



Gistrup

Debatoplæg
om byudvikling
maj 2018



**Aalborg
Kommune**

Indhold

Baggrund	3
Proces og tidsplan	4
- Byudviklingsretninger	4
- Mødesteder og byfunktioner	4
- Grønne/rekreative kvaliteter	4
- Mobilitet og forbindelser	4
Gistrup - byen ved Lundby Bakker	6
- Borgere	7
- Befolkningsudvikling	7
- Hvad sætter du pris på i Gistrup?	8
- Boliger	8
- Erhverv	9
- Mobilitet og forbindelser	10
- Et netværk af stier	10
- Grønne interesser	11
- Grundvandsinteresser	11
Byudvikling eller byfortætning	12
- Gistrup ifl. Kommuneplanen	12



Baggrund

By- og landskabsudvalget har godkendt igangsætning af fordebat om Gistrups udvikling. Fordebatten skal munde ud i en byudviklingsplan for Gistrup .

Forud for denne debat har der løbende været lokalplaner under udarbejdelse bl.a. er der ved Gistrup Autolakering vedtaget en lokalplan 7-2-103 i oktober 2017 for boliger. Side-løbende med udarbejdelsen af byudviklingsplanen for Gistrup vil der også blive arbejdet videre på en lokalplan 4-2-104 for boliger og rekreativt område midt i Gistrup. Der arbej-des desuden også sideløbende med Gatewayprojektet, som er et projekt til forbedring af de udendørs faciliteter og funktioner i nærheden til skolen.

Fysisk Vision 2025 (hovedstrukturen i kommuneplanen godkendt af Byrådet i novem-ber 2013) var startskuddet til en bearbejdning af 11 udpegede oplandsbyer med særligt vækstpotentiale. Gistrup var ikke en af disse byer. Med baggrund i Fysisk Vision 2025 skal udviklingen i Gistrup derfor i stedet tage afsæt i at sikre kvalitet og bedre udnyttelse af byens potentialer. Omdannelse og byfortætning skal prioriteres frem for byspredning. Med afsæt i Vision 2025 er formålet med byudviklingsplanen for Gistrup at få defineret identitet, struktur og sammenhængskraft i byen, så byens potentialer kan udnyttes bedst muligt.

Byudviklingsplanen skal skabe rammerne for synergi og helhed, så der kan opnås en målrettet og koordineret indsats af eventuelle offentlige og private investeringer til by-forskønnelse og udvikling.

I debatoplægget er der indsat en række kort, som indenfor forskellige emner viser, hvor-dan 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”.

Vi vil gerne høre dine kommentarer til dette debatoplæg. Er der nogle perspektiver, vi har glemte? Hvad er det vigtigste i den videre planlægning for Gistrup? Er der idéer til kon-krete tiltag/omdannelse/udvikling af byen? Kommentarerne vil indgå i det videre arbejde med udarbejdelsen af byudviklingsplanen, som vil blive konkretiseret i et kommuneplan-tillæg for byudviklingen i Gistrup og/eller i forbindelse med konkrete projekter.

Vi vil gerne høre din mening

By- og landskabsudvalget har besluttet, at der skal udarbejdes en byud-viklingsplan for Gistrup. Derfor er der udarbejdet dette oplæg, som op-takt 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 udarbej-delse af en byudviklingsplan for Gistrup?

Send dine bemærkninger senest 6. juni 2018

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

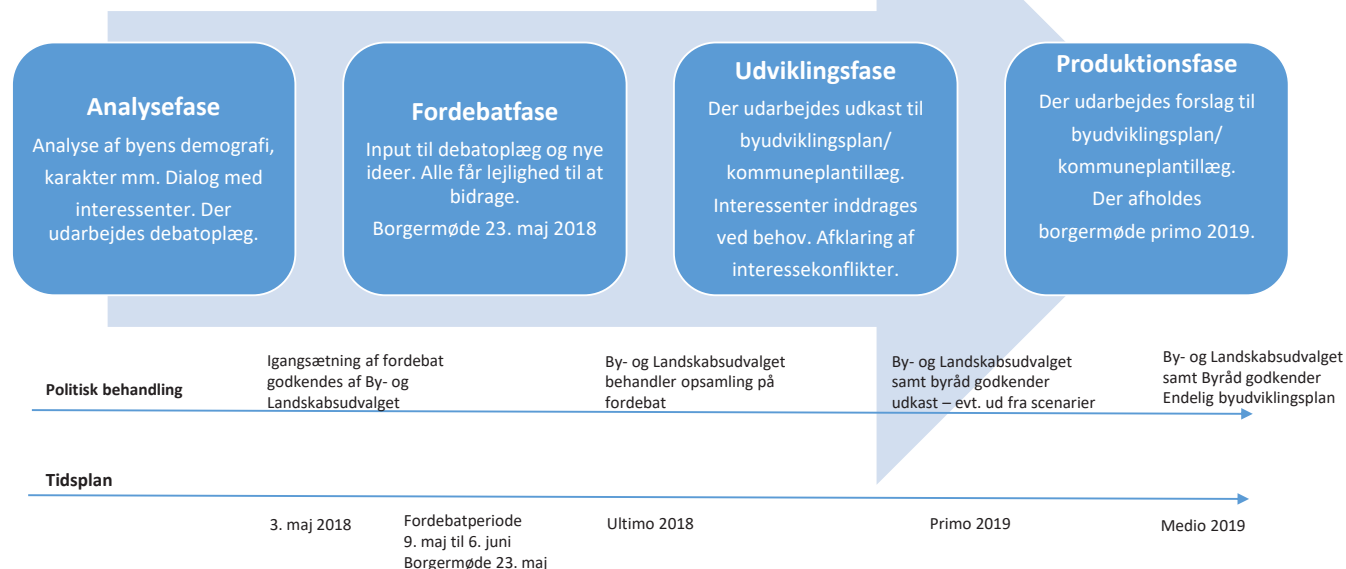
**Deltag også i borgermødet 23. maj 2018
kl. 18:30-20:30 i Gistrup Hallen**

Tilmeld dig via: <https://by-oglandskabsforvaltningen.nemtilmeld.dk/26/>

Kontaktperson: Anne Rodil, tlf. 99312041,
<http://www.aalborg.dk/kontakt/kontakt-kommunen?cid=29187>

Proces og tidsplan

Processen for udarbejdelsen af byudviklingsplanen ses nedenfor.



Byudviklingsretninger

Byrådet har ikke afsat nogen midler til konkrete projekter til opfølgning af byudviklingsplanen. Der er i øjeblikket ikke flere udlagte byudviklingsområder til boligformål. På disse betingelser, hvad mener du så, at der skal være fokus på i udviklingen af Gistrup?

- Er der eksisterende boligområder, som kan udvikles med nye boligtyper?
- Er der behov for justeringer i det eksisterende erhvervsområde?
- Hvordan skal sommerhusområdet udvikles?
- Hvordan kan bæredygtighed indarbejdes i byudviklingen?

Mødesteder og byfunktioner

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

- Hvilke typer mødesteder er der brug for i Gistrup?
- Skal bycentret indrettes anderledes, så det bliver et bedre mødested?
- Skal bycentret placeres anderledes eller evt. bare indrettes anderledes end det er i dag?
- Hvilke nye muligheder giver det, at samle sports- og udeaktiviteter ved skolen?

Grønne/rekreative kvaliteter

Gistrups placering ved Lundby bakker giver gode muligheder for rekreation i grønne omgivelser. Samtidig er der også i selve byen et stort og finmasket stinet og rekreative stierforbindelser.

- Er der behov for nye eller andre rekreative byrum eller stierforbindelser?
- Skal skoven trækkes ned i byen - skal der plantes træer?

Mobilitet og forbindelser

Der er generelt rigtig gode stierforbindelser, som gør det trygt at færdes, da biltrafik og cykel/gang trafik er adskilt de fleste steder. 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?
- Hvor er der særlige lokale trafikproblemer?
- Hvor er der behov for at være særligt opmærksom på bløde trafikanter?
- Hvordan får vi flest mulige til at gå, cykle eller bruge den kollektive trafik?

Egnsplanvej

Banen

Hadsundvej

Hadsund Landevej

Nøvlingvej

Møltorsten

Hadsundvej

Nøvlingvej



Dagsinstitutionen Knuden



Spar es og Spar to



Gistrup Kirke



Dagsinstitutionen Ygdrasil



Rundkørslen ved bycenter



Fakta og Superbrugsen



Dagplejehus Sneglehuset



Gistrup Hallen



Gistrup Skole

Gistrup - byen ved Lundby Bakker

Gistrups beliggenhed med Lundby Bakker som en smuk landskabelig kulisse har medvirket til at gøre byen til et attraktivt bosætningssted.

Gistrup ligger ca. 10 km sydøst for Aalborg, og har knap 3600 indbyggere. Nord for Gistrup er der adgang til motorvejen og Aalborg via den nye Egnspanvej. Nord for Egnspanvej ligger det nye Aalborg Universitets Hospital, som ses flere steder fra Gistrup. Byen ligger i cykelafstand til Aalborg.

En af byens styrker er nærheden til Lundby Bakker (Lundby Krat) mod syd, der giver både borgere i Gistrup og omegn let adgang til store natur- og landskabskvaliteter herunder muligheden for rekreation og et aktivt friluftsliv i skoven. I skoven ligger et stort sommerhusområde.

Gistrup kan desuden tilbyde en række service- og fritidstilbud som eksempelvis skole, børnehave, daginstitutioner, fodbold, håndbold, badminton, spejder m.m. Ørnehøj Golfklubs baner er placeret på vandindvindingsområdet vest for Gistrup.

Gistrup har desuden et udbud af forretninger og et velfungerende handelsliv.

Historisk set er byen en udflytterby fra Nøvling, og i år 1900 åbnede Aalborg - Hadsund jernbanen, hvor byen derfor opstod omkring stationen.



Historisk foto af Gistrup 1850-1950 Aalborg Stadsarkiv I

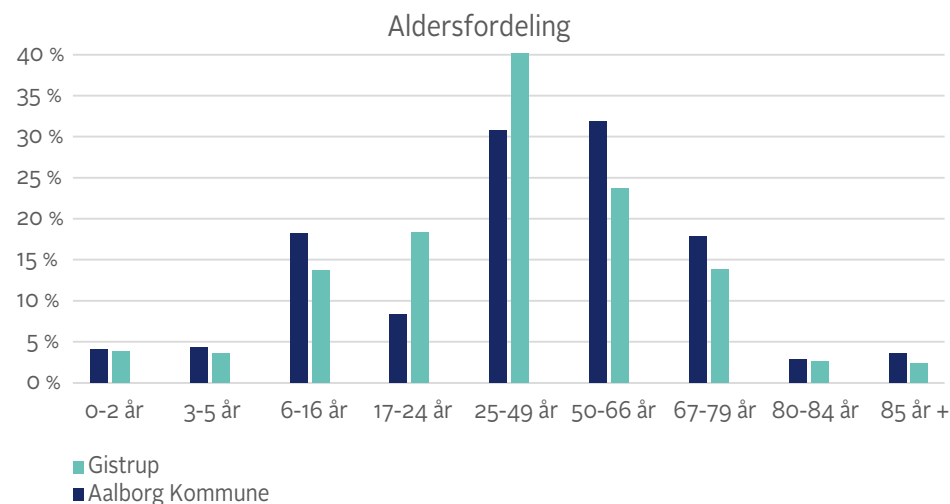
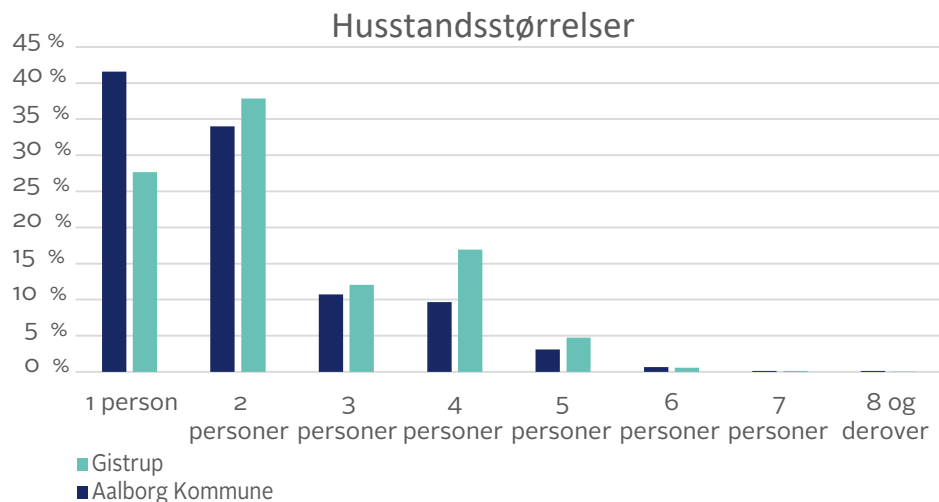


Borgere

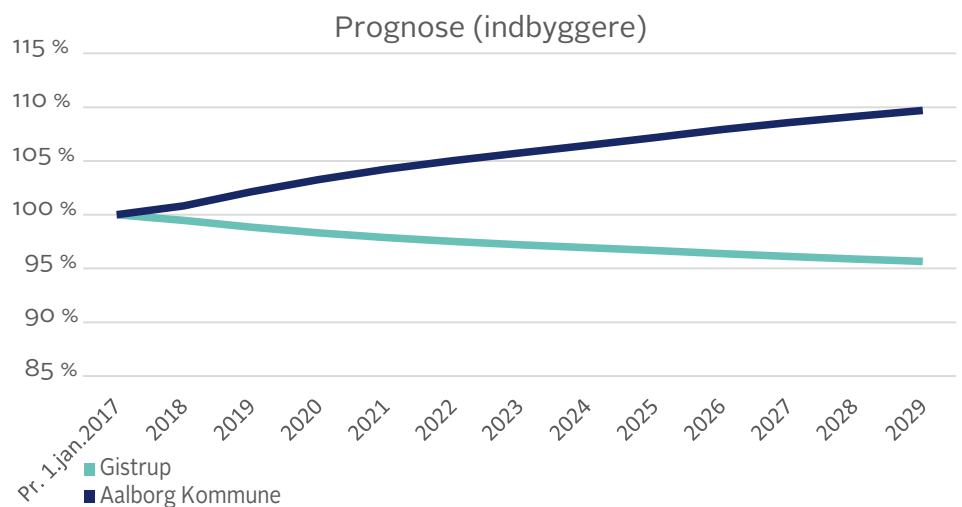
Gistrups borgere består procentvis af flere børn og unge i alderen 3-16 år, end gennemsnittet i resten af Aalborg Kommune, dog er der relativ færre i aldersgrupperne 17-49 år. I aldersgruppen 50-79 samt 85+ er der relativt flere i Gistrup end gennemsnittet i Aalborg Kommune.

Befolkningsudvikling

Siden januar 2013 er befolkningen i Gistrup steget med ca. 75 personer, dog forventes det, at der ifølge den seneste befolkningsprognose er et fald fra 2018 - 2029 for Gistrup med 4,5 % svarende til ca. 150 indbyggere



Aldersfordelingen i Gistrup sammenlignet med Aalborg Kommune pr. 31. december 2016



Befolkningsprognose for Gistrup sammenlignet med Aalborg Kommune pr. 31. dec. 2017 - 2029



Hvad sætter du pris på i Gistrup?

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 Gistrup og omegn blev respondenterne spurgt om deres valg af bolig. Det afgørende for valg af bolig var i dette område, at der skulle være en have til boligen. Det afgørende for valg af boligområdet var, at der skulle være gode muligheder og vilkår for børn.

Er det mulighederne for en have samt muligheder og vilkår for børn, der er dine vigtigste begrundelser for, at du har bosat dig i Gistrup? Har du andre gode begrundelser for at have bosat dig i Gistrup? Er det fx skoven, indkøb eller andet? Hvordan ser du gerne at denne byudviklingsplan understøtter dine fokusområder?

Boliger

Boligerne i består primært af parcelhuse (ca. 66 %) og Række, kæde- og dobbelthuse (ca. 30 %). I 2011 blev der opført 79 nye boliger i Gistrup, og derefter igen i 2013 blev der opført 43 nye boliger. Siden er ca. 10-15 ældre og utidssvarende enfamiliehuse blevet revet ned og genopbygget, hvilken er en tendens, der fortsætter.

I kommuneplanrammerne er den maksimale bebyggelsesprocent fastlagt til 40 %, men Byrådet er indstillet på at genoptage diskussionen om yderligere fortætning, hvis det viser sig, at der er ønsker om det i denne proces. Gistrups grundlæggende karakter er "haveby". Hvad mener du, skal der fx være nogle områder i Gistrup med en højere bebyggelsestæthed? Generelt ved vi på landsplan, at befolkningen bliver ældre, og der er samtidig flere, der bor alene, er der i Gistrup behov for flere mindre boliger, og hvor skal de i så fald placeres?

Synes du, at Gistrup er som byen skal være ift. antallet og placeringen af boliger, og at Aalborg Kommune i stedet skal fokuseres på forskønnelse, bedre stiforbindelser, udvikling af centerområde eller noget helt andet? Kom meget gerne med din mening, ellers kan Aalborg Kommune kun gætte på, hvad du tænker?

Til debat

"Der skal i byudviklingsplanen tages stilling til boligudvikling, hvad mener du?"

"Hvor mener du nye boliger skal placeres?"

"Skal der være boligudvikling i Gistrup?"

"Hvad med mindre boliger?"

"Hvordan skal byen i så fald udbygges?"

"Skal udvikling ske ved omdannelse af eksisterende boliger?"

"Er der særligt nogle boligtyper du tænker er relevante af give plads til i Gistrup?"

"Skal det fx være nye parcelhuse, tæt-lave boliger (rækkehuse) eller etageboliger?"

Erhverv

Der er udlagt et decideret erhvervsområde i den nordøstlige del af byen, hvor der i kommuneplanen påpeges, at der fortsat skal sikres mulighed for lokal erhvervsudvikling.

Der er et ledigt areal på godt 4 ha i dette område til nye erhvervsvirksomheder eller udvidelser af eksisterende. Hele området er udlagt til butikker med pladskrævende varegrupper og lokale håndværkserhverv. Erhvervsområdet har bl.a. den fordel, at det er beliggende tæt på Egnspanvej.

Omkring Hadsundvej er udlagt et areal på ca. 8 ha til centerformål i form af butiks- og servicefunktioner. Ved hjørnet mellem Nøvlingevej og Hadsundvej er det hensigten, at større butikker kan placeres.

Centerområdet kan måske genovervejes. Hvad mener du?



- Centerformål
- Erhverv



Mobilitet og forbindelser

Forbindelser mellem bolig, arbejdspladser, uddannelsestilbud, indkøbsmuligheder og fritidstilbud skal indrettes, så gang og cykel foretrækkes frem for bil.

Eksisterende og kommende forbindelser:

- I Gistrup er der et relativt fintmasket net af gang- og cykelstier.
- Gistrup er koblet på cykelstier til Aalborg
- Gistrup Banesti er en del af en national cykelrute (Limfjordsruten) med forbindelse til Storvorde.
- Gistrup er en gammel stationsby beliggende på strækningen mellem Aalborg og Hadsund.
- Banestrækningen nord for Gistrup anvendes i dag til godstransport til østhavnen
- Gistrup er snart forbundet til motorvejen via Egnspanvej og har således adgang til den overordnede infrastruktur, hvor man hurtigt kan komme både nord- og sydpå.

Et netværk af stier



- Overordnede stier
- Oveordnet rekreativ sti
- - - Planlagt rekreativ sti

Til debat

”Hvor er der behov for at være særligt opmærksom på bløde trafikanter?

”Hvor er der særlige lokale trafikproblemer?

”Hvordan får vi flest mulige til at gå, cykle eller bruge den kollektive trafik?

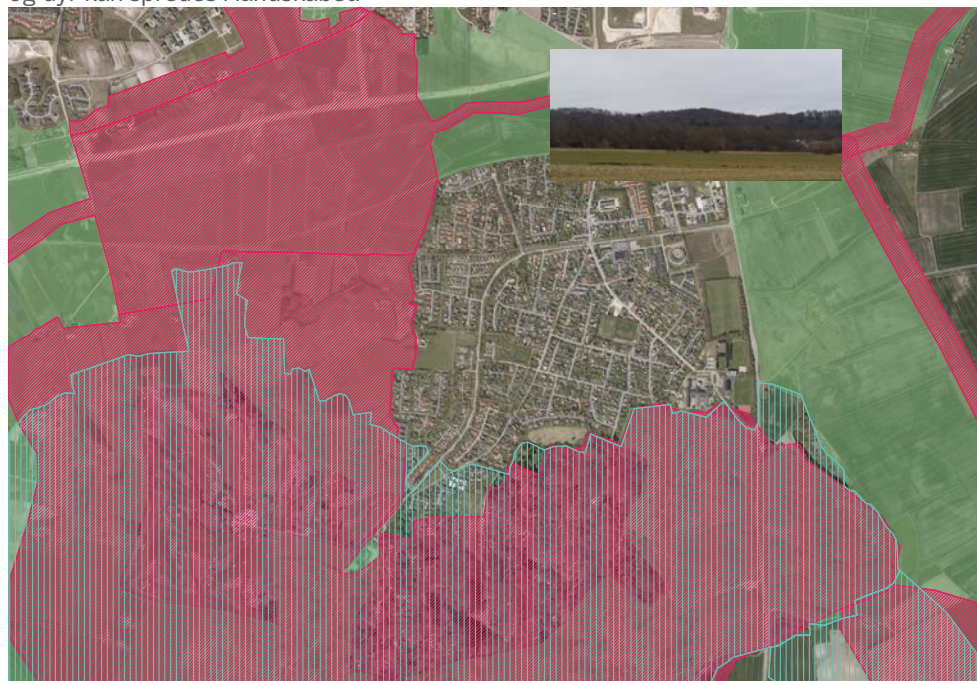
”Hvordan er tilgængeligheden til skolen?

Grønne interesser

Lundby bakker og de særlige naturinteresser i og omkring byen har stor betydning for udviklingen af Gistrup. Mange har bosat sig i Gistrup for at være tæt på Lundby Bakker med mulighed for rekreation og et aktivt friluftsliv. Naturen har stor betydning for den enkeltes livskvalitet og sundhed, og der er utvivlsomt mange i Gistrup, som sætter stor pris på nærheden til store rekreative områder.

Terrænet skråner fra Lundby Bakker mod nord ned til Gistrup og videre ned i Indkildedalen. Det gør, at der fra modsatte side af Indkildedalen fra fx Gug er rigtig god udsigt til Lundby Bakker og Gistrup. Øst for Gistrup er der store flade arealer.

De grønne kiler, som ses på kortet nedenfor, er grønne områder og naturområder, der kan være alt fra skov, natur, landbrug, mv. I kilerne spiller den rekreative anvendelse en stor rolle og afvejningen mellem benyttelse og beskyttelse af kilernes naturområder er særlig vigtig. Særligt værdifulde landskaber er udpeget pga. et væsentligt geologisk, kulturhistorisk eller biologisk indhold i landskabet. Her skal landskabet beskyttes mod fx byggeri, anlæg og lignende. De økologiske forbindelser skal sikre, at bestande af planter og dyr kan spredes i landskabet.



- Grønne kiler
- ▤ Særligt værdifulgt landskab
- ▨ Økologiske forbindelser

Grundvandsinteresser

Gistrup vandværk henter vand fra 2 kildepladser midt i byen. Borgerne i Gistrup bor altså ovenpå det vand, der kommer ud af hannerne. Det vand, der siver ned inden for indvindingsoplandet vil på et tidspunkt nå kildepladsen og blive pumpet op til drikkevand af vandværket. For at sikre rent drikkevand nu og til kommende generationer er det vigtigt at undgå potentiel forureningstruende aktiviteter. Den sydlige del af Gistrup ligger inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) er de områder hvor den fremtidige drikkevandsressource skal findes. Derfor er det vigtigt at sikre disse områder mod forurening.

Store dele af Gistrup by er omkranset af kildepladser til almene vandværker og dertil hørende indvindingsoplande. Indvindingsoplandene definerer det område, hvorfra grundvandet strømmer hen i mod drikkevandsboringer, fra hvilke vandet indvindes.

Drikkevandsinteresserne giver nogle begrænsninger i forhold til byvækst. Det er vigtigt at passe på vores drikkevand, og derfor skal disse interesser inddrages i den videre planlægning.



- Kildepladszoner
- ▨ Indvindingsoplande

Fortidsminder, fredsskov og bevaringsværdige bygninger



Byudvikling eller byfortætning

Byudviklingen i Gistrup er udfordret ved at være afgrænset af vigtige vandindvindingsområder. Desuden afgrænses byen i dag af Lundby Bakker mod syd og Hadsund landevej mod øst, som danner en veldefineret afgrænset bykant til det åbne land mod øst. Mod nord er byen afgrænset af de våde enge i Indkilledalen og Egnspanvej.

I byudviklingsplanen skal der tages stilling til, hvorvidt og hvordan udviklingen bør ske i Gistrup. Da der er store udfordringer med byudvikling pga. mange bindinger omkring byen, kan der være andre mål med udviklingen af byen end en decideret boligudbygning.

"Hvad synes du er vigtigt for byens udvikling?"

Skriv til Aalborg Kommune frem til 6. juni, vi vil gerne høre din mening.

Gistrup ifl. Kommuneplanen

I kommuneplanen er der lige nu lagt op til følgende fokuspunkter i Gistrup:

- Ny torvedannelse i bymidten
- Fornyelse af bymidten
- Opstramning af rundkørsels og Nøvlingvejs forløb fx med beplantning
- Allébeplantning langs Mølletofte/Lindekrogen/Stubben
- Omdannelse af parcelhuse til ældreegnede boliger

Hvad mener du om disse fokuspunkter, skal de opdateres/udskiftes, eller skal der nye fokuspunkter i kommuneplanen?

"Du har chancen for at forme din by"



Borgermøde 23. maj 2018

"kom og hør

"fortæl hvad du mener

Gistrup Hallen

18:30 - 20:30



By- og Landskaborvaltningen

Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby

Tlf. 9931 2000
www.aalborgkommune.dk