



## Tillæg 7.013 - Byudviklingsplan for Gistrup med miljørapport

Aalborg Byråd godkendte den 16. december 2019 et forslag til kommuneplantillæg 7.013 for Gistrup.

I perioden den 20. december 2019 til den 21. februar 2020

er planforslaget fremlagt i offentlig høring (forlænget med en uge, dvs. 9 uger i alt, pga. juleferien).

Planen består af:

- [Redegørelse og miljørapport for tillæg 7.013 for Gistrup](#)
- [Byudviklingsplan for Gistrup](#)
- [Retningslinje 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål](#)
- [Retningslinje 7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre](#)
- [Retningslinje 11.1.2 Grøn-blå struktur](#)
- [Kommuneplanramme 7.9.A3 Lundby Mark](#)
- [Kommuneplanramme 7.2.B1 Nøvlingvej m.m.](#)
- Kommuneplanramme 7.2.B2 Hadsundvej m.m. (udgår)
- [Kommuneplanramme 7.2.C1 Ved Nøvlingvej](#)
- Kommuneplanramme 7.2.C2 Bymidten (udgår)
- [Kommuneplanramme 7.2.D1 Bymidten](#)
- [Kommuneplanramme 7.2.D2 Hadsundvej m.m.](#)
- Kommuneplanramme 7.2.H2 Hadsundvej (udgår)
- [Kommuneplanramme 7.2.H1 Sagavej](#)
- [Kommuneplanramme 4.4.H1 Hadsundvej](#)
- [Kommuneplanramme 7.9.N2 Indkilde](#)
- [Kommuneplanramme 7.2.O1 Skolen m.m.](#)
- [Kommuneplanramme 7.2.O2 Roden](#)
- [Kommuneplanramme 7.2.O3 Kirken m.m.](#)
- [Kommuneplanramme 7.2.R1 Ved landeveje](#)
- [Kommuneplanramme 7.2.R2 Dragehøjvej](#)
- [Kommuneplanramme 7.2.R3 Den grønne kile](#)
- [Kommuneplanramme 7.2.R4 Langs banen](#)
- [Kommuneplanramme 7.9.S1 Lundby Krat](#)

Planen er først og fremmest tænkt som en digital plan. Det er dog op til dig selv, hvorvidt du ønsker at læse planen på skærmen, eller du vil udskrive den. Ønsker du en pdf-fil af det samlede tillæg, så tryk [her](#).

Har du spørgsmål til planens indhold eller brug, er du velkommen til at kontakte Anne Rodil, tlf. 9931 2041.

### Bemærkninger til forslaget

Hvis du har indsigelser eller bemærkninger til forslaget skal de senest den 21. februar 2020 fremsendes til: [plan.udvikling@aalborg.dk](mailto:plan.udvikling@aalborg.dk)

### Miljøvurdering

I forbindelse med kommuneplantillæg 7.013 er der udarbejdet en miljørapport (MV). Rapporten indeholder en miljøvurdering (MV) efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

### Kommunens planer

Alle planforslag kan ses her:

- Lokalplan: [www.aalborg.dk/lokalplaner](http://www.aalborg.dk/lokalplaner)
- Kommuneplantillæg: [www.aalborgkommuneplan.dk](http://www.aalborgkommuneplan.dk) under "Nyheder"

Alternativt ved personlig henvendelse hos:

- Bibliotekerne i Aalborg Kommune
- By- og Landskabsforvaltningen, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby

16-12-2019



## Vejledning tillæg

### Hvad er en kommuneplan?

Kommuneplanen udtrykker byrådets overordnede politikker og mål for Aalborg Kommunes fremtidige udvikling. Planen berører på mange måder borgernes dagligdag og fastlægger rammer for handlemulighederne og levevilkår i lokalområderne. Derfor er planen også udarbejdet i et samarbejde mellem politikere, borgere og en række organisationer og foreninger.

Kommuneplanen består af en **hovedstruktur, retningslinjer** og **kommuneplanrammer**.

**Hovedstrukturen** er den sammenfattende del af kommuneplanen. Den omfatter hele kommunen og fastlægger de overordnede mål for udviklingen inden for de enkelte sektorer og områder i Aalborg Kommune. Hovedstrukturen er byrådets overordnede udviklingsværktøj, og den er retningsgivende for økonomisk prioritering mellem forskellige kommunale opgaver.

**Retningslinjer** er byrådets langsigtede politik for det fremtidige bymønster og den enkelte bys rolle. Den kommer konkret til udtryk i den geografiske fordeling af boliger, erhverv, trafikbetjening og serviceydelser i de enkelte bysamfund og i byernes indbyrdes samspil. Hertil kommer retningslinjer for benyttelse og beskyttelse af det åbne land.

**Kommuneplanrammerne** angiver, hvordan de enkelte arealer i Aalborg Kommune kan anvendes. Rammebestemmelserne må ikke være i strid med hovedstrukturen og retningslinjer.

Både hovedstrukturen, retningslinjerne og kommuneplanrammerne er bindende for lokalplanlægningen. Der kan, med andre ord ikke vedtages lokalplaner, som er i strid med kommuneplanen. Til gengæld kan byrådet beslutte at ændre kommuneplanen ved at udarbejde et kommuneplantillæg.

### Hvornår laves der kommuneplantillæg?

De fleste kommuneplantillæg omfatter mindre ændringer i de gældende rammebestemmelser. Ofte sker det på baggrund af et konkret bygge- eller anlægsprojekt, der ønskes gennemført. Et sådant projekt vil normalt også betyde, at der skal udarbejdes lokalplan, hvor der mere detaljeret fastlægges krav til, hvordan nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes. Indsigelsesfristen for et forslag til kommuneplantillæg er mindst 8 uger. Der er samme indsigelsesfrist for et lokalplanforslag, hvilket betyder, at de to planer kan følges ad gennem offentlighedsproceduren.

Hvis der er tale om omfattende ændringer, som bryder med kommuneplanens hovedstruktur, eller hvis der er tale om en hovedrevision af kommuneplanen, skal der gennemføres en større offentlighedsprocedure. Kommunen skal forud for planlægningsarbejdet afholde en fordebat for at indkalde ideer, forslag mv. fra offentligheden. Yderligere skal kommunen forestå en oplysningsvirksomhed med henblik på at fremkalde en offentlig debat om planrevisionens målsætning og nærmere indhold. Herefter kan kommunen udarbejde et forslag til kommuneplantillæg. Fristen for at fremsætte indsigelser mod forslaget er også her på mindst 8 uger.

### Forslaget til kommuneplantillæg

Når byrådet har godkendt et forslag til kommuneplantillæg, offentliggøres det, som beskrevet ovenfor, i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages tillægget endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt forslag til kommuneplantillæg.

Så længe kommuneplantillægget foreligger som forslag, har det ingen direkte retsvirkninger over for de ejendomme, der er omfattet af tillægget.

## **Om miljøvurdering (MV)**

Planforslag, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, skal ledsages af en miljøvurdering af planen i form af en miljørapport (MV). Det fremgår af Miljøvurderingsloven.

Hvis kommunen har truffet afgørelse om, at der ikke er foretaget en miljøvurdering, idet planforslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet, kan afgørelsen, for så vidt angår retlige forhold, påklages til Planklagenævnet **senest 4 uger efter planforslagets offentliggørelse.**

Klagen sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Klageportalen findes via [www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet](http://www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet).

Personer, der er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal sende en begrundet anmodning til Aalborg Kommune, Plan & Udvikling. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

## **Det endelige kommuneplantillæg**

Når byrådet har godkendt kommuneplantillægget endeligt og bekendtgjort det, er det en del af kommuneplanen. Herefter gælder følgende retsvirkninger:

Inden for byzoner kan kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan.

Inden for byzoner og sommerhusområder kan byrådet modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i rammerne. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

## **Klagevejledning**

Afgørelsen om den endelige vedtagelse kan efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Klagen sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Du kan finde Klageportalen via [www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet](http://www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet).

Personer, der er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal sende en begrundet anmodning til Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling pr. mail [plan.udvikling@aalborg.dk](mailto:plan.udvikling@aalborg.dk). Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være modtaget senest 4 uger efter offentliggørelsen af planen. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på [www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet](http://www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet).

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen.





## Redegørelse for tillæg 7.013, Byudviklingsplan for Gistrup med miljørapport

### + Baggrund og formål

*Byudviklingsplanen skal definere en klar identitet, struktur og sammenhængskraft for Gistrup og sikre synergi og helhed i fremtidige initiativer i området. Det gælder både målrettet og optimeret anvendelse af offentlige ressourcer, men også private investeringer.*

Fysisk Vision 2025 (hovedstrukturen i kommuneplanen godkendt af byrådet i november 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 byforskønnelse og udvikling.

### Kommuneplanprocessen hidtil

By- og Landskabsudvalget besluttede den 3. maj 2018, at der skal udarbejdes en byudviklingsplan for Gistrup, så der ligger et opdateret plangrundlag for byen.

Arbejdet med byudviklingsplanen startede op med en analyse af Gistrup, hvilket er samlet i denne [flyer](#) og [det uddybende debatoplæg](#).

Der er gennemført en fordebat i perioden fra den 9. maj til den 6. juni 2018, hvor alle havde mulighed for at komme med idéer, synspunkter og forslag til byudviklingen.

Der blev som en del af fordebatten også afholdt et borgermøde den 23. maj 2018. Se [Opsamling fra borgermødet](#).



Billeder fra borgermødet den 23. maj 2018.

By- og Landskabsudvalget godkendte den 6. december 2018 opsamling på fordebatten. Se evt. pkt. 6 i referatet fra mødet her:

## Referat.

Se desuden det godkendte opsamlingsnotat, hvor der er samlet op på alle indkomne bemærkninger (tryk på billedet herefter):



By- og Landskabsudvalget besluttede dermed, at udarbejdelsen af et udkast til en byudviklingsplan for Gistrup kunne begynde.

I fordebatten blev det slået fast, at de fleste borgere ikke ønskede helårsboliger i skoven eller en stor tilvækst i Gistrups indbyggertal og areal, hvilket By- og Landskabsudvalget i deres beslutning bakkede op om, hvorfor det er grundlag for byudviklingsplanen.

### Byudviklingsprojekter

Ambitionen er, at denne byudviklingsplan skal angive udviklingsretningen for Gistrup i de næste 12 år. Der bør følges op på byudviklingsplanen med bl.a. en lokalplan for sommerhusområdet, der skal sikre skovudtrykket, og at bebyggelsernes sommerhusudtryk videreføres, så sommerhusområdet ikke udvikles til et parcelhuslignende kvarter. Ny indretning af centerområdet, opgradering af udtrykket på Hadsundvej inkl. rundkørsel, er projekter, som byudviklingsplanen ikke tager hånd om, men som med fordel kan udføres efterfølgende.

Der er ikke afsat økonomi til realisering af anlægsprojekter i forbindelse med byudviklingsplanen for Gistrup i budget 2019. Der er derimod aftalt, at overskud fra salg af Spar Es arealet kan bruges lokalt.

*Følgende projekter, der bl.a. er udledt af arbejdet med byudviklingsplanen, kan med fordel prioriteres fremadrettet:*

- Analyse og indretningsforslag til centerområdet i Gistrup, herunder indretning af bytorv/mødested i samarbejde med de eksisterende burtiksejere.
- Indretning og begrønning af Hadsundvej og rundkørsel.
- Lokalplan for sommerhusområdet 7.9.S1 Lundby Krat, der skal hjælpe til at styre byggeriet, så området fortsat forbliver bebygget med sommerhuslignende huse, i samarbejde med grundejerforeningerne i området.
- Lokalplan for det fortættede område i midtbyen kommuneplanramme 7.2.D1 Bymidten og 7.2.D2 Hadsundvej m.m for at sikre havebyens grønne karakter og bebyggelsernes udtryk, når der tillades fortætning.
- Etablering af fortov på begge sider af den nordligste del af Hadsundvej frem til helleanlægget.

*Følgende projekt er der allerede vedtaget/afsat økonomi til:*

- Lokalplan for Spar Es (vedtaget 13. maj 2019).
- Dybbroparkens omdannelse fra erhverv til boligområde (vedtaget 9. oktober 2017).
- Opgradering af cykelsti nord for Gistrup langs Hadsundvej.

### + Forudsætninger

*Under dette afsnit 'Forudsætninger' beskrives den nuværende situation i Gistrup; hvilke muligheder og udfordringer står byen overfor? Kapitlet indeholder en kortlægning af indbyggertal, boliger, mødesteder, erhverv mm. Men der sættes også fokus på de planmæssige bindinger i form af eksempelvis grundvands- og rekreative interesser, der sætter rammer for, hvilken byudvikling der kan finde sted i Gistrup.*

### Historiske strukturer

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



Historiske fotos af Gistrup 1850-1950, Aalborg Stadsarkiv.

Flere fysiske strukturer i Gistrup bærer præg af byens historie og er i dag med til at give Gistrup en identitet. Det gælder for banen, der før i tiden fx bragte Aalborgenserne til Gistrup Kro og Lundby Bakker på søndagsudflugt. Banen er nu nedlagt, men baneforløbet er bevaret som sti, og skaber stadig en værdi for byens indbyggere. Der er fortsat en bane nord for Gistrup, som i dag anvendes til godstransport til Østhavnen.

I generalplanen fra 1973 blev Gistrup udpeget som "moderby" for den sydøstlige del af kommunen.

Gistrup har udviklet sig blandt andet på grund af nærheden til landevejen til Hadsund, og selvom vejforløbene er ændret, er byen stadig afgrænset af Hadsund Landevej mod øst, som er en klar afgrænsning af Gistrup mod det åbne land øst for vejen.

### Byfunktioner og mødesteder

Offentlig og privat service samt idræts- og fritidstilbud er vigtige funktioner i en by og udgør samtidig mødesteder i byen.

I midten af byen er Spar Es arealet, som i en årrække har været anvendt til fælleshus/klublokale og boldbaner. Der er lavet en lokalplan, som udlægger arealet til boliger og fælles rekreativt område. Det skaber en anden form for mødested i byen.



Illustrationsplan for lokalplanen for Spar Es.

Skolen i Gistrup ligger i byens syd-østlige del op til skoven mod syd. I forbindelse med skolen ligger bl.a. petanquebaner, boldbaner



og to haller. Der arbejdes i anden sammenhæng på at gøre dette til et bedre mødested, port til skoven og omlægning af boldbanerne.

En væsentlig offentlig indgang til skoven ligger ved Hadsund Landevej via Festpladsen, mens Gistrups lokale beboere har adgang flere steder fra byen til skoven.



Festpladsen er den offentlige adgang til skoven.

### **Centerområdet**

Omkring Hadsundvej er udlagt et areal på ca. 8 ha til centerformål i form af butiks- og servicefunktioner. Området kan med fordel omdannes, så nye og eksisterende butikker indrettes bedre ift. trafikafvikling, men også så der gives plads til et mødested/bytorv. Byudviklingsplanen ændre afgrænsningen af kommuneplanrammen mod vest, og det anbefales at indretningen af området bearbejdes i en videre lokalplanlægningsproces.

### **Borgerne**

Gistrup har knap 3600 indbyggere (2019). I byen bor der ca. lige mange par med børn, par uden børn og enlige uden børn, dvs. der er en ligelig fordeling mellem de forskellige familietyper i Gistrup. (*Geomatic*)

I ca. 40 % af husstandene er den ældste person over 66 år, og i 70% af husstandene er den ældste person over 50 år, hvilket skiller sig ud sammenlignet med det øvrige Aalborg Kommune, hvor der er flere yngre borgere, men det er naturligt, da Aalborg er en studieby, og Gistrup derimod er en by, hvor mange familier flytter til og bliver boende. (*Geomatic*)

Ifølge beskæftigelse og indkomst er det en femtedel af indbyggerne, som er lønmodtagere på højt niveau og en femtedel af indbyggerne, der er pensionister. (*Geomatic*)

De fleste indbyggere har en bil og forholdsmæssigt, i forhold til det øvrige Aalborg Kommune, er der flere, der har mere end en bil, hvilket er naturligt, bl.a. da der ikke er så meget offentlig transport til/fra Gistrup, og da der er længere cykelafstand til Aalborg, hvorfor mange vælger at have en ekstra bil. Det kan også skyldes, at der er mange med en høj indtægt i Gistrup, og der derfor er flere borgere, der vælger at eje en eller flere biler af bekvemmelighed. (*Geomatic*)

Næsten en fjerdedel af indbyggerne har en lang videregående uddannelse, hvilket er markant flere end i det resterende Aalborg Kommune. (*Geomatic*)

### **Boliger og restrummelighed**

Gistrup by er kendetegnet ved parcelhuskvarterer samt få sammenhængende tæt-lav boligbebyggelser.

Der er langt flest ejerboliger og næsten alle boliger er koblet på fjernvarme. Parcelhuse med haver og en familie pr. hus, er den typiske boligform. Langt de fleste boliger er bygget i 80'erne og 90'erne, og det kan ses på mange af boligernes udseende, som i dag ved salg ofte peppes op til en mere tidssvarende og moderne familiebolig. De fleste boliger har en størrelse på 151 m<sup>2</sup> til 180 m<sup>2</sup>.

De seneste 12 år er der opført omkring 150 boliger i Gistrup. Der er desuden kommet flere nye kvarterer nord for Egnspanvej - Broagervej, Kiplings Alle, Seiferts Alle, som også hører ind under samme postnummer som Gistrup. Boligerne er ren nybyggeri og har geografisk en barriere til det øvrige Gistrup by bl.a. i form af Egnspanvej. Det er nybyggede områder, hvor der for nylig derfor er lavet et opdateret plangrundlag, hvorfor byudviklingsplanen ikke fokuserer på disse områder.



Nord for Egnsplanvej er der også flere nye områder, der hører under samme postnummer som Gistrup.

Primo 2019 er der ikke restrummelighed til boliger i Gistrup, men følgende boliger er planlagt at blive opført:

- På Spar Es arealet er der vedtaget en lokalplan for ca. 40 tæt-lave boliger eller etageboliger på maks. 2 etager. Der er godt 14.000 m<sup>2</sup>.
- For Dybbroparken er der vedtaget en lokalplan til tæt-lav eller etagebebyggelse på maks. 2½ etage. Det er knap 11.000 m<sup>2</sup>.



Dybbroparken og Spar Es-arealet.

### Institutioner

I Gistrup findes en større kommuneskole og idrætsanlæg, flere børneinstitutioner, et plejehjem samt et psykiatrisk plejehjem. Nordvest for byen findes en stor del af Aalborg Universitet. Umiddelbart nord for Gistrup opføres det nye supersygehus NAU.

### Erhverv

Dybbroparken var tidligere et erhvervsområde, men området er lokalplanlagt med mulighed for boliger. I kommuneplanens



rammer er der derfor nu kun udlagt erhverv i den nord-østlige del af Gistrup (7.2.H1) og nord for Gistrup og banen (7.2.H2).

I erhvervsområdet længst mod nord, 7.2.H2 Hadsundvej, ligger der kun én virksomhed, og denne har mere sammenhæng med Universitetsområdet end med Gistrup geografisk set, derfor ændres rammenummeret, så det hører under Universitetsområdet, og rammen hedder derfor fremover 4.4.H1 Hadsundvej.

Mellem banen og ramme 4.4.H1 ligger et kommunalt ejet erhvervsareal, som omdøbes til en rekreativ ramme i kommuneplanen som led i byudviklingsplanen for at friholde området som en del af en grøn kile - Poulstrup Sø kilen.



Erhvervsområdet 7.2.H1 ved Sagavej har stadig en restrummelighed til nye erhvervsvirksomheder eller til udvidelser af eksisterende virksomheder.



Målet med erhvervsområde 7.2.H1 Sagavej er at skabe et attraktivt erhvervsområde primært for butikker med pladskrævende varegrupper og lokale håndværkserhverv. Byudviklingsplanen ændrer ikke kommuneplanrammerne for området.

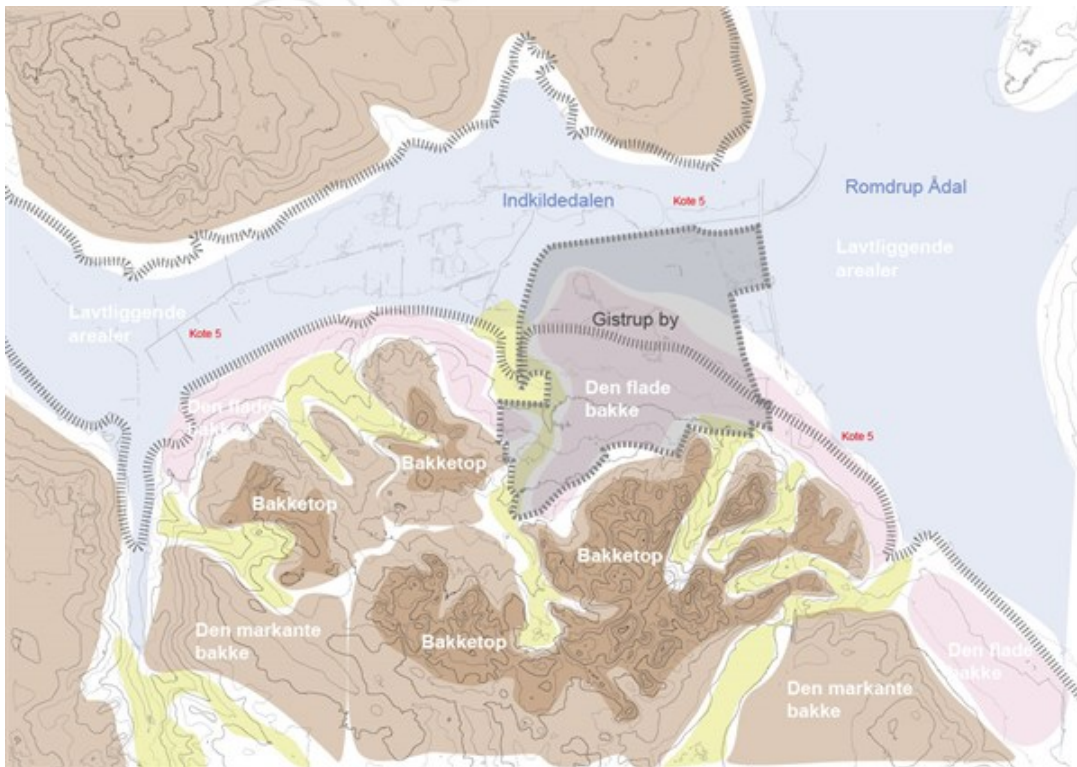
### Landskab, natur og rekreative kvaliteter





*Med skoven som nabo er de rekreative kvaliteter tæt på mange i Gistrup.*

Gistrup by ligger på kanten af Indkilledalen og Romdrup Ådal på den flade bakke mellem enge og skovområdet Lundby Bakker. Byen ligger meget veldefineret i landskabet, og bebyggelsens udbredelse er umiddelbart fuldendt i forhold til forudsætningerne i det omkringliggende landskab.



*Gistrups placering på den flade bakke.*

Byen har mange fine kvaliteter og er populær at bo i, bl.a. ligger den bekvemt på en jævn stigning i en meget fin grøn kulisser, der på flere måder er en fordel. Bevaringshensynet i forhold til de samme kvaliteter er samtidig en væsentlig del af forklaringen på, at efterspørgslen på nye byggemuligheder ikke kan honoreres.



*Gistrup fra nord - bakkerne fornemmes som en markant landskabelig kulisse mod syd bag byen.*

Engene mod nord og øst dyrkes i dag som landbrug, og mange steder er der gravet grøfter for at håndtere overfladevandet. Bakkens kant ligger omtrent i kote 7, hvor skellet mellem den tørre bakke og de lavere engområder ligger. De våde områder, særligt omkring Indkilledalen, har et potentiale for at kunne udvikle våd natur, og fremme nogle af de sjældne arter, som eksempelvis strandtudsen, der findes i området.

Den trætte beplantning langs Hadsund Landevej giver en nænsom og diskret overgang til Romdrup Ådal, hvor læbæltet smelter sammen med skoven, og den del af byen, der er synlig, holdes på afstand af de lave enge nord for boldbanerne.

Lundby Bakker er meget kuperet og er primært dækket af skov, og en stor del af skoven er udlagt til sommerhuse. Skovområdet er meget besøgt, og der er stort fokus på at udvide skoven, dels på grund af populariteten, men også faktorer som landskab og grundvand spiller ind. Sydvest for byen ligger golfbanen.

Byens grønne karakter danner også baggrund for udsigter til Lundby Bakker fra Gug, Aalborg og Klarup.



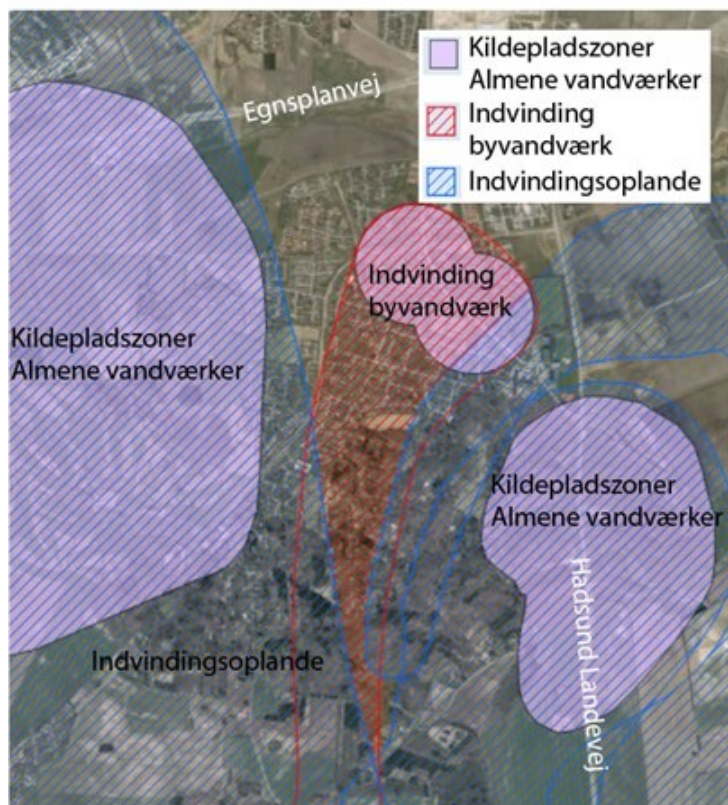
*Grøn-Blå struktur ([Kommuneplanens retningslinje 11.1.2](#)).*

De grønne kiler omkring byen, som ses på kortet før, er åbent land og naturområder, der kan være alt fra skov, natur, landbrug m.v. I kilerne spiller den rekreative anvendelse en stor rolle og afvejningen mellem benyttelse og beskyttelse af kilerens natur og rekreative brug, og udviklingen af dette, 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.



## Grundvandsinteresser

Gistrup Vandværk henter vand fra 2 kildepladser midt i byen. Borgerne i Gistrup bor derfor ovenpå det vand, der kommer ud af deres vandhaner.



Der er store grundvandsinteresser i, og omkring, Gistrup.

For at sikre rent drikkevand nu, og til kommende generationer, er det vigtigt at undgå potentiel forureningstruende aktiviteter. Byudvikling udgør en potentiel forureningsrisiko. Den sydlige del af Gistrup ligger inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), og disse områder er der, hvor den fremtidige drikkevandsressource skal findes. Derfor er det særligt 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. Vandet indvindes fra Brunsted-Engkilden, der er et af Aalborg Kommunes højest prioriterede vandværker, og derfor aldeles vigtigt at passe på.

Drikkevandsinteresserne giver nogle begrænsninger i forhold til byvækst. Det er vigtigt at passe på vores drikkevand, og der er i byudviklingsplanen taget store hensyn til områderne ved ikke at udlægge nye boligområder i drikkevandsområderne.

## Mobilitet og forbindelser

I Gistrup er der to dominerende veje gennem byen, nemlig Nøvlingvej og Hadsundvej. Mod nord forbinder Hadsundvej Gistrup til Sønder Tranders, Universitetsområdet, Egnsplanvej og videre til Aalborg.



Overordnet vejnet i Gistrup.

Egnspanvej, der har været nødvendig at anlægge pga. det nye sygehus NAU, har skabt en bedre forbindelse for biler til og fra Gistrup, men har også skabt støjgener i det nordlige Gistrup. Biltrafikken til og fra Gistrup kommer i høj grad via Egnspanvej og Hadsundvej. Langs Hadsundvej er der en dobbeltrettet cykelsti. Dette medfører dog uhensigtsmæssige krydsninger af Hadsundvej lige nord for Gistrup by, og krydsning af Egnspanvej kan føles utryk.



Velkomst til Gistrup fra nord, hvor der fremadrettet laves ny cykelsti.

For cyklister er der mange gode forbindelser i Gistrup, særligt er der et veludbygget internt stisystem. For også at sikre en god forbindelse mellem Gistrup, det nye supersygehus og universitetsområdet skal der etableres enkeltrettede cykelstier på Hadsundvej fra Gistrup til Alfred Nobels vej i østsiden af vejen. Den eksisterende dobbeltrettede cykelsti på vestlig side af Hadsundvej, skal derfor omlægges. Målet er både at forbedre fremkommeligheden, trafiksikkerheden og trygheden for cyklister, særligt ved krydsningen af Egnspanvej samt Hadsundvej. Med projektet opnås desuden en god forbindelse til en kommende supercykelsti fra Nyt Aalborg Universitetshospital til Nytorv.

Der er også mange attraktive fodgængerforbindelser i Gistrup via interne stier og boligveje samt mange rekreative stier i skoven. Der mangler dog en sammenhængende fodgængerforbindelse ud af byen mod nord frem til krydsningshellen på Hadsundvej.

De primære skoleveje er via Hadsundvej, som er fartdæmpet og med cykelbaner og Kildeparken-Lyngtoften, der er en lokalvej i et boligkvarter. Samtidigt arbejder kommunen på at lede cyklister fra det nordlige Gistrup og Sønder Tranders sikkert frem til skole og hal via boligveje og interne stier. Dermed undgås krydsning af Nøvlingvej i rundkørslen ved Hadsundvej.

Endelig kommer der skolebørn fra det sydlige opland til skolen via Hadsund Landevej med mulighed for afsætning ved busslusen ved hallen.



De nuværende kollektive busruter i Gistrup (2019).

Den kollektive trafikbetjening består af en direkte bybuslinje til Aalborg samt regionalbus til Aalborg, Hadsund og Fjellerad. Med etableringen af en BRT-forbindelse mellem NAU og Travbanen vil der ske en ændring i bybusbetjeningen af Gistrup. Med revisionen af den kollektive trafikplan vil der være fokus på fortsat at have en direkte bybusbetjening mellem Aalborg og Gistrup.

Det primære stoppested i Gistrup er Beltoften, og det er samtidig placeret i relativ nær tilknytning til centerområdet i Gistrup. Derfor udpeges Beltoften som mobilitetsknudepunkt i Gistrup.

#### + Ændringer i forhold til gældende planlægning

*Byudviklingsplanen udarbejdes som et tillæg til kommuneplanen. Her beskrives, hvilke konkrete ændringer, der er foretaget i forhold til den gældende kommuneplan.*

Gistrup har stort potentiale som bosætningsby pga. byens attraktive placering ved skoven, handelsmulighederne, skole- og fritidsmuligheder. Nærheden til Aalborg by gør også Gistrup attraktiv som bosætningsby, da afstanden til mange arbejdspladser (Nyt Aalborg Universitetshospital, Aalborg Universitet, Aalborg Havn, m.v.) og øvrige tilbud i Aalborg by er i cykelafstand fra Gistrup.

På trods af at Gistrup er attraktiv som bosætningsby, er der i byudviklingsplanen taget stilling til, at Gistrup ikke skal udvides, på baggrund af de bindinger byen har, på baggrund af borgernes input i fordebatten og på baggrund af byrådets beslutning om, at Gistrup ikke er en by med særligt vækstpotentiale.

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.

**Kommuneplanramme 7.2.B1 udvides med matrikel nummer 2io Gistrup By, Nøvling og anvendelsesmuligheden ændres, så der ikke længere er mulighed for tæt-lav- og etagebebyggelse**





Ramme 7.2.B1 før og efter byudviklingsplanen. 7.2.B1 (rød på kortet) udvides med matr. nr. 210 Gistrup By, Nøvling.



Lindekrogen 3 omdannes til en parcelhusgrund.

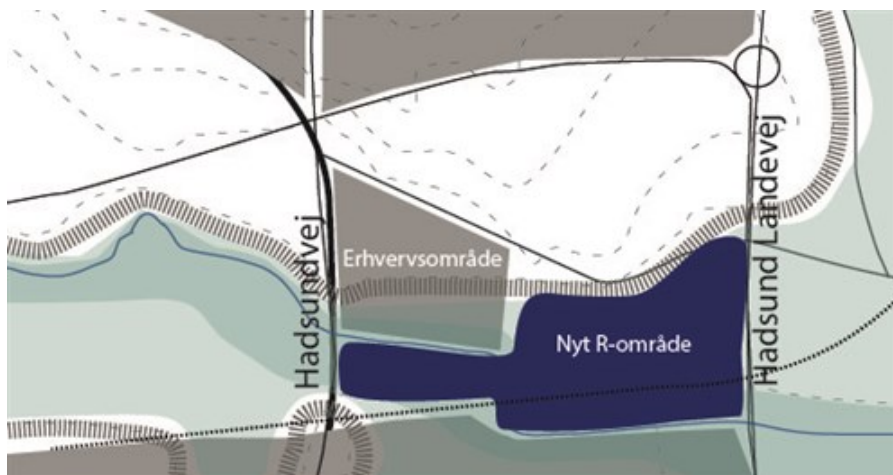
Gistrups beliggenhed på kanten af Lundby Bakker er både et potentiale og en begrænsning. Det er så absolut nærheden til natur- og landskabskvaliteterne, der bærer forklaringen på Gistrups popularitet som bosted. Bevaringshensynet ift. de samme kvaliteter er samtidig en væsentlig del af forklaringen på, at efterspørgslen på nye byggemuligheder ikke kan honoreres. Der gives derfor også kun plads til et enkelt nyudlæg til boligformål på Lindekrogen 3, hvor en enkelt parcel i Gistrup by ændres, så der bliver mulighed for at bygge en bolig derpå.

Lindekrogen 3, matr. 210 Gistrup By, Nøvling i område 7.2.03 omdannes fra 'område til offentlig service' til boligområde 7.2.B1. Matrikel 210 Gistrup By, Nøvling får dermed samme bebyggelsesregulerende bestemmelser, som der kommer til at gælde for den resterende ramme 7.2.B1 dvs. mulighed for åben-lav bolig i maks. 2 etager. Dette gøres ud fra efterspørgslen efter boliger, og da det vurderes, at arealet godt kan være passende for et enkelt parcelhus, uden at det vil genere indkig til Gistrup Kirke. Området står ubebygget i dag og er en del af et offentligt ejet areal, der har haft til formål at sikre områdets grønne karakter og forbindelse til det åbne land.

#### Anvendelsesbestemmelsen ændres

Der gives ikke længere mulighed for tæt/lav og etageboliger i ramme 7.2.B1. Det skyldes, at der ikke ønskes fortætning i dette område, da havebyens udtryk med parcelhuse med haver ønskes fastholdt.

#### **Kommuneplanramme 7.2.R4 Langs banen oprettes**



Ramme 7.2.R4 oprettes med byudviklingsplanen.

Matrikel 130 Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders omdannes fra anvendelsen let erhverv til en ny rekreativ kommuneplanramme 7.2.R4 Langs banen. Det betyder, at der ikke længere kan anlægges let erhverv i området. Dette gøres for at udvide Poulstrup Sø kilen, så ådalene kan sammenkobles.

Øst for matrikel 130 omdannes også den del af ramme 7.9.A3 til rekreativ ramme 7.2.R4, der ligger nord og syd for banen hen til Hadsund Landevej for at sikre sammenhæng i ådalene.



Ramme 7.2.H2 ændres til 4.4.H1 og rammeområdet reduceres efter byudviklingsplanen.

Kommuneplanramme 7.2.H1 Hadsundvej reduceres med matrikel 130 Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders. Der er fortsat restrummelighed og ledige erhvervsarealer i rammeområde 7.2.H1 Sagavej, hvorfor det vurderes ikke at være problematisk ift. erhvervsudvikling. Derudover ændres navnet på rammen til 4.4.H1 Hadsundvej, da det geografisk set hænger mere sammen med Universitetsområdet.

#### **Kommuneplanramme 7.2.C1 Ved Nøvlingvej ændre afgrænsning og byggemuligheder**



Ramme 7.2.C1 ændre byggemuligheder og afgrænsning mod vest for at gøre plads til eksisterende og evt. nye butikker langs Hadsundvej.

Etage og højde ændres fra maks. 2,5 etager til 3 etager og højden fra maks. 10,5 m. til 12½ m.



Byudviklingsplanen har fokus på udvikling af centerområde 7.2.C1, men hvis det skal ske, kan kommuneplantillægget ikke stå alene. Der kan med fordel også udarbejdes en lokalplan i samarbejde med grundejerne, da der er behov for forskønnelse af området og en bedre indretning af den trafikale afvikling. Desuden bør der planlægges for et bytorv i området for at skabe et nyt mødested. Der er fortsat restrummelighed i centerområdet, så eksisterende butikker kan udvide, eller nye butikker kan etablere sig.

#### Ændring af anvendelsesbetimmelserne:

Anvendelsesbestemmelserne ændres, så der ikke længere er mulighed for trykkerier og benzinsalg, da rammeområdet er placeret i kildepladszone til Gistrup vandværk, og der derfor ikke bør åbnes op for sådanne typer af erhverv fremadrettet.

#### **Centerområdets afgrænsning**

Der er flere forespørgsler på at udvide centerområdet mod nord på den anden side af Nøvlingvej og mod nord-øst på modsatte side af rundkørslen og Hadsundvej. Nye butikker vil på denne placering have rigtig god synlighed, da der er meget trafik.

Arealet, hvor der kan etableres butikker, har tidligere været afgrænset til arealet øst for Hadsundvej og syd for Nøvlingvej. Der er fortsat god rummelighed til eventuelle nye butikker i den eksisterende ramme til fx nye dagligevarbutikker. Hvis centerområdet udvides nord for Nøvlingvej, vil Nøvlingvej og rundkørslen danne en meget stor barriere, så der ikke kan skabes et godt sammenhængende centerområde.

Derimod ønskes at udvide centerområdet og det afgrænsede butiksområde mod vest for at skabe mulighed for eksisterende og eventuelle nye butikker langs Hadsundvej. Hadsundvej er også historisk set den gamle hovedgade i Gistrup, som også fremadrettet ønskes bevaret med forskelligartede anvendelser og som værende byens 'rygrad' med mulighed for fortætning.

#### Vurdering af udvidelse af bymidten og bydelscentret ift. Planlovens §11e, stk. 6

Se vurderingen under retningslinje 7.1.3 senere i dette afsnit.

#### **Kommuneplanramme 7.2.C2 Bymidten ændres til blandet bolig- og erhvervsområde 7.2.D1 Bymidten og rammens areal reduceres mod nord-øst**



Ramme 7.2.C2 skifter til ramme 7.2.D1 før og efter byudviklingsplanen.

Der har tidligere været 2 centerområder 7.2.C1 og 7.2.C2 i Gistrup. 7.2.C2 omdannes med byudviklingsplanen til et blandet bolig- og erhvervsområde 7.2.D1. Dette gøres, da der ikke iflg. nuværende ramme, og nuværende afgrænset butiksområde, kan etableres butikker i området i dag, og for at der fremadrettet heller ikke ønskes butikker i denne del af byen, men i stedet ønskes boliger eller erhverv af tæt bymæssig karakter. Det skal selvfølgelig overensstemmes med parkering, friarealer mv, men så fremt det er muligt, vil det også være at foretrække, at den del af Gistrup by fortættes.

Området reduceres i afgrænsningen med samme areal som ramme 7.2.C1 udvides med.

#### Ændring af anvendelsesbetimmelserne:

Anvendelsesbestemmelserne ændres, så der ikke længere er mulighed for enkeltstående butikker. Denne anvendelseskategori fjernes, da en enkeltstående butik betyder en butik, der ikke er placeret i nærheden til andre butikker. Det kan ikke lade sig gøre at etablere enkeltstående butikker i området, da arealet ligger i nærheden til øvrige butikker, og derfor ændres anvendelsesbestemmelsen for ramme 7.2.D1 Bymidten, så den ikke indikerer muligheden, når det reelt ikke kan lade sig gøre.

Anvendelsesbestemmelserne ændres, så der ikke længere er mulighed for trykkerier og benzinsalg, da rammeområdet er placeret i kildepladszone til Gistrup vandværk, og der derfor ikke bør åbnes op for sådan typer af erhverv fremadrettet.

#### **Kommuneplanramme 7.2.B2 Hadsundvej m.m. erstattes af ny kommuneplanramme til blandet bolig og erhverv 7.2.D2 Hadsundvej m.m. med mulighed for fortætning langs Hadsundvej**



Ramme 7.2.B2 ændres til ramme 7.2.D2 før og efter byudviklingsplanen.

Rammen ændres til en blandet bolig og erhvervsramme, da der ikke i en boligramme kan placeres erhverv, hvilket der ønskes at give mulighed for fremadrettet.

Ændring af anvendelsesbetimmelserne:

Der tilføjes mulighed for undervisning.

Anvendelsesbestemmelserne ændres desuden, så der ikke længere er mulighed for trykkerier og benzinsalg, da rammeområdet er placeret i kildepladszone til Gistrup Vandværk, og der derfor ikke bør åbnes op for sådan typer af erhverv fremadrettet.

Ændring af de bebyggelsesregulerende bestemmelser:

Tidligere var der mulighed for en bebyggelsesprocent på maks. 30 for åben-lav boliger og maks. 40 for øvrig bebyggelse i delområde 1 samt maks. 55 i delområde 2. Der måtte maks være 2½ etager og en maks højde på 10½ m. Fælles opholdsarealer var sat til min. 10 % for åben-lav boliger og min. 15 % for tæt-lav boliger i delområde 1. Desuden skulle der være min. 10 % for tæt-lav boliger og min. 15 % for etageboliger i delområde 2.



Delområde 7.2.D2 (vist med gul). Langs Hadsundvej tilades etagebyggeri i op til 3 etager og en bebyggelsesprocent på op til 60 (vist med rød). Delområde 2 (vist med blå) fastholder de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

De nye byggesregulerende bestemmelser for 7.2.D2 Hadsundvej er lavet således, at bebyggelsesprocenten for området fortsat er maks. 30 for åben-lave boliger. For øvrig bebyggelse i delområde 1 er byggesprocenten også maks. 30.

Der gives mulighed for en bebyggelsesprocent på maks. 60 for etageboliger i 3 etager og maks. 40 for etageboliger i 2 etager langs Hadsundvej.

Bebyggelsesprocenten sættes til maks. 40 for tæt-lav boliger i 1½ etager.

Bebyggelsesprocenten i delområde 2 ændres ikke.



Etageantal sættes til maks. 1½ etage, men der gives mulighed for etageboliger i op til 3 etager langs Hadsundvej.

Højde er maks. 8½ m dog maks. 12½ m for 3 etager langs Hadsundvej.

#### Krav til fælles opholdsarealer ændres:

Bestemmelsen slettes i kommuneplanrammen. Det betyder, at kommuneplanens retningslinjer derfor skal følges, dvs. retningslinje 6.1.2 kvalitative retningslinjer for nyudlæg, som bl.a. bestemmer at;

- For etageboliger i tætbyområder skal der udlægges udendørs opholdsareal svarende til min. 30 % af etagearealet.
- For etageboliger udenfor tætbyområder skal min. 25 % af et områdes areal udlægges til fælles udendørs opholdsareal.
- For tæt-lav boliger skal min. 15 % af et områdes areal udlægges til fælles udendørs opholdsareal.
- For åben-lav boliger skal min. 10 % af et områdes areal udlægges til fælles udendørs opholdsareal.

#### Baggrund for fortætning i centrum af Gistrup

Der er ikke flere restarealer til boligudvikling i Gistrup i dag, dog er Spar Es arealet og Dybbroparken planlagt og endnu ikke bebygget (efterår 2019). Efterspørgslen efter nye boliger, bl.a. ældrevenlige boliger, kan kun tilgodeses ved omdannelse eller fortætning af byen.

Byudviklingsplanen tager afsæt i at bevare Gistrup som en attraktiv bosætningsby især for børnefamilier. Der er fokus på at bevare havebyens struktur ved ikke at tillade byfortætning alle steder i Gistrup, men alene i et velafgrænset område i centrum af byen. Derved opnås en planlagt fortætning, som ikke sker tilfældige steder i byen på individuelle parcelhusgrunde til gene for naboer og byens struktur som haveby. Fortætningen skal give plads til andre boligtyper i Gistrup og være med til at sætte gang i flyttekæder, så fx ældre kan flytte fra et for stort parcelhus til en mindre lejlighed, hvilket kan skabe plads til nye børnefamilier i de eksisterende parcelhuse.

#### **Kommuneplanramme 7.9.S1 Lundby Krat reduceres ift. anvendelsesmulighed og specificeres ift. byggematerialer**

Anvendelsen ændres, så der ikke længere er mulighed for enkeltstående butikker, hotel og restaurant. Denne ændring laves for at sikre, at sommerhusområdet fremover ikke skifter karakter, men forbliver sommerhusområde (dog er der enkelte helårsboliger, der skal have lov at blive liggende med det udtryk, de har).

Desuden specificeres, at det primære byggemateriale skal være i træ. Dette gøres for at sikre områdets udtryk som sommerhusområde.

#### **Ændring i emnet 'teknisk forsyning' i alle rammer i Gistrup**

Der er ikke længere fjernvarmepligt eller betinget fjernvarmepligt, da der findes andre mere bæredygtige løsninger for varmforsyning i dag, hvorfor det i alle rammer for Gistrup er slettet, og desuden er teksten 'Der skal indpasses synlige affaldsløsninger i bybilledet' også slettet i alle rammer.

#### **Retningslinje 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål ændres**

Matrikel 130, Sønder Tranders By, Sønder Tranders er et areal, der er planlagt til byudvikling, men med byudviklingsplanen tages området ud af retningslinjen, da det skal være et naturområde i stedet for et område til let erhverv.

Desuden slettes 4 matrikler på Kvisten 29b, 29c, 29d og 29e, som er blevet bebygget.

#### **Retningslinje 7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre**

Retningslinje 7.1.3 ændres med en udvidelse af den afgrænsende bymidte for Gistrup, så bymidten kommer til at omfatte et område på begge sider af Hadsundvej syd for Nøvlingvej.



Den afgrænsede bymidte før byudviklingsplanen. Den afgrænsede bymidte efter byudviklingsplanen.

## Vurdering af udvidelse af bymidten ift. Planlovens §11e, stk. 6

Behov: Afgrænsningen af bymidten udvides mod vest for at give plads til nye butikker og skabe fleksibilitet og mulighed for yderligere fortætning langs Hadsundvej. Endvidere vil udvidelsen inddrage allerede eksisterende butik i bymidten.

Kommunens sidste detailhandelsanalyse fra 2018 viser, at det samlede eksisterende butiksareal i bymidten er på 3.600 m<sup>2</sup>. Det maksimale bruttoetageareal til butiksformål (butiksareal) indenfor bymidten er på 6.700 m<sup>2</sup>. Det vurderes, at den ønskede detailhandelsudvikling i området kan ske indenfor rammerne af det eksisterende maksimale bruttoetageareal til butiksformål.

Området: Det vurderes, at den del af Hadsundvej, som inddrages i bymidten, fremadrettet med fordel også kan sammenkobles med det eksisterende bymidten ved fx at lave nye stier eller andet, der kan skabe sammenhænge på tværs i bymidten.

Det vurderes, at en kommende udvikling langs den del af Hadsundvej, som bymidten udvides med, med fx butikker i stueetagen og boliger ovenpå i op til 3 etager, kan være med til at give den fortætning og udvikling af 'byens ryggrad', som vurderes at være passende på netop den placering i byen frem for andre steder i Gistrup, hvor der ikke ønskes yderligere fortætning. Fremadrettet ønskes en fortætning af byen i netop denne del af byen, og en blandet anvendelse kan give byliv og spille godt ind til byens videre udvikling.

Opfyldelse af målet for den kommunale detailhandelsstruktur: Det er et centralt mål for den kommunale detailhandelsstruktur, at borgerne i kommunens byer skal kunne foretage de daglige indkøb tæt på deres bopæl. Det er ligeledes et vigtigt mål, at butikker skal samles og koncentrereres i afgrænsede bymidter, aflastningsområdet, bydelscentre og lokalcentre sammen med andre bylivsskabende funktioner for at opnå stærke handelsknudepunkter og attraktive byer og bymiljøer. Udvidelsen af den afgrænsede bymidte i Gistrup skal netop fremtidssikre en levende og attraktiv bymidte med mulighed for nye butikker samt for fornyelse af eksisterende butikker.

Konsekvenser for bymiljøet og afvikling af trafikken: Trafikken til den eksisterende bymidte kan med fordel opdateres og afvikles bedre, og derfor foreslås i byudviklingsplanen, at der laves en lokalplan for bymidten. Konsekvensen for trafikken ved at udvide bymidten og centerområdet mod vest vurderes ikke at have betydning, da adgangsvejen fra Nøvlingvej til det eksisterende bymidte/centerområde ikke vil være adgangsvej til eventuelle nye butikker langs Hadsundvej, og trafikken vil derfor ikke blive yderligere belastet i den eksisterende bymidte/centerområde. Tilgængeligheden for øvrige trafikarter end biltrafik vil kunne optimeres ved at danne bedre sammenhæng på tværs i det nye samlede bymidte ved fx at etablere nye stier på tværs i området for gående og cyklister. Der lægges særligt vægt på i rammen, at der er plads til fodgængere i området, hvorfor det ved udvikling i området er sikret, at der tages hånd om dette. Parkeringsmulighederne i det eksisterende bymidte/centerområde, kan med fordel placeres anderledes og begrønnes, mens der i den udvidede bymidte langs Hadsundvej også skal tages hånd om parkeringsmulighederne ved udvikling i området. Bl.a. er der i rammen bestemt, at parkering skal placeres bag bygninger for at sikre et tæt vejforløb frem for parkering ud mod Hadsundvej.

### **Retningslinje 11.1.2 Grøn-blå struktur**

Området med matrikelnummer 13o Sønder Tranders By, Sønder Tranders tages med i Grøn-blå struktur. Desuden tages det øvrige areal, der omdannes til ramme 7.2.R4, også med i Grøn-blå struktur.

### **+ Miljørapport**

*Byudviklingsplanen for Gistrup vil medføre ændringer af plangrundlaget for et større område, nemlig hele Gistrup. Derfor er der lavet en miljørapport af kommuneplantillægget nr. 7.013.*

### **Hvad er en miljørapport?**

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport. Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen, og at fremme bæredygtig udvikling.

Der skal laves miljørapporter for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Når der, som i dette tilfælde, udarbejdes en miljørapport, fastlægges det nærmere indhold (afgrænsning) af miljørapporten i forhold til, hvilke miljømæssige forhold der især forventes påvirket, og hvilke faktorer der bør undersøges nærmere, enten for at udelukke en påvirkning eller for at fastslå påvirkningens omfang og karakter. Dette sker i samarbejde med berørte myndigheder.

Offentlighedsproceduren for miljørapporten følger høringsperioden for den tilhørende plan – i dette tilfælde kommuneplantillæg.

Når offentlighedsperioden er udløbet, behandles indkomne bemærkninger, og miljørapporten suppleres med en "sammenfattende redegørelse". Den sammenfattende redegørelse er et selvstændigt afsnit i miljørapporten, og den offentliggøres sammen med det

endeligt vedtagne kommuneplantillæg.

### **Kommuneplantillæggets indhold, hovedformål og forbindelse til anden planlægning**

Miljørapporten giver en samlet miljøvurdering af kommuneplantillæg 7.013 Byudviklingsplan for Gistrup. Idet kommuneplantillægget fastlægger strategi og nogle rammer på overordnet niveau for byudvikling i Gistrup, skal miljøvurdering også foretages på et overordnet niveau.

#### Indhold og hovedformål

Der henvises til afsnittet "Baggrund og formål" i redegørelsen til dette kommuneplantillæg.

#### Forhold til anden planlægning

Der henvises til afsnittet "Forudsætninger" i redegørelsen til dette kommuneplantillæg, hvor eksisterende planlægningsmæssige forudsætninger herunder grundvandinteresser gennemgås.

#### Ændringer i forhold til gældende planlægning

Byudviklingsplanen for Gistrup medfører en række ændringer af det gældende plangrundlag på by-, retningslinje og rammeniveau. De konkrete ændringer er beskrevet i redegørelsens afsnit "Ændringer i forhold til gældende planlægning."

#### Afgrænsning af miljørapporten

I henhold til miljørapportens første fase har berørte myndigheder været hørt for at fastlægge væsentlige miljøparametre til miljørapporten. Høringen forløb i perioden den 11. april 2019 til den 3. maj 2019.

Følgende myndigheder har været hørt i høringsfasen: Erhvervsstyrelsen, Miljøstyrelsen, Miljøstyrelsen Nordjylland, Vejdirektoratet, Fredningsnævnet for Nordjylland, Landbrug og Fiskeristyrelsen, Nordjyllands Historiske Museum, Miljø- og Energiforvaltningen, By- og Landskabsforvaltningen og Gistrup Kirke.

Aalborg Kommunes Park og Natur myndighed meddelte den 24. maj 2019, at Bilag IV-arten strandtudse sandsynligvis har ynglelokalitet inden for det område nordvest for Gistrup (området ved Kronen), hvorpå der i første omgang var opstartet planlægning for boliger. Det var den eneste bemærkning til miljøvurderingen, der var kommet.

### **Ikke teknisk resumé - hovedkonklusioner af miljørapporten**

Udgangspunktet for dette kommuneplantillæg er at fastlægge en ny byudviklingsplan for Gistrup.

Idet kommuneplantillægget overordnet fastlægger retningslinjer og rammer for den fysiske udvikling i Gistrup, skal miljøvurderingsrapporten også foretages på et overordnet niveau.

Dette medfører, at miljøvurderingen koncentrerer sig om en overordnet vurdering af forhold, der kan have en indvirkning på miljøet, og hvilke miljøforbedrende foranstaltninger, der bør overvejes at inddrage i forbindelse med den kommende detailplanlægning.

De væsentligste forhold, som er miljøvurderet, er:

Biologisk mangfoldighed - Gistrup er omgivet af skov, marker og naturarealer.

Landskab - arealerne med skov og sommerhusområde syd for Gistrup er udpeget som særligt værdifuldt landskab.

Befolkningens levevilkår og materielle goder - Byens fysiske indretning.

Menneskers sundhed - Rekreative muligheder og trafiksikkerhed.

Grundvand, overfladevand og jordbund - Gistrup ligger i område med særlige drikkevandsinteresser.

Klimatiske faktorer - øgede vandmængder i fremtiden

### **Miljøvurdering**

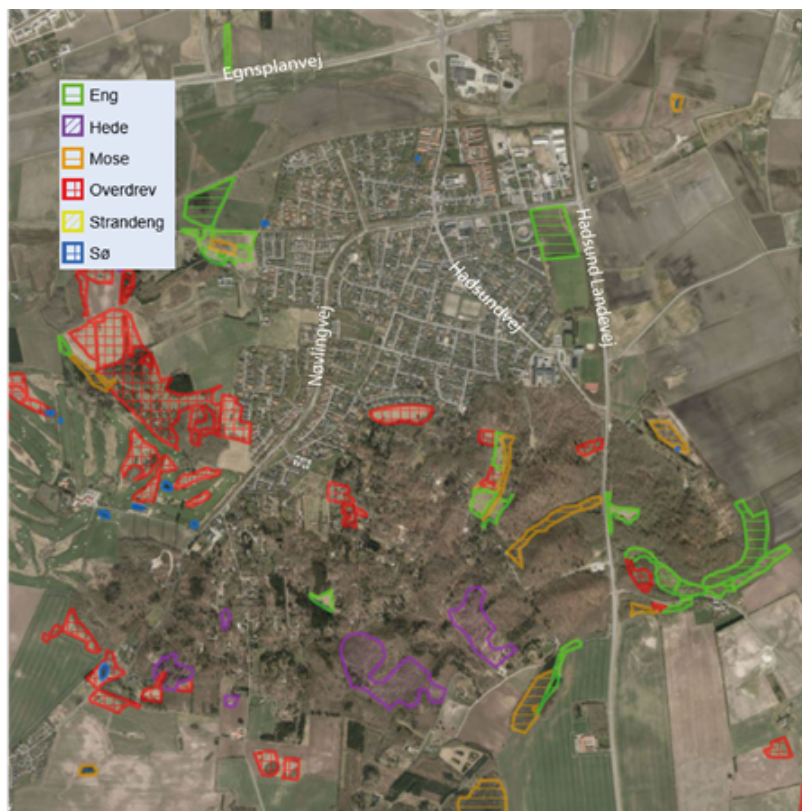
Byudviklingsplanen for Gistrup medfører en række ændringer af det gældende plangrundlag på by-, retningslinje og rammeniveau.

Udgangspunktet for miljøvurderingen er et meget bredt og omfattende miljøbegreb. Som nævnt er miljøvurderingen lavet på et overordnet niveau, da kommuneplantillægget fastlægger rammer for byudvikling i Gistrup på et overordnet niveau.

#### **Biologisk mangfoldighed, fauna og flora, herunder Natura 2000 og Bilag IV-arter.**

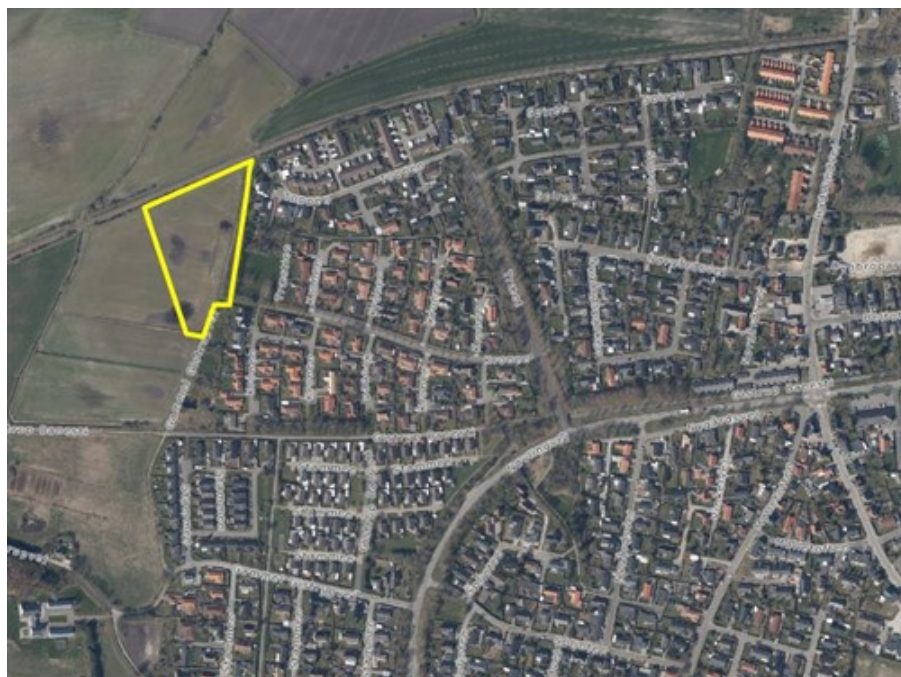
Det forventes ikke, at den planlagte udvikling kan påvirke Natura 2000-områderne "Lille Vildmose, Tofte Skov og Høstemark Skov" (Site 18) eller "Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø" (site 20) i kraft af afstanden til områderne.





Beskyttet natur i og omkring Gistrup

Det har i planlægningen været overvejet at udlægge et område til boligformål ved Kronen, men da der ifm. planarbejdet er registreret forekomst af strandtudse på arealet, er arealet taget ud af byudviklingsplanen.



Området ved Kronen, som der i første omgang var opstartet planlægning for, men som er taget ud af byudviklingsplanen igen pga. fund af bilag IV-arten strandtudse.

Samlet set vurderes det, at kommuneplantillægget ikke vil have nogen umiddelbar negativ effekt på beskyttede arter eller naturarealer.

### Landskab

Gistrup ligger ved foden af Lundby Bakker, der rejser sig mod syd. Bakkerne er pakket ind i skov. Udsigt til og fra bakkerne skal bevares, og det vurderes, at kommuneplantillægget ikke vil have nogen negativ effekt på det. Målet er, at byen mod syd fortsat skal omslutes af skov, hvilket byudviklingsplanen understøtter ved ikke at omdanne sommerhusområde eller skovområde til boligområde for helårsboliger.

Samlet set vurderes det, at kommuneplantillægget ikke vil have nogen umiddelbar negativ effekt på landskabet.

## **Befolkningens levevilkår og materielle goder**

Byudviklingsplanen giver mulighed for at fortætte området langs det nordligste af Hadsundvej og den centrale del af Gistrup.

Det er ikke konkretiseret i byudviklingsplanen, hvor mange nye boliger en eventuel fortætning kan medføre, og derfor vides ikke, hvor mange potentielle ekstra dagsture med bil, der vil komme.

Det vil være en positiv konsekvens for levevilkårene, hvis der skaffes de boliger, der er behov for i Gistrup til den alderssammensætning, der er i byen, men det er ikke muligt, da drikkevandet vægtes højere end byudviklingen.

Det forventes ikke, at byudviklingsplanen på dette overordnede niveau vil medvirke til væsentlige påvirkninger på befolkningens levevilkår eller materielle goder.

## **Menneskers sundhed**

Rekreative kvaliteter:

Byudviklingsplanen tilgodeser byens og områdets rekreative kvaliteter på følgende områder:

- Der lægges op til et bytorv i centeret af byen.
- Der omlægges et areal nord for Gistrup fra let erhverv til rekreativt område.
- Skoven og sommerhusområdet bevares i stedet for at omdanne til boligramme, og der opfordres til en lokalplan for yderligere konkretisering af bebyggelsesregulerende bestemmelser for at sikre udseendet på bebyggelser i sommerhusområdet.

Trafiksikkerhed:

For at forbedre forholdene for de bløde trafikanter arbejdes der med en ny cykelsti nord for Gistrup mellem Gistrup og Egnspanvej langs Hadsundvej.

Der er en del trafik ved Gistrup Skole. Byudviklingsplanen omfatter ikke dette, men evt. vil det blive håndteret i særskilt projekt (Gateway).

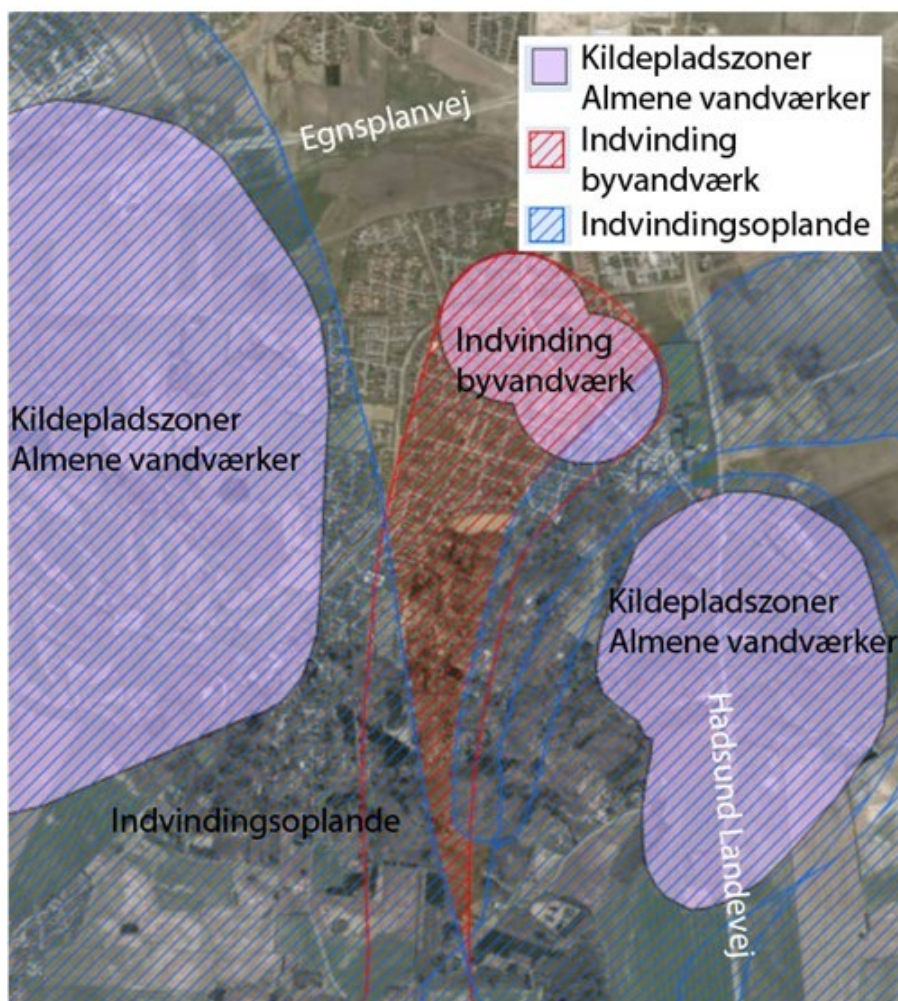
Samlet set vurderes det, at kommuneplantillægget ikke vil have nogen umiddelbar væsentlig miljømæssig påvirkning på menneskers sundhed.

## **Grundvand, overfladevand og jordbund**

Der er store grundvandsinteresser i og omkring Gistrup. Der er indvindingsopland og grundvandsdannende opland til Aalborg Forsynings kildeplads Brunsted-Engkilde. Denne kildeplads er en af de største kildepladser i Aalborg Kommune og har tilladelse til en årlig indvinding af grundvand på 2.800.000 m<sup>3</sup>. Det konkrete område er ligeledes af Staten vurderet som nitratsårbart område. Kildepladsen er kategoriseret som et nøglevandværk (A1, jf. Aalborg Kommunes vandforsyningsplan, side 89), som er de højest prioriterede vandværker i Aalborg Kommune med akut behov for grundvandsbeskyttelse.

Fortætningsområdet, der udlægges i byudviklingsplanen, er placeret på et indvindingsområde, hvor drikkevandet i dag indvindes fra, men da der er boliger i området i forvejen, er der allerede en kendt negativ påvirkning af grundvandet, og den yderligere fortætning vurderes ikke at påvirke grundvandet yderligere.





Områder med grundvandsinteresser.

### Jordforurening

Der er ejendomme, der er kortlagt efter jordforureningslovens Vidensniveau V1 og V2. Endvidere er nogle af områderne omfattet af områdeklassificering. Hvis et kortlagt areal, eller en del af et kortlagt areal, ønskes anvendt til bl.a. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område eller institution, skal ejer, eller bruger af arealet, ansøge kommunen om tilladelse efter jordforureningslovens § 8, før man ændrer anvendelsen af det kortlagte areal.

Generelt for området med områdeklassificering gælder, at hvis der opføres bl.a. bolig, børneinstitution eller offentlig legeplads, skal ejer/bruger ifølge jordforureningslovens § 72 b sikre sig, at det øverste 50 cm's jordlag på ubebyggede områder ikke er forurenet, eller at der er varig fast belægning.

Bortskaffelse af overskudsjord skal anmeldes til kommunen fra kortlagte grunde og områdeklassificerede grunde. Hvis der under bygge-, anlægs- eller jordarbejde konstateres en forurening på ejendommen, skal arbejdet i henhold til jordforureningslovens § 71 standses, og kommunens miljøafdeling kontaktes.

Samlet set vurderes det, at kommuneplantillægget ikke vil have nogen umiddelbar væsentlig miljømæssig påvirkning på grundvand, overfladevand og jordbund.

### Klimatiske faktorer

Klimaet ændrer sig - og en væsentlig konsekvens er et vådere miljø. Det vil sige stigende grundvandsspejl, øget nedbør, mere vand i vandløbene og stigende havvandsstand. Ændringerne vil ske over en meget lang tidshorisont. Indretning af vores byer og landskaber vil dog allerede nu kunne tage udgangspunkt i vores forventninger til fremtidens klima, herunder stigende grundvandsstand og vandstanden i havet.

Som en konsekvens af øgede og voldsommere regnmængder er det relevant i større omfang at forholde sig til håndtering af regnvand.

Klimaændringerne lægger et stort pres på kloaksystemerne. Der er derfor behov for, i højere grad end tidligere, at regnvand håndteres via forsinkelse eller nedsivning.

Begrebet Lokal Anvendelse/afledning af Regnvand (LAR) har været kendt i Danmark siden starten af 1990'erne. Det dækker over et princip for håndtering af regnvand, hvor de traditionelle lukkede rørsystemer suppleres med, eller erstattes af, forskellige teknikker til afledning af regnvand, såkaldte LAR-elementer. LAR-elementer er primært baseret på forsinkelse og nedsivning.

For alle kommuneplanrammer, som er i risikozonen, er der tilføjet bestemmelser om, at en kommende lokalplan for området skal indeholde bestemmelser for sikring mod oversvømmelse, jf. kommuneplanens [retningslinje 2.1.6](#).

Samlet set vurderes det, at kommuneplantillægget ikke vil have nogen umiddelbar væsentlig miljømæssig påvirkning på de klimatiske faktorer, og omvendt vurderes også, at de klimatiske faktorer, herunder stigende grundvand, ikke har betydning ift. byudviklingsplanens indhold, herunder de nye muligheder for fortætning i midtbyen.

### **Alternativer**

Miljørapporten skal beskrive og evaluere rimelige alternativer. Alternativerne ligger i alle de fravalg, der er foretaget i processen.

#### 0-alternativet

Dette alternativ er ikke valgt. 0-alternativet er at bevare retningslinjer, arealudpegninger og kommuneplanrammer, som de var. Dette indebærer, at der ikke ændres på gældende kommuneplan. Som beskrevet tidligere er der stor efterspørgsel på byudvikling i Gistrup, men pga. grundvandsinteresser kan det kun ske i meget begrænset omfang. Der er allerede planlagt for boliger ved Spar-Es arealet og Dybbroparken, så 0-alternativet vil have konsekvensen, at dette vil blive udbygget, men ellers vil 0-alternativet ikke give nogen væsentlige ændringer eller miljøpåvirkninger i Gistrup.

#### Byudvikling i skoven

Dette alternativ er ikke valgt. I forbindelse med fordebatten er der både investorer og borgere, som har foreslået at bygge helårsboliger i skoven. Det vurderes at have konsekvenser for grundvand og de rekreative værdier, og er derfor, ved den politiske opsamling på fordebatten, fravalgt at planlægge videre for.

#### Byudvikling ved Kronen

Dette alternativ er ikke valgt. Der var i første omgang opstartet planlægning for boliger ved Kronen, hvor der ikke var grundvandsinteresser, men det har vist sig undervejs i planlægningen, at der er en Bilag IV art - Strandtudse, hvorfor der ikke arbejdes videre med dette område til boligformål i byudviklingsplanen.

#### Udvidelse af centerområde nord for Nøvlingvej

Dette alternativ er ikke valgt. I løbet af planprocessen er der flere developere og enkelte borgere, som har ønsket at placere en dagligvarebutik på modsatte side af Nøvlingvej og Hadsundvej ved de overordnede veje. Byudviklingsplanen fastholder, at centerområder ikke skal udvides mod nord. Centerområdet udvider kun afgrænsningen mod vest, hvor der er bedre sammenhæng med det eksisterende centerområde. Der vurderes at være tilstrækkelig med plads i centerområdet til udvidelser og nye butikker.

Der er to dagligvarebutikker i Gistrup i dag. Aalborg Kommunes detailhandelsanalyse fra 2018 viser, at der er omsætningspotentiale for en tredje butik. Derudover viser erfaringer fra dagligvarebranchen, at en discountbutik på ca. 1.000 m<sup>2</sup> dagligt genererer ca. 500-1.000 kunder alt efter type, beliggenhed mv., og at der er en betydelig sammenhæng og kundeflow mellem dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker. Det er derfor vigtigt at fokusere på placeringen af butikker, så de forstærker hinanden.

### **Afbødende foranstaltninger og overvågning**

Generelt er miljøvurdering en proces, der gennemføres løbende i forbindelse med arbejdet med kommuneplantillægget, så der opstår færrest mulige interessekonflikter.

Byudviklingsplanen for Gistrup er udarbejdet som et kommuneplantillæg - en form for en områderevision - der angiver fremtidsperspektiverne for byens udvikling i de kommende 12 år.

Planens indhold bevæger sig på et overordnet visionært niveau, hvor det ikke giver mening at beskrive afbødende foranstaltninger og overvågningsprogrammer.

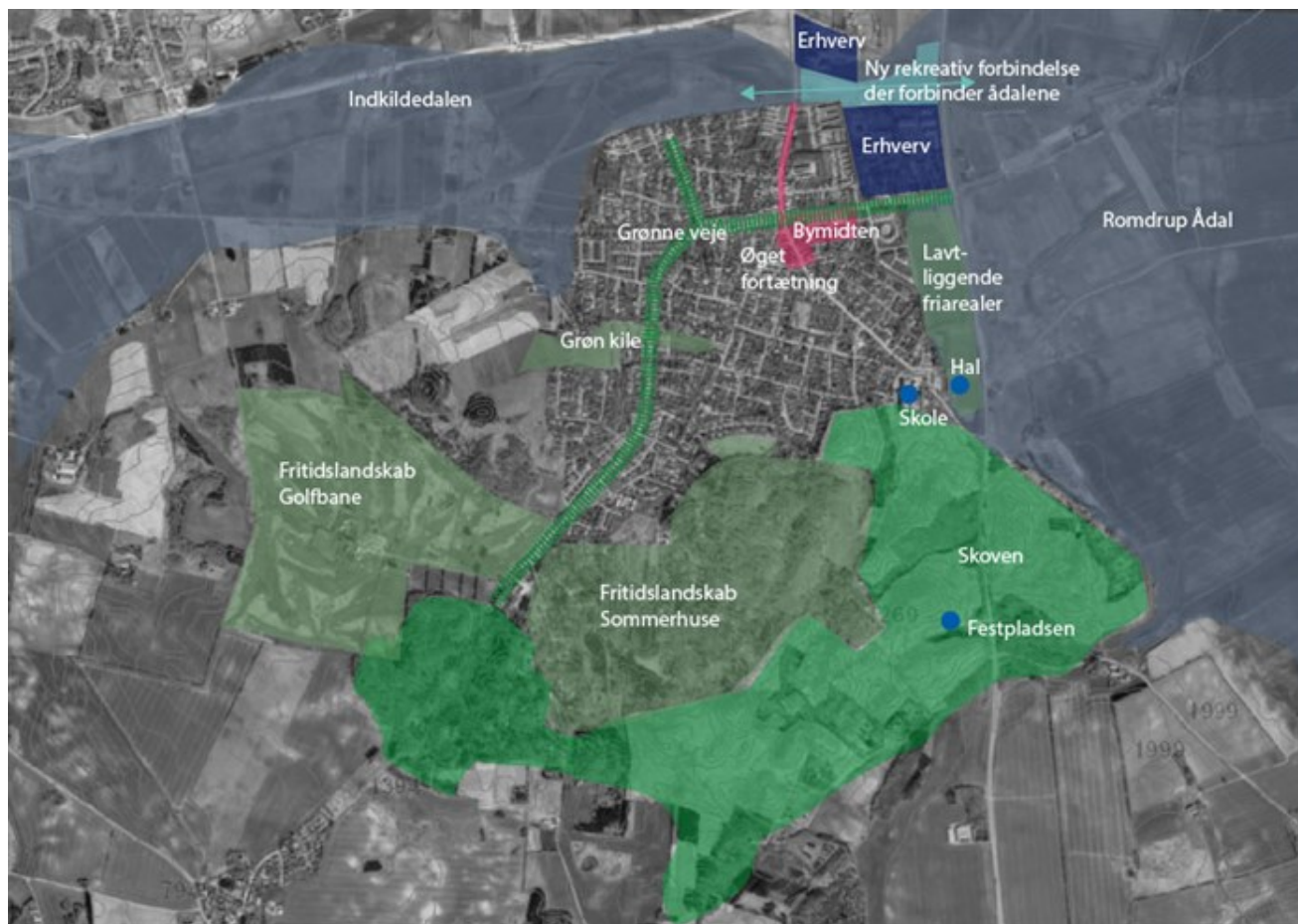
Byudviklingsplanen kan blive fulgt op af konkrete lokalplaner og projekter. I processen med disse planer vil arbejdet med de valgte fokusområder i miljørapporten blive videreført.

### **Sammenfattende redegørelse**

I forbindelse med byrådets endelige godkendelse af kommuneplantillæg 7.013, og efter den offentlige høring, skal der efter §13 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) foreligge en sammenfattende redegørelse.



## Byudviklingsplan for Gistrup



*Visionen for Gistrup er, at byen skal være et godt sted at leve, handle og besøge.*

*Gistrup har et særligt potentiale som bosætningsby på grund af byens attraktive placering ved skoven og muligheden for en tryk opvækst i en velfungerende by.*

*Byen skal fortsat rumme alle de nødvendige servicetilbud indenfor handel, fritid, kultur, skole, børnepasning og ældrepleje.*

*Byen skal bevare havebyens udtryk og kvaliteter ved at styre fortætningen, så det kun tillades i den centrale del af Gistrup. Det skal ikke tillades at omdanne enkelte parceller til fx rækkehuse i den øvrige del af havebyen, da det kan være til gene for naboer og byens grønne haveby-udtryk.*

*Centerområdet kan indrettes på bedre vis, så der fx bliver plads til et mødested/torv og skal ikke udvides nord for Nøvlingvej.*

*Det er ikke et mål, at indbyggertallet skal stige væsentligt, og byen skal ikke udvikles på bar mark, da det vægtes højest at tilgodese de mange rekreative- og grundvandsinteresser i og omkring byen.*

### **+ Identitet og sammenhæng**

*Gistrups identitet er i høj grad bundet op på de rekreative værdier med skoven som nabo. Byen har mange fritidstilbud herunder bl.a. golfbane, LKB Gistrup (Lundby Krat Boldklub) og mange sportsevents, som tilsammen i høj grad er med til at skabe byens identitet som værende en aktiv by, hvilket byen også skal arbejde med at udvikle og sikre fremadrettet.*

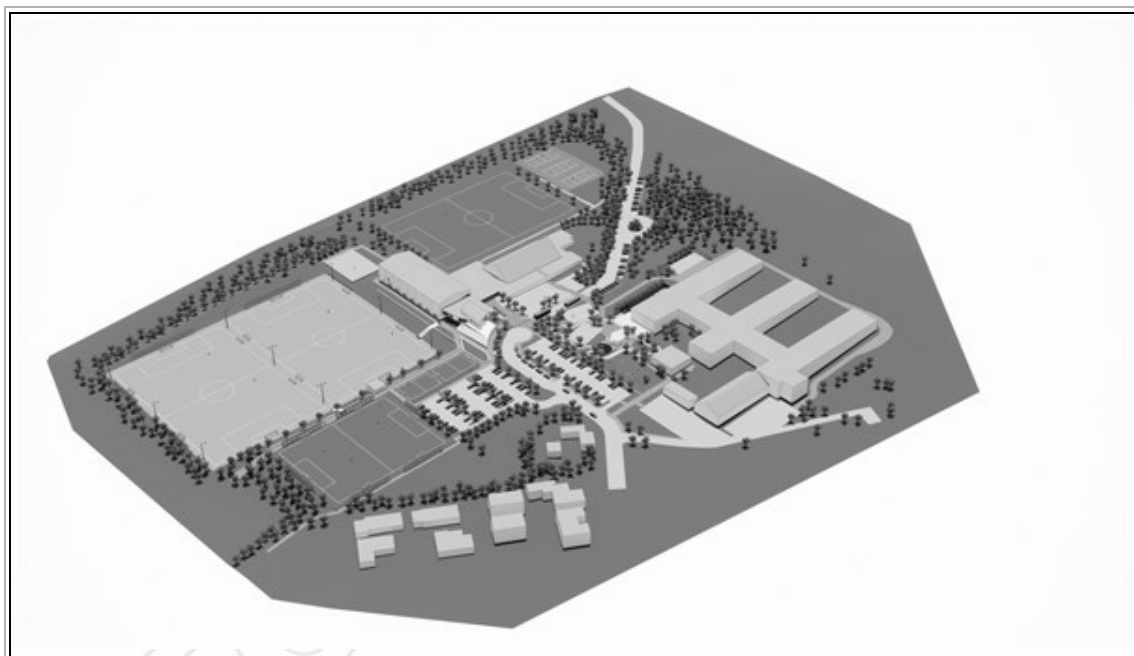
## Aktivitet skaber identitet



- Der skal fortsat skabes gode rammer for muligheden for et aktivt liv i Gistrup.

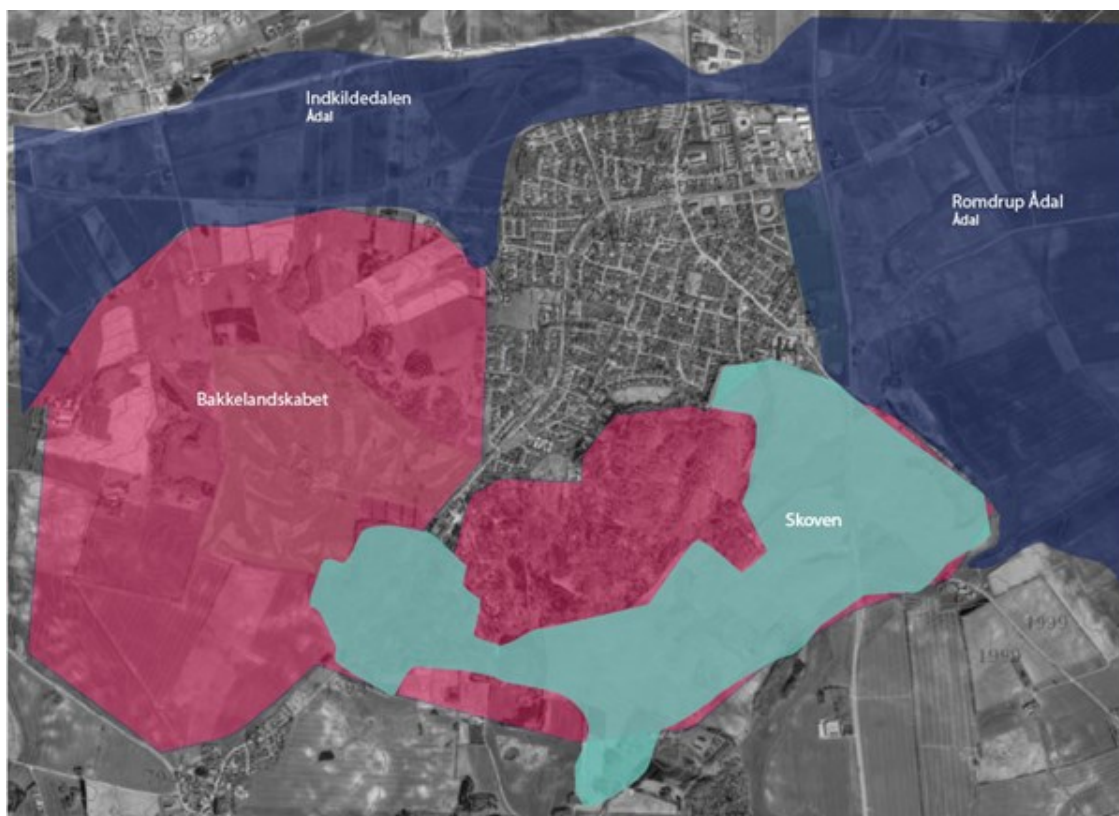
Identiteten i Gistrup skabes i høj grad af de mange fritidstilbud, der er tilgængelige i byen. Gistrup rummer både sportsanlæg, haller og mange klubber, som alt sammen tegner en aktiv by, der er meget attraktiv for beboerne. Fremover skal der fortsat være god adgang til sportsanlæg mv.

Et videre arbejde med boldbanerne og arealerne omkring skolen kan være med til at skabe en forsat god ramme for et aktivt liv i Gistrup. Herefter er en foreløbig skitse, der endnu ikke er vedtaget for Gateway-projektet.



Forslag til Gatewayprojektet. Dette er en foreløbig ikke vedtaget skitse fra projektgruppen bag Gatewayprojektet.

### Rekreative værdier skaber Gistrups identitet



- Det er det omgivende landskab, der fortsat skal give Gistrups borgere, og borgere i omegnen, de primære rekreative muligheder.

Det er det omgivende landskab, naturkvaliteterne i Lundby Bakker og bakkelandskabet vest for byen, der er Gistrups grønne ressourcer. Nærheden til disse kvaliteter har gjort egentlige grønne områder for byen som helhed overflødige. Nærheden til skoven og bakkerne er med til at give Gistrup identitet som en grøn by.

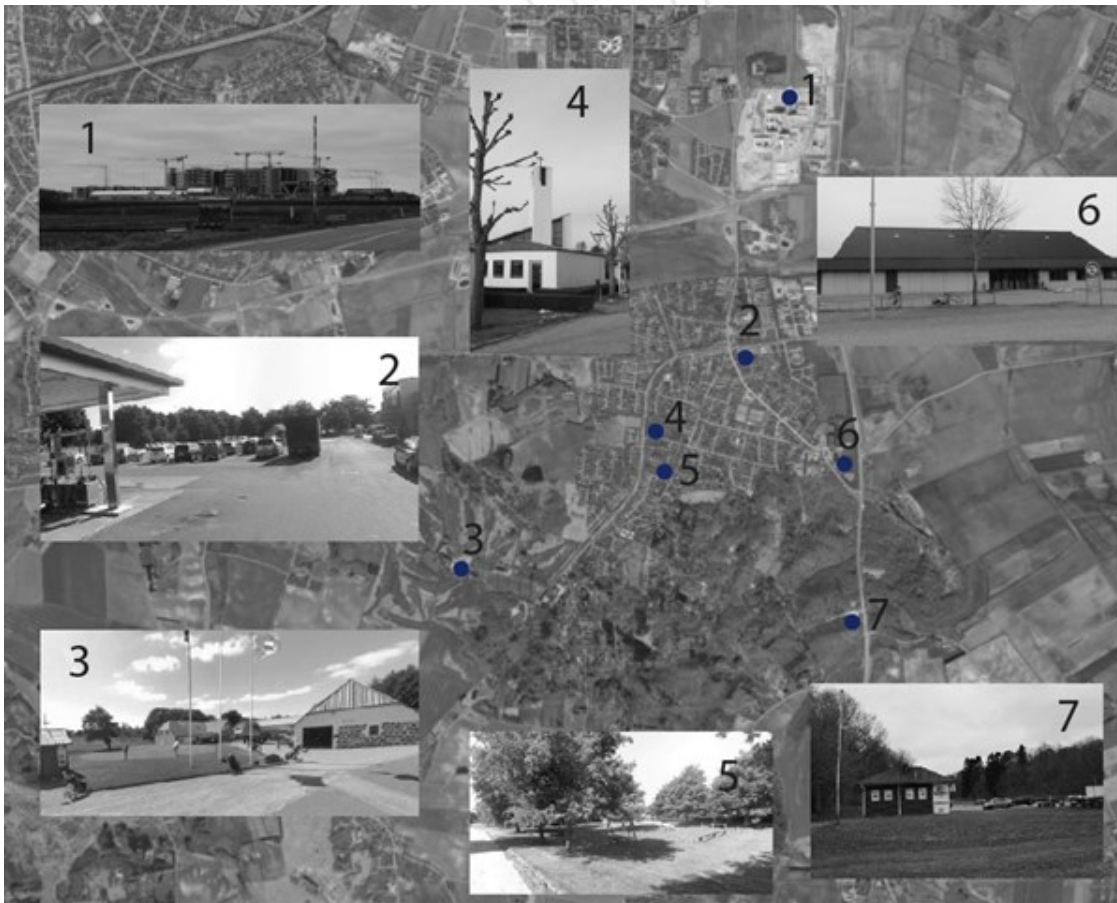
#### + Det gode hverdagsliv



Gistrup rummer mange byfunktioner, der er med til at skabe et godt hverdagsliv for byens borgere, herunder butikker, skole, institutioner og et aktivt fritidsliv.

Et godt hverdagsliv kræver medborgerskab og lokale løsninger. Det gode hverdagsliv skabes ikke kun for borgerne, men i særdeleshed også af borgerne.

### Forskellig byliv ved mødestederne



• For bl.a. at styrke de sociale relationer er det vigtigt at skabe flere naturlige steder at mødes i det offentlige rum.

Eksempler på mødesteder i, og omkring, Gistrup: 1) Nyt Aalborg Sygehus 2) Bymidten 3) Ørnehøj Golfklub 4) Gistrup Kirke 5) Legeområde ved Stubben 6) Hallen 7) Festpladsen.

Byliv skabes af mennesker, som er sammen. Gode mødesteder i byen er med til sikre byens sammenhængskraft. Gistrup skal signalere venlighed, imødekommenhed og sociale muligheder og tilbyde forskellige mødesteder til dette. Det gode byliv skabes bl.a. ved at tilbyde de rette mødesteder, der besøges af mange forskellige mennesker. Tilstedeværelsen af mennesker signalerer, at her er der rart at være.

Skoleområdet med skole, skolefritidsordning, børnehave, hal, boldbaner, idrætsanlæg, evt. klubhus m.v. skal fortsat være et klart omdrejningspunkt for familier med børn samt andre i Gistrup. Placeringen betyder dog, at området hænger dårligt sammen med bymidten. De to konkrete mødesteder skal heller ikke nødvendigvis hænge sammen, da de tilbyder forskellige muligheder til forskellige situationer.

### Nyt bytorv i centerområdet



- Fornyelse af bymidten i centerområdet med et nyt mødested i form af et bytorv.

*Eksisterende centerområde set fra luften. Fremadrettet bør der etableres et bytorv i bymidten af Gistrup.*

Centerområdet kan med fordel indrettes anderledes, så det danner et mødested i form af et bytorv. Centerområdet er allerede et naturligt mødested, hvor der hver dag er mange mennesker, der kommer for at handle.

Byens centerområde rummer flere butikker, og hvis centerområdets butikker indrettes anderledes i fremtiden, kan området også komme til at rumme et naturligt godt nyt offentligt mødested i form af et bytorv eller lignende.

Bytorvet skal være et centrum for byen og et nyt byrum, hvor der både er plads til torvedage og uformelle aktiviteter, hvor man har lyst til at opholde sig - både for en stund og i længere tid.

Det vil skabe et naturligt centrum for byen, hvor der fx kan afholdes events, markedsdage eller andet, som skaber liv, men stedet vil også, med den rette indretning, naturligt danne rammen om et mødested, da der i forvejen kommer mange mennesker hver dag, der benytter handelsmulighederne. Ved at indrette et mødested, så der bliver et godt opholdsrum for mennesker, vil mødestedet kunne give de besøgende en oplevelse og en social dimension ud over blot at være et sted, der handles ind.

#### **+ Udvikling og omdannelse**

*Der gives kun begrænset mulighed for ny boligudvikling og fortætning i Gistrup. Kvaliteten med havebyens udtryk skal sikres. Skoven indeholder en hel del sommerhuse, og disse skal bevares som sommerhuse og må ikke omdannes til helårshuse. Mulighed for udvikling af lokale arbejdspladser i erhvervsområdet skal fortsat sikres.*

#### **Bedre indretning af bymidten**

- Centerområdet skal indrettes anderledes og bedre bl.a. ift. trafikafvikling, og der skal skabes mulighed for etablering af et mødested.





*Bymidten er det afgrænsede område i Gistrup, hvor der kan etableres butikker.*

Bymidten udvides med byudviklingsplanen mod vest for at skabe mulighed for butikker langs Hadsundvej. Butiksområdet kan med fordel indrettes anderledes, så der kan skabes bedre trafikalt flow til og fra området, og så kan der skabes et oplagt offentligt mødested/bytorv.

Der bør, efter byudviklingsplanens vedtagelse, arbejdes videre med en lokalplanlægning for centerområdets indretning i et konkret projekt i samarbejde mellem ejerne af arealerne.

### **Byens struktur - fortsat en haveby**



*Havebyen har et grønt og luftigt udtryk, som er en stor kvalitet i Gistrup.*

- Gistrup skal fortsat være en grøn haveby, så fortætning skal kun ske i et planlagt område i midtbyen, så den resterende grønne haveby består.

Gistrup kan karakteriseres som en haveby, hvilket betyder, at de fleste parcelhuse i byen har en stor have til boligen. Det gør byen grøn og "luftig" og denne kvalitet præger bybilledet og gør noget særligt for byens udtryk. Det er en kvalitet, som mange beboere i Gistrup sætter pris på og en begrundelse for, at mange gerne vil flytte til byen.

Der er flere eksempler på, at når en borger ikke længere vil bo i et parcelhus, ansøger de Aalborg Kommune om at udstykke deres parcel til flere mindre parceller. Det giver en markant anderledes udtryk, hvis der ligger 2-3 boliger på det samme areal, hvor der tidligere kun har været en enkel bolig med en familie. Det har betydning for naboer, og byens udtryk som haveby vil forsvinde i takt med den pletvise fortætning. Derfor lægges der i byudviklingsplanen vægt på, at en fortætning ikke skal ske på bekostning af byens nuværende kvalitet som grøn haveby.

### **Fortætning i et afgrænset område af centrum**



- Fornyelse og planlagt fortætning bør prioriteres frem for byudvikling på jomfruelig jord, som kun bør ske i begrænset omfang.
- Der bør laves en lokalplan for det fortættede byområde for at sikre bebyggelses udtryk og tilpasse området med havebyens grønne karakter.

*Det centrale byområde langs Hadsundvej 'byens rygrad' og bymidten, hvor der kan tillades fortætning. Den resterende by skal ikke fortættes.*

Da der er efterspørgsel på andre typer af boliger end parcelhuse i Gistrup, skal der i et afgrænset areal i centrum af Gistrup tillades øget fortætning med muligheder for andre boligformer end parcelhuse. Det kan være med til at skabe flyttekæder, så fx ældre kan flytte ud af parcelhuse, når de ønsker dette, men forblive i Gistrup, og det kan give plads til, at familier med børn kan flytte ind i parcelhusene.

De øvrige parcelhusområder i Gistrup skal bevares med en enkel en-familiebolig på hver matrikel, således at man som beboer ikke pludselig kan få en meget tæt bebyggelse som nabo, og dermed de gener det kan give.



1) Når rækkehuse presses ind, kan det blive svært at se havebyens karakter, og naboerne får pludselig et helt andet liv på den anden side af hækken. Der bør laves bedre fortætning, der tager hensyn til omgivelserne og byens karakter.

2) Bygningen på Hadsundvej står meget massiv og uden meget overladt til havebyens karakter. Der kunne være vundet meget ved at bryde bygningen op i flere mindre dele og skabe rum og grønt imellem, så det ikke blot tårner en lang bygning op langs vejen uden opbrydninger.

3) Godt eksempel på fortætning på Mølletofte. Der er variation i facade og udtryk, og der er luft og grønt omkring rækkehusene.

Fortætningen i centrum af Gistrup skal ske med respekt for byens øvrige skala og kantzoner. Det kan fremover tillades, at der bygges i op til 3 etager med en bebyggelsesprocent på maks. 60 for etageboliger langs Hadsundvej. For at bevare/bygge videre på byens haveby-look skal der være fokus på beplantning også i den del af byen, der fortættes.

Ved at åbne muligheden for en vis fortætning i bymidten er målet, ud over at skabe andre boligmuligheder og dermed flyttekæder, også at skærpe bymæssigheden i centrum af Gistrup med bebyggelsens udformning, uden at Gistrups grundlæggende karakter af haveby generelt forsvinder.

Der bør, efter byudviklingsplanens vedtagelse, laves en lokalplan for det fortættede område, så det sikres, at havebyens udtryk videreføres, og så bebyggelsens karakter og udtryk sikres og tilpasses den øvrige by.

### Bygningsmæssige kvaliteter



- Vigtige historiske identifikationspunkter skal bevares, men i øvrigt er der vide rammer for fornyelse af bygningsmassen.



Bygningsmassens historiske spor er beskedne. I landsbyen Gistrup genfindes enkelte bevaringsværdige gårde og huse på den vestlige bykant, men det er især i samspillet med det kuperede landskab, at områdetets kvaliteter findes.

Med manglen på udviklingsmuligheder uden for eksisterende bygrænse er tiden måske løbet fra den mest beskedne og dårligst bevarede del af landevejsbebyggelsen. Forslaget om fortætning langs Hadsundvej har blandt andet til formål at give bygningsmassen i centrum et løft i retning af en mere bymæssig karakter.

### **Sommerhusområdet skal ikke åbnes op for yderligere helårsboliger**



- Der skal laves en lokalplan for sommerhusområdet for at sikre udtrykket.

I fordebatten til byudviklingsplanen har der været et forslag om at omdanne dele af sommerhusområdet til helårsboliger. Der har været massiv modstand imod dette blandt borgerne i Gistrup, og Aalborg Byråd har derfor, og pga. grundvands- og rekreative interesser, besluttet, at der fremover ikke skal planlægges for helårsboliger i sommerhusområdet.

For at sikre området fortsatte anvendelse som sommerhusområde, og så indretning og udseende bevares med de rekreative værdier, bør der efter byudviklingsplanens vedtagelse, udarbejdes en lokalplan, hvor det konkretiseres, hvordan sommerhusområdet fremover skal sikres ift. omdannelse og udbygning. Lokalplanen skal sikre skov og naturpræg samt byggeriernes udseende i sommerhusområdet.

Der har i 2018 været stor debat mellem byens borgere om, hvorvidt der skal tillades helårsbebyggelse i skoven. Aalborg Kommune ønsker på baggrund af grundvands- og naturinteresser, og i tråd med mange borgeres ønsker, ikke, at skoven skal udvikles med helårsboliger. Området skal fortsat være en rekreativ ressource, der skaber identitet og være en attraktiv rekreativ værdi for Gistrup og omegn.



*Der fjeldes træer og bygges parcelhuslignende byggerier i sommerhusområdet, så området desværre ændrer karakter. Det er ærgerligt, og derfor bør der laves en lokalplan for området, så områdets karakter sikres.*

### **Erhvervsudvikling**



*Erhvervsområder i Gistrup.*

- Der skal fortsat være mulighed for lokal erhvervsudvikling

Gistrups erhvervsområde vurderes at være en god placeringsmulighed for mindre virksomheder med behov for god tilgængelighed. Med Egnspanvej og Hadsund Landevej er tilgængeligheden god til og fra de omkringliggende byer.

Der skal fortsat sikres mulighed for udvikling af lokale arbejdspladser i erhvervsområdet i form af håndværks- og servicevirksomheder, mindre industri samt butikker med pladskrævende varegrupper.



*Området omkring banen ændres fra bl.a. let erhverv til rekreativ ramme.*

Nord for Gistrup ligger et erhvervsområde, hvor der kan placeres let erhverv. Dette er ikke at foretrække, da området er en økologisk forbindelse, og er afskåret fra øvrig by af banen. Derfor ændres rammen for dette område, som er ejet af Aalborg Kommune, fra let erhverv til rekreativt område. Dermed fastholdes den økologiske forbindelse, der allerede er i dag, og det sikres, at der ikke fremadrettet etableres erhverv i området.



*Økologisk forbindelse gør, at området omlægges fra let erhverv til rekreativt område i kommuneplanens rammer.*



## + Grønne og rekreative kvaliteter

*Gistrups beliggenhed med Lundby Bakker som en smuk landskabelig kulisse har medvirket til at gøre byen til et attraktivt bosætningssted, og den rekreative kvalitet skal fortsat sikre god mulighed for rekreation og aktivitet.*

### Grønne- og grundvandskvaliteter



- Der skal fortsat sikres mulighed for rekreation og friluftsliv i Lundby Bakker.
- Grundvands- og rekreative interesser skal sikres ved fx ikke at tillade boligudbygning, hvor det kan konflikte med disse interesser.
- Generelt er træer en stor del af byens visuelle identitet, og træplantning, samt bevaring af eksisterende træer, har en vigtig betydning.

#### *Rekreative og landskabelige potentialer for Gistrup.*

Skoven og tilgængelighed til det åbne land er en stor del af de rekreative muligheder i Gistrup. At gå langs kanten af byen, og ud i det omkringliggende landskab, er en stor kvalitet. Derfor skal der være fokus på tilgængelighed i det nære landskab, og der skal fortsat arbejdes på at sammenbinde stier og mindre veje for den rekreative brug.

Byens solide net af stiforbindelser giver god sammenhæng til det omkringliggende landskab og internt i byen, hvor mange velfungerende private fællesområder forbindes.

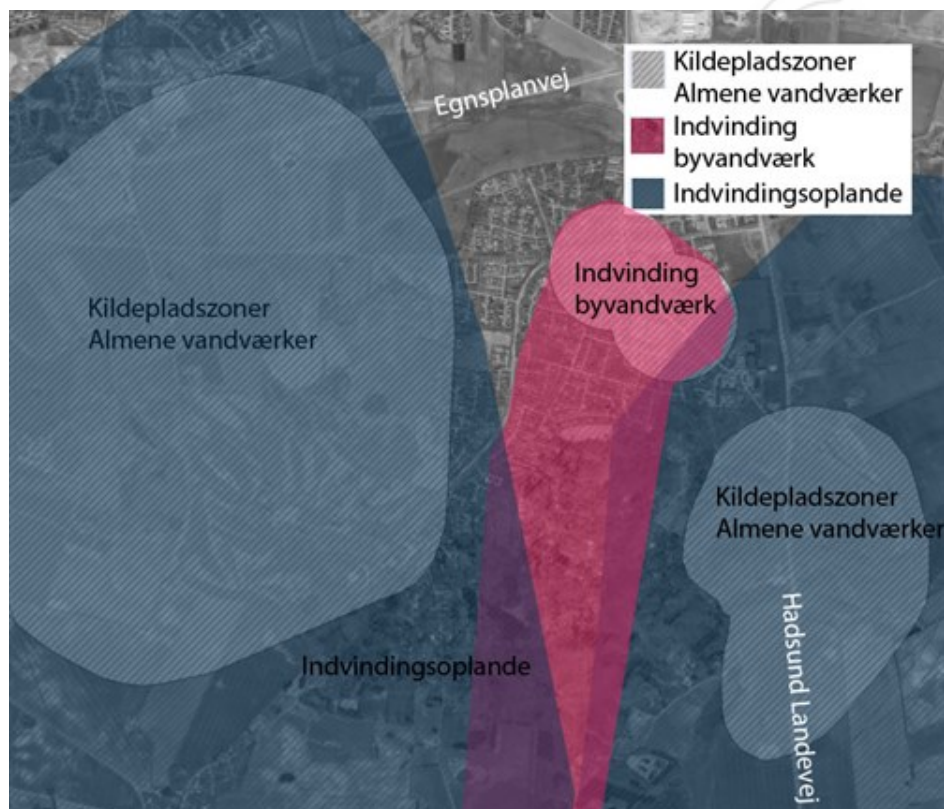
Nøvlingvej og Træet har markante træplantninger langs vejen, som udgør den grønne rygrad, når man færdes i Gistrup, idet træerne trækker skovpræget ned igennem byen.

I den vestlige del ligger en grøn kile i form af en oprindelig gård og de tilstødende enge, der i en slugt kiler sig ind i byen. Dette sted kan udvikles i retning af at have en større tilgængelighed. Denne grønne kile er, sammen med de grønne veje, den mest markante grønne karakter inde i byen, hvilket har en stor kvalitet.

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.

Ved at sikre at der fx ikke tillades helårsboliger i skoven og ved at lave en lokalplan til sikring af skovens- og sommerhusområdets udtryk, skal der fremover være samme gode muligheder for rekreation og fritidsliv i området.

Drikkevandsinteresserne giver nogle begrænsninger i forhold til byvækst. Det er vigtigt at passe på vores drikkevand, hvorfor der tages hensyn til dette ved ikke at udvikle boliger, hvor det konflikter med drikkevandsinteresserne.



Grundvandsinteresserne er stort set overalt i Gistrup.

#### + Mobilitet

Der skal sikres god tilgængelighed mellem bolig, fritidstilbud, rekreative arealer, uddannelses tilbud, indkøb og arbejdspladser. Infrastrukturen skal understøtte brug af bæredygtige mobilitetsformer som gang, cykel og bus.

#### Stiforbindelser i Gistrup



Eksempel på separeret sti i Gistrup - Zentastien.

- Det eksisterende og velfungerende stinet skal sikres og forbedres/udbygges.

Byen bærer præg af at være udbygget i en tid, hvor det var moderne at separere trafikken, så der er stier til gående og cykler uden forbindelse til vejnettet. Det betyder, at der i dag også er et vidtstrakt og velfungerende stinet i Gistrup.



Ud over selve Gistrup by, består Gistrup også af et stort opland mod syd samt af det nye Aalborg Universitetshospital og det nye boligområde nord for Egnspanvej, i det syd-østlige Aalborg, som også har postnummer 9260 Gistrup, og som derfor også hører til byen. Flere børn fra disse områder går fx i skole i Gistrup, og derfor vil flere borgere fra de områder også benytte sig af fritidstilbud og handelsmuligheder i Gistrup. Det betyder et øget pres på skolen, og deraf afledte effekter fx trafikale udfordringer til og fra skole.

Der er allerede afsat midler til at forbedre Hadsundvejen til- og fra Gistrup mod nord. Aalborg Kommune arbejder med at omlægge den dobbeltrettede cykelsti på Hadsundvej til to enkeltrettede cykelstier. Med projektet opnås således højklassede enkeltrettede stier mellem Gistrup og mod nord til fx de nye boligområder, det nye sygehus samt supercykelstien til Aalborg Midtby.

### Vejstruktur i Gistrup



- *Gistrups overordnede vejstruktur med Nøvlingvej og Hadsundvej som de primære adgangsveje, og flere væsentlige fordelingsveje, opretholdes.*

Vejtrafikstrukturen til- og fra Gistrup er bygget op omkring Nøvlingvej og Egnspanvej via Hadsundvej samt Hadsund Landevej.

Gistrup er karakteriseret ved lukkede vejstrukturer, der relaterer sig til det enkelte boligområde. Derved har det været målet at minimere gennemkørende trafik og skabe trafiksikre boligmiljøer.

Den interne sammenhæng mellem byens boligområder til skolen, centerområdet mv. skabes af et veludbygget tværgående stisystem.

Ad Mølletofen/Lindekrogen kan sammenhængen i det afbrudte vejforløb også med fordel understreges visuelt med en allé-beplantning.

Ombygning, og/eller opstramning med beplantning, af rundkørslen Ved Hadsundvej/Nøvlingvej kan også med fordel prioriteres efterfølgende som et opfølgende projekt, når byudviklingsplanen er vedtaget.

Nøvlingvej giver en god trafikbetjening af byen - og har samtidig et markant grønt præg, som skal bevares.

### Knudepunkt for mobilitet





- *Busforbindelserne til og fra Gistrup skal fastholdes og placeres, så flest mulig har kort afstand til bussen.*
- *Udpegning af knudepunkt for mobilitet.*

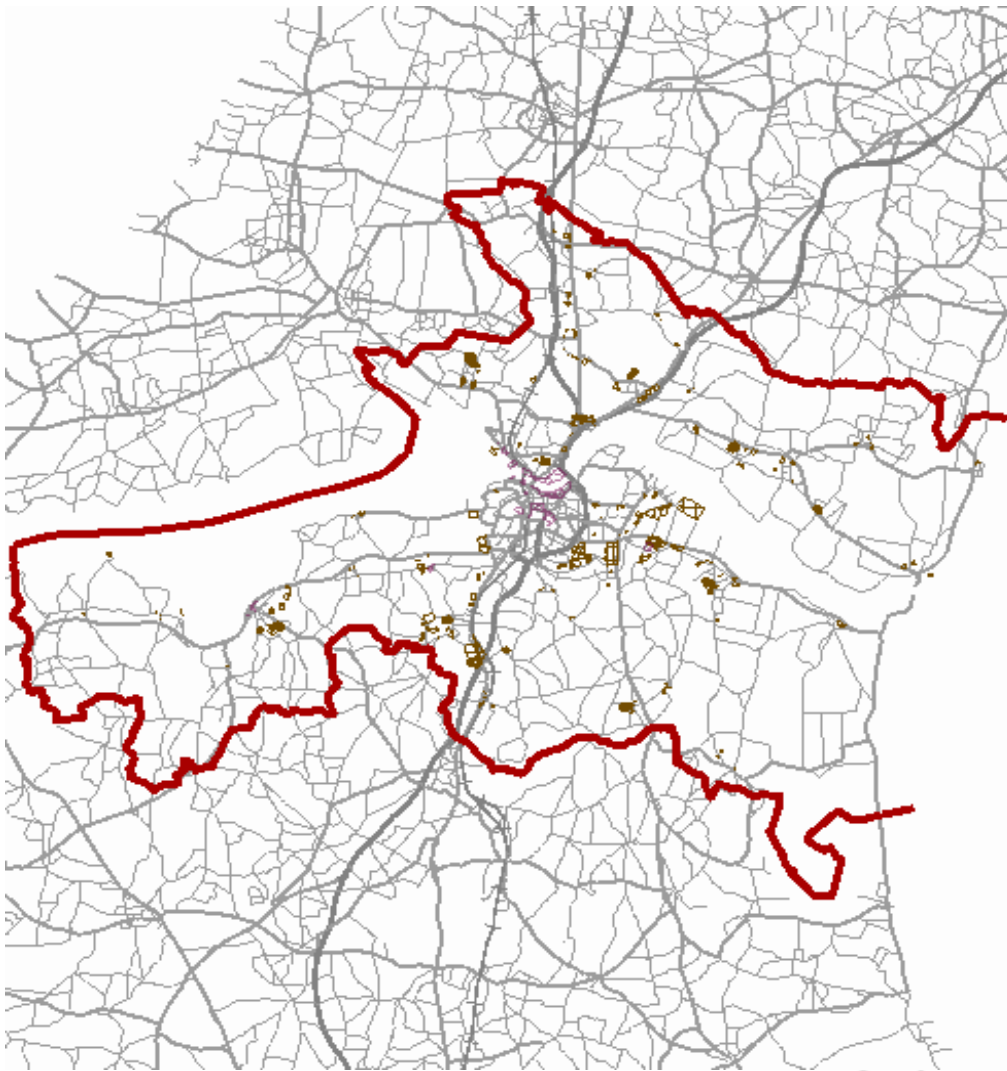
Den kollektive trafikbetjening består af en direkte bybuslinje til Aalborg samt regionalbus til Aalborg, Hadsund og Fjellerad. Med etableringen af en BRT-forbindelse mellem NAU og Travbanen, vil der ske en ændring i bybusbetjeningen af Gistrup. Med revisionen af Aalborg Kommunes 'Kollektive trafikplan', vil der være fokus på fortsat at have en direkte bybusbetjening mellem Aalborg og Gistrup.

Det primære stoppested i Gistrup er Beltoften, som samtidig er placeret i relativ tilknytning til centerområdet i Gistrup. Derfor udpeges Beltoften som mobilitetsknudepunkt i Gistrup. Et mobilitetsknudepunkt er et sted, hvor man kan mødes for at rejse videre sammen, og/eller hvor det er muligt at skifte mellem forskellige transportmidler. Derfor bør der fx også være cykelparkering samt tidsbegrænset eller forbeholdt parkering, som kan understøtte Plustur, samkørsel og evt. delebiler.

16-12-2019



### 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål



Egentlig byudvikling kan kun planlægges i Aalborg og oplandsbyer med særlige vækstpotentialer.

I øvrige oplandsbyer og landsbyer skal udviklingen tilpasses byens struktur, identitet og størrelse.

Arealer til egentlig byudvikling skal inddrages i byzone. Udlæg til byformål skal ske i direkte tilknytning til eksisterende by.

Planlægningen skal sikre sammenhængende byområder med klare grænser mellem by og land. Arealforbruget til byformål skal begrænses mest muligt.

Ved udlæg af areal til byformål skal der tages hensyn til de nationale og særlige arealinteresser (særlig værdifulde jordbrugs- og naturområder, uforstyrrede landskaber, kulturhistoriske miljøer, økologiske forbindelser, grundvandsressourcer og graveområder, den regionale råstofplan og de statslige vandplaner). Områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandværker skal så vidt muligt friholdes for byudvikling. Desuden skal der tages hensyn til den eksisterende og planlagte overordnede infrastruktur.

#### Bemærkninger til retningslinien

## Aalborg den attraktive storby

### Oplandsbyer med særlige vækstpotentialer

Frejlev, Svenstrup, Godthåb, Vadum, Vestbjerg, Vodskov, Vester Hassing, Klarup, Storvorde, Nibe og Hals er oplandsbyer til Aalborg med særlige byvækstpotentialer.

### Øvrige oplandsbyer og landsbyer

Øvrige oplandsbyer og landsbyer har frihed og fleksible rammer til at rumme en lokal forankret udvikling tilpasset byens struktur, identitet og størrelse.



Oplandsbyer med særlige byvækstpotentialer



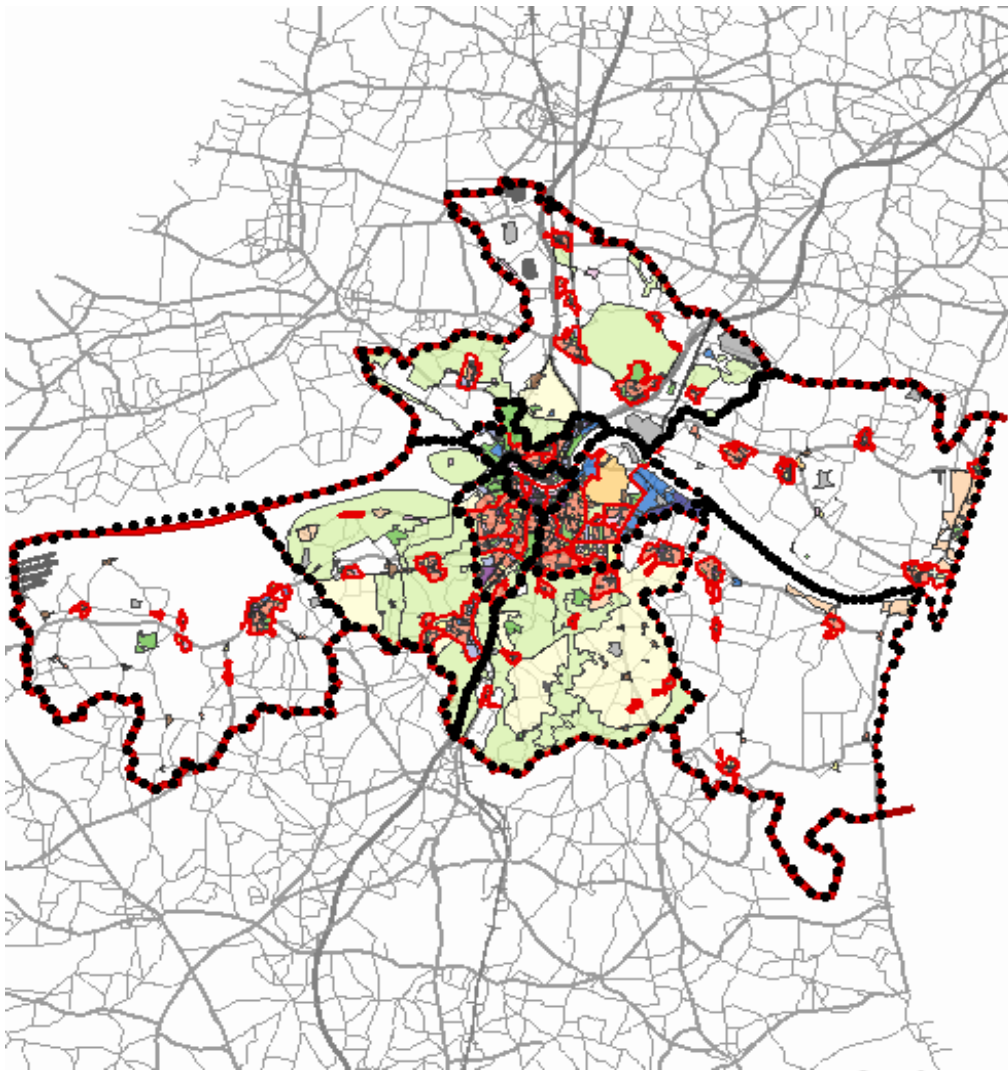
Øvrige oplandsbyer og landsbyer

16-12-2019





### 7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre



- Afgrænsningen af øvrige bymidter, bydelscentre og lokalcentre er vist på ovenstående kort.
- I kommunens byer og bydele skal butikker som hovedregel placeres indenfor de afgrænsede områder til butiksformål.
- Maksimale butiksstørrelser og rammer for det maksimale bruttoetageareal til butiksformål (butiksareal) i kommunens øvrige bymidter, bydelscentre og lokalcentre fremgår af nedenstående skema.

#### Bemærkninger til retningslinien

Betegnelse	Bymidte, Aflastningscenter, Bydelscenter og Lokalcenter	Max butiksstørrelse (m <sup>2</sup> )		Samlet butiksareal 2008 (m <sup>2</sup> )	Maksimalt butiksareal (m <sup>2</sup> )
		Dagligvarer	Udvalgsvarer		

#### Ordforklaring:

*Dagligvarer:* Kolonial, slagter, bager, tobak, kiosk, m.m.

*Udvalgsvarer:* Tøj, sko, sport, genbrug, isenkram, reservedele til

Bouet		3.500	1.000	11.085	12.870
Lindholm	Bydelscenter	3.500	1.000	1.452	3.900
Løvvangen	Bydelscenter	3.500	1.000	4.337	7.500
Nørre Uttrup	Bydelscenter	3.500	1.000	3.780	9.000
Vestbyen Vest	Bydelscenter	3.500	1.000	3.898	9.000
Ø-gadekvarteret	Bydelscenter	3.500	1.000	2.976	5.300
Østre Havn	Bydelscenter	2.000	250	0	2.500
Vejgård	Bydelscenter	3.500	1.000	11.124	15.500
Hadsundvej	Lokalcenter	1.200	500	1.069	3.000
Eternitten	Bydelscenter	3.500	1.000	0	7.000
Grønlandskvarteret	Bydelscenter	3.500	1.000	1.467	5.500
Grønlandskvarteret, Danalien	Lokalcenter	1.000	500	1.000	2.500
Grønlandskvarteret, Byplanvej	Lokalcenter	1.000	500	2.000	3.000
Gug	Bydelscenter	3.500	1.000	2.444	6.000
Hobrovejskvarteret	Bydelscenter	3.500	1.000	2.745	4.000
Hasseris	Bydelscenter	3.500	1.000	4.394	8.500
Mølholm	Bydelscenter	3.500	1.000	0	5.000
Skalborg Bakke	Lokalcenter	1.000	500	1.500	3.000
Sofiendal, Skelagervej	Lokalcenter	1.000	500	800	3.000

biler, blomster, bøger,  
radio, galleri,  
gaveartikler o.lign.

Indkildevej	Bydelscenter	3.500	1.000	5.706	8.500
Universitetsomr. Føtex	Bydelscenter	3.500	1.000	3.600	4.500
Universitetsomr. Einsteins Boulev.	Bydelscenter	3.500	1.000	545	5.000
Universitetsomr. Fredrik Bajers Vej	Lokalcenter	1.200	500	0	3.000
Tornhøj	Bydelscenter	3.500	1.000	2.976	8.000
Smedegård	Bydelscenter	3.500	1.000	1.686	5.000
Stigsborg	Bydelscenter	2.000	1.000	0	5.000
Nibe	Bymidte	3.500	2.000	9.919	14.500
Svenstrup	Bymidte	3.500	2.000	5.674	11.000
Godthåb	Bymidte	3.000	1.000	0	3.000
Gistrup	Bymidte	3.500	2.000	2.914	8.000
Klarup	Bymidte	3.500	2.000	2.510	6.500
Storvorde, syd	Bymidte	3.500	2.000	1.882	6.275
Storvorde, nord	Lokalcenter	1.000	500	300	1.000
Kongerslev	Bymidte	3.500	2.000	2.828	5.115
Hals	Bymidte	3.500	2.000	6.155	10.735
Hou	Bymidte	3.500	2.000	1.381	4.000
Ulsted	Bymidte	3.500	2.000	2.284	4.500
Gandrup	Bymidte	3.500	2.000	1.207	5.300



Vester Hassing	Bymidte	3.500	2.000	2.723	5.500
Vodskov	Bymidte	3.500	2.000	6.918	11.000
Vadum	Bymidte	3.500	2.000	2.275	4.500
Vestbjerg	Bymidte	3.500	2.000	1.500	4.500

### Bydelene

Bydelscentrene og lokalcentrene indenfor det sammenhængende byområde skal styrkes. Der ønskes et varieret butiksudbud til betjening af bydelene. Butikker skal primært placeres inden for de afgrænsede centerområder for at styrke bydelscentrene.

### Byerne udenfor Aalborg

I byer med afgrænset butiksområde styrkes centerområderne ved, at nyetablering af butikker primært skal ske inden for disse afgrænsede områder. Disse byer skal også betjene oplandet ved at have mulighed for et større udvalg og større butikker end de øvrige oplandsbyer.

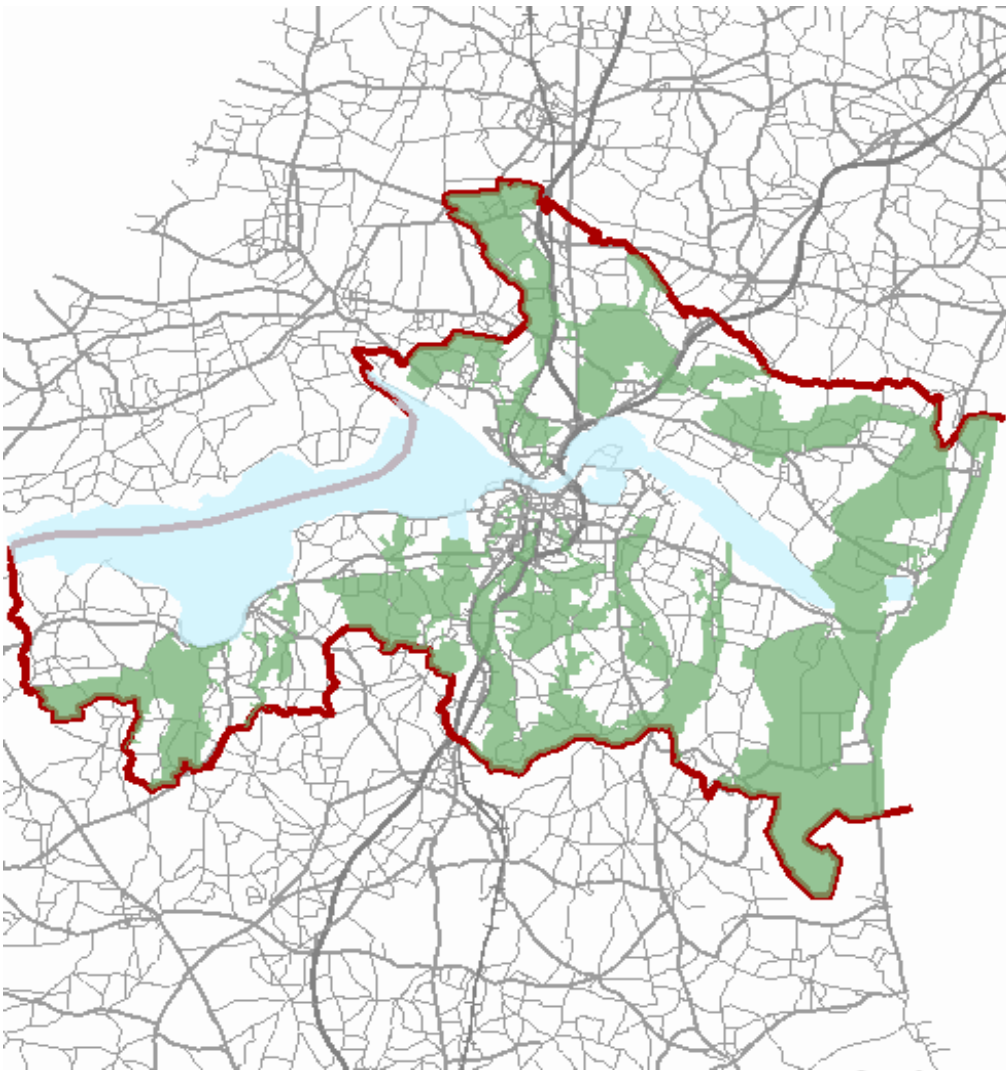
Byer med afgrænset centerområde: Nibe, Svenstrup, Gistrup, Klarup, Storvorde, Kongerslev, Hals, Hou, Ulsted, Gandrup, Vester Hassing, Vodskov, Vadum og Vestbjerg.

Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen medregnes (jf. Planlovens §5t, stk. 1). Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m<sup>2</sup> (jf. Planlovens §5t, stk. 2).

16-12-2019



### 11.1.2 Grøn-blå Struktur



- Indenfor Grøn-blå Struktur vist på ovenstående kort skal sammenhæng og tilgængelighed for dyre- og planteliv samt for friluftslivet understøttes og forbedres.

#### Bemærkninger til retningslinien

Grøn-blå Struktur for Aalborg Kommune udgør en sammenhæng for natur, miljø og friluftsliv.

For at skabe helhed mellem de forskellige temaer i kommuneplanen for det åbne land er der udarbejdet en sammenhængende Grøn-blå Struktur for Aalborg Kommune.

Aalborg Kommunes Grøn-blå Struktur skaber sammenhæng og tilgængelighed i de grønne og blå kiler, bånd og forbindelser. I de sårbare natur- og landskabsområder, herunder de økologiske forbindelser skal beskyttelse vægtes højt. Grøn-blå Struktur udgør den grønne rygrad og indeholder de vigtigste landskaber og naturområder i



*Kyø Dale*

Aalborg Kommune.

Grundlaget for Grøn-blå Struktur er et net af kiler, landskabsbånd og forbindelser der kobler de overordnede landskabstræk, naturperlerne og de karaktergivende naturområder i en sammenhængende struktur af rekreative og økologiske forbindelser. Strukturen bygger på landskabets karakter, de eksisterende naturområder og landskabskvaliteter, samt på de potentialer, der på sigt kan komme i spil, i målet om at skabe en større økologisk sammenhæng og tilgængelighed i landskabet.

Grøn-blå Struktur bør friholdes for større tekniske anlæg (som fx transformerstationer) der ikke har tilknytning til natur- og friluftsliv.

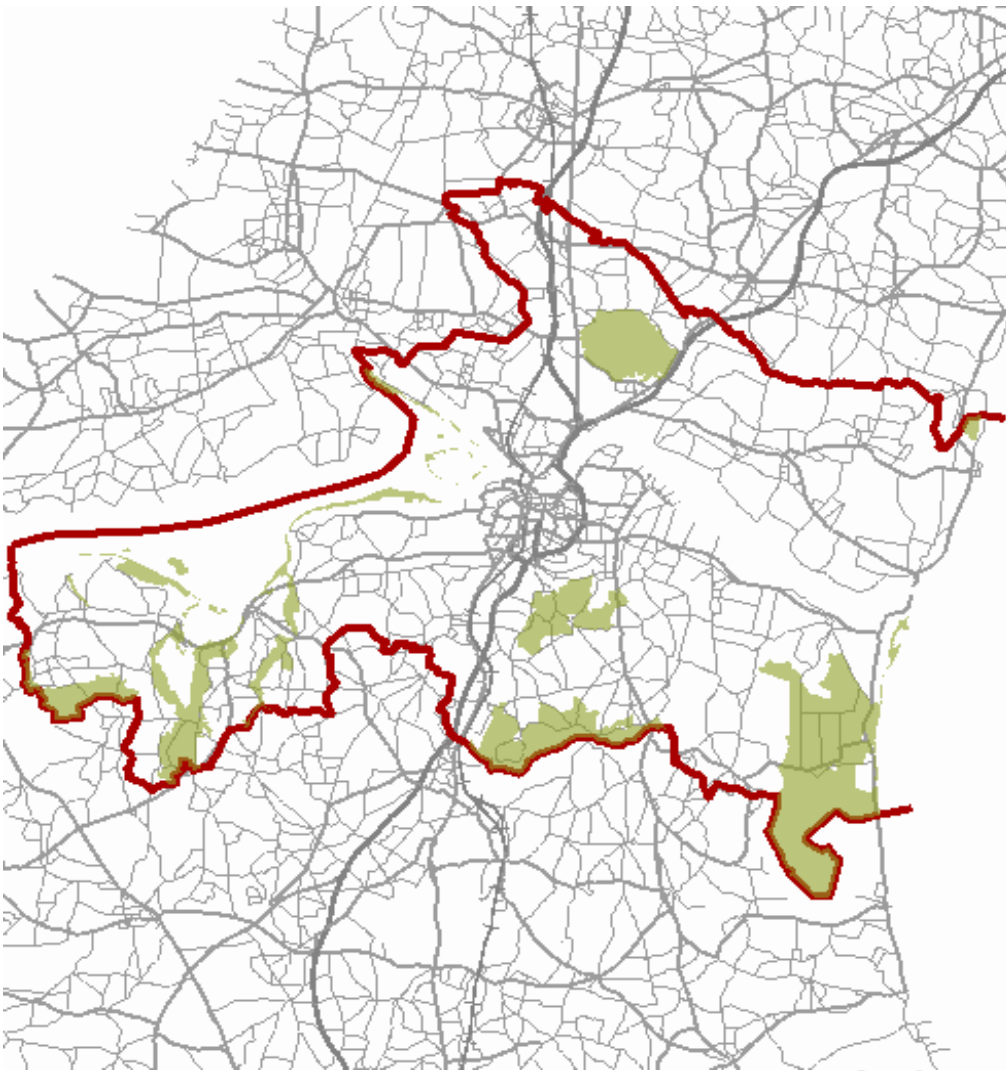
Den Grøn-blå Struktur følges bl.a. op af udpegninger af rekreative ruter jf. retningslinie [11.2.6](#) og økologiske forbindelser [11.3.8](#).

16-12-2019





### 11.3.1 Særlige værdifulde naturområder



- I de særlige værdifulde naturområder, jf. ovenstående kort skal planlægning og administration vedrørende arealanvendelsen og tilstanden tjene til at opfylde målene for de særlige værdifulde naturområder i [afsnit 11](#), det åbne land. Hertil hører naturkvalitet for områdets naturtyper, fastlagt efter principperne i naturplanlægningssystemet.

#### Bemærkninger til retningslinien

De særlig værdifulde naturområder rummer kommunens vigtigste områder af betydning for forskning og undervisning. Afgørelser om arealanvendelse og ændring af tilstanden, der begrænser natur- og landskabsværdierne, vil derfor medføre tab af væsentlige og oftest uerstattelige værdier.

For at opretholde et alsidigt dyre- og planteliv er det af afgørende betydning, at der findes større sammenhængende områder, hvorfra spredning kan foregå. Sådanne områder kan reelt kun opretholdes eller skabes inden for de særlige værdifulde naturområder. Dele af de særlige

#### Naturkvalitet

Tilstandsvurderingen af de beskyttede naturtyper sker løbende som led i kommunens naturkvalitetsplanlægning. Vurderingen af naturtilstand sker på baggrund af en fælles metode fra Danmarks Miljøundersøgelser.

værdifulde naturområder har særlig national og international betydning som levesteder for dyr og planter.

De særlige værdifulde naturområder rummer elementer og formationer, der er af afgørende betydning for den fortsatte forskning i såvel den hidtidige som den fremtidige landskabsdannelse. Det er af afgørende værdi for den fremtidige forskning og undervisning, at der findes geologiske og landskabsformationer og -elementer, der ikke forstyrres af fx råstofudnyttelse, tekniske anlæg, regionalt betydende ferie- og fritidsanlæg og kulturtekniske indgreb.

Retningslinien tjener til opfyldelse af målsætningerne for de særlige værdifulde naturområder. Det er hensigten med retningslinien at give mulighed for at styrke udviklingen i de særlige værdifulde naturområder til gavn for de prioriterede beskyttelseshensyn. Særligt betyder retningslinien, at der ikke må etableres nye råstofgrave, veje, golfbaner og lignende, hvis det medfører indgreb i de interesser, der ligger til grund for udpegningen.

Målsætningen fastlægges efter kommunens naturkvalitetssystem. Målsætningen tager udgangspunkt i den aktuelle tilstand. Hvor der findes særlige beskyttelseskrævende arter, i naturvidenskabelige fredninger, eller hvor området indgår i et væsentligt naturområde i kommuneplanens udpegninger, målsættes området højere end den nuværende tilstand. De væsentlige naturområder i kommuneplanen er Natura 2000 områder, Særlige værdifulde naturområder og Økologiske forbindelser. I de særlige værdifulde landbrugsområder har landbruget høj prioritet og de få naturområder med høj målsætning, der er i disse områder, vil koncentrere sig omkring de lokaliteter, der i forvejen har en god kvalitet.

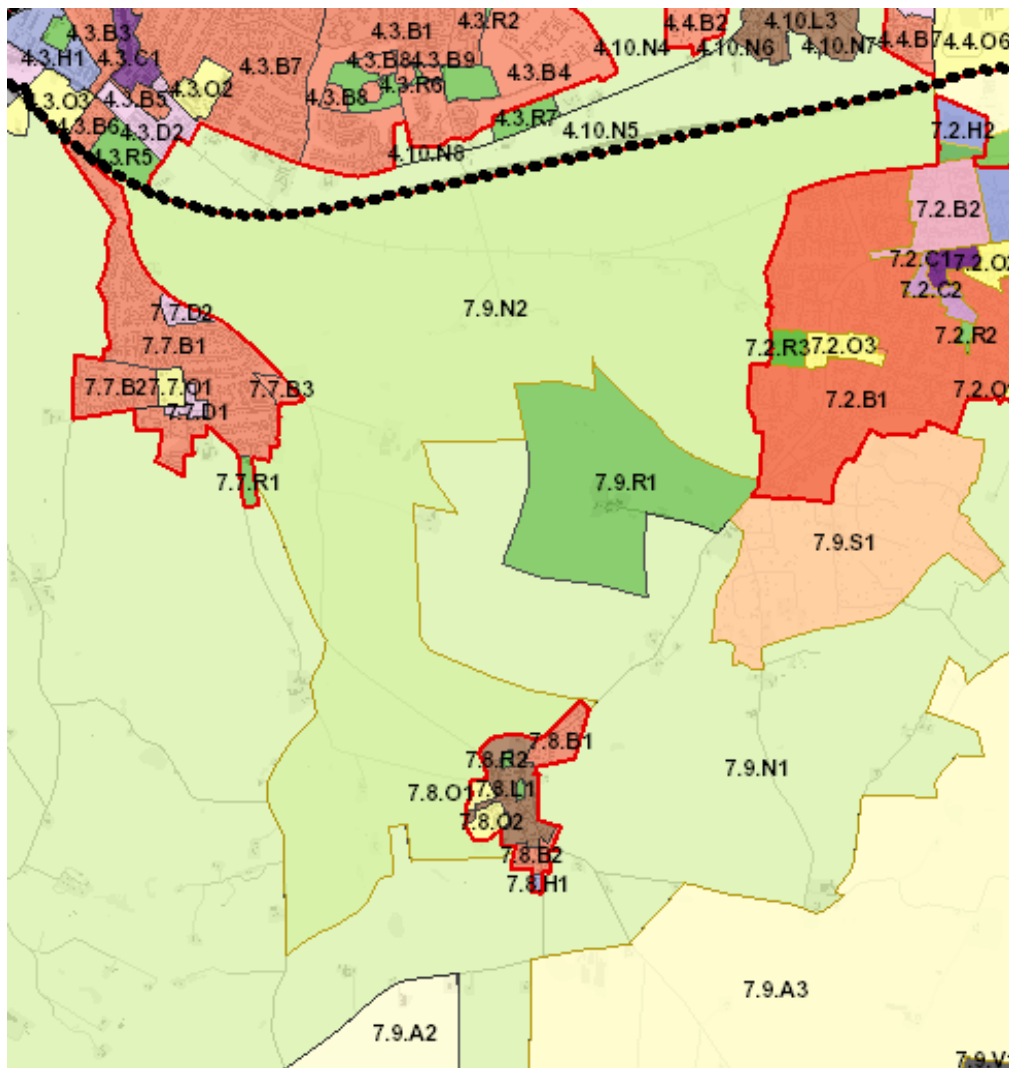


Vokshatte

16-12-2019



### 7.9.A3 Lundby Mark



#### Anvendelse

Rekreative formål  
Landbrug (ekstensiv)  
Naturbeskyttelse  
Grundvandsbeskyttelse

Skovrejsning,  
råstofgravning og  
tekniske anlæg kun på  
arealer vist  
på [illustrationsplan](#).

Anvendelsen er  
specificeret i [Bilag A](#).

#### Byggemuligheder

Ingen større  
udvidelsesmuligheder  
for virksomheder

Bygge- og  
beskyttelseslinier:  
Skov (300 m), å (150  
m) og fortidsminde  
(100 m)

#### Miljø

Grænseværdier for støj  
fra trafik, se  
[retningslinie 13.3](#).

Ingen  
grundvandstruende  
aktiviteter.

Beskyttet natur (§3)

Sammenhængende  
økologisk forbindelse  
langs Romdrup Å.

#### Mål

Målet er at bevare områdets kvaliteter som landbrugsområde samtidig med, at grundvandet beskyttes mod forurening. Området omfatter både en del af bakkelandskabet og Romdrup Ådal. Målet er at sikre et oplevelsesrigt samspil mellem de forskellige landskabstyper.



Læhegn kan understrege et bølgende terræn på en fin måde.

#### Anvendelse

Byrådet ønsker en flersidig arealanvendelse i området med hovedvægt på ekstensiv landbrugsdrift.

Det er hensigten, at et areal ved Gistrup, som er afgrænset i lokalplan 08-012, fortsat skal kunne anvendes til en mindre transformestation.



Der er mulighed for at anvende overflødiggjorte landbrugsbygninger til mindre erhvervsvirksomheder og 1 bolig pr. ejendom, men kun efter forudgående anmeldelse til Aalborg Kommune.

## Miljø

Området påvirkes af støj fra Hadsund Landevej.

## Arkitektur - Byrum og landskab

Den vestlige del af området har karakter af et åbent plateau i bakkelandskabet. På kanten til Romdrup Ådal kan man visse steder opleve et markant kuperet terræn. I den østlige del af området folder det åbne englandskab omkring Romdrup Å sig ud.



Ådalen er i dag meget præget af konventionel landbrugsdrift. På sigt er det hensigten af gennemføre et naturgenopretningsprojekt for ådalen.

Området rummer også værdifulde kulturmiljøer: De fredede gravhøje Kobbelhøj og Kongehøj syd for Lundby, omgivelserne til Gunderup Kirke og Romdrup samt en række mindre fortidsminder.

Det åbne landskab har mange kvaliteter, som det er hensigten at fastholde. Vest for Vaarst og på bakkerne syd for Klarup er det dog hensigten at skabe mindre byskove.

På grund af landskabets åbne karakter lægges der vægt på, at den eksisterende byggestil i området respekteres, fx ved at nye boliger udformes som længehuse. Ydervægge udføres typisk som blank/hvidkalket murværk eller malet i jordfarver. Tage på beboelsesbygninger kan udføres i tegl (ikke glaseret) eller skifer, tage på lader og øvrige erhvervsbygninger kan fx beklædes med pandeplader.



Kongehøj udgør et markant landemærke, når man færdes ad Hadsund Landevej.

## Arkitektur - Byrum og landskab

Området i øvrigt skal fremstå som et åbent landskab med læhegn, bynære skove o.l.

Kig til Gunderup Kirke, Kongehøj og Lundby Bakker skal sikres.

Kulturspor skal sikres.

Historisk fredning

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinie 5.2.3.](#)

Bebyggelse skal i skala, formsprog og materialevalg respektere den egnskarakteristiske byggeskik.

## Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan.](#)

Arealreservation  
Egnsplanvej

## Teknisk forsyning

Reservation til højspændingstracé

Naturgasledning

Betinget naturgaspligt langs Vaarst Banevej og Gudumvej

## Zoneforhold

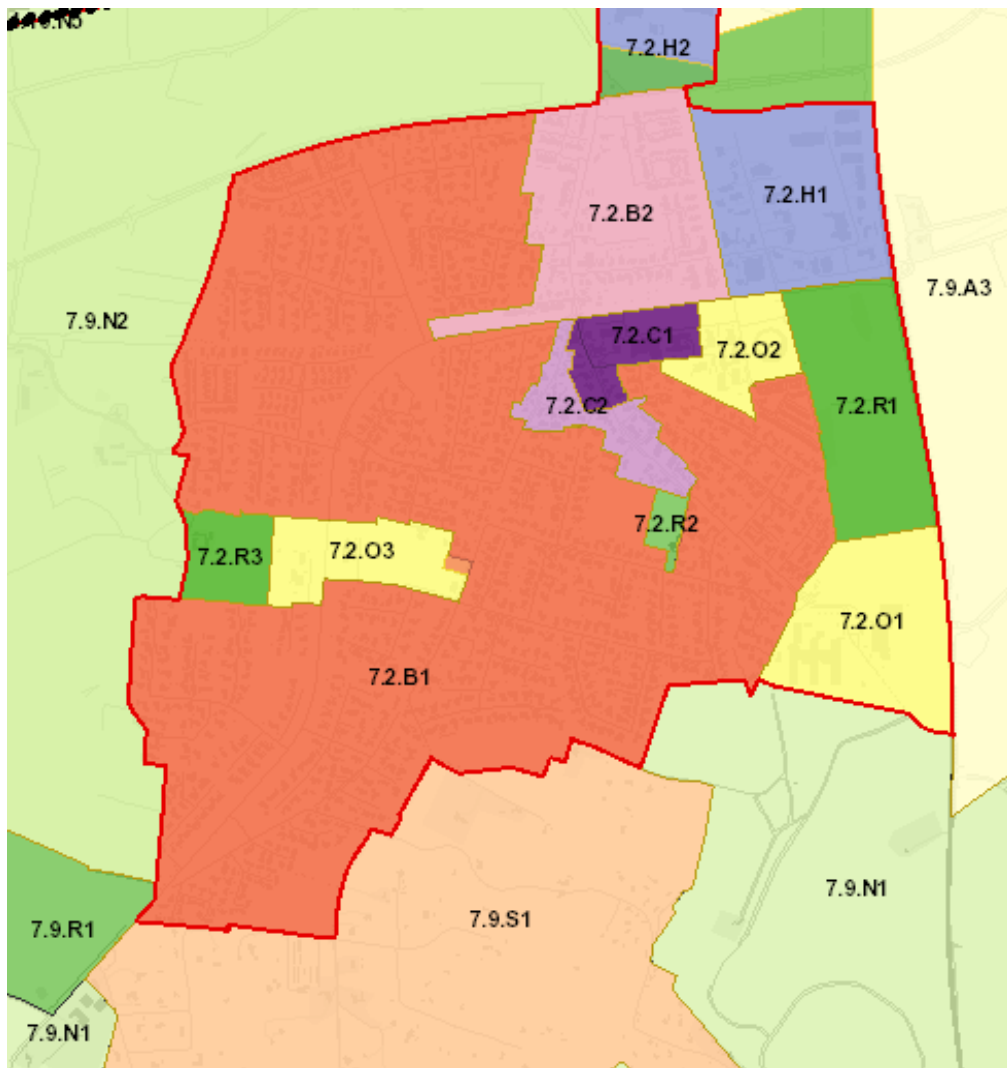
Landzone  
Del af vejareal er i

16-12-2019





## 7.2.B1 Nøvlingvej m.m.



### Mål

Målet er at sikre et grønt boligområde til åben-lave boliger med plads til store grønne haver, der giver Gistrup sit haveby-udtryk. Der skal være plads til et levende bymiljø, der spiller tæt sammen med de omgivende landskabskvaliteter.

Det er også hensigten at revitalisere historiske sammenhænge i området.

Målet med rammen er, at der i denne del af byen ikke skal tillades fortætning, da det grønne udtryk ønskes fastholdt, og så der ikke kommer gener for naboer, hvilket fx udstykning og flere boliger på samme grund kan medføre.



Langt hovedparten af bebyggelsen i området er parcelhuse.

### Anvendelse

Boliger (åben-lav)\*  
Enkeltstående butikker\*\*  
Mindre butikker til salg af egne produkter\*\*\*

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

\*Der tillades udelukkende åben-lav boliger, da havebyens grønne udtryk ønskes fastholdt. Der er heller ikke mulighed for udstykning af matrikler af samme årsag.

\*\*Butikker skal placeres min. 800 m fra område 7.2.C1, og der skal desuden være min. 800 m mellem butikker i området, da det ellers ikke kan betragtes som enkeltstående butikker.

\*\* Bruttoetageareal: Maks. 250 m<sup>2</sup> pr. butik. Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.5](#)

\*\*\*Bruttoetageareal: Maks. 250 m<sup>2</sup> pr. butik. Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.6](#)

### Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: Maks. 30

Etager: Maks. 2

Højde: Maks. 8,5 m.

Grøn struktur: Se



## Anvendelse

For at sikre havebyens udtryk tillades ikke tæt-lav, etagebebyggelse eller erhverv i denne ramme. Området skal anvendes til åben-lav bebyggelse, hvor der er plads omkring boligen til haver og byens grønne præg.

## Arkitektur - Byrum og landskab



*Plankeværk som dette skaber et meget lukket og næsten fjendtligt udtryk ud mod vejen. Det bør erstattes med et levende hegn - evt. i kombination med et transparent trådhegn.*



*Byens afgrænsning hænger tæt sammen med terrænet - bakkelandskabet rejser sig både syd og vest for den eksisterende bykant.*

[illustrationsplan.](#)

Opholdsarealer: Se [retningslinje 6.1.2.](#)

## Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se [retningslinje 4.1.3.](#)

Grænseværdier for støj fra trafik, se [retningslinje 13.3.](#)

Der må ikke være grundvandstruende aktiviteter

16-12-2019

FORSLAG

## **Arkitektur - Byrum og landskab**

Historiske vejforløb skal understreges.

Kant mod det åbne land skal fastholdes, se [illustrationsplan](#).

Hegn i skel kun som levende hegn, evt. suppleret med trådhegn.

Allébeplantning langs Mølletofte / Lindekrogen / Krogen

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinie 5.2.3](#).

## **Trafik - Veje og stier**

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#).

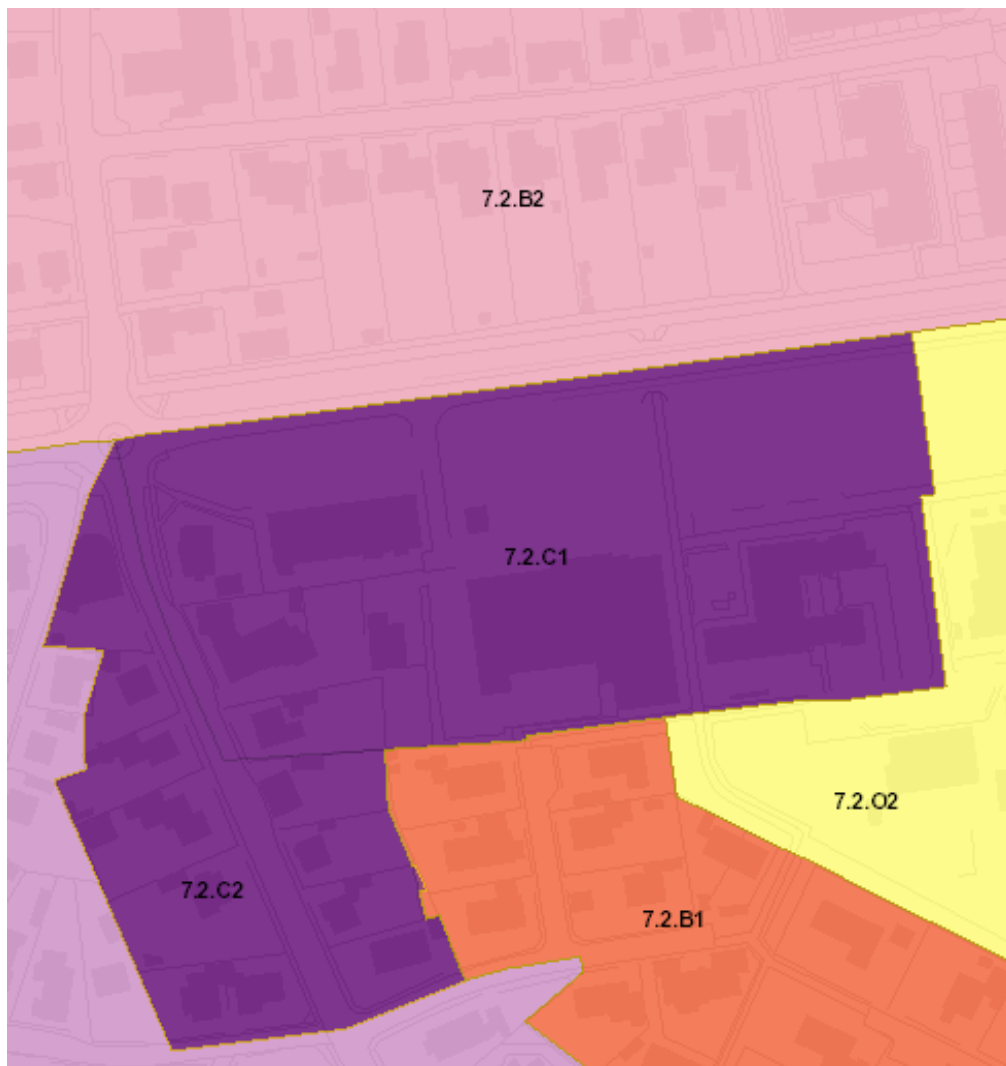
Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

## **Zoneforhold**

Byzone, landzone og sommerhusområde



## 7.2.C1 Ved Nøvlingvej



### Mål

Målet er at skabe rammer for et velfungerende og attraktivt lokalcenter med god tilgængelighed fra det omkringliggende boligområde. Der lægges vægt på, at bebyggelsens visuelle fremtoning og indretningen af udearealer medvirker til at gøre området til et attraktivt omdrejningspunkt for bydelens liv.

### Anvendelse

Forskellige funktioner og erhverv kan være med til at skabe liv og dynamik og prioriteres særligt højt i centerområdet.

Butikker skal placeres i det afgrænsede butiksområde. Det afgrænsede butiksområde i Gistrup Bymidte ses herunder.

### Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)  
Butikker  
Hotel/restaurant  
Klinikker (ikke dyreklinik)  
Kontorer  
Service  
Kulturelle formål  
Fritidsformål  
Undervisning  
Institutioner  
Rekreative formål  
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

Bruttoetageareal: Max. 3.500 m<sup>2</sup> pr. dagligvarebutik og max. 2.000 m<sup>2</sup> pr. udvalgsvarerbutik Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.3](#)

### Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:  
Maks. 30 for åben-lav samt for øvrig bebyggelse.  
Maks. 40 for tæt-lav.  
Maks. 40 for etagebebyggelse i 2 etager.  
Maks. 60 for etagebebyggelse i 3 etager.

Etager:  
Maks. 3

Højde:  
Maks. 12½ m.

### Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).





Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se [retningslinie 4.1.3.](#)

Der tillades ingen grundvandstruende aktiviteter.

Indretningen af butiksområdet bør planlægges på en måde, hvor trafikafvikling, torvedannelse og butiksfunktioner spiller godt sammen og giver en optimeret helhed til gavn for områdets udvikling. En sådan indretning kan fx indeholde ensretning af trafikken, omlægning af parkeringsområder, bearbejdning af facader og facaderetninger henvendt i retning mod nyt bytorv.

## Arkitektur - Byrum og landskab

Facader på bygninger, indholdende butik og erhverv, skal detaljeres og være åbne, så de bidrager til oplevelsen af levende by- og gaderum.

Langs Hadsundvej fra rundkørslen ved Nøvlingvej i nord til Mølletofte/Ved Kroen i syd skal bygningerne, herunder butikker, boliger og erhverv, ligge ud til vejen og være med til at skabe et tæt vejforløb.

Der ønskes ikke endegavle mod Hadsundvej, for at sikre, at der ikke langs vejen kun er en række 'døde' ender. I stedet skal frontfacaden orienteres mod Hadsundvej og være med til at give et levende vejforløb.

Bygninger eller beplantning i form af allé-træer, som skal indtænkes ved ny bebyggelse, skal understrege det tætte vejforløb. Parkering bør etableres bag bygningerne.

Større bygningsvolumener skal brydes op i mindre dele ved fx at arbejde med placeringen af vinduer og døre, tilbagetrækning af facaden, materialeskift og øvrig detaljering.

Bebyggelse skal i skala, formsprog og materialevalg respektere den bebyggelsesstruktur, den indgår i. Derfor skal der ved fortætning tages hensyn til de omkringliggende bygninger, således at der fx trappes op og ned i etageantal, så der fx ikke bygges en 3 etagers etagebebyggelse meget tæt ved et lille etplans parcelhus. Bebyggelserne skal således tage hensyn til omgivelserne, når der fortættes. Derfor foretrækkes også, at der udvikles et større planområde på en gang frem for udvikling på små enkelte spredte parceller.

Der er udarbejdet en vejledning for skilte, gader og pladser. Her kan der hentes inspiration og vejledning. [Se "Brug Byen"](#)

Der bør laves en lokalplan for centerområdet for at sikre indretning af fx bytorv, sammenhænge, herunder stier, på tværs og trafikale forbindelser.



*I området er der behov for forskønnelse af forarealerne.*

16-12-2019

## **Arkitektur - Byrum og landskab**

Nøvlingvejs forløb skal understreges med beplantning.

Der kan indrettes et bytorv, som indbyder til udendørs ophold.

Bebyggelse skal i placering ift. gadelinie, skala, formsprog og materialevalg respektere den bebyggelsesstruktur, den indgår i.

Forarealer, p-pladser, opholdsarealer mv. skal fremstå grønne med træer.

Arealerne langs Nøvlingvej skal som indfaldsvej fremstå særligt grønne med opstammede træer.

Udendørs oplag kun på tæt hegnede bagarealer med beplantning omkring.

Historiske strukturer skal respekteres, og markant beplantning skal bevares.

Langs Hadsundvej skal bebyggelsens placering ift. gadelinie tilpasses gadebilledet. Bebyggelse og allé-beplantning skal placeres, så det danner et tæt vejforløb langs Hadsundvej.

Bebyggelse skal have et nutidigt formsprog og udformningen af bebyggelse og facader

skal langs  
Hadsundvej ofres  
særlig arkitektonisk  
opmærksomhed.

Der tillades ikke  
blinde gavle ud mod  
adgangsvejen, dvs.  
frontfacaden skal  
orienteres mod  
adgangsvejen.

Udendørsarealer skal  
understøtte mulighed  
for ophold for bløde  
trafikanter og  
torveaktiviteter.

Hegn i skel og mod  
veje kun som levende  
hegn, evt. suppleret  
med trådhegn.

Parkeringsarealer  
skal placeres bag  
bygninger væk fra  
adgangsvejen.

Bevaringsværdige  
enkeltbygninger, se  
[retningslinie 5.2.3.](#)

### **Trafik - Veje og stier**

Stiforbindelser skal  
sikres, se  
[illustrationsplan](#)

Parkering i  
overensstemmelse med  
[Bilag F.](#)

Hadsundvej skal  
prioriteres til fordel for  
cyklister og gående.

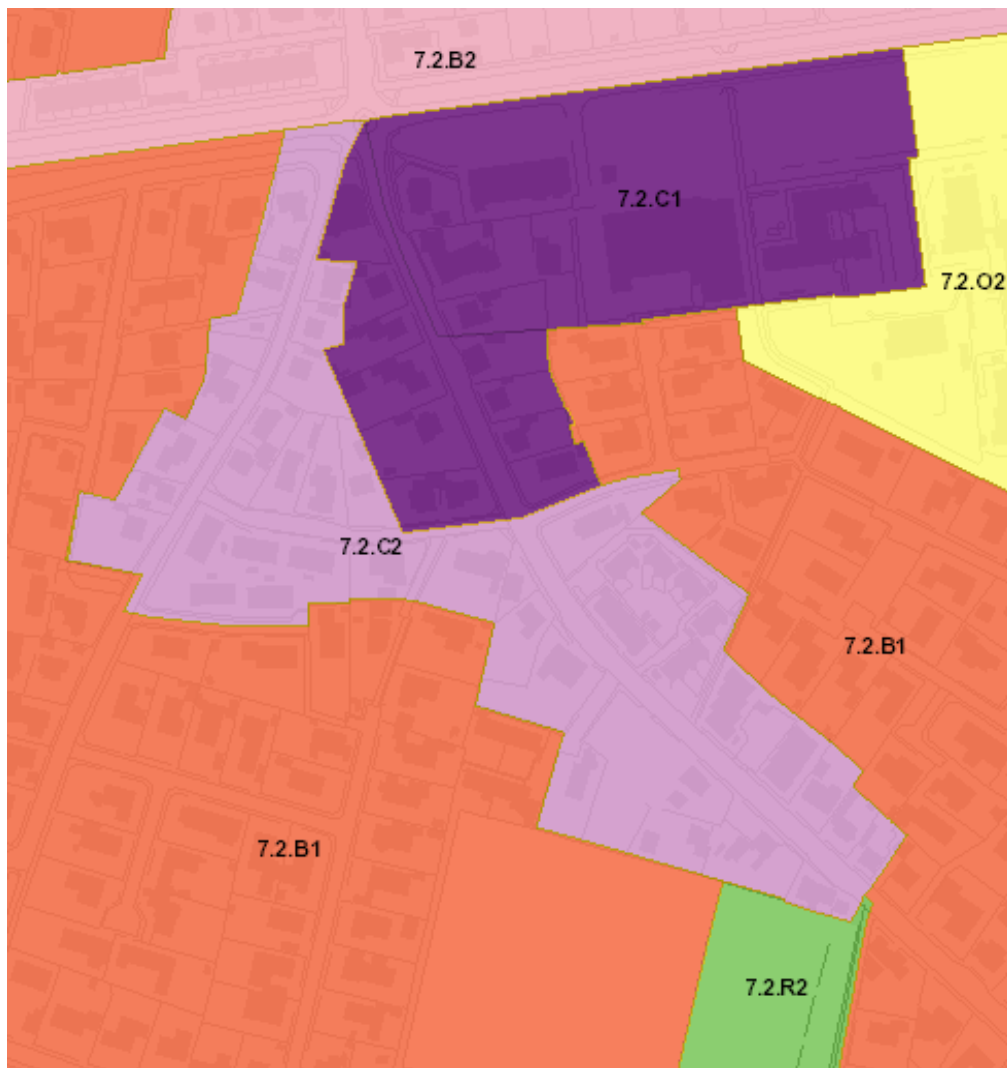
### **Zoneforhold**

Byzone





## 7.2.D1 Bymidten



### Mål

Målet er at skabe mulighed for fortætning i bymidten af Gistrup. Der lægges vægt på at skabe opholdsvenlige og smukke byrum. Målet er desuden en afbalanceret bygningsmæssig fornyelse med respekt for historiske bebyggelsesstrukturer. Målet er ligeledes at fortætning skal ske med respekt for havebyens udtryk, således at der er et kvalitetsfuldt grønt udtryk i bydelen.

Målet er, at området som helhed skal fremstå med blandet bymæssig anvendelse.

### Anvendelse

Der er mulighed for bolig- og erhvervsbyggeri i bymidten.

### Byggemuligheder

### Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav)  
Mindre butikker til salg af egne produkter\*  
Hotel/restaurant  
Klinikker (ikke dyreklinik)  
Kontorer  
Service  
Kulturelle formål  
Fritidsformål  
Undervisning  
Institutioner  
Rekreative formål  
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

\*Bruttoetageareal:  
Max. 250 m<sup>2</sup> pr. butik  
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.6](#)

### Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:  
Maks. 30 for åben-lav og øvrig bebyggelse.  
Maks. 40 for tæt-lav.

Etagér:  
Maks. 2½, dog  
Maks. 2 for Sidesporet

Højde:  
Maks. 10,5 m.  
Maks. 8,5 m. for Sidesporet.

### Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se [retningslinie 4.1.3](#).

Grundvandsinteresser, så der tillades ingen

I området tillades 2½ etage dog kun 2 etager for Sidesporet.

## Arkitektur - Byrum og landskab



Det foretrækkes, at der udvikles et større planområde på en gang, frem for fortætning og udvikling på små enkelte spredte parceller.

Der er udarbejdet en vejledning for skilte, gader og pladser. Her kan der hentes inspiration og vejledning. [Se "Brug Byen"](#)

16-12-2019

grundvandstruende aktiviteter.

## Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse skal i placering ift. gadelinie, skala, formsprog og materialevalg respektere den bebyggelsesstruktur, den indgår i, derfor foretrækkes større fotætningsområder frem for udvikling/fortætning af en enkelt matrikel.

P-pladser skal placeres væk fra adgangsvejen.

Forarealer, P-pladser, opholdsarealer mv. skal fremstå grønne.

Udendørs oplag kun på tæt hegnede bagarealer, der er begrønnet.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinie 5.2.3.](#)

## Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F.](#)

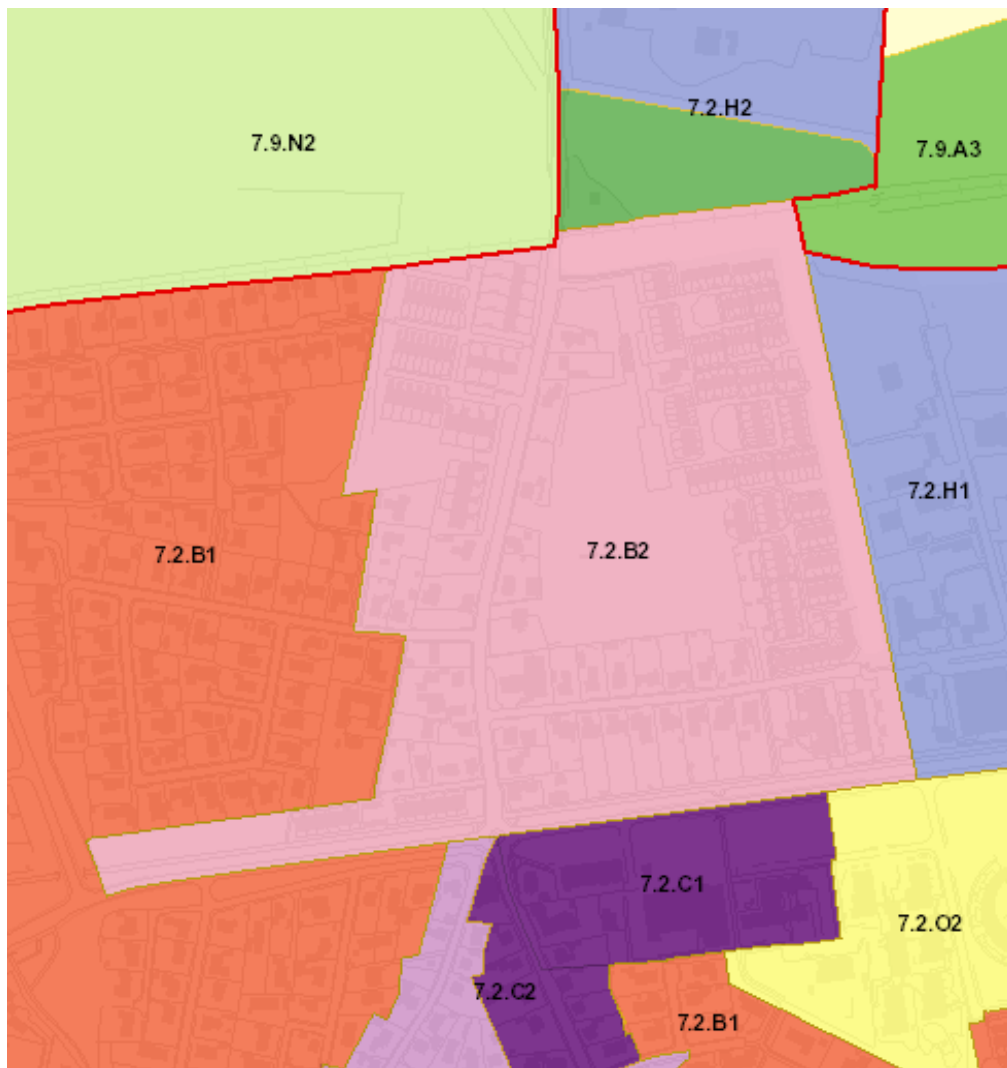
Hadsundvej skal prioriteres til fordel for cyklister og gående.

## Zoneforhold

Byzone



## 7.2.D2 Hadsundvej m.m.



### Mål

Målet er at sikre et varieret boligområde med en majoritet af tæt-lav boliger som følge af områdets centernære beliggenhed.

Langs Hadsundvej tillades etageboliger i op til 3 etager for at øge fortætningen i den centrale del af byen (byens ryggrad).

Der lægges vægt på, at bebyggelse og beplantning langs Hadsundvej præsenterer byen på en god måde.

Målet med rammen er, at fortætning bør ske i planlagte større områder frem for individuelle matrikler. Der ønskes således ikke fortætning ved enkelte eksisterende



Hadsundvej er en flittigt benyttet indfaldsvej mellem Aalborg og Gistrup.

### Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage\*)  
Institutioner  
Rekreative formål  
Tekniske anlæg

Langs Hadsundvej også:  
Mindre butikker til salg af egne produkter\*\*  
Hotel/restaurant  
Klinikker  
Kontorer  
Service  
Kulturelle formål  
Fritidsformål  
Undervisning  
Værksteder o.l.

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

\*Etageboliger tillades kun langs Hadsundvej

\*\* Bruttoetageareal: Max. 250 m<sup>2</sup> pr. butik  
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.6](#)

### Byggemuligheder

#### Bebyggelsesprocent:

Delområde 1:

Maks. 30 for åben-lav boliger og øvrig bebyggelse.

Maks. 40 for tæt-lav.

Maks 40 for etageboliger i

2 etager langs Hadsundvej.

Maks. 60 for etageboliger i 3 etager langs Hadsundvej.

Delområde 2:

Maks. 55

#### Etager:

Delområde 1:



boliger (huludfyldning), da generne for naboer er store, når der fx bygges meget tæt på en enkelt matrikel. Derimod foretrækkes fortætning ved at sammentænke større sammenhængende områder på en gang med omdannelse, hvor der kan planlægges for gode friarealer, begrønning, arkitektur og trafik i en helhed, og dermed tilpasse fortætningen til området omkring og mindske fortætningens gener for de omkringliggende nabobebyggelser.

## Anvendelse

Forskellige funktioner og erhverv kan være med til at skabe liv og dynamik og prioriteres særligt højt, da Hadsundvejs blandede karakter ønskes fastholdt.

Langs Hadsundvej kan der som udgangspunkt bygges etageboliger i op til 3 etager, mens der i den resterende del af rammen tillades variation af bebyggelse i op til 1½ etager tæt-lav og åben-lav bebyggelse.



Hadsundvej præges af en blanding af småerhverv og boliger.

## Byggemuligheder

Kommuneplanrammen 7.2.D2 indeholder to delområder, henholdsvis delområde 1 og 2.



Byggemulighederne skal medvirke til at understrege, at der her er tale om et bymæssigt centrum. Fx ved at der bygges højere og tættere end i omkringliggende områder.

Maks. 1½ for åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt øvrig bebyggelse.  
Maks. 3 for etagebebyggelse langs Hadsundvej.

Delområde 2:  
Maks. 2 ½.

### Højde:

Delområde 1:  
Maks. 8,5 m.  
Maks. 12,5 m. for etagebebyggelse i 3 etager langs Hadsundvej.

Delområde 2:  
Maks. 10,5 m.

### Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se [retningslinie 4.1.3](#).

Grænseværdier for støj fra trafik, se [retningslinie 13.3](#).

Grundvandsinteresser, så der tillades ingen grundvandstruende aktiviteter.

I delområde 1 tillades åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt øvrig bebyggelse i op til 1½ etage.

Som udgangspunkt kan der også bygges i 1½ etage langs Hadsundvej, dog kan der efter en konkret vurdering tillades byggeri i op til 3 etager. Vurderingen tager udgangspunkt i det konkrete sted og de omkringliggende bebyggelser, således at bygningsvolumenerne, indretning, udtryk og trafikale forhold harmonerer i området. Der kan være særlige steder langs Hadsundvej, hvor en bebyggelse i 3 etager kan bidrage positivt til oplevelsen af gaderummet. Dette kan fx være for at markere et gadehjørne eller for at skabe en god overgang til nabobebyggelse eller lignende.

Bebyggelsesprocenten er som udgangspunkt op til maks. 40, såfremt der er plads nok til friarealer, parkering mv. Hvis der bygges i 3 etager langs Hadsundvej, kan der som udgangspunkt her bygges i en bebyggelsesprocent på op til maks. 60, hvis friarealer, parkering mv. kan overholdes.

I delområde 2 tillades åben-lav og tæt-lav bebyggelse i 2½ etage.

## Arkitektur - Byrum og landskab



Det tidligere baneforløb er en vigtig historisk struktur. I dag skaber det stiforbindelse gennem Gistrup fra øst til vest.

Langs Hadsundvej skal bygningerne, herunder boliger og erhverv, ligge ud til vejen og være med til at skabe et tæt vejforløb hele vejen hen til rundkørslen ved Nøvlingvej.

Der ønskes ikke endegavle mod Hadsundvej for at sikre, at der ikke langs vejen kun er en række 'døde' ender. I stedet skal frontfacaden orienteres mod Hadsundvej og være med til at give et levende vejforløb.

Facader på bygninger, indholdende erhverv, skal mod Hadsundvej detaljeres og være åbne, så de bidrager til oplevelsen af levende gaderum.

Bygninger eller beplantning i form af allé-træer, som skal indtænkes ved ny bebyggelse, skal understrege det tætte vejforløb. Parkering bør etableres bag bygningerne.

Større bygningsvolumener skal brydes op i mindre dele ved fx at arbejde med placeringen af vinduer og døre, tilbagetrækning af facaden, materialeskift og øvrig detaljering.



## Arkitektur - Byrum og landskab

Historiske strukturer skal respekteres, og markant beplantning skal bevares.

Bebyggelse og beplantning langs Hadsundvej skal markere en byport mod det åbne land.

Langs Hadsundvej skal bebyggelsens placering ift. gadelinie tilpasses gadebilledet. Bebyggelse og allé-beplantning skal placeres, så det danner et tæt vejforløb langs Hadsundvej.

Bebyggelse skal have et nutidigt formsprog og udformningen af bebyggelse og facader skal langs Hadsundvej ofres særlig arkitektonisk opmærksomhed.

Der tillades ikke blinde gavle ud mod adgangsvejen, dvs. frontfacaden skal orienteres mod adgangsvejen.

Udendørs arealer mod Hadsundvej skal understøtte mulighed for ophold for bløde trafikanter og torveaktiviteter.

Bebyggelse skal i skala, formsprog og materialevalg respektere den bebyggelsesstruktur, den indgår i.

Hegn i skel og mod veje kun som levende hegn, evt. suppleret med trådhegn.

Udendørs oplag kun på tæt hegnede bagarealer.

Den ældre del af bebyggelsen fortæller også en historie om Gistrup. Her en garagedør i en ældre erhvervsbebyggelse.



Bebyggelse skal i skala, formsprog og materialevalg respektere den bebyggelsesstruktur, den indgår i. Derfor skal der ved fortætning tages hensyn til de omkringliggende bygninger, således at der fx trappes op og ned i etageantal, så der fx ikke bygges en 3 etagers etagebebyggelse meget tæt ved et lille etplans parcelhus. Bebyggelserne skal således tage hensyn til omgivelserne, når der fortættes. Derfor foretrækkes også, at der udvikles et større planområde på en gang frem for udvikling på små enkelte spredte parceller.

Der er udarbejdet en vejledning for skilte, gader og pladser. Her kan der hentes inspiration og vejledning. [Se "Brug Byen"](#)

16-12-2019

Parkeringsarealer bør placeres bag bygningerne.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinie 5.2.3.](#)

### Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F.](#)

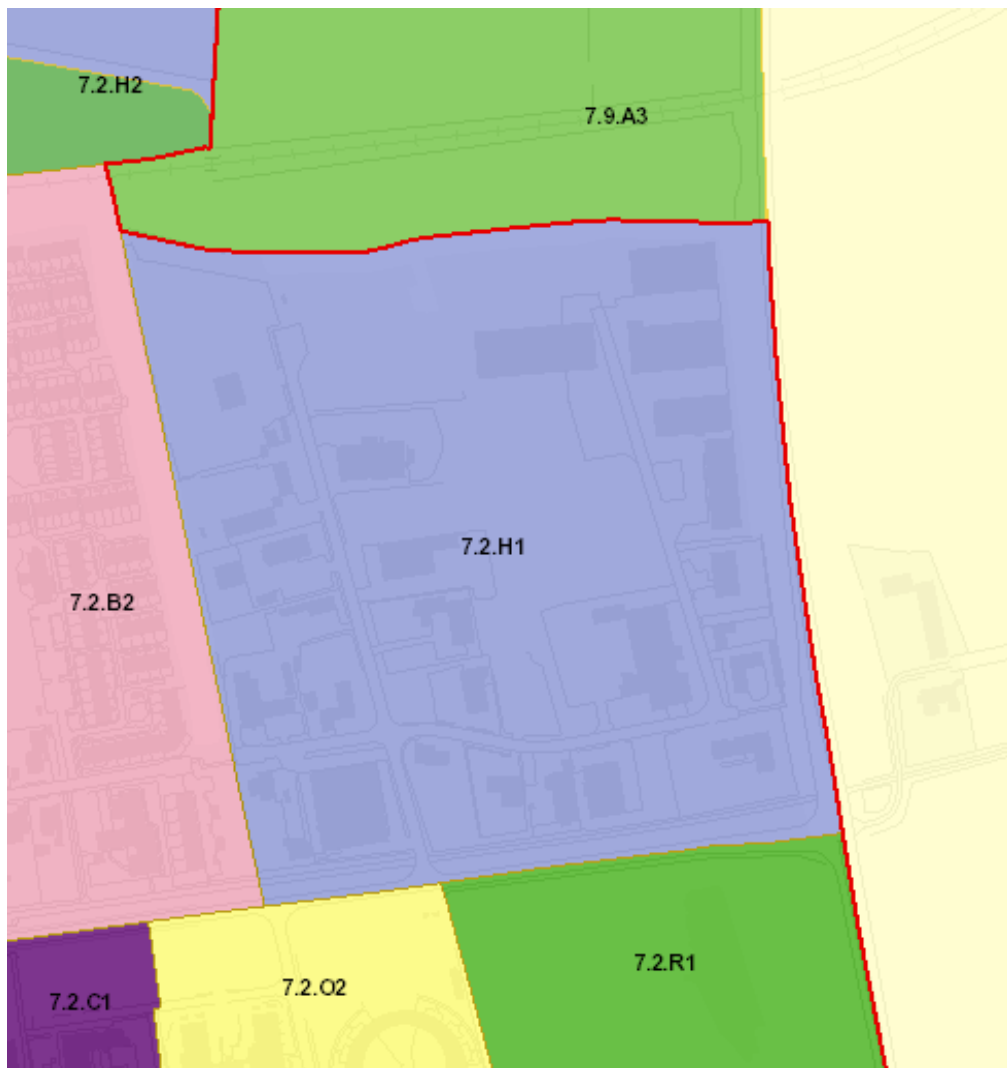
### Zonforhold

Byzone





## 7.2.H1 Sagavej



### Mål

Målet er at skabe et attraktivt erhvervsområde primært for butikker med pladskrævende varegrupper og lokale håndværkserhverv. Samtidig skal området medvirke til at give et godt indtryk af Gistrup fra Hadsund Landevej.



*Erhvervsbebyggelsen har stor betydning for, hvordan Gistrup opleves fra landevejen.*

### Arkitektur - Byrum og landskab

### Anvendelse

Mindre butikker til salg af egne produkter  
Service  
Kontorer  
Trykkerier  
Tekniske anlæg  
Engroshandel o.l.  
Transport o.l.  
Oplagsvirksomhed  
Værksteder o.l.  
Mindre industri

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

Bolig som er nødvendig for virksomhedens drift.

Bruttoetageareal: Max. 250 m<sup>2</sup> pr. butik.  
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.6](#)

### Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:  
Max. 50

Etager: Max. 2.

Højde: Max. 8,5 m (miljømæssigt nødvendige bygningselementer undtaget).

### Miljø

Miljøklasse 1-4, dog max. 3 vest og syd for Sagavej, se [Bilag A](#)

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se [retningslinie 4.1.3](#).

Grænseværdier for støj





*Målet er at en mere bevidst indretning af forarealer, parkering mv. skal medvirke til at forskønne indtrykket af området.*

16-12-2019

fra trafik, se  
[retningslinie 13.3.](#)

FORS  
FORSLAG

## **Arkitektur - Byrum og landskab**

Bebyggelse langs  
Hadsund Landevej skal  
udformes med respekt  
for den synlige  
beliggenhed.

Forarealer, P-pladser  
m.m. skal fremstå  
grønne.

Tekniske installationer  
skal enten være skjult  
i bygninger eller indgå  
bevidst som  
arkitektonisk element.

Udendørs oplag kun på  
tæt hegnede arealer i  
direkte tilknytning til  
bebyggelsen.

En lokalplan skal  
fastlægge retningslinier  
for skiltning og  
udendørs udstilling.

Hegn i skel og mod  
vej kun som levende  
hegn, evt. suppleret  
med trådhegn.

Bepplantningsbælte  
langs Landbækken.

## **Trafik - Veje og stier**

Stiforbindelser skal  
sikres, se  
[illustrationsplan](#).

Parkering i  
overensstemmelse med  
[Bilag F](#).

Vejadgang kun fra  
Sagavej.

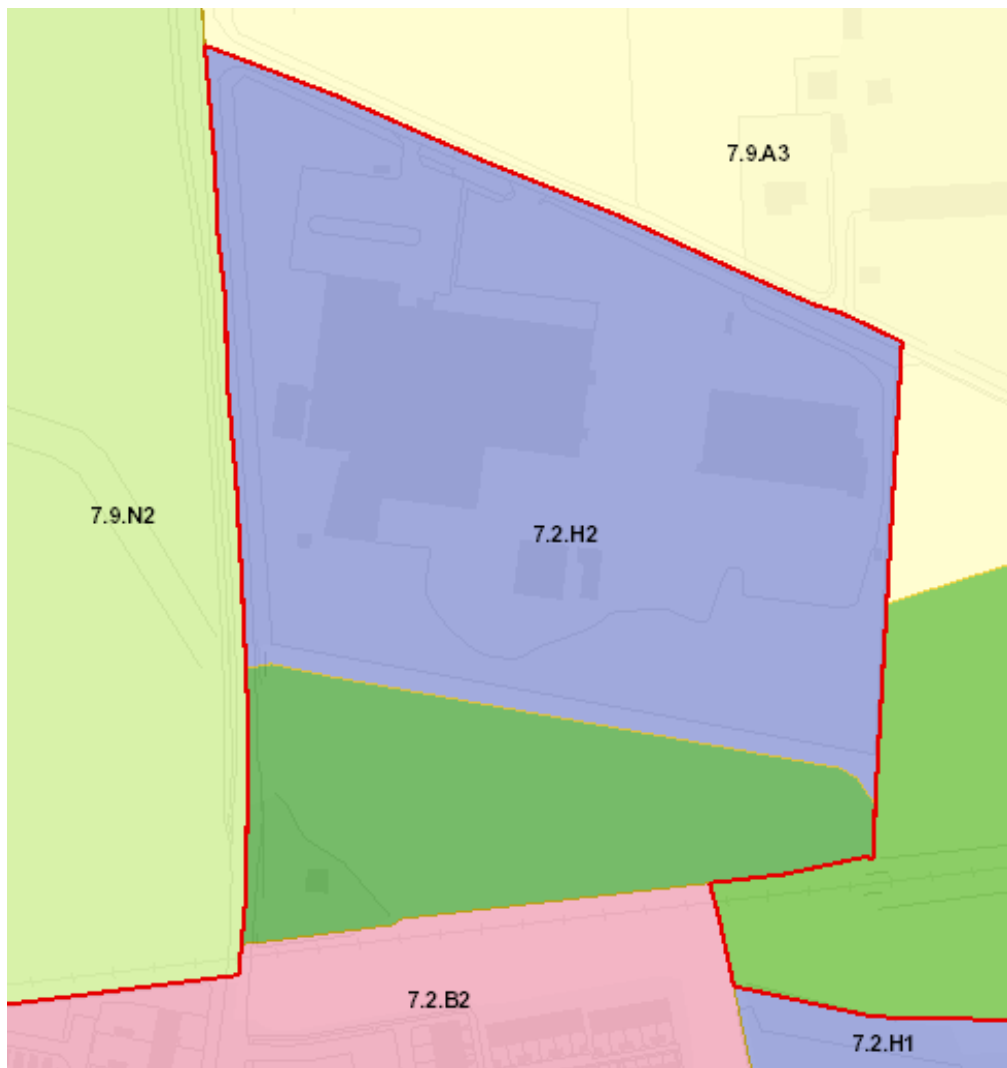
## **Zoneforhold**

Byzone

Del af vejareal er i  
landzone.



#### 4.4.H1 Hadsundvej



#### Anvendelse

Trykkerier  
Tekniske anlæg  
Engroshandel o.l.  
Transport o.l.  
Oplagsvirksomhed  
Værksteder o.l.  
Mindre industri

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

#### Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:  
Max. 50

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m  
(miljømæssigt nødvendige bygningselementer undtaget)

#### Miljø

Miljøklasse 1-4, se [Bilag A](#). Klasse 4 virksomheder ikke tættere på boligområder end 100 m.

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se [retningslinie 4.1.3](#).

Grænseværdier for støj fra trafik, se [retningslinie 13.3](#).

#### Mål

Målet er at sikre mulighed for fortsat erhvervsvirksomhed i området - uden at aktiviteten har miljømæssige og visuelle genevirkninger.



*Da der ikke stilles særlige krav til bygningernes udseende, lægges der vægt på, at området afskærmes bedre med beplantning.*

16-12-2019



FORSLAG

**Arkitektur -**

**Byrum og  
landskab**

Afskærmende  
beplantning langs  
områdets afgrænsning

**Trafik - Veje og  
stier**

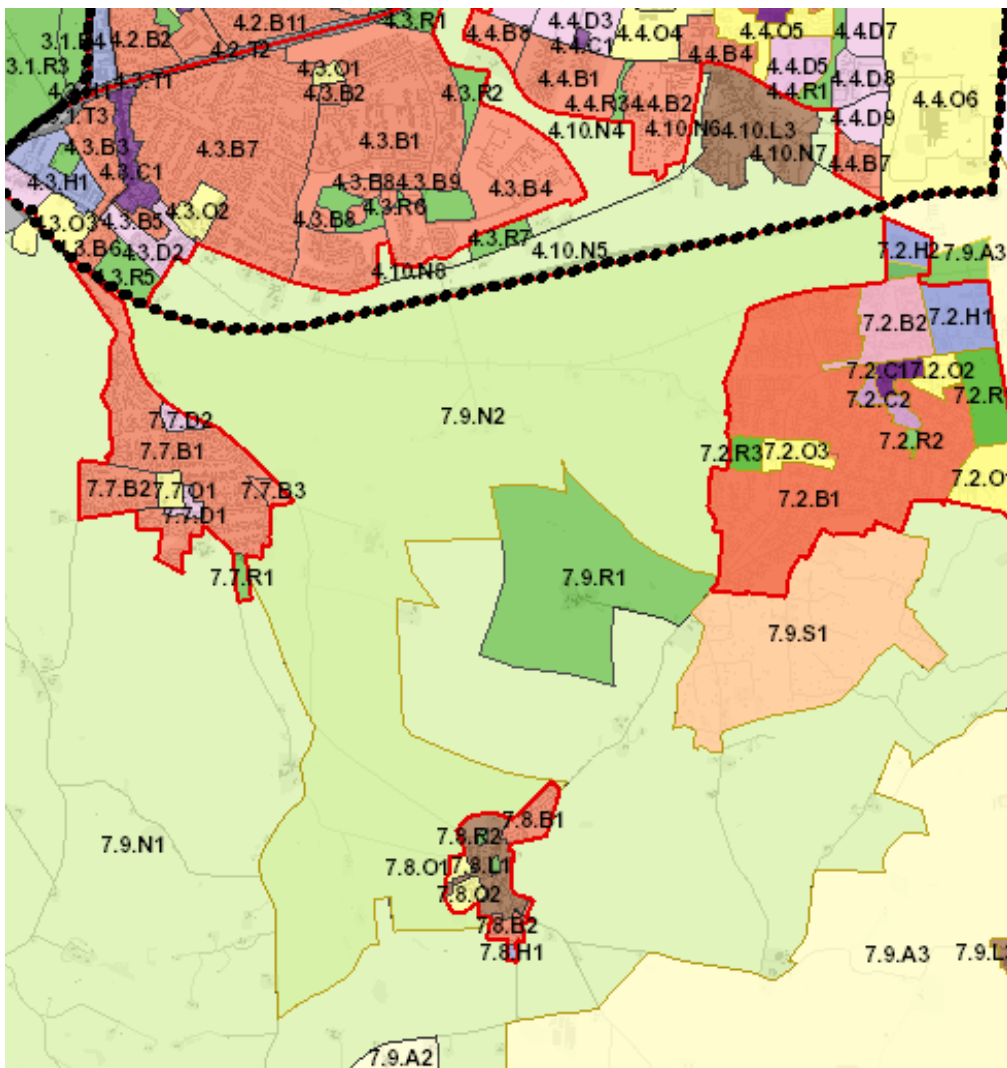
Parkering i  
overensstemmelse med  
[Bilag F](#).

**Zoneforhold**

Byzone  
Del af vejareal /  
oversigtstareal er i  
landzone



## 7.9.N2 Indkilde



### Mål

Målet er at beskytte grundvandsressourcen, de landskabelige kvaliteter og naturen. Der lægges også vægt på at underbygge de rekreative muligheder i området.

### Anvendelse

Det er hensigten, at der skal kunne etableres mindre støttepunkter for friluftaktiviteter i tilknytning til det rekreative stinet.

Der er mulighed for at anvende overflødiggjorte landbrugsbygninger til mindre erhvervsvirksomheder og 1 bolig pr. ejendom, men kun efter forudgående anmeldelse til Aalborg Kommune.

### Anvendelse

Rekreative formål  
Landbrug (ekstensiv)  
Naturbeskyttelse  
Grundvandsbeskyttelse.

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

### Byggemuligheder

Ingen større udvidelsesmuligheder for virksomheder.

Erhvervmæssigt nødvendigt byggeri, medhjælperboliger o.l. kun i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Kun bygninger og anlæg som er nødvendige for områdets anvendelse.

Etager: Max. 1.

Højde: Max. 6 m for ny bebyggelse og max. 29 m for master.

Bygge- og beskyttelseslinier:  
Skov (300 m), vandløb (150 m) og fortidsminder (100 m).

### Miljø

Beskyttet natur (§3).

Ingen grundvandstruende aktiviteter.



Byrådet ønsker en flersidig arealanvendelse i området med hovedvægt på ekstensiv landbrugsdrift - først og fremmest græsning.

## Byggemuligheder

Bestemmelsen om højde og etageantal gælder kun nye bygninger til rekreative formål - uden tilknytning til eksisterende bebyggelse. Hensigten er, at eksisterende bebyggelse skal kunne genopføres og tilføjes mindre tilbygninger med samme højde og etageantal som de eksisterende bygninger.

## Arkitektur - Byrum og landskab



Det åbne landskab har store kvaliteter, som der lægges vægt på at fastholde.

Landskabet er karakteriseret ved et smukt englandskab i Indkilledalen og et kuperet landskab, som ligger på kanten af morænebakkerne. Vest for Gistrup er der bevaringsværdige spor fra den oprindelige Gistrup landsby.

Det uforstyrrede landskab brydes mod nord af et højspændingstracé. Der lægges vægt på, at fremtidige ledninger så vidt muligt føres som kabler af hensyn til landskabet.

Nye bygninger kan fx udformes som længhuse med ydervægge i blank/hvidkalket murværk eller malet i jordfarver. Tage kan fx udføres i tegl (ikke glaseret), skifer eller beklædes med pandeplader. Bygninger til rekreative formål kan også udføres i træ.

16-12-2019

## Arkitektur - Byrum og landskab

Landskabets åbne karakter skal fastholdes.

Råstofgrave skal efterbehandles som vedvarende græs.

Kulturspor skal sikres.

Kig til storbyen skal sikres.

Bebyggelse skal i skala, formsprog og materialevalg tilpasses det omgivende landskabs karakter.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinie 5.2.3.](#)

## Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan.](#)

Arealreservation  
Egnsplanvej.

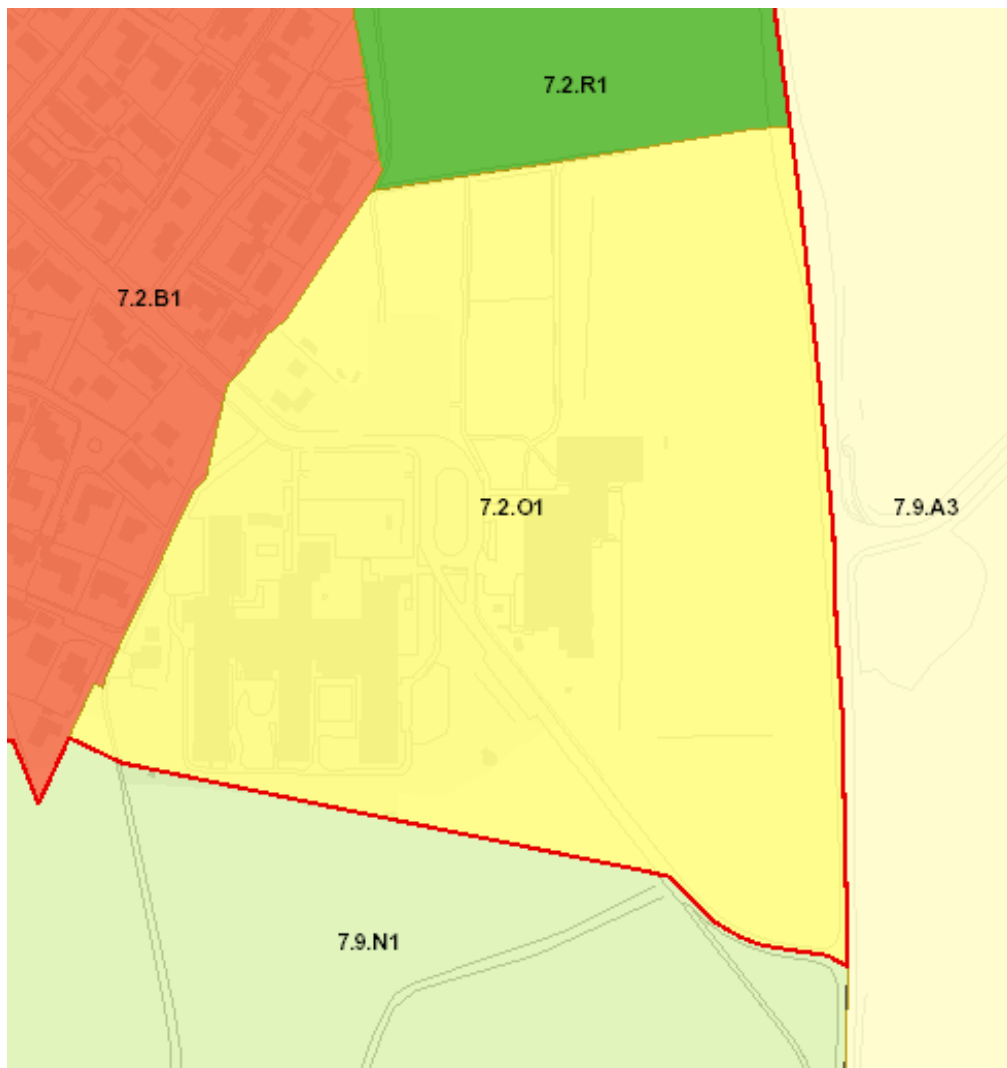
## Teknisk forsyning

Naturgasledning.

Højspændingstracé.

## Zoneforhold

Landzone.  
Del af vejareal er i byzone.

**7.2.O1 Skolen m.m.****Anvendelse**

Klinikker (ikke  
dyreklinik)  
Kontorer  
Kulturelle formål  
Fritidsformål  
Undervisning  
Institutioner  
Rekreative formål

Anvendelsen er  
specificeret i [Bilag A](#).

**Byggemuligheder**

Bebyggelsesprocent:  
Max. 30 for området  
som helhed.

Etager: Max. 2.

Højde: Max. 15 m.

**Miljø**

Miljøklasse 1-3, se  
[Bilag A](#).

Ingen  
grundvandstruende  
aktiviteter.

**Mål**

Målet er at sikre gode rammer for Gistrup Skole, Gistruphallen og andre funktioner af almenyttig karakter.



*Gistrup Skole indrammes fint af beplantning.*

16-12-2019



FORSLAG

### **Arkitektur - Byrum og landskab**

Bevaringsværdige  
enkeltbygninger, se  
[retningslinie 5.2.3.](#)

Forarealer,  
opholdsarealer,  
P-pladser mv. skal  
fremstå grønne.

### **Trafik - Veje og stier**

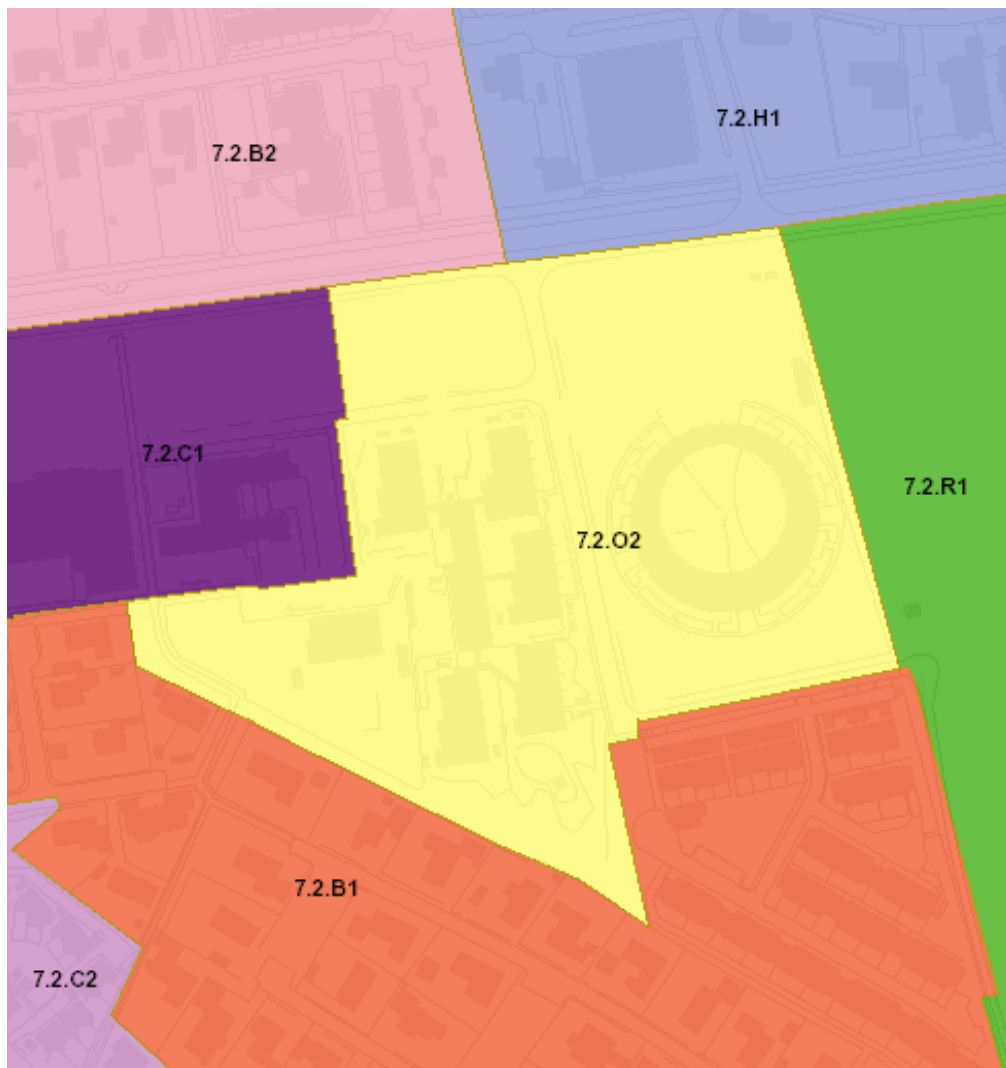
Stiforbindelser skal  
sikres, se  
[illustrationsplan.](#)

### **Zoneforhold**

Byzone.  
Del af vejareal er i  
landzone.



## 7.2.O2 Roden



### Anvendelse

Boliger (tæt-lav)  
Klinikker  
Kontorer  
Service  
Kulturelle formål  
Fritidsformål  
Undervisning  
Institutioner  
Rekreative formål  
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

### Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:  
Max. 30

Etagers: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

### Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

Grænseværdier for støj fra trafik, se [retningslinie 13.3](#).

Ingen grundvandstruende aktiviteter

## Mål

Målet er at sikre et areal til plejehjemsboliger og andre almenyttige formål, som har behov for en centernær beliggenhed.

Der lægges også vægt på at skabe et præsentabelt indgangsparti for Gistrup.



Arkitektonisk lever "Skovbrynet" meget godt op til sit navn. Men det var ønskeligt med en bedre indramning med beplantning ud mod Nøvlingvej.

## Arkitektur - Byrum og landskab



*De åbne arealer omkring Nøvlingvej giver et diffust indtryk af byen. Hensigten er, at beplantning skal medvirke til at opstramme den visuelle oplevelse af vejforløbet.*

16-12-2019

## **Arkitektur - Byrum og landskab**

Nøvlingvejs forløb skal understreges med beplantning.

Bebyggelse skal i skala, formsprog og materialevalg respektere den bebyggelsesstruktur, den indgår i.

Forarealer, p-pladser, opholdsarealer mv. skal fremstå grønne.

Levende hegn langs det rekreative område mod øst.

## **Trafik - Veje og stier**

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)

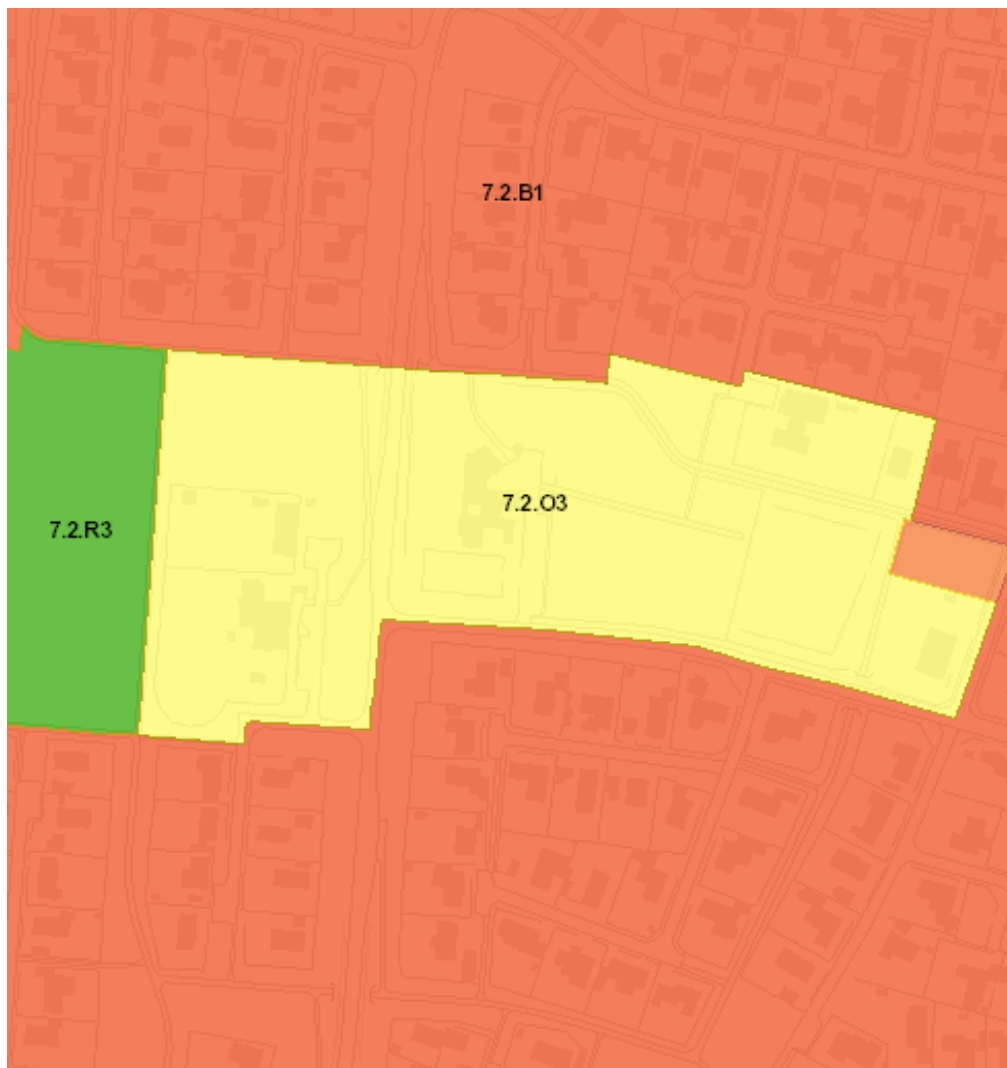
Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

## **Zoneforhold**

Byzone



### 7.2.03 Kirken m.m.



#### Anvendelse

Kulturelle formål  
Fritidsformål  
Undervisning  
Institutioner  
Rekreative formål  
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

#### Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:  
Max. 30 for området  
som helhed

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m  
(kirken undtaget)

#### Miljø

Miljøklasse: 1-2, se  
[Bilag A](#).

Ingen  
grundvandstruende  
aktiviteter

#### Mål

Målet er at sikre gode rammer for kirken, institutioner og andre almennyttige aktiviteter. Det er også et mål at sikre områdets grønne karakter og den visuelle forbindelse til det åbne land.



*Kirken er et vigtigt monument for den nye by.*



*Den grønne kile i forbindelse med kirken bringer bakkelandskabet helt tæt på Nøvlingvej.*

16-12-2019



FORSLAG

### **Arkitektur - Byrum og landskab**

Visuel kontakt til det  
åbne land fra  
Nøvlingvej skal sikres.

Kirken skal fastholdes  
som landemærke.

Forarealer, p-pladser,  
opholdsarealer mv.  
skal fremstå grønne

### **Trafik - Veje og stier**

Stiforbindelser skal  
sikres, se  
[illustrationsplan](#).

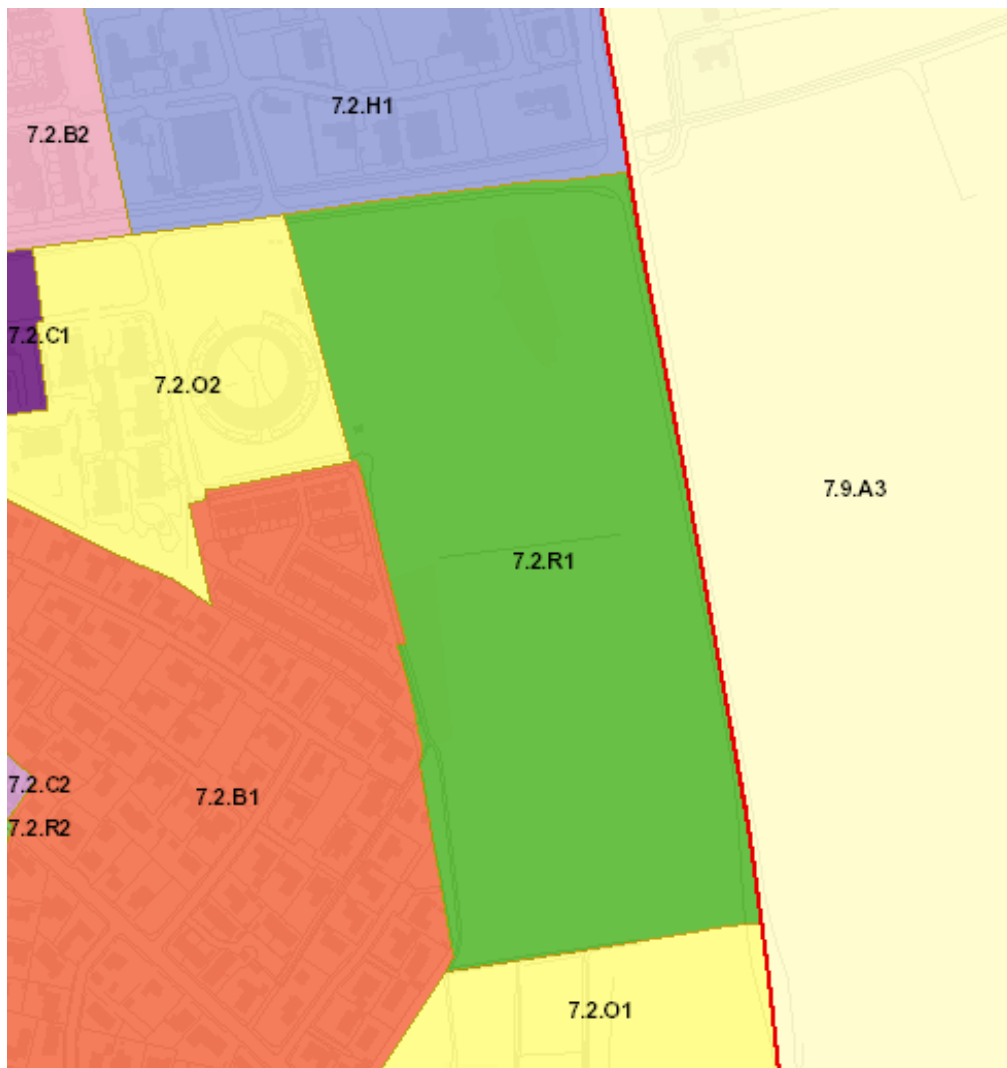
Parkering i  
overensstemmelse med  
[Bilag E](#).

### **Zonforhold**

Byzone



## 7.2.R1 Ved landevejen



### Anvendelse

Fritidsformål  
Rekreative formål

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

### Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:  
Max. 5 for området  
som helhed

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8.5 m

Kun bygninger som er nødvendige for områdets anvendelse.

Byggelinie: Min. 150 m fra Hadsund Landevej.

### Miljø

Miljøklasse 1-3, se [Bilag A](#).

Ingen grundvandstruende aktiviteter

## Mål

Målet er at sikre et areal til idrætsaktiviteter og andre pladskrævende friluftaktiviteter. Der lægges også vægt på at skabe en god afgrænsning af byen mod øst.



Den nordligste del af området er i dag et åbent markareal. Områdets afgrænsning bør strammes op med beplantning.

16-12-2019

DRSLAG

**Arkitektur -  
Byrum og  
landskab**

Beplantning ved  
Nøvlingvej skal  
markere en byport mod  
det åbne land.

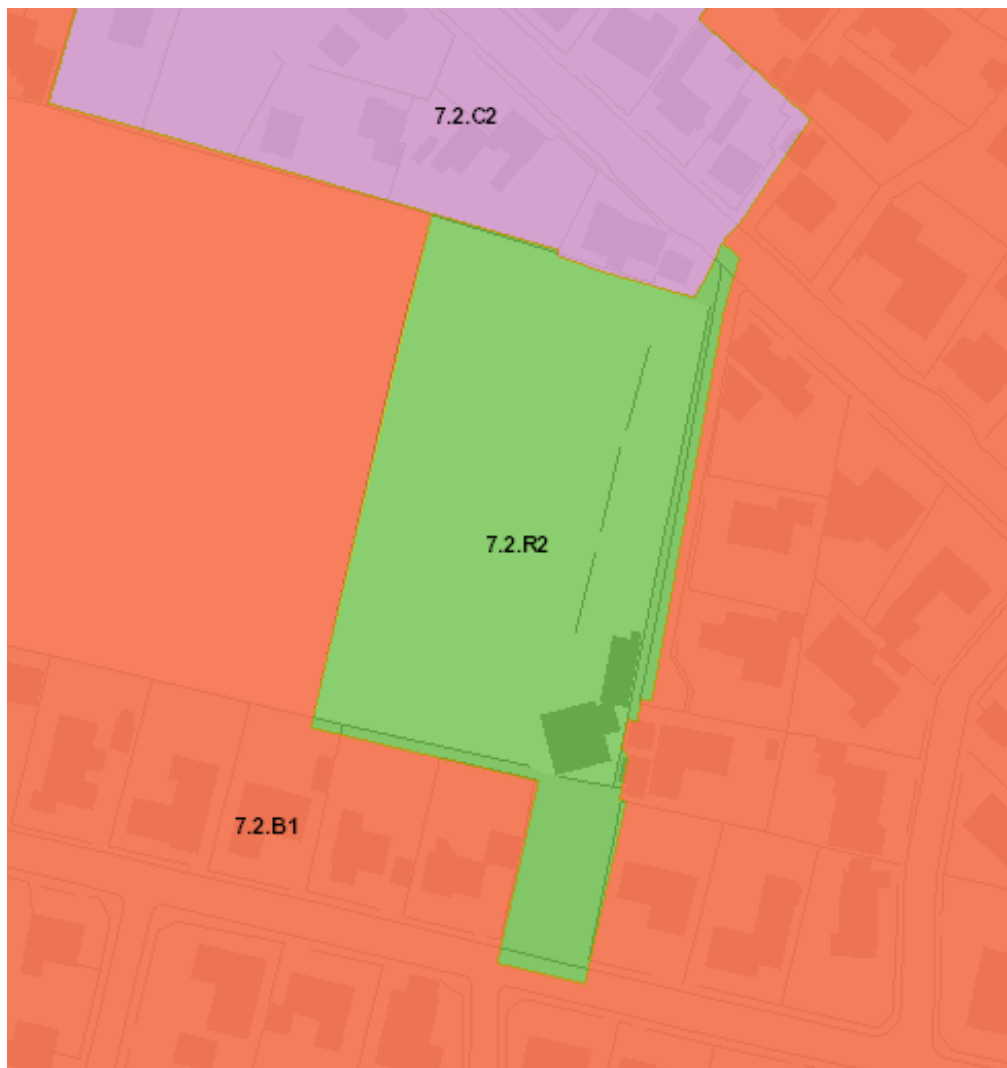
Afskærmende  
bepantning mod  
Hadsund Landevej.

**Zoneforhold**

Byzone.  
Del af vejareal er i  
landzone.



## 7.2.R2 Dragehøjvej



### Anvendelse

Fritidsanlæg  
Rekreative formål  
Tekniske anlæg  
(eksempelvis  
regnvandsbassin)  
Kulturelle formål

Anvendelsen er  
specificeret i [Bilag A](#).

### Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:  
Max. 5 for området  
som helhed.

Etager: Max. 2.

Højde: Max. 8.5 m.

Der kan etableres et  
nyt forenings- eller  
fælleshus. Der kan  
etableres eventuelle  
mindre bygninger,  
som er nødvendige for  
områdets funktion.  
Inden for området kan  
placeres master med en  
højde op til 25 m.

### Miljø

Miljøklasse 1-3, se  
[Bilag A](#).

Ingen  
grundvandstruende  
aktiviteter.

### Mål

Målet er at sikre et centralt beliggende areal til  
udendørs aktiviteter, sociale og kulturelle  
byaktiviteter, bypark mv.



Området udgør et grønt åndehul i byen.

16-12-2019



OSLAG

### **Arkitektur - Byrum og landskab**

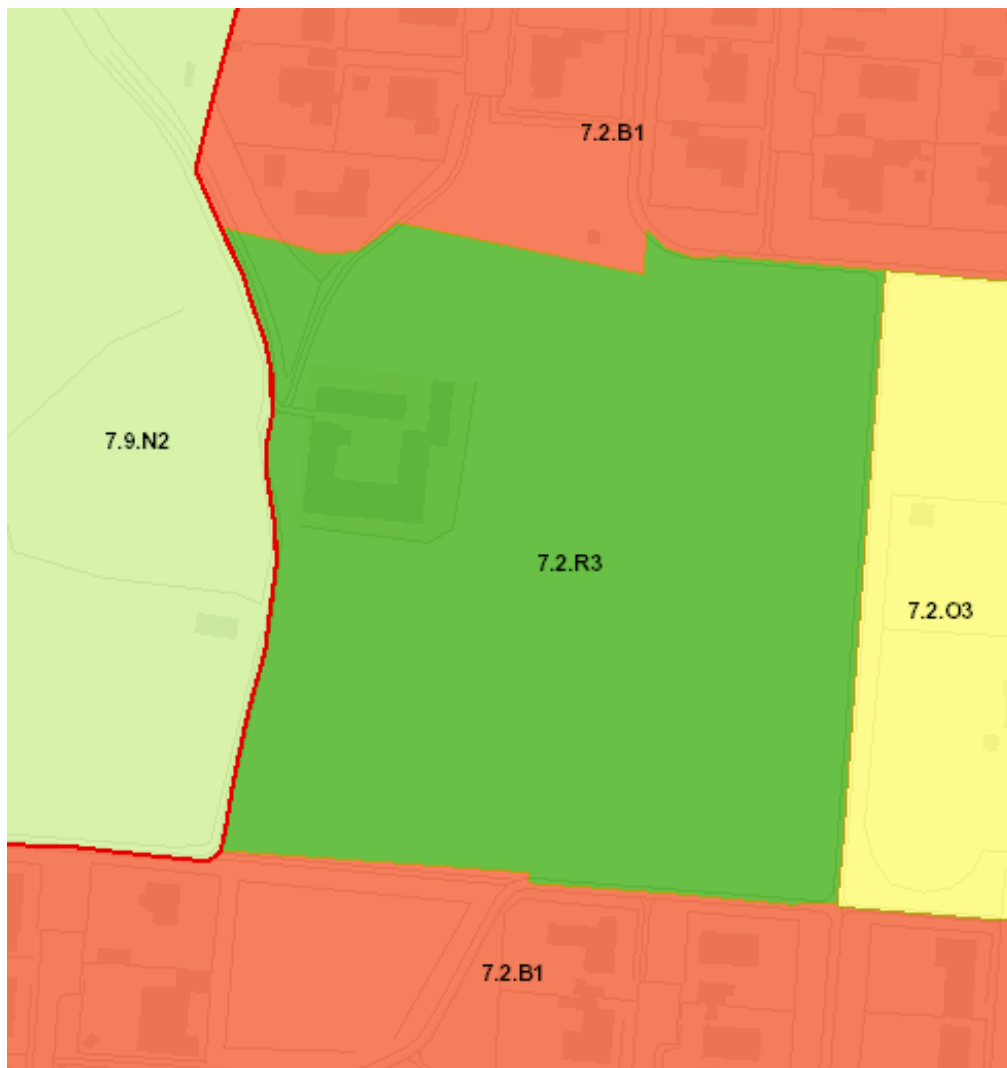
Området skal fremstå som et grønt fælles friareal. Samtidig er der mulighed for at indrette en del af området som regnvandsbassin.

### **Zoneforhold**

Byzone



## 7.2.R3 Den grønne kile



### Anvendelse

Rekreative formål  
Fritidsformål

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

### Byggemuligheder

Kun mindre bygninger og anlæg som er nødvendige for områdets anvendelse.

### Miljø

Ingen grundvandstruende aktiviteter

## Mål

Målet er at sikre en grøn kile i bystrukturen - fra den vestlige bykant og ind mod kirken/Nøvlingvej. Det er også et mål at sikre et velbeliggende areal til rekreative aktiviteter for den vestlige del af Gistrup.

## Arkitektur - Byrum og landskab



Bebyggelsen i området er levn fra Gl. Gistrup landsby. Med den grønne kile kommer bakkelandskabet helt tæt på Nøvlingvej og kirken.

16-12-2019

FORSLAG

**Arkitektur -  
Byrum og  
landskab**

Området skal fremstå  
som et åbent  
bakkelandskab

Kig til kirken skal  
sikres.

Kulturspor og markant  
bepantning skal  
sikres.

Bevaringsværdige  
enkeltbygninger, se  
[retningslinie 5.2.3.](#)

**Trafik - Veje og  
stier**

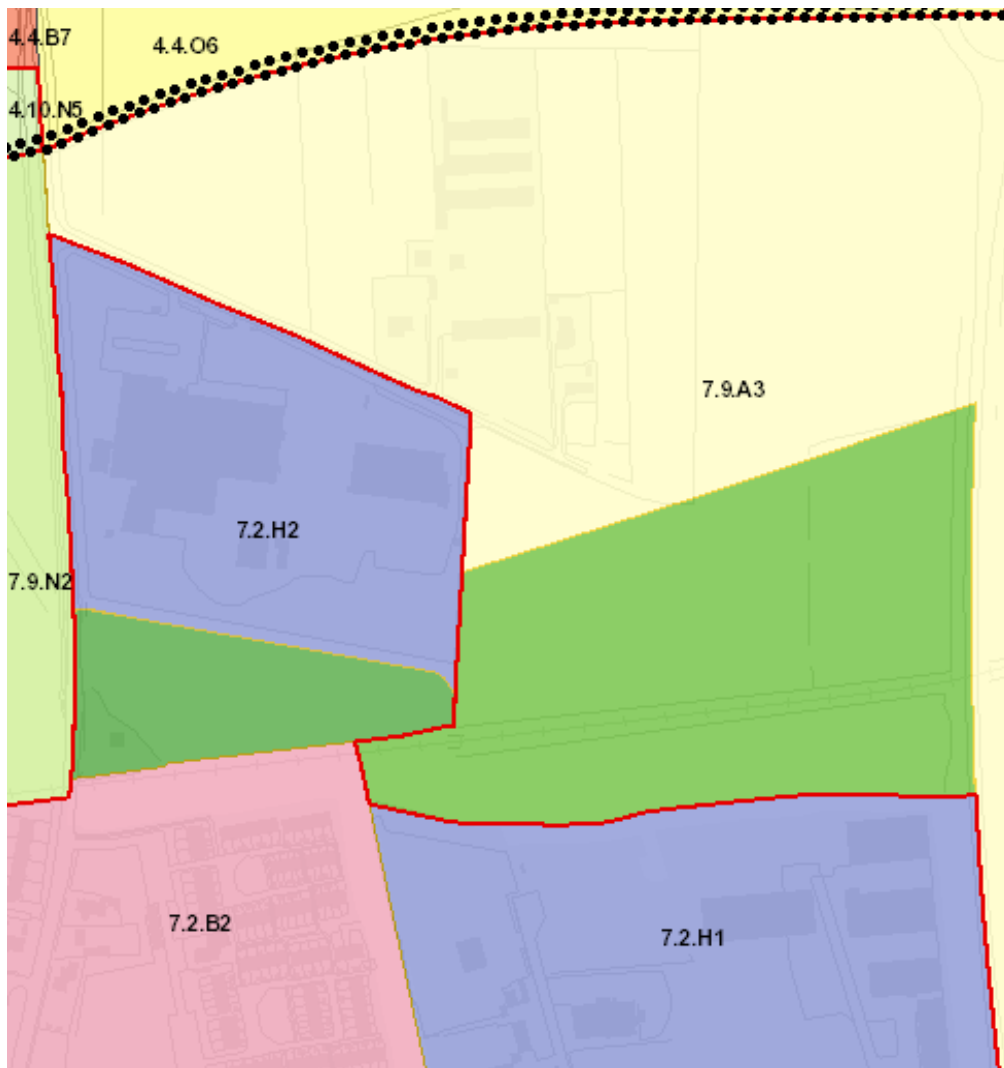
Stiforbindelser skal  
sikres, se  
[illustrationsplan](#)

**Zonforhold**

Byzone  
Del af vejareal er i  
landzone



## 7.2.R4 Langs banen



### Byggemuligheder

Kun mindre bygninger og anlæg som er nødvendige for områdets anvendelse.

### Miljø

Ingen grundvandstruende aktiviteter

### Mål

Målet er dels at sikre en gennemgående grøn sammenhæng mellem Indkilledalen og Romdrup Ådal langs jernbaneforløbet. Det skal dels fremhæve de lave, våde områder langs åen, men også fungere som en grøn afgrænsning for Gistrup mod nord og afskærme mod de nordligere liggende erhvervsområder i Aalborg Øst.

Arealerne kan fungere som natur, rekreation eller våde tekniske områder, hvis de udformes med natur, rekreation og en naturtro æstetik.

Alle arealer under kote 6 skal henligge som dyrkede eller våde arealer.





*Matrikel 13o Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders set fra Hadsundvej. I kommuneplanrammen omdannes arealet fra ramme til erhverv til ramme til rekreation.*

## **Anvendelse**

Rekreative formål Fritidsformål

Fritidsformål Rekreative formål

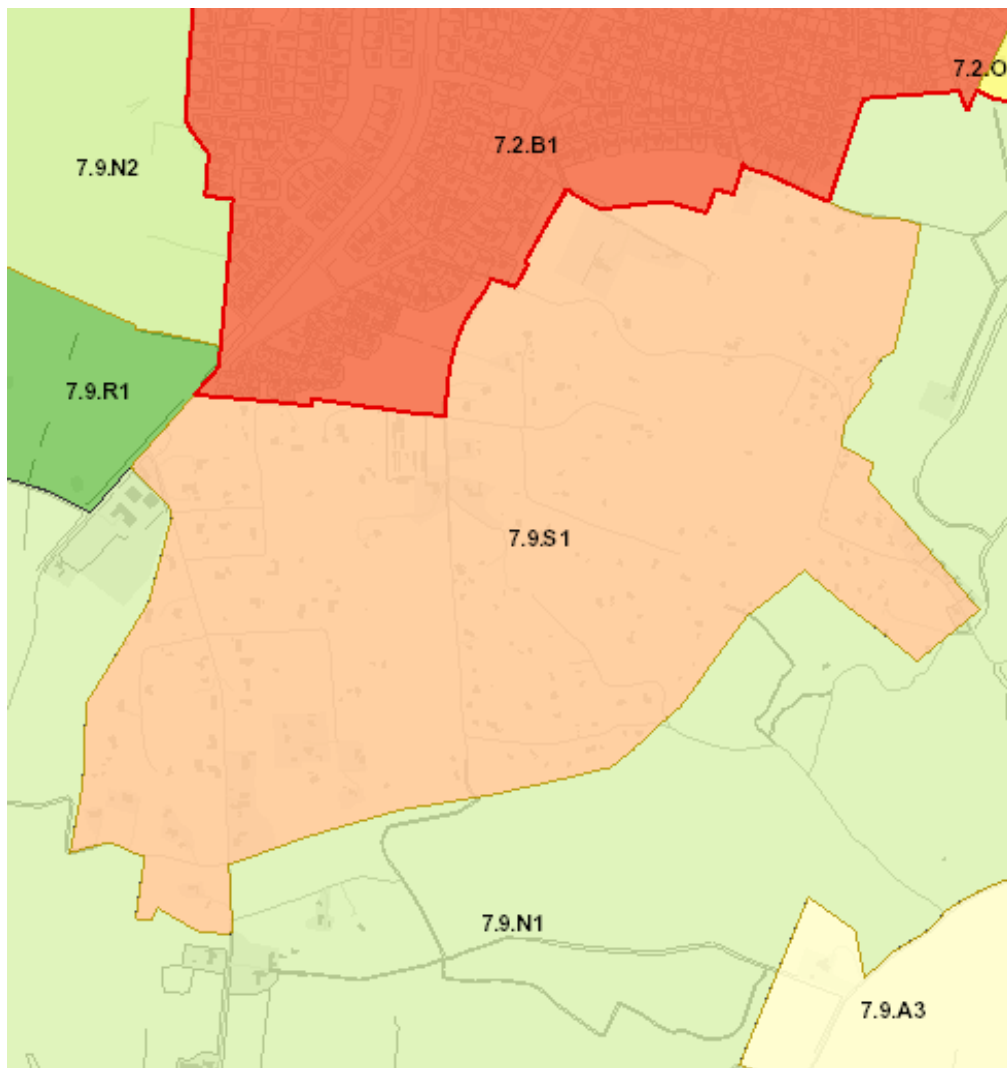
Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

16-12-2019



## 7.9.S1 Lundby Krat



### Anvendelse

Sommerhuse  
Rekreative formål  
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

### Byggemuligheder

Bebygget areal:  
Maks. 150 m<sup>2</sup> pr. grund for primært byggeri. Desuden maks. 50 m<sup>2</sup> pr. grund for sekundært byggeri.

Grundstørrelse: Min. 3.000 m<sup>2</sup>

Etager: Maks. 1

Højde: Maks. 5 m

### Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

Grundvandsinteresser, så der tillades ingen grundvandstruende aktiviteter.

Beskyttet natur (§3)

### Mål

Målet er at sikre fortsatte udviklingsmuligheder for sommerhusområdet - uden at det sker på bekostning af områdets naturkvaliteter og sommerhuspræg. Det er også et mål at sikre de rekreative færdselsmuligheder gennem sommerhusområdet.



I Lundby Bakker er sommerhusene en del af et attraktivt skov- og bakkelandskab.

### Anvendelse

Hensigten er, at funktionerne understøtter områdets karakter som et rekreativt, sommerhus- og ferieområde.

### Byggemuligheder

Bl.a. langs Sæderupvej er der en tendens til, at bebyggelsen skifter karakter til egentlige parcelhuse. Det er ikke hensigten. Det har været hensigten at undgå, at store grundstørrelser giver mulighed for at opføre huse, som i størrelse ikke passer ind i sommerhusområdet. Derfor er der fastlagt en maksimal størrelse på det bebyggede areal pr. grund frem for en bebyggelsesprocent. Det bebyggede areal omfatter ikke udhuse, garager mv.

## Arkitektur - Byrum og landskab



*To gode eksempler på, hvordan bebyggelse med sommerhuskarakter kan indpasses i et naturpræget bakkelandskab.*

Bebyggelse skal i placering, skala, formsprog og materialevalg tilpasses naturomgivelser, da området fortsat skal fremstå som et sommerhusområde placeret i et skovområde.

Bebyggelse og anlæg skal tilpasses det eksisterende terræn. Terrænet skal fastholdes de konturer, der i dag findes, og når der bygges bygninger, skal disse indpasses det eksisterende terræn, og ikke omvendt.

Ubebyggede arealer skal fremstå med naturpræg for at sikre, at forarealer, p-pladser og lignende ikke udføres med fast belægning. I tilknytning til det enkelte sommerhus kan der dog anlægges en mindre terrasse. Det er også hensigten at undgå egentlige haveanlæg med hække, græsplæner, blomsterbede osv.

## Trafik - Veje og stier

Der lægges vægt på at sikre et sammenhængende stisystem gennem Lundby Bakker som helhed - både sommerhusområdet og det fredede naturområde. Områdets funktion som sommerhusområde må ikke hindre de rekreative færdselsmuligheder gennem området.

16-12-2019

## Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå som et varieret skov- og bakkelandskab.

Kulturspor skal sikres.

Bebyggelse skal i placering, skala, formsprog og materialevalg tilpasses naturomgivelser.

Primære materialer for bebyggelsen skal være træ, men mindre dele kan fremstå i andre materialer.

Bebyggelse og anlæg skal tilpasses det eksisterende terræn.

Der skal anvendes jordfarver samt gråt og sort.

Ubebyggede arealer skal fremstå med naturpræg.

Markant beplantning skal bevares.

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for bebyggelse og beplantning, der sikrer områdets naturpræg, og bebyggelsens karakter.

## Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#)

## Zoneforhold

