



Punkt 9.

Godkendelse af opsamling på fordebat for nyt erhvervsområde ved Uggerhalne

2024-040461

By og Land indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender

- opsamling på fordebat for nyt erhvervsområdet ved Uggerhalne, og
- at der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for et mindre areal end det, som har været i fordebat.

Beslutning:

Godkendt.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planlægningen

Et stort areal øst for Uggerhalnes nuværende bygrænse har været i fordebat som muligt nyt lokalt erhvervsområde. Der er i fordebatten kommet mange bemærkninger, som bærer præg af bekymring for, hvad der kan planlægges for i området, områdets størrelse samt påvirkning på lokalsamfundet og omkringliggende natur.

For at imødekomme bemærkningerne arbejdes der videre med planlægningen for et mindre areal på ca. 4 ha omkring Kinnerup Autokommission. Anvendelser i det nye erhvervsområde skal ikke være miljøtunge, men i udgangspunktet erhverv i miljøklasse 2-3, som kan forenes med nærheden til boligerne i Uggerhalne. Anvendelser skal omfatte håndværkererhverv og butikker til større pladskrævende varegrupper, hvilket omfatter bilsalget ved Kinnerup Autokommission. De endelige anvendelser og miljøklasser vil blive fastlagt ved udarbejdelsen af kommuneplantillæg og lokalplan for området.

Der planlægges ikke for en støjvold i området, dog skal det undersøges, om de nye anvendelser medfører behov for støjafskærmende foranstaltninger i mindre omfang.

Oversigtskort



- Areal til nyt erhvervsområde
- Areal som har været i fordebat

Nuværende kommuneplanrammer:

- B - boligområde
- D - blandet bolig- og erhvervsområde

Tidsplan

Fordebat

Igangsætning godkendt af By- og Landskabsudvalget på møde 10. oktober 2024 (punkt 8).
Fordebatten var til debat i perioden 11. oktober - 8. november 2024.



Forventet planforslag

Planforslag forventes godkendt medio 2026.

Formål og baggrund

Planlægning for et nyt erhvervsområde ved Uggerhalne udsprang af Kinnerup Autokommissions ønske om at udvide. Virksomheden ligger i dag i landzone udenfor Uggerhalne tæt ved motorvejen. Den har fået en størrelse, som gør, at det er nødvendigt at planlægge for den. Virksomheden ønsker at udvide mod vest, mens lodsejeren syd for virksomheden ønsker at planlægge for andre erhvervsaktiviteter i området. Et stort areal på 11 ha øst for Uggerhalnes nuværende bygrænse har været i fordebat, som muligt nyt lokalt erhvervsområde.

For at kunne udlægge et nyt areal til byudvikling skal det ligge i direkte sammenhæng med Uggerhalne jf. planloven. Det skal vurderes, hvor stort et arealbehov der er for et lokalt erhvervsområde sammenholdt med den samlede rummelighed til erhverv, som er udlagt i kommuneplanen. Disse forhold ligger til grund for placeringen af det nye erhvervsområde og den reducerede størrelse af arealet - ca. 4 ha. Dertil lægges der vægt på bemærkningerne til fordebatten fra naboer til området, som ikke ønsker omfattende planlægning i form af både arealets anvendelsesmuligheder og arealets påvirkning af omgivelserne i forhold til både byen og naturen.

Bemærkninger

Der er i den offentlige høring modtaget 20 bemærkninger.

Bemærkningerne er behandlet i bilag "Behandling af bemærkninger til fordebat."

Hovedsynspunkter i indsigelserne er følgende:

- a) Uklarhed (4 bemærkninger): Der er markant forskel på det, som blev fortalt af bygherre på et informationsmøde, og det fordebatmateriale Aalborg Kommune har udsendt.
- b) Planlægning i området (6 bemærkninger): Ønsker generelt ikke, at der skal planlægges for et erhvervsområde ved Uggerhalne pga. nærhed til Hammer Bakker, boliger på Vodskovvej og negative påvirkninger af omkringliggende landsbysamfund.
- c) Afgrænsning af område (6 bemærkninger): Nogle ønsker området nord for Grindstedvej udtaget af afgrænsningen. Andre ønsker, området syd for Grindstedvej udtaget af afgrænsningen. Ejeren ønsker en del af området mod syd udtaget.
- d) Anvendelse (8 bemærkninger): Mener det er uacceptabelt, at der planlægges for tung industri. Bekymring for vognmandsforretning som erhverv. Det bør være lokalt erhverv, håndværk og let industri. Ønske om nye lokale arbejdspladser f.eks. kontorerhverv.
- e) Støj fra nyt erhvervsområde (8 bemærkninger): Ønske om, at der sættes tids- og støjmæssige rammer for virksomhederne indenfor planområdet. Bekymring for støj fra kommende erhverv herunder logistikvirksomheder, støj fra nedknusning og aflæsning af materialer.
- f) Trafikforhold (10 bemærkninger): Der bør etableres til- og frakørsel til planområdet via Grindstedvej og motorvejstilslutning Lyngdrup, ikke Vodskovvej pga. trafiksikkerhed. Ønske om, at trafikken i og omkring Uggerhalne ikke bliver påvirket. Bekymring om tung trafik til og fra området på alle tidspunkter af døgnet.
- g) Ønske om støjvold (8 bemærkninger): 2 positive bemærkninger overfor støjvold under forudsætning af at afledte konsekvenser afdækkes. 5 bemærkninger ønsker ikke en støjvold i området. Bekymring på baggrund af en skitse, som bygherre har vist, med en 12 m høj støjvold som fortsætter syd for området.
- h) Forurenet jord (10 bemærkninger): Bekymring for brug af forurenet jord til opfyldningen indenfor planområdet, hvilket er uforeneligt med vandindvindingsinteresser. Bekymring for, at en støjvold med lettere forurenet jord vil påvirke dyreliv og natur -herunder omkringliggende lavbundslande.
- i) Visuelle påvirkninger (9 bemærkninger): Ønsker ikke højt byggeri pga. omkringliggende naturområder. Bekymring for den visuelle påvirkning en støjvold vil have på bagvedliggende boliger og landskab - herunder frit udsyn til Hammer Bakker.
- j) Omkringliggende natur og dyreliv (6 bemærkninger): Bekymring for påvirkning af dyreliv i nærområdet og Hammer Bakker samt nærliggende fredskov. I strid med skovbyggelinje.



- k) Drikkevandsboring (4 bemærkninger): Opmærksomhed på, at der findes en drikkevandsboring indenfor planområdet. Opmærksomhed på omkringliggende vandboringer ved Vodskovvej 136 og 139.
- l) Gener fra nyt erhvervsområde (4 bemærkninger): Bekymring for lys-, luft- og lydforurening herunder specifikt fra høje lysmaster i erhvervsområdet. Bekymring for lugtgener.
- m) Øvrige emner (6 bemærkninger): Bemærkninger om vejbyggelinje, højspændingsledninger, beplantning og skiltning. Samt bemærkninger om værdiforringelse.

By og Lands kommentarer:

- a) Uklarhed (4 bemærkninger): Fordebatten tager udgangspunkt i det fordebatmateriale, som Aalborg Kommune har udsendt. Aalborg Kommune foreslår ikke boliger og støjvolde i området. Det er ikke med i fordebatten.
- b) Planlægning i området (6 bemærkninger): By og Land anbefaler, at der planlægges for et mindre areal end det, som var i fordebat for at mindske gener, men stadig give eksisterende virksomheder udviklingsmuligheder i området.
- c) Afgrænsning af område (6 bemærkninger): By og Land anbefaler, at der planlægges for et mindre areal end det, som var i fordebat. Arealet sammenkobler Kinnerup Auto Kommission med Uggerhalne, således planlægges der i direkte sammenhæng med eksisterende by jf. krav i planloven.
- d) Anvendelse (8 bemærkninger): Det er ikke en del af fordebatten, at områdets skal kunne anvendes til tung industri (miljøklasse 5 til 7). By og Land anbefaler, at der planlægges for anvendelser i miljøklasse 2 til 3.
- e) Støj fra nyt erhvervsområde (8 bemærkninger): By og Land anbefaler, at der ikke planlægges for logistikvirksomheder eller tung industri med nedknusning og lignende. Nye anvendelser skal overholde de vejledende støjgrænser i forhold til omkringliggende boliger.
- f) Trafikforhold (10 bemærkninger): By og Land anbefaler, at der ikke planlægges for transporttunge erhverv i området. Vejadgang til området skal ikke ske via Vodskovvej, men via Grindstedvej eller Sæbyvej. Det forventes, at langt størstedelen af trafikken vil komme til/fra området via Sæbyvej.
- g) Ønske om støjvold (8 bemærkninger): By og Land anbefaler, at det præciseres, at en støjvold ikke er en del af fordebatten eller den videre planlægning. Eventuelt behov for støjafskærmning i det kommende erhvervsområde vurderes at være i et mindre omfang. Mindre videregående afværgeforanstaltning undersøges - f.eks. støjhegn omkring enkelte bygninger eller væsentligt mindre støjvolde.
- h) Forurenede jord (10 bemærkninger): By og Land anbefaler, at det præciseres, at en støjvold ikke er en del af fordebatten. I den videre planlægning kan der gives mulighed for mindre terrænændringer med overskudsjord.
- i) Visuelle påvirkninger (9 bemærkninger): By og Land anbefaler, at det præciseres, at der ikke planlægges for en høj støjvold. Som del af den videre planlægning fastlægges maksimal bygningshøjde under hensyn til landskab og eksisterende bebyggelse.
- j) Omkringliggende natur og dyreliv (6 bemærkninger): By og Land anbefaler, at planlægningens påvirkning på omkringliggende natur og dyreliv undersøges som del af den videre planlægning.
- k) Drikkevandsboring (4 bemærkninger): By og Land anbefaler, at det afklares, om drikkevandsboringen skal nedlægges som forudsætningen for planlægning. Det skal bemærkes, at drikkevandsboringerne er private boringer.
- l) Gener fra nyt erhvervsområde (4 bemærkninger): By og Land anbefaler, at der ikke planlægges for forureningstunge virksomheder i området.
- m) Øvrige emner (6 bemærkninger): Bemærkninger om vejbyggelinje, højspændingsledninger, beplantning og skiltning tages til efterretning.



Bilag:

Bilag - Samlet pdf af bemærkninger - Fordebat erhvervsområde Uggerhalne

Bilag - Behandling af bemærkninger til fordebat