvensen i buskørslen kunne være bedre.

Der er et godt og sammenhængende stinet for cyklister og fodgængere i byen, men dette gælder dog primært området vest for landevejen. Der er indrettet to krydsningsmuligheder for de bløde trafikanter ved landevejen. En forbindelse mellem Vestbjerg og Vodskov via en stiforbindelse er blevet fremført som et forbedringspunkt.

Langs Mejlstedvej er cyklisterne sikret med cykelbaner og langs landevejen med cykelstier. Af skolevejsundersøgelse fremgår det, at der er et ønske om cykelsti langs Bakmøllevej samt en fodgængerovergang ved busstoppested på Bakmøllevej.

Der er støj fra trafik fra motorvejen og det øvrige overordnede vejnet i byen, som kan betyde begrænsninger for, hvilke områder der er egnede til støjfølsom anvendelse i fremtiden.

På borgermødet i juni blev der fremført ønske om at etablere en rundkørsel i krydset mellem Hjørring Landevej og Mejlstedvej. Desuden kan oplevelsen af at køre i en by måske forbedres ved at opsætte byporte eller andet, der er med til at markere byens start og slut.



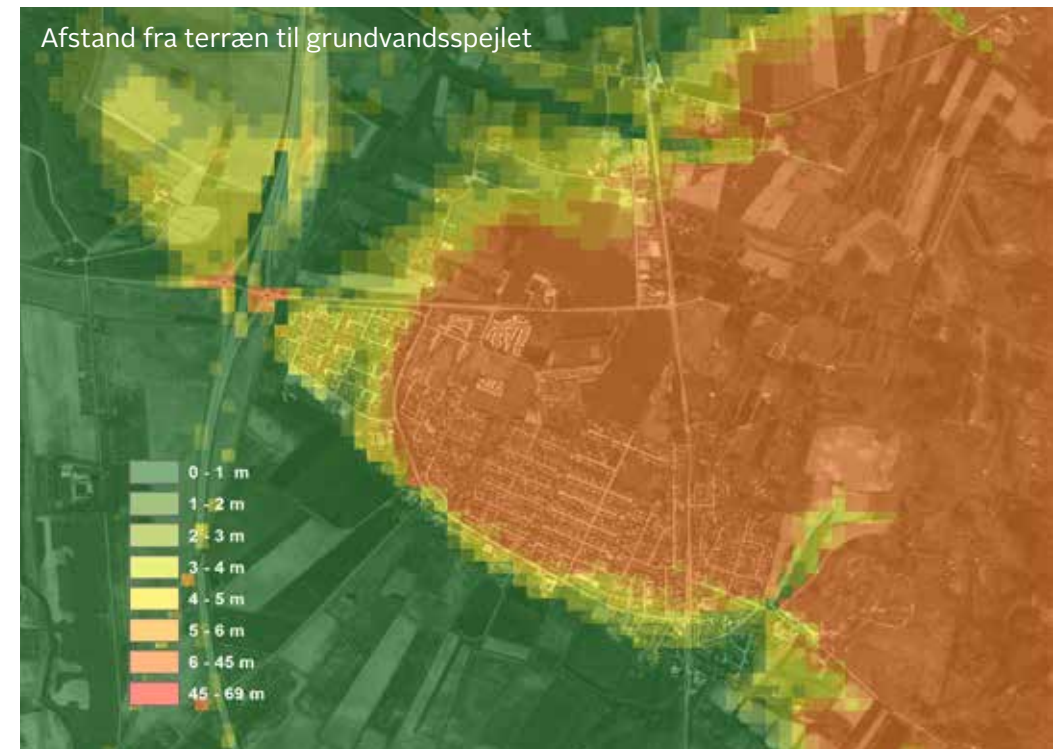
# Klima



Klimaet ændrer sig og en væsentlig konsekvens er et vådere miljø. Det vil sige stigende grundvandsspejl, øget nedbør, mere vand i vandløbene og stigende havvandstand. Ændringerne vil ske over lang tid, og her og nu er de øgede nedbørsmængder den største udfordring. Indretning af vores byer og landskaber skal tage udgangspunkt i vores forventninger til fremtidens klimaændringer.

I områder med en årlig oversvømmelsesrisiko på 5 % eller derover, som vist på kortet til venstre, er det vigtigt enten at undgå fremtidig bebyggelse eller i forbindelse med planlægning at indrette området, så oversvømmelse undgås - eksempelvis ved at indrette områder til afledning af regnvand, f.eks. i form af en regnvandssø i et rekreativt område.

Da grundvandsspejlet stiger, kan det være en god idé at undgå ny bebyggelse i de områder, hvor der er en kort afstand til grundvandet idag. Typisk de lavtliggende områder. Nedenstående kort viser den aktuelle afstand til grundvandsspejlet.



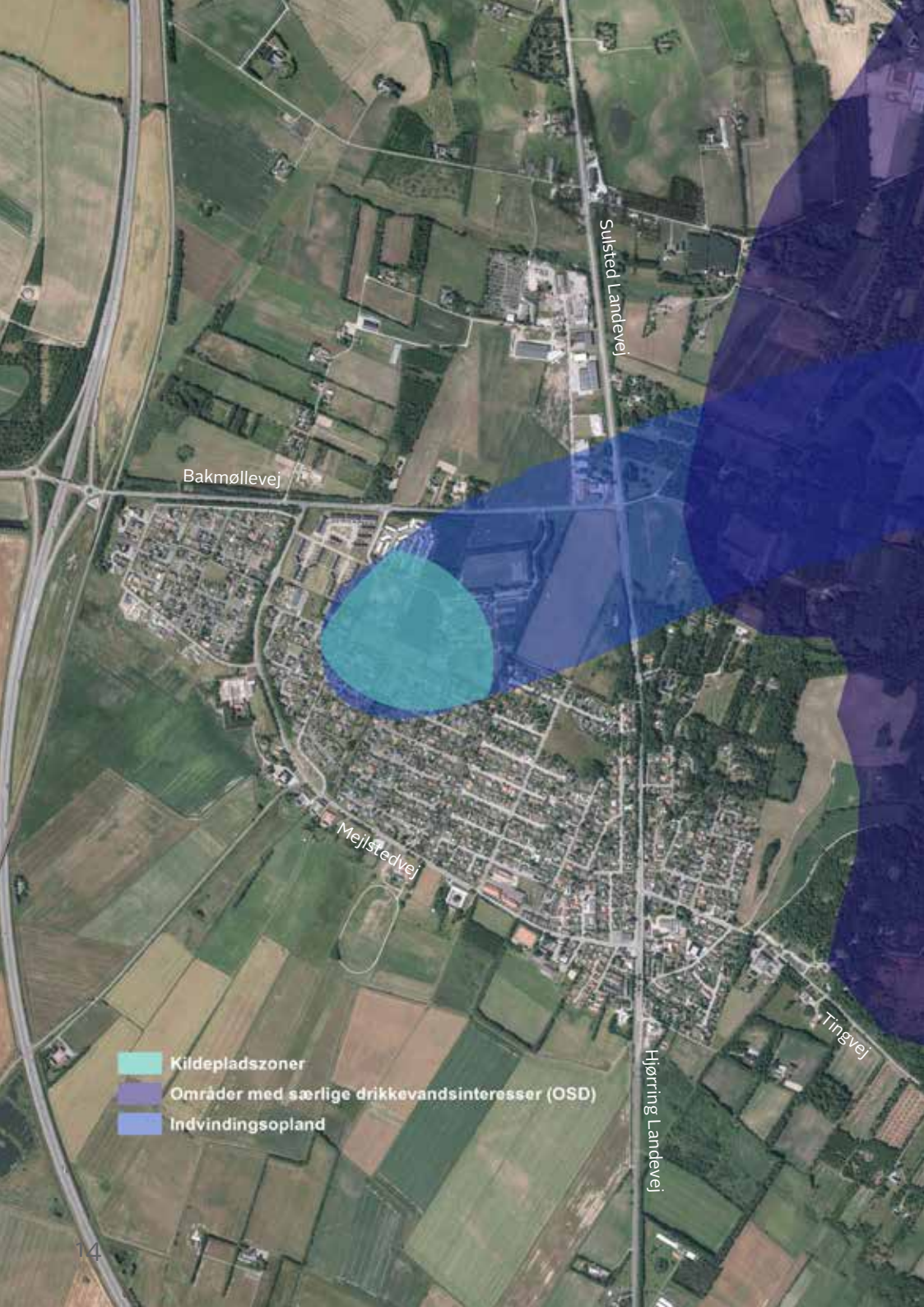
# Grundvandsbeskyttelse

Vestbjerg Vandværk henter drikkevandet fra en kildeplads midt i byen, men vandet kommer fra et stort indvindingsopland, som strækker sig ind i Hammer Bakker. Det vand, der siver ned inden for indvindingsoplandet, vil på et tidspunkt nå kildepladsen og blive pumpet op til drikkevand af vandværket.

Borgerne i Vestbjerg bor altså ovenpå det vand, der kommer ud af hanerne. For at sikre rent drikkevand nu og til kommende generationer er det derfor vigtigt, at husstande og virksomheder undgår potentiel forureningstruende aktivitet. Aalborg Kommune vil stille krav til grundvandsbeskyttelse i miljøgodkendelser til virksomheder, der ligger inden for indvindingsoplandet.

Vandværket i Vestbjerg har tidligere hentet vand fra to kildepladser i byen, men i 2013 blev den ene lukket på grund af forurening med sprøjtemidler. Derfor er der kun én kildeplads tilbage til at forsyne virksomheder og borgere i Vestbjerg. Dette forhold gør det vigtigt at passe på den kildeplads, der er tilbage og undgå yderligere forurening af grundvandet. Det er omkostningskrævende at flytte en kildeplads, og det er ikke givet, at det kan lade sig gøre at finde en ny egnet kildeplads.

Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) er områder, der er udpeget af Staten, og som skal sikre den fremtidige drikkevandsressource. Stort set hele Hammer Bakker er udpeget til OSD-område.



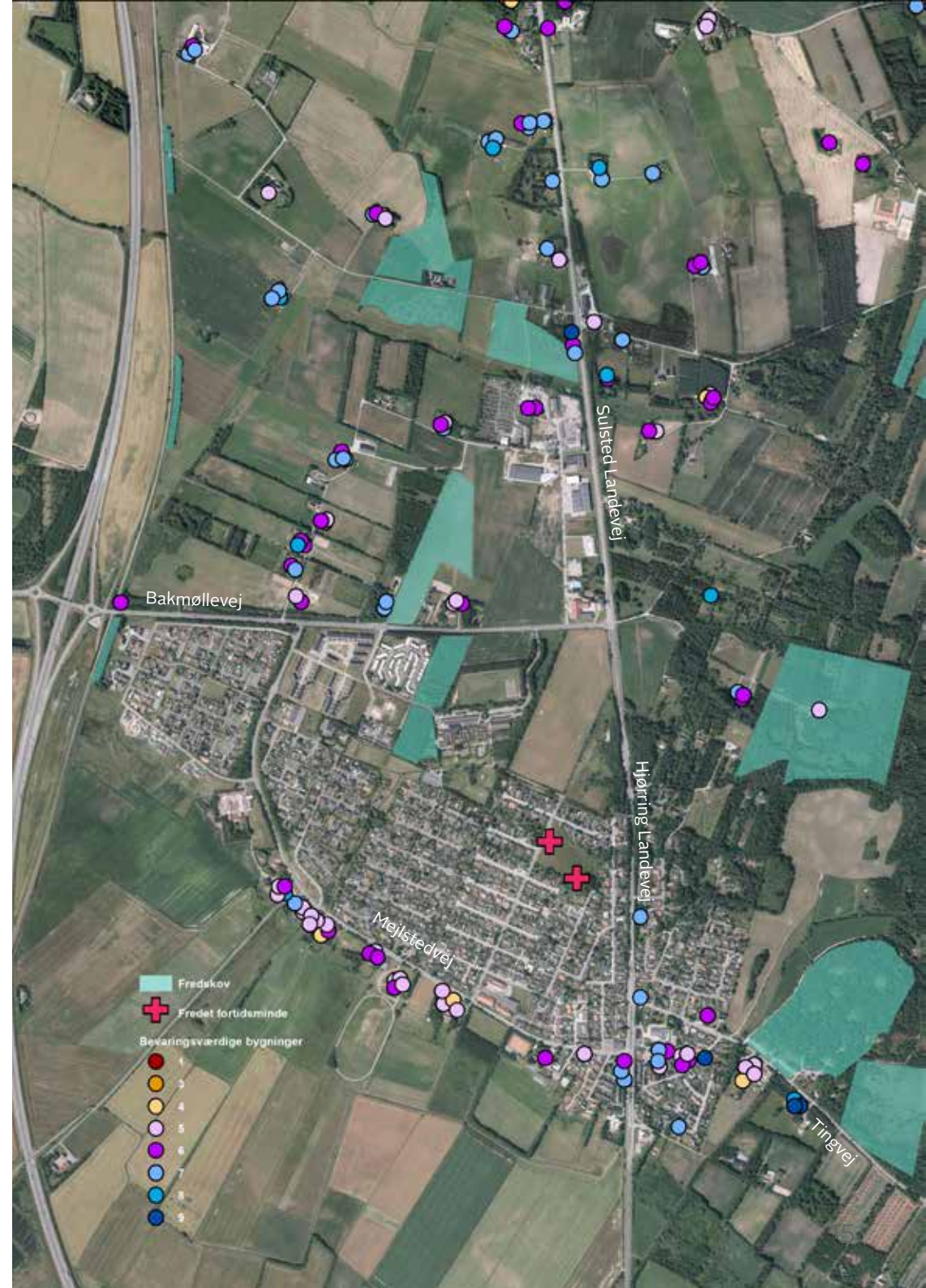
# Kulturarv/fredninger

På trods af at Vestbjerg er en forholdsvis ny by kan der godt være kultur-arvssinteresser.

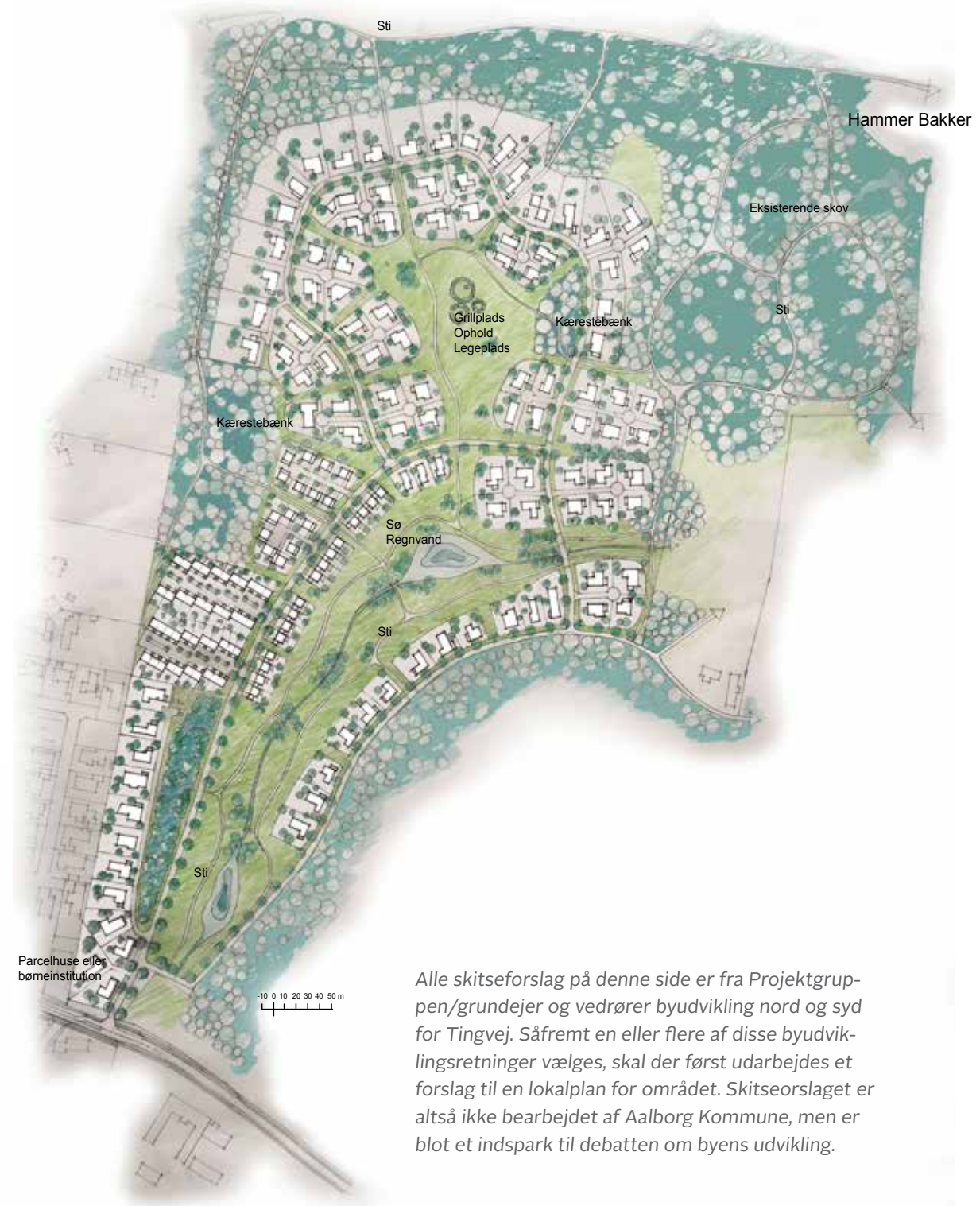
Udpegning af bevaringsværdige bygninger og bymiljøer er en kommunal opgave. Der er ikke udpeget bevaringsværdige kulturmiljøer i Vestbjerg, men derimod en række bygninger med forskellig bevaringsværdi. En metode til registrering af bygningers eller kulturmiljøers bevaringsværdi er SAVE. Bygningerne er vurderet ud fra arkitektur, kulturhistorisk værdi, miljømæssig værdi, originalitet og tilstand. De fem parametre sammenfattes i én bevaringsværdi fra 1-9, hvor 1 er den højeste værdi. Bevaringsværdien for de registrerede bygninger i Vestbjerg ligger fra 4-9.

I det højt beliggende rekreative område ved Blomsterbakken er der 2 gravhøje - Kløvhøj. Herfra er der en god udsigt over byen og engene mod syd.

Området vest for skolen og området nord for Bakmøllevej er udpeget som fredskov.



# Skitseforslag til bebyggelse



Alle skitseforslag på denne side er fra Projektgruppen/grundejer og vedrører byudvikling nord og syd for Tingvej. Såfremt en eller flere af disse byudviklingsretninger vælges, skal der først udarbejdes et forslag til en lokalplan for området. Skitseorslaget er altså ikke bearbejdet af Aalborg Kommune, men er blot et indspark til debatten om byens udvikling.