



Punkt 5.

Godkendelse af opsamling på fordebat, Byudviklingsplan for Godthåb

2016-052150

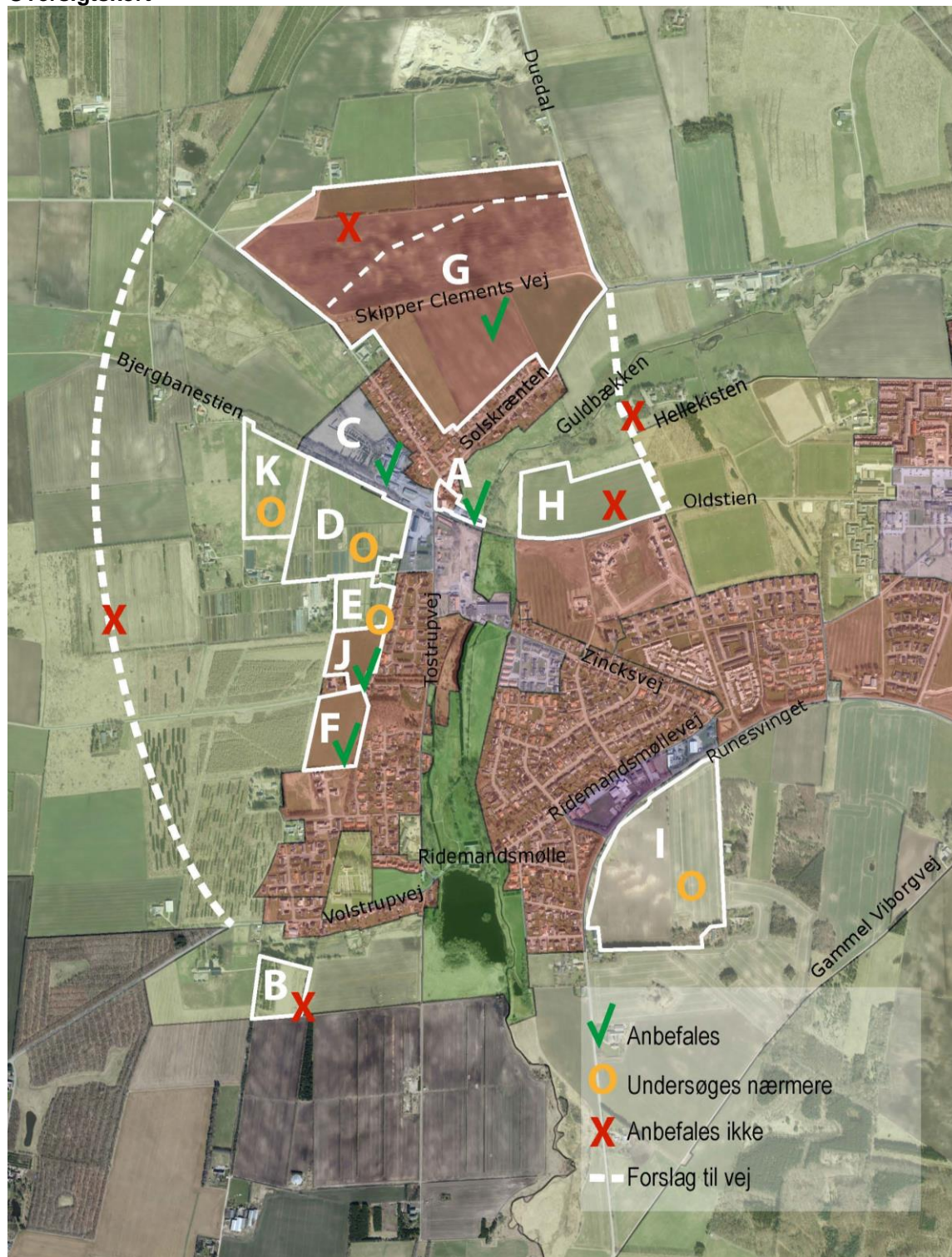
By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at der udarbejdes et forslag til byudviklingsplan for Godthåb i form af et kommuneplantillæg med miljørapport på baggrund af principperne beskrevet i sagsfremstillingen nedenfor.

Beslutning:

Godkendt.



Oversigtskort





Sagsbeskrivelse

By- og Landskabsudvalget godkendte på mødet den 26. januar 2017 under punkt 18 igangsætning af en fordebat for en byudviklingsplan for Godthåb i form af kommuneplantillæg med miljørapport. Fordebatten blev afholdt i perioden 1. februar til 1. marts 2017.

I fordebatten blev der afholdt borgermøde i Godthåb Forsamlingshus den 8. februar 2017 med stort fremmøde. På borgermødet blev der afholdt workshops over 4 emner:

Boliger og Kulturarv

Rekreative værdier

Mobilitet og forbindelser

Mødesteder og byfunktioner

På de 4 workshops modtog kommunen mange input. Mange var optaget af at bevare landsbymiljøet, og af at sikre det nære miljø. Herudover var emner som forskønnelse af Andersens Stålvarefabrik, etablering af legeplads, for og imod boliger syd for Runesvinget aktuelle.

Idéerne bruges som inspiration i det videre planlægningsarbejde og kan ses som bilag "Bemærkninger fra workshops."

I offentlighedsfasen har kommunen modtaget 33 skriftlige henvendelser. Henvendelserne er kategoriseret i de 4 emner, som der blev afholdt workshops i på borgermødet i notatet "Opsamling på bemærkninger fra fordebatten – Byudviklingsplan for Godthåb". Notatet er vedlagt som bilag.

Alle bemærkningerne er nummereret, og er vedlagt som bilag. I opsamlingsnotatet refereres til dette nummer, så det fremgår, hvem der er kommet med den enkelte bemærkning.

I det videre arbejde med byudviklingsplanen for Godthåb skal der udarbejdes en opdateret vurdering af behovet for nye boliger for de næste 12 år. På baggrund af byggeriet i løbet af de sidste 12 år, og målene i Planstrategi 2016, forventes behovet at være ca. 200 boliger.

Boliger og Kulturarv

De foreslåede boligområder er diskuteret med Godthåb Samråd på en byvandring den 5. juli 2017.

Tostrupvej 36-40, Område A

Området ligger umiddelbart vest for Guldbækken, er privatejet og ligger i byzone. Området er udlagt til erhverv, hvilket ikke længere er relevant.

Forvaltningen anbefaler, at der arbejdes videre med omdannelse af området til boligområde.

Syd for Godthåb, Volstrupvej, Område B

Området er privatejet og ligger i landzone. Adgangsvejen til området er en grusvej og en del af Hærvejsruten.

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.

Forvaltningen anbefaler, at området fastholdes som natur- og kulturområde, og dermed ikke ændrer status til boligområde.

Andersens Stålvarefabrik, Tostrupvej 39-41, Område C

Området er privatejet og ligger i byzone.

Den østlige del af området rummer væsentlig kulturarv i form af ældre industribygninger, se bilag: Kulturmiljø - Andersens Stålvarefabrik i Godthåb. Den vestlige del har været anvendt til juletræsproduktion.

Områdets anvendelse til erhverv er ikke længere relevant, og det fremstår slidt og bærer præg af, at bygningerne ikke længere er i anvendelse. For at forskønne området og skabe ny anvendelse og liv er det vigtigt, at der skabes mulighed for at omdanne området.



Området vurderes ikke som egnet til placering af centerfunktioner. 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.

Forvaltningen anbefaler, at der arbejdes videre med omdannelse af området til boligområde med respekt for de kulturhistoriske og landskabelige interesser, og at dette arbejde igangsættes sideløbende med udarbejdelse af byudviklingsplanen.

Vest for Godthåb, Områderne D, E, F, J og K

Område D, E og K er privatejede, og ligger i landzone. Område F og J er ejet af Aalborg Kommune, og ligger i byzone. Område F forventes lokalplanlagt til 24 grunde i 2018. Grundsølgingsindtægt fra disse grunde forventes i 2020-21.

Områderne ligger som naturlig forlængelse af Godthåb mod vest.

Tostrupvej og Ridemandsmøllevej er smalle og ikke egnet til store trafikmængder. Forvaltningen har igangsat trafiktællinger, der vil skabe overblik over omfanget af den eksisterende trafik, hvorefter det kan afgøres, i hvilket omfang trafikmængden kan øges.

Flytning af de bløde trafikanter fra Tostrupvej og Ridemandsmøllevej til stierne i naturområdet mellem Hammerværket og Ridemandsmølle kan medvirke til at øge trafikikkerheden i området og dermed til at muliggøre de foreslåede nye boligområder vest for Godthåb. Der kan endvidere arbejdes med stier i de nye vestlige boligområder, således at de bløde trafikanter anvender disse.

Forvaltningen anbefaler, at område J og F fastholdes som boligområde, og at beslutningen om, hvorvidt der kan udvikles nye boliger i områderne D, E og K afventer resultatet af trafiktællingerne og af nærmere undersøgelse af om de bløde trafikanter kan flyttes fra Tostrupvej og Ridemandsmøllevej.

Nord for Godthåb, Område G

Området ligger i byzone og hovedparten af området er ejet af Aalborg Kommune. Et areal i den nordlige del af området er privatejet.

Området ligger med smuk udsigt over ådalen og Svenstrup samt tæt på Drastrup Skov mod nordøst.

Hele området ligger i Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Den nordvestlige del af området ligger endvidere inden for indvindingsoplandet til Svenstrup Vandværk, Atletikvej. Indvindingsoplandet udgør ca. 30 % af området.

Forvaltningen anbefaler, at hovedparten af området fastholdes som boligområde med store skovparceller, og at der arbejdes med, at den nordlige del af området udpeges som skovrejsningsområde med rekreative ruter, hvorved der skabes en grøn rekreativ forbindelse til Drastrup Skov, der samtidig beskytter grundvandet.

Nord for Oldstien, Område H

Området er privatejet, og ligger i landzone.

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 vil derimod være et yderligt beliggende boligområde i Svenstrup.

Forvaltningen anbefaler, at området fastholdes som natur- og landbrugsområde, og dermed ikke ændrer status til boligområde.



Syd for Runesvinget, Område I

Området er ejet af Aalborg Kommune og ligger i byzone.

Området ligger på en markant nordvendt bakkekam. Det markante terræn vil kræve særlig opmærksomhed på design og placering af boligerne i landskabet.

Området, samt naboområderne syd for udgør i dag en væsentlig kilde til daglige rekreative oplevelser for flere brugergrupper, både fra Godthåb og Svenstrup.

Runesvinget er klassificeret som en primær trafikvej og fungerer som en ringvej med skiltet hastighed mellem 60 og 80 km/t. Krydsning af Runesvinget er en barriere for bløde trafikanter. For de bløde trafikanter er der to eksisterende underføringer af Runesvinget. Runesvinget vil dog udgøre en væsentlig barriere, der fragmenterer sammenhængen mellem dette nye boligområde og Godthåb.

Området er beliggende inden for Område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) samt i nærheden af indvindingsboringerne til Godthåb Vandværk.

Forvaltningen anbefaler, at 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, bør der udarbejdes 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.)

Rekreative værdier

Der er kommet mange forslag til forbedring af det grønne og de rekreative forhold i og omkring Godthåb.

Forvaltningen anbefaler, at der i byudviklingsplanen arbejdes på at fastlægge en grøn-blå struktur for Godthåb og omegn, der sikrer en rekreativ sammenhæng imellem områder i bymiljøet og uden for byen, samt sikrer forskellige naturoplevelser. Herunder vil kommunen arbejde for, at der i evt. nye boligområder op mod de grønne kiler og forbindelser lægges særlig vægt på en blød, grøn overgang imellem områderne, samt gode rekreative forbindelser.

Mobilitet og forbindelser

Fortov og/eller cykelsti langs Tostrupvej

Tostrupvej har et meget smalt tværsnit. Der er fortov, hvor kørebanen er bredest. Der vil eksempelvis kun være plads til et meget smalt fortov, hvor der ikke vil være plads til at to personer kan krydse hinanden uden at skulle ud på vejbanen.

Forvaltningen anbefaler, at der ikke arbejdes videre med fortov og/eller cykelsti langs Tostrupvej, og at der alternativt arbejdes med at forbedre forholdene for bløde trafikanter langs Guldbækken.

Ny ringvej vest for Godthåb

Trafikalt set vil en ringvej vest om byen aflaste Tostrupvej. Etablering af en ny omfartsvej er en meget tidskrævende og omkostningstung proces.

Der har tidligere været en vejreservation vest om Godthåb i kommuneplanen. I forbindelse med den sidste kommuneplanrevision i 2004 blev der truffet beslutning om at tage reservationen ud af planlægningen.

Forvaltningen anbefaler, at der ikke arbejdes videre med forslaget, og at der fokuseres på forbedring af de eksisterende, interne forbindelser i byen.

Ny vej fra Runesvinget over Oldstien og Guldbækken til Skipper Clement Vej.

Oldstien er en overordnet cykelsti til Højvangsskolen. Mod vest går stien over i Bjergbanestien med forbindelse til det åbne land og Nibe. 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.

Forvaltningen anbefaler, at der ikke arbejdes videre med forslaget



Mødesteder og byfunktioner

Det er foreslået at etablere centerområde ved Andersens Stålvarefabrik. Forslaget afvises grundet trafikale og strukturelle forhold i byen.

Forvaltningen anbefaler, at der arbejdes med mulighederne for at udvide det eksisterende centerområde på Ridemandsmøllevej.

Byudviklingsprojekter

Fordebatten har budt på flere idéer til byudviklingsprojekter i Godthåb. Legeplads og cykelstier (både rekreative stier og sikre skolestier) er nævnt mange gange både i de indkomne bemærkninger og på borgermødet, ligesom multihal, bro over åen ved Hammerværket, hundeskov, shelter, bålhus, "byindgang" med kunstværk, udendørs fitness, vejbump, fortov mv. er foreslået.

Forvaltningen anbefaler, at der anvendes midler fra Udviklingspuljen til en forstærket indsats primært i oplandsbyer til udarbejdelse og realisering af et eller flere byudviklingsprojekter i Godthåb. Forvaltningen vil blandt andet i samarbejde med Samrådet i Godthåb udarbejde et projekt, der kombinerer flere af ovennævnte idéer med henblik på at skabe et projekt med synergi i forhold til flere elementer i byen. Projektudviklingen vil finde sted i løbet af 2018, hvorefter etableringen vil ske i 2019.



Bilag:

Bemærkninger fra workshops

Opsamling på bemærkninger fra fordebatten

Indkomne bemærkninger

Kulturmiljø - Andersens Stålvarefabrik i Godthåb