



Tillæg 7.009 Byudviklingsplan for Romdrup/Klarup

Aalborg Byråd godkendte den 12. september 2016 kommuneplantillæg 7.009 Byudviklingsplan for Romdrup/Klarup.

Planen består af:

- [Byudviklingsplan for Romdrup/Klarup](#)
- [Retningslinje 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål](#)
- [Retningslinje 2.1.2 Byomdannelse, byudvikling og miljø](#)
- [Retningslinje 7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre](#)
- [Retningslinje 11.2.2 Særlige værdifulde landbrugsområder](#)
- [Retningslinje 11.2.6 Rekreative ruter](#)
- [Retningslinje 11.4.1 Område A, Det nære kystlandskab](#)
- [Retningslinje 11.4.2 Område B, Planlagt kystlandskab](#)
- [Kommuneplanramme 7.1.B1 Spergelvej m.m.](#)
- [Kommuneplanramme 7.1.B2 Jørgensmindevej](#)
- [Kommuneplanramme 7.1.B3 Decembervej m.m.](#)
- [Kommuneplanramme 7.1.B4 Svinetruget m.m.](#)
- [Kommuneplanramme 7.1.B5 Jørgensmindevej vest](#)
- [Kommuneplanramme 7.1.B6 Sønderkæret](#)
- [Kommuneplanramme 7.1.C1 Bymidten](#)
- [Kommuneplanramme 7.1.H1 Lodsholmvej](#)
- [Kommuneplanramme 7.1.H2 Nørremarksvej Vest](#)
- [Kommuneplanramme 7.1.H3 Nørremarksvej Øst](#)
- [Kommuneplanramme 7.1.L1 Romdrup](#)
- [Kommuneplanramme 7.1.O1 Klarup Skole](#)
- [Kommuneplanramme 7.1.R1 Den grønne kile](#)
- [Redegørelse til byudviklingsplan for Romdrup/Klarup](#)
- [Miljørapport til byudviklingsplan for Romdrup/Klarup](#)

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](#).

Klagevejledning

Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan, for så vidt angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet **senest den 19. oktober 2016**.

Du klager gennem Klageportalen, som du har adgang til via [borger.dk](#) og [virk.dk](#). Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](#).

Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500,- kr. Se Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](#).

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen dvs. senest den 21. marts 2017.



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 Natur- og Miljøklagenævnet **senest 4 uger efter planforslagets offentliggørelse**.

Du klager gennem Klageportalen, som du har adgang til via borger.dk og virk.dk. Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Om vurdering af virkning på miljøet (VVM)

Forud for etablering af visse enkeltanlæg, som kan påvirke miljøet i væsentlig grad, skal der vedtages et kommuneplantillæg med en VVM-redegørelse, dvs. en Vurdering af anlæggets Virkning på Miljøet (VVM). Dette fremgår af planlovens § 11 g og VVM-bekendtgørelsen.

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 Natur- og Miljøklagenævnet. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Du klager gennem Klageportalen, som du har adgang til via borger.dk og virk.dk. Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk. Klagen skal være modtaget senest **4 uger efter offentliggørelsen af planen**.

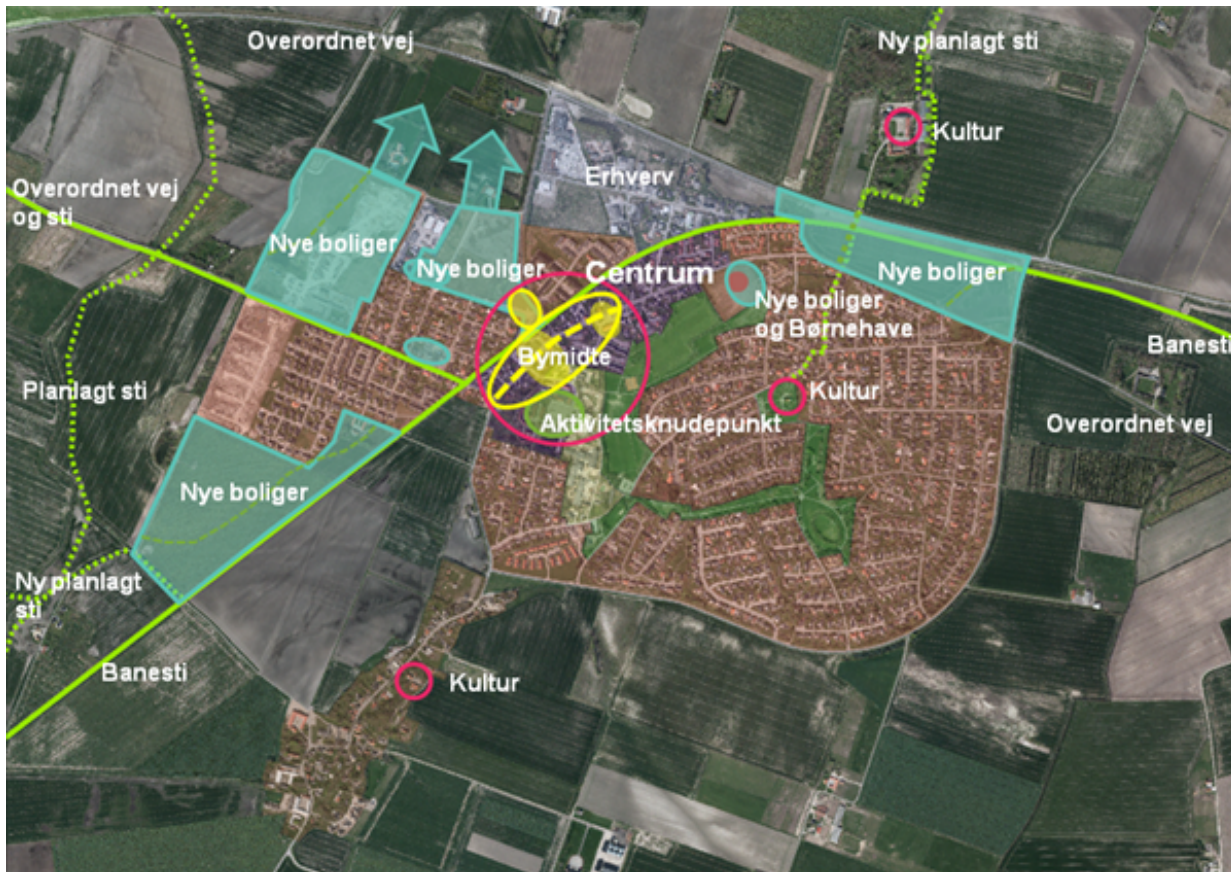
Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500 kr. Klagegebyret opkræves efterfølgende af Natur- og Miljøklagenævnet. Nærmere vejledning om klagemuligheder, klageberettigede og gebyrer mv. findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

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

19-01-2015

Byudviklingsplan Romdrup/Klarup



Klarup er en oplandsby til Aalborg, der skal supplere og understøtte Aalborg som Norddanmarks Vækstdynamo. Romdrup/Klarup har et særligt potentiale for vækst set i lyset af de store nye udviklingsprojekter i det østlige Aalborg fx letbane, nyt universitetshospital m.v.

Det skal være rart at være borger i Romdrup/Klarup, uanset hvor man er i livet. Derfor skal byudviklingsplanen skabe optimale rammer for det gode hverdagsliv for borgerne i Romdrup/Klarup-området.

Byudviklingsplanen skaber rummelighed til ca. 820 nye borgere. De nye borgere skaber grundlag for øget handel samt øget offentlig og privat service, der er indarbejdet i helhedsplanen, så funktionerne bidrager mest muligt til skabelsen af byliv.

Klarup har på trods af nærheden til Aalborg bibeholdt sin helt egen identitet, der tydelig viser transmissionen fra landsby, over stationsby til en forstad bestående af parcelhuskvarterer.

Romdrup er en velbevaret forteklyngeby, som udviklingen er gået bemærkelsesværdigt sporløst hen over.

Identitet

- Romdrup og Klarup opfattes som en samlet helhed.
- Klarup er den moderne by, der vækster og leverer indkøbsmuligheder, fritidstilbud, offentlige og private servicetilbud mv. til hele Romdrup-/Klarup-området.
- Romdrup fastholdes som den lille velbevarede landsby med tæt tilknytning til moderbyen Klarup.
- Klarup og nabobyen Storvorde er bevidst fastholdt som selvstændige bysamfund, der ikke ønskes sammenvokset.



Byernes historie og det karakteristiske landskabstræk omkring Sejlflod Kridtø er med til at give området en helt særlig karakter og identitet. Historien fortælles stadig gennem en række kulturmiljøer og kulturperler i både Romdrup og Klarup.

Kulturværdier og fredninger

- Romdrup/Klarup ligger i randen mellem Sejlflod kridtø og det flade forland mod Limfjorden.
- De lavtliggende områder i Limfjordslandet, Romdrup ådal og slugten mellem Klarup og Romdrup skal friholdes for bebyggelse.
- Under hele kridtøen er der stærke drikkevandsinteresser.
- Ny bebyggelse skal fortrinsvis ligge på randen af morænebakkerne, og 5 m højdekurven (vist med blå på kortet) definerer en princippiel grænse mellem det åbne landskab og bebyggelsen.

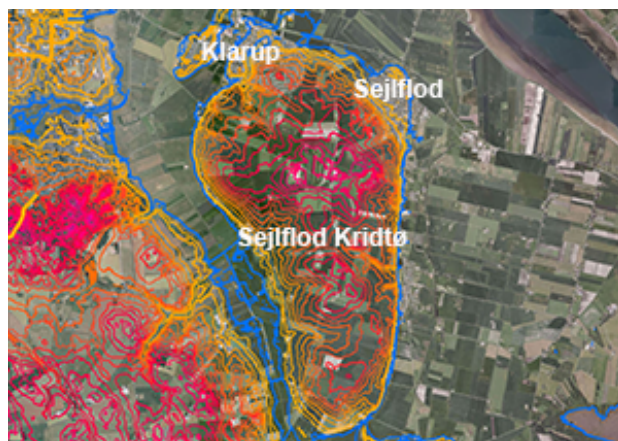


Udvikling af nye boformer i Klarup kan være med til understrege, at udviklingen fra landsby over stationsby til forstad fortsat kan gå sin gang og aflæses.

Romdrup er et af de mest velbevarede eksempler på en randlandsby på kanten mellem Romdrup Ådal og Sejlflod Kridtø.

Romdrup/Klarup i landskabet

- Romdrup og Klarup er udpeget som vigtige kulturmiljøer sammen med Romdrup Kirke, Klarup Kirke og Klarupgaard.
- De værdifulde kulturmiljøer skal sikres og bevares, da de er med til at fortælle byernes historie og give området en helt særlig karakter og identitet.
- Romdrups landsbykarakter skal bevares, og en decideret indgribende udvikling i byen skal undgås.
- Klarup kan være et "laboratorium" for de nyeste boformer.



Klarup ligger på den nord-/vestlige side af Sejlflod Kridtø. Romdrup ligger syd herfor, presset op mod bakkeøens skråning. Både Romdrup og Klarups struktur knytter sig til de landskabelige forudsætninger. Bebyggelsen fastholdes på morænebakkerne for at understrege landskabets karakter med fladt forland og by i randen af kridtbakken, der direkte fremhæver bakkeøen.

Områderne omkring Limfjordslandet, Romdrup ådal og slugten mellem Klarup og Romdrup ligger så lavt, at de vil være udfordret af de globale klimaforandringer med stigende grundvandsspejl, øget nedbør, mere vand i vandløbene og stigende havvandsstand, hvilket gør områderne uegnede som fremtidige byvækstområder.

Målet om at fastholde ny bebyggelse på randen af morænebakkerne og friholde de lavtliggende områder for bebyggelse tilgodeser derfor såvel drikkevandsinteresserne i området som landskabs- og klimainteresser.

+ Det gode hverdagsliv

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

Romdrup og Klarup skal være byer, hvor borgerne har noget at være stolte af og noget at være sammen om.

Den levende by

- Medborgerskab er en forudsætning for at skabe en levende by. Det er derfor vigtigt, at borgerne i Romdrup og Klarup føler et fælles ansvar for at løfte byen.
- Byliv skabes af mennesker, der har noget at være sammen om.
- Familielivet sættes i fokus ved, at der skabes et velfungerende samspil mellem byernes hverdagsfunktioner: boliger, institutioner, fritid, rekreation, indkøb m.v.



Det er intentionen, at fremtidssikre Romdrup og Klarup som attraktive levende byområder, hvor det er muligt for de travle familier at få familielivet til at hænge sammen på en overkommelig måde.

Det sikres både ved at skabe sammenhæng og samspil mellem byens hverdagsfunktioner og ved samtidig at sikre nemt og hurtig tilgængelighed til de funktioner, der skal findes udenfor nærområdet - typisk i storbyen Aalborg, i

uddannelsesmiljøerne og på de store arbejdspladser.

Attraktive mødesteder

- Aktivitetsskabende funktioner med store kundestrømme opfattes som store ”drivere” for skabelsen af byliv, og de skal derfor placeres og indrettes med omtanke, så de understøtter hinanden og skaber attraktive mødesteder.
- Mødestederne skal være vedkommende, anvendelige og tilgængelige for alle og tilbyde mulighed for fysisk aktivitet, leg, recreation og socialt samvær.
- Byens byrum og inventar skal indrettes fleksibelt og kunne anvendes til mange forskellige funktioner.
- Multifunktionalitet skal medvirke til at skabe nye synergier og nye fællesskaber.



Romdrup og Klarup skal signalere venlighed, imødekommenhed og sociale muligheder. Det handler om at skabe byliv med sjæl og mødesteder, der besøges af mange forskellige mennesker. Tilstedeværelsen af andre borgere er i sig selv et signal om, at her er der værd at være. Den fyldte restaurant og den næsten tomme restaurant formidler to helt forskellige budskaber.

Aktivitetsskabende funktioner med store kundestrømme kan fx være dagligvarebutikker, institutioner, fritidsaktiviteter m.v. Med stor omtanke vil det være muligt at fremme ”det gode hverdagsliv”, hvor ikke kun mulighederne for fysisk aktivitet øges, men hvor social interaktion og kulturel udveksling også fremmes.

Indretning af byens rum og mødesteder skal tilgodesee såvel klima og natur som sundhed og trivsel.

Bosætning og boligformer

- Byfortætning prioriteres frem for byspredning.
- Energi- og ressourceeffektivt byggeri skal være med til at fremtidssikre boligerne.
- Romdrup og Klarup skal sammen tilbyde en mangfoldighed af forskellige boformer, der passer til forskellige livssituationer.



Klimaudfordringer samt fokus på bæredygtighed og ressourceknaphed gør, at det er sundt og fornuftigt at sætse på byfortætning frem for byspredning.

Opbrud i de traditionelle familiemønstre vil præge fremtidens boligmarked. Der bliver stadig flere enlige og flere sammenbragte familier. Det traditionelle parcelhus, der er målrettet ”kernefamiliens” behov, er derfor under pres. En af fremtidens store udfordringer indenfor bosætning er at finde et kvalificeret bæredygtigt supplement til det traditionelle parcelhus.

Fremtidens udbud af boliger skal også tage højde for den ændrede demografiske udvikling i Danmark med flere

ældre, færre unge og flere der bevidst vælger at bo alene. Flere ældre vil gerne flytte fra parcelhuset til en mindre bolig tættere på byens servicetilbud, men de vil ofte gerne forblive i nærmiljøet, hvor netværket findes. Dette ønske harmonerer i høj grad også med 'singlernes' behov. Det betyder, at byerne skal kunne tilbyde nye alternative boformer, der tilgodeser de ældre borgeres og 'singlernes' behov og samtidig muliggør helt nye samarbejds løsninger omkring serviceudbuddene.

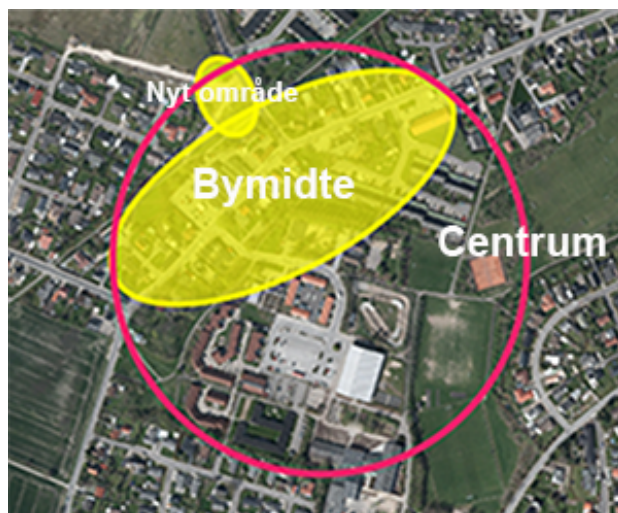
+ Udvikling og omdannelse

Der skabes rummelighed til ca. 410 nye boliger i Klarup både via omdannelse af områder fra erhvervsformål til boliger og via nye boligområder.

Nye boliger giver nye borger, og nye borgere er grundlaget for at fastholde og udvikle den offentlige og private service i Klarup.

Byens funktioner

- Klarup skal tilbyde en bred mangfoldighed af byfunktioner til såvel nuværende som kommende borgere.
- Erhvervene i Klarup skal fortrinsvis være lokalt forankrede, og det vil fortsat være nødvendigt for mange at pendle ud af byen til arbejde.
- Landsbyen Romdrup skal kunne rumme alle de funktioner, der er med til at skabe landsbyliv: store gårdanlæg, gamle huse, diskret indpassede enfamilieshuse, offentlige funktioner (kirke, sognegård mv.), service, mindre værksteder m.v.



Klarup har i kraft af nærheden til Aalborg god infrastruktur, varieret serviceudbud samt tilstrækkeligt befolkningsunderlag et særligt potentiale for byvækst, der skal udnyttes og understøtte Aalborg som Norddanmarks Vækstdynamo.

Vækstpotentialet rummer ud over den almindelige befolkningsfremskrivning en forventet afsmittende effekt af urbaniseringsbølgen (vandringen fra land mod by) samt en afsmittende effekt fra de store projekter i det østlige Aalborg, bl.a. letbanen og det nye universitetshospital.

Klarup Centrum

- Klarupvej fra Romdrupvej til Kirsebærhaven udgør Klarups "handelsgade", hvor området ved dagligvarebutikken udgør et særligt "handelsknudepunkt".
- Klarups Bymidte rummer handelsgaden, handelsknudepunktet og et nyt område til nye funktioner (fx dagligvarebutik) ved Jørgensmindevej.
- Handel og service skal samles i Klarups Bymidte, så synergier og fornemmelsen af byliv opstår.
- Offentlig service og fritidsaktiviteter skal også placeres og indrettes, så de bidrager mest muligt til skabelse af byliv.
- Aktivitetsknudepunktet ved Klaruphallen og Klarup Skole skal udvikles som attraktivt mødested, så de mange daglige besøgende får en anledning til at stoppe op.
- Der skal skabes bedre forbindelse mellem aktivitetsknudepunktet og Bymidten.

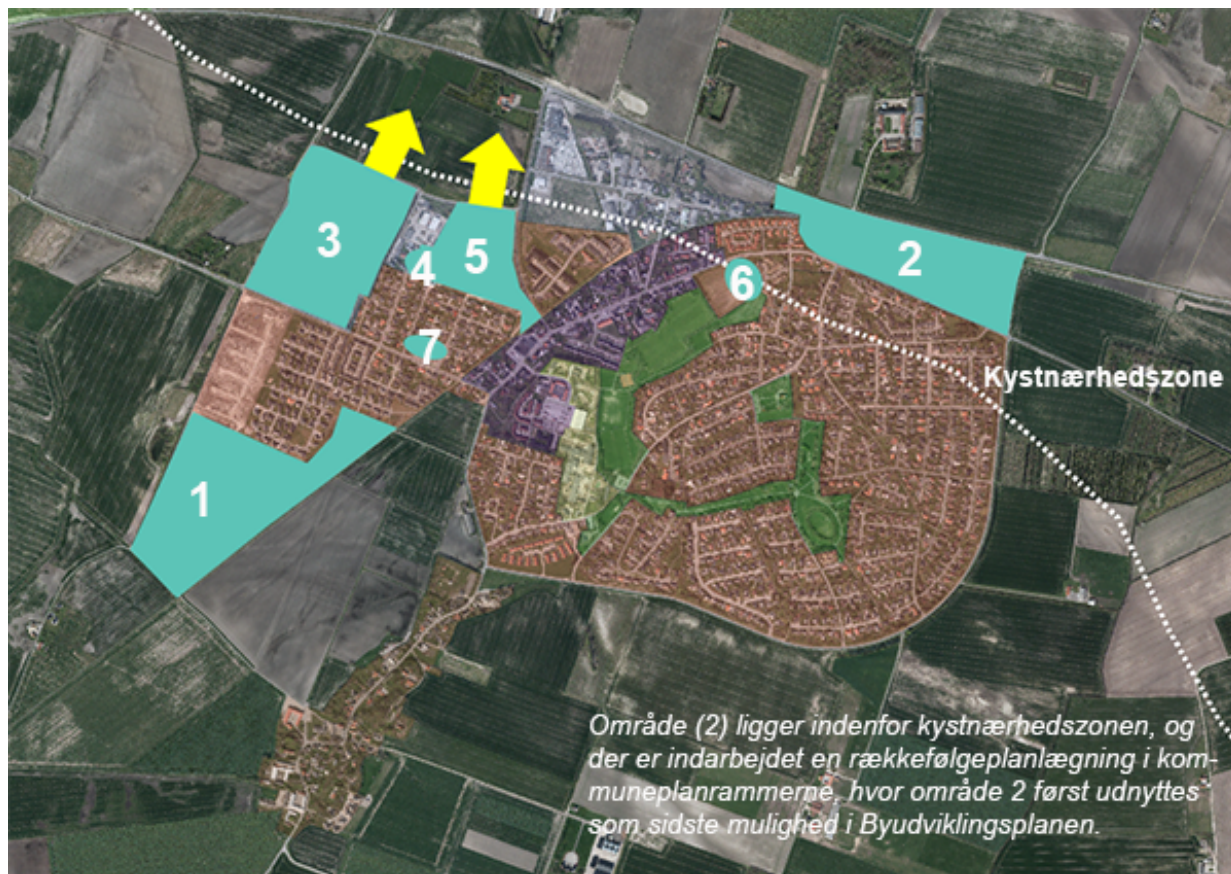


Klarup Bymidte er afgørende for Romdrup/Klarup-områdets udvikling i såvel økonomisk forstand som i social og kulturel forstand. Bymidten spiller en vigtig rolle i lokalsamfundet, fordi den kan være uformelt samlingssted, hvor mennesker på uforpligtende måde kan mødes, samtale, reflektere og ytre sig. Bymidten er byens/områdets visitkort. Hovedparten af Klarups butikker og servicetilbud findes langs Klarupvej på strækningen fra Romdrupvej til Kirsebærhaven med et særligt knudepunkt ved Euro Spar og et mindre støttepunkt ved Fakta omkring dagligvarebutikkerne med de store kundestrømme.

Aktivitetsknudepunktet ved hallen, der rummer vigtige byfunktioner som skole, hal, børnehave, ungdomsklub, aktivitetscenter, ældreboliger/plejeboliger, tandlæge mv., skaber også store menneskestrømme – lige fra tidlig morgen til sen aften. Dagligvarebutikker, fritidsfunktioner og institutioner kan være særlige drivere for skabelse af byliv på grund af deres store kundestrømme. Derfor er der særlig opmærksomhed på placering og indretning af disse funktioner, så de er med til at skabe byliv.

Nye boligområder

- I Klarup udlægges 2 nye boligområder – ét område syd for Kærhavegårdvej (1) og ét område i den nordøstlige del af byen mellem Klarupvej og Egensevej (2).
- Området ved Skagen Beton (3) samt et mindre område ved Spergelvej (4) overgår fra erhvervsområde til nyt boligområde.
- Endelig kan muligheden for nye boliger udnyttes i området vest for Jørgensmindevej (5), området ved en ny børnehave syd for Klarupvej (6) og ved den gamle tankstation på Klarupvej (7).
- Området nord for Lodsholmvej opfattes som et potentielt fremtidigt boligområde (de gule pile). Samtidig peges der på en fremtidig udviklingsretning for byudvikling mellem Storvorde og Klarup med respekt for en landskabelig bearbejdning herunder med fokus på skovrejsning og OSD-områder.



1. Området syd for Kærhavegårdvej ligger i byens periferi, og området er egnet til parcelhusbebyggelse. Bebyggelsen skal indpasses i landskabet og holdes på det højtliggende område, så den markante skråning, der er mellem morænebakken og den lave slugt, respekteres. Området skal vejbetjenes fra Sønderkæret, og der skal sikres en stiforbindelse, der kobler den nye udstykning op mod banestien. Området vil give en rummelighed på ca. 150 boliger.
2. Afrundingen af Klarup mod nord. Bebyggelsen skal placeres syd for Klarup Banesti, så stien danner grænse mellem byen og det åbne land, og så der skabes en "buffer" mellem boligområdet og Egensevej. Området skaber mulighed for ca. 40 parcelhuse.
3. Skagen Beton ønsker en gradvis omdannelse af deres erhvervsgrund fra erhvervsområde til boligområde, da de har planer om indenfor overskuelig fremtid at flytte Skagen Beton ud af Klarup. Området ligger tæt på de centrale byfunktioner og egner sig til en kombination af parcelhuse og mere fortættet boligbebyggelse. Fremtidig bebyggelse skal tilpasses landskabet. Arealet ud mod Klarupvej kan evt. indeholde mulighed for ny institution, som buffer mellem Klarupvej og boligerne. En fuld udnyttelse af området til halvt åben-lav og halvt tæt-lav boligbebyggelse vil give en rummelighed på ca. 130 boliger.
4. Omdannelsen fra erhvervsområde til boligområde muliggør etablering af 10 dobbelthuse.
5. Arealet, der er centralt beliggende og meget velegnet til fortættede boligformer, kan rumme ca. 65 boliger. Arealets syd-østlige del er indarbejdet i Klarup bymidte og muliggør placering af fx dagligvarebutik.
6. Der udarbejdes en lokalplan for en børnehave samt en mindre boligbebyggelse med 10 boliger.
7. Området er et potentielt omdannelsesområde, der evt. kan anvendes til boligbebyggelse.

Erhverv

- Området i den nordlige del af Klarup ud mod Egensevej fastholdes til erhvervsområde, hvor der er eksisterende erhvervsfunktioner og mulighed for nybyggeri.
- Romdrup rummer mulighed for etablering af klinikker, kontorer, service, engroshandel, mindre værksteder og lign. indenfor landsbyafgrænsningen.
- Området ved Skagen Beton udpeges som byomdannelsesområde.



Indenfor byomdannelsesområder giver Planloven mulighed for, at støjniveauet for boliger kan være højere end de vejledende værdier, når blot der er sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år.

+ Grønne og rekreative kvaliteter

Romdrup/Klarup har et stærkt forgrenet net af interne grønne forbindelser, der sikrer god mulighed for rekreation og aktivitet.

De interne forbindelser er koblet op mod de store rekreative værdier ved Romdrup Ådal, skov og krat på bakkeøen og Limfjorden.

Interne grønne forbindelser

- De interne grønne områder i Klarup skal sikres til rekreation, fritidsaktiviteter og mødesteder for områdets borgere.
- Områderne skal forbindes og desuden kobles op mod de grønne og rekreative kvaliteter, der findes umiddelbart udenfor byen.



Internt bindes Klarup by bindes sammen af et unikt net af grønne elementer, der består af parker, rekreative områder, idrætsanlæg og grønne stisystemer. Der lægges vægt på at videreføre disse kvaliteter. Med de grønne områders centrale beliggenhed har de en unik mulighed for at fungere som omdrejningspunkter for bylivet.

Eksterne grønne forbindelser

- Nærheden til Limfjorden er helt unik, og borgerne skal sikres bedre adgang til de kvaliteter, der findes ved vandet.
- Der skal sikres adgang til de rekreative værdier ved og langs Romdrup Ådal.
- Kvaliteterne i skovområderne og ved den tidligere grusgrav ved Storvorde/Sejlflod på toppen af bakkeøen skal åbnes for borgerne, og der skal etableres bedre adgang for borgerne.
- De grønne og rekreative kvaliteter skal tilgodes såvel klima og natur som sundhed og trivsel.



Romdrup/Klarup ligger placeret ind i et spændende landskab på kanten mellem det flade forland og de kuperede morænebakker. Mod vest ligger Romdrup Ådal, der sikrer afvanding af regnvand fra blandt andet Romdrup/Klarup-området. Ådalen har også stor rekreativ værdi, og der er planlagt en rekreativ stiforbindelse til åen og langs åen. Limfjorden ligger indenfor en afstand af 3 km fra Klarup, og det er oplagt at sikre gode rekreative forbindelser til fjorden.

I området syd for Svinetruget findes der et Området med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Terrænet rummer både visuelle og rekreative kvaliteter. Der skal sikres en bedre rekreativ udnyttelse og understregning af det smukke landskab med stiforbindelser og skovrejsning på de højt beliggende arealer.

+ Mobilitet

Der skal sikres gode forbindelser i Romdrup/Klarup, der kan håndtere borgernes transportbehov mere bæredygtigt og gøre det mere attraktivt at tage bus eller cykel – og på sigt letbanen. Målet er færre biler, god adgang til indkøb, service og arbejdspladser.

Overordnet infrastruktur

- Svinetruget, Romdrupvej og Klarupvej opretholdes som den vejstruktur, der fordeler trafikken internt i Romdrup/Klarup og skaber adgang til omverdenen via Egensevej og videre til Hadsund Landevej og senere til Egnspanvej.

Trafikken i Klarup er overordnet set bygget op omkring Svinetruget, Romdrupvej og Klarupvej. Disse veje fungerer som fordelingsveje for byens mere lukkede vejssystem - stort set uden tværgående trafik. I den gamle del af byen er det oprindelige vejforløb stadig intakt, det skaber en mere sammenhængende vejstruktur. De historiske vejstrukturer vurderes at være vigtige for byidentiteten og bør derfor bevares.



Kollektiv trafik

- Letbanen, der er klar i 2021, har endestation ved det nye Universitetshospital.
- Det skal gøres nemt for borgerne i Romdrup/Klarup at veksle mellem forskellige transportformer - cyklen, bilen eller den kollektive trafik (Smart Mobilitet).
- Der skal være særlig fokus på at gøre det nemt at blive transporteret til letbanens standsningssted og videre derfra.



Der skal skabes kollektive trafikforbindelser og stiforbindelser, der sikrer god adgang for borgerne i Romdrup/Klarup til det kommende universitetshospital og til den kommende letbane, der får endestation ved universitetshospitalet.

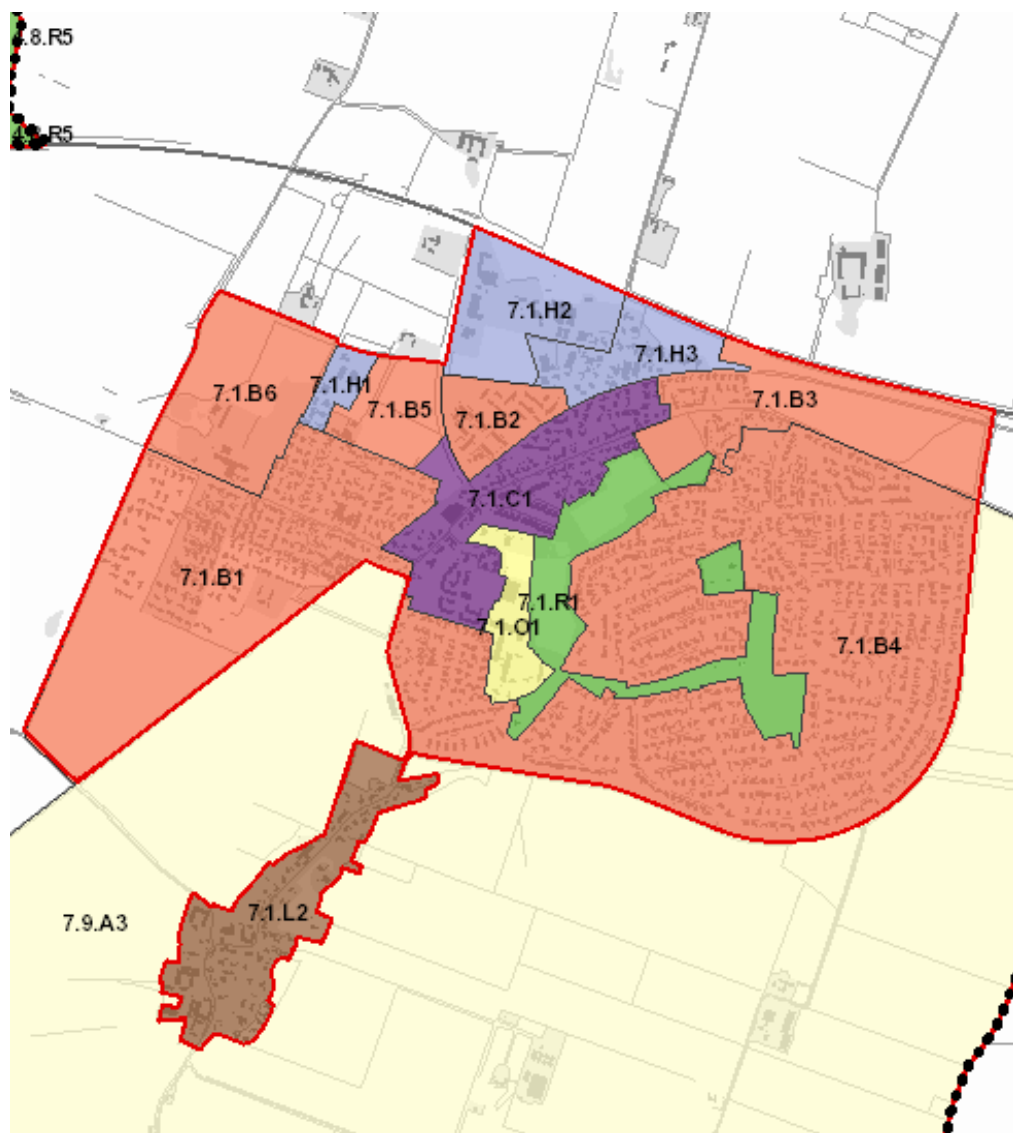
En god forbindelse med muligt skift til letbane ved universitetshospitalet vil give borgerne en fremtidssikret, bæredygtig, smidig og hurtig adgang til de centrale byfunktioner i Aalborg Midtby, hvilket på sigt måske vil kunne afbøde trængselsproblemerne ved udkørslerne fra området til Egensevej.

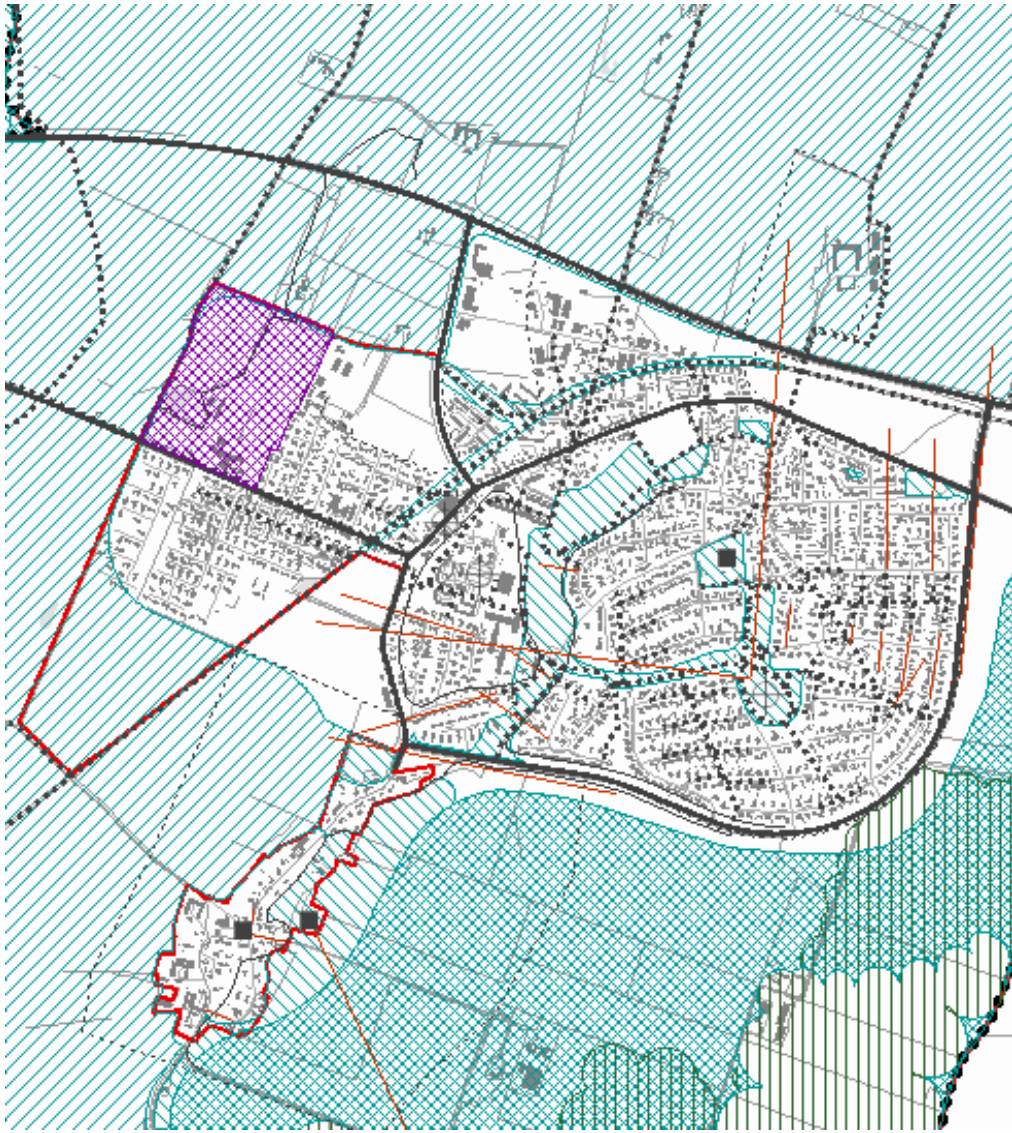
Stiforbindelser

- Flere borgere skal ud på cyklen. Cyklen skal være det foretrukne transportmiddel til de interne ture i Romdrup/Klarup.
- De nye boligområder i byen skal kobles op på det eksisterende sammenhængende stinet.
- Langs Romdrup Ådal og langs Limfjorden er der planlagt et rekreativt stiforløb, der nu er udvidet med en forbindelse fra Klarupgård mod fjorden.
- For at sikre bedre adgang til det nye Universitetshospital og den kommende letbane er der planlagt en forgrening fra Klarup Banesti over mod Hadsund Landevej.



I Klarup findes et findes forgrenet stinet, der dels forbinder boligområderne med de grønne områder og byen institutioner, handel m.v. og dels forbinder Romdrup/Klarup med omverdenen. Det sammenhængende stinet i Romdrup/Klarup-området er en vigtig krumtap for at borgerne kan få deres hverdagsliv til at hænge sammen på en hurtig, nem og overkommelig måde. Cyklen skal være førstevalg til de interne ture og desuden skaffe nem adgang til den kollektive trafik – på sigt letbanen, så et mindre del af borgernes transportbehov skal dækkes med bil.





12-09-2016



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



Omlandsbyer med særlige byvækstpotentialer



Øvrige omlandsbyer og landsbyer

Aalborg den attraktive storby

Omlandsbyer med særlige vækstpotentialer

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

Øvrige omlandsbyer og landsbyer

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

12-09-2016



2.1.2 Byomdannelse, byudvikling og miljø



- Der er udpeget et egentligt byomdannelsesområde (jf. Planlovens § 11, og med de særregler der gælder for disse områder) på Nørresundby havnefront Øst og i Klarup ved Skagen Beton (se udstrækningen på ovenstående kort).
- Endvidere er der på kortet vist en række øvrige byomdannelsesområder, der alene indikerer, at der vil ske byudvikling i form af byomdannelse - men i overensstemmelse med planlovens almindelige bestemmelser.
- Indenfor de enkelte bydele skal byfunktionerne så vidt muligt integreres.
- Støj og luftforurening fra vejtrafik skal begrænses gennem indretning af områderne og begrænsning af trafikken.
- Ved omdannelse af eksisterende byområder skal der tages hensyn til den omgivende by.
- Ved udbygning af nye byområder skal byggemodningen tilrettelægges under hensyn til ressourcer, landskab og bymiljø.

Bemærkninger til retningslinien

Områder til byomdannelse kan udpeges i kommuneplanen efter planlovens § 11. For disse egentlige byomdannelsesområder gælder, at støjbelastende erhvervsaktiviteter skal være afsluttet eller under ophør i den overvejende del af området.

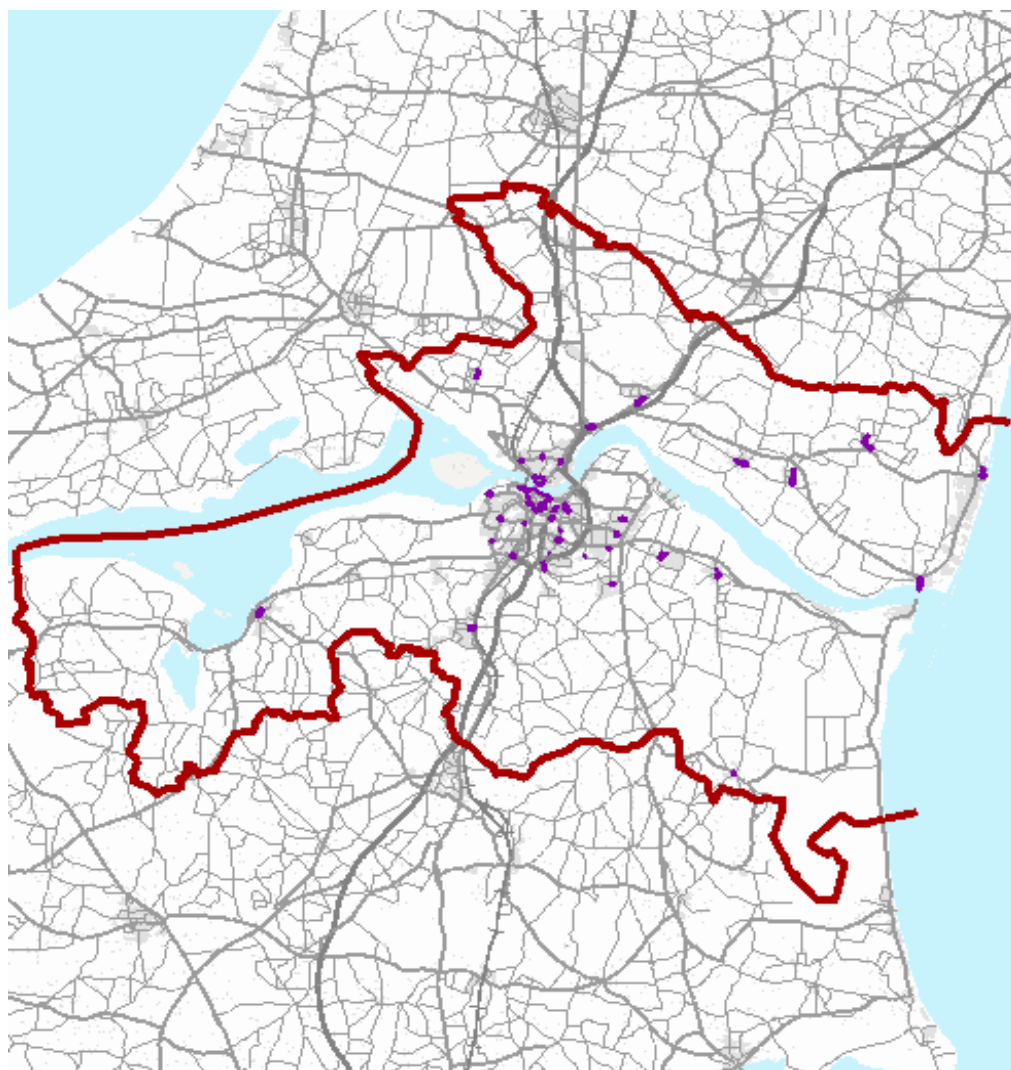
I lokalplaner for egentlige byomdannelsesområder kan arealer, der er belastet med erhvervsstøj, udlægges til støjfølsom anvendelse, når der er sikkerhed for, at støjbelastningen ophører i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter lokalplanens bekendtgørelse. Hermed er der mulighed for at sætte gang i en gradvis omdannelse af området til boliger, andre byformål m.v., der i en begrænset periode udsættes for en lidt højere støjbelastning fra erhverv, end de sædvanlige vejledende støjgrænser tillader.

Udpegningen af byomdannelsesområder giver også mulighed for at sikre driften af områdets fællesarealer og -anlæg gennem krav i lokalplan om dannelse af grundejerforening.

12-09-2016



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 ²)		Samlet butiksareal 2008 (m ²)	Maksimalt butiksareal (m ²)
		Dagligvarer	Udvalgsvarer		
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

Ordforklaring:

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

Udvalgsvarer:
Tøj, sko, sport,

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
Vejgård	Bydelscenter	3.500	1.000	11.124	15.500
Eternitten	Bydelscenter	3.500	1.000	0	5.000
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
Sofiendal, Skelagervej	Lokalcenter	1.000	500	800	3.000
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
Tornhøj	Bydelscenter	3.500	1.000	2.976	8.000
Smedegård	Bydelscenter	3.500	1.000	1.686	5.000
Nibe	Bymidte	3.500	2.000	9.919	14.500
Svenstrup	Bymidte	3.500	2.000	5.674	11.000
Gistrup	Bymidte	3.500	2.000	2.914	6.700
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

genbrug, isenkram, reservedele til biler, blomster, bøger, radio, galleri, gaveartikler o.lign.

* Udvidelse af rammen for det maksimale butiksareal afventer planer for placering af et nyt sygehus i Aalborg Øst

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.

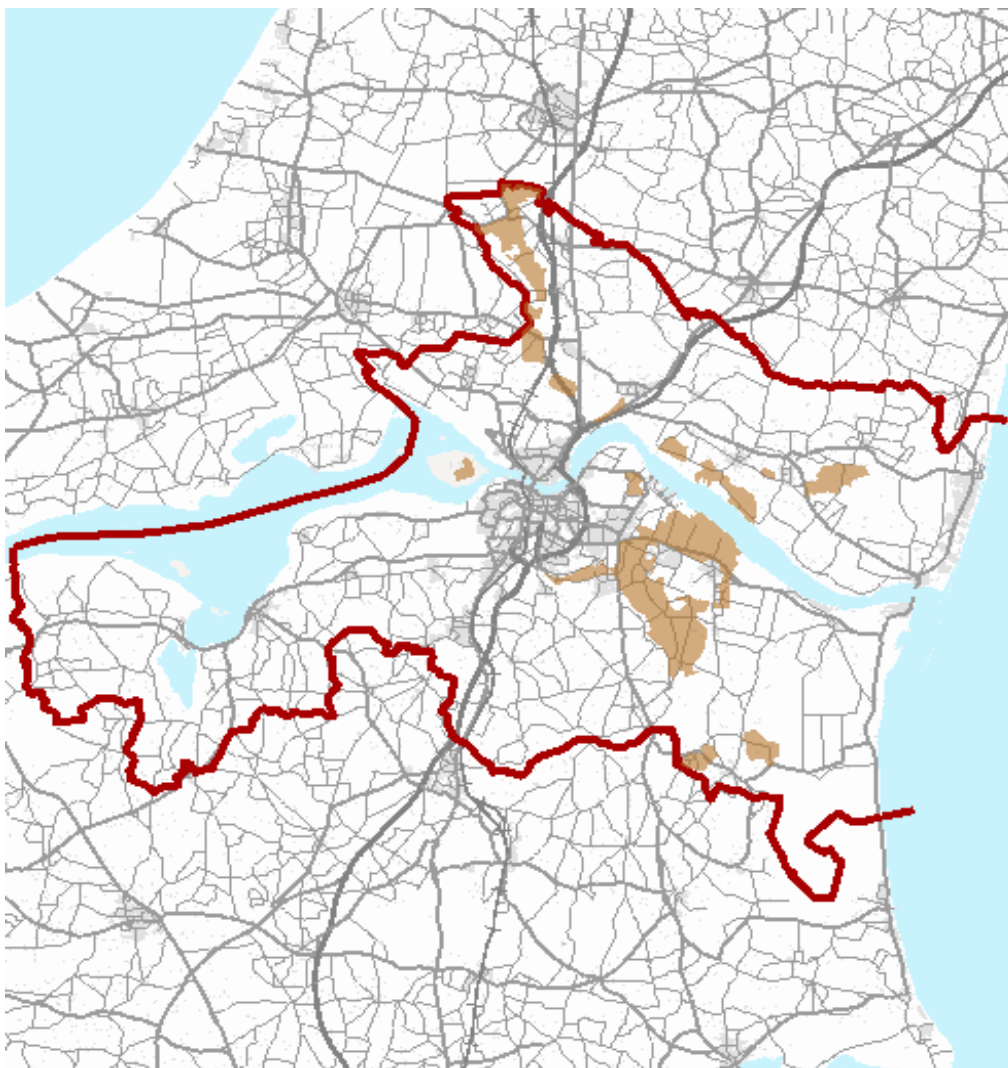
Byer med afgrænset centerområde: Nibe, Svenstrup, Gistrup, Klarup, Storvorde, Kongerslev, Hals, Hou, Ulsted, Gandrup, Vester Hassing, Vodskov og Vadum.

Beregning af bruttoetagearealet til butikformål 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 m² (jf. Planlovens §5t, stk. 2).

12-09-2016



11.2.2 Særlige værdifulde landbrugsområder



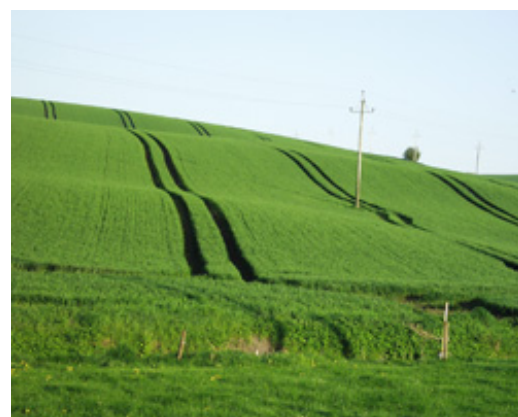
- Inden for de særlige værdifulde landbrugsområder jf. ovenstående kort, må der ikke planlægges for eller etableres anlæg, der på væsentlig måde begrænser mulighederne for landbrugsdrift.

Bemærkninger til retningslinien

Retningslinien præciserer hensynet til den fortsatte landbrugsdrift på de bedste dyrkningsjorder.

Modsætningsvis åbner retningslinien mulighed for, at et anlæg eller lignende kan planlægges i særlige værdifulde landbrugsområder, hvis det ikke på væsentlig måde forringer arealernes anvendelse som dyrkningsjord.

Det vil sige, at anlæg, der optager og påvirker et meget lille areal, som fx vindmøller og transformestationer, godt kan placeres inden for de regionale jordbrugsområder, hvis der tages hensyn til den fortsatte landbrugsdrift, jf. [afsnit 14 om Teknisk forsyning](#). Vandværker og



Landbrugslandet

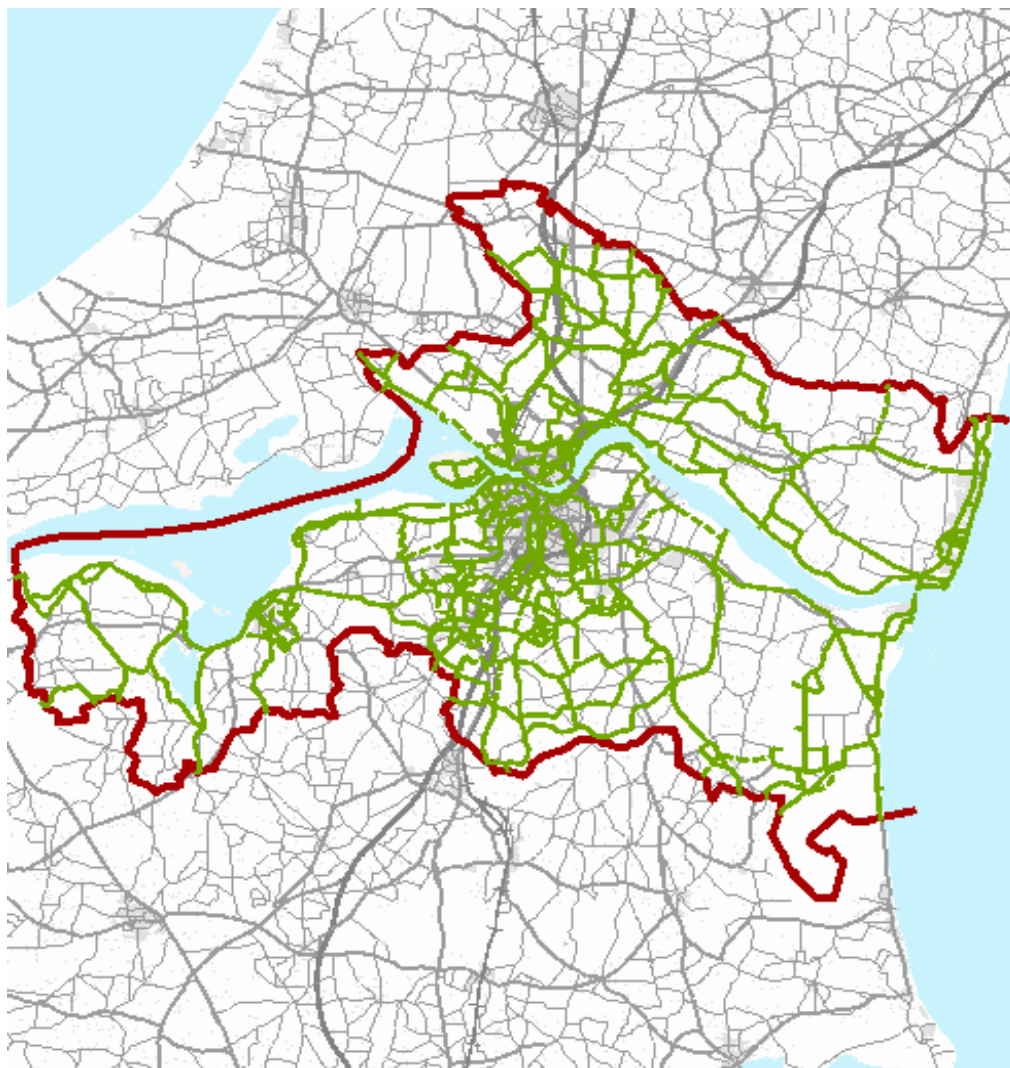
boringer er også anlæg, der kan etableres inden for de særlige værdifulde landbrugsområder. Retningslinien er ikke til hinder for, at der kan udarbejdes og gennemføres indsatsplaner for beskyttelsen af grundvandet i de særlige værdifulde landbrugsområder. I løbet af de næste 7-8 år vil der blive lavet indsatsplaner i områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandværker. Der vil dermed kunne indføres begrænsninger for anvendelsen af gødning mv. i de områder, hvor hensynet til drikkevandet måtte kræve det.

Enkelte arealer er både udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde og nitratfølsomt indvindingsområde. Såfremt kortlægningen af indvindingsområderne viser, at et område er nitratfølsomt med stor eller nogen sårbarhed, kan afgrænsningen af de særlige værdifulde landbrugsområder forventes indskrænket, så grænsen følger det nitratfølsomme indvindingsområde. Denne ændring vil ske i forbindelse med kommende kommuneplanrevisioner.

12-09-2016



11.2.6 Rekreative ruter



- Planlægning og lovadministration skal opfylde målet om, at sikre og forbedre de rekreative færdselsmuligheder for offentligheden i et sammenhængende rekreativt stinet og må ikke føre til dispositioner, der hindrer, at disse ruter kan etableres og opretholdes.

Bemærkninger til retningslinien

De rekreative færdselsmuligheder for offentligheden i det åbne land skal forbedres. Nærrereative hverdagsoplevelser og tilgængelighed til større sammenhængende landskaber og naturoplevelser skal tilgodeses nutidens og fremtidens behov for motion og rekreation for alle aldersgrupper og på alle niveauer. Særligt i kystzonen, i de særlige værdifulde naturområder og i Grøn-blå Struktur er det vigtigt at sikre og forbedre adgangsmulighederne. De rekreative ruter skal have sammenhæng med det overordnede stinet i Regionen.

De rekreative ruter indeholder de eksisterende regionale cykel- og vandreruter samt det overordnede eksisterende og fremtidige rekreative stinet. Det overordnede rekreative stinet, kan i den lokale planlægning suppleres af sekundære stier.

Cykelstier, der ikke har et rekreativt formål, er vist i [retningslinie 13.2](#) om infrastruktur og omfattet af Trafik- og Miljøhandlingsplanen.

Uudnyttede og eksisterende adgangsmuligheder fra byerne og til det åbne land skal sikres, og bedre forbindelser i et sammenhængende rekreativt stinet skal skabes.

I forbindelse med naturplaner, grønne udviklingsplaner, golfbaner o.l. skal en flersidig anvendelse tilgodeses, så der også kan etableres gå-, løbe- og rideruter, der har en sammenhæng med det planlagte eller eksisterende stinet og som kan bruges af offentligheden.

Naturbeskyttelseslovens §§ 22-27 regulerer rettighederne for offentlighedens færdsel i det åbne land nærmere og sikrer at eksisterende mark- og biveje, der benyttes som rekreative stier, bevares.

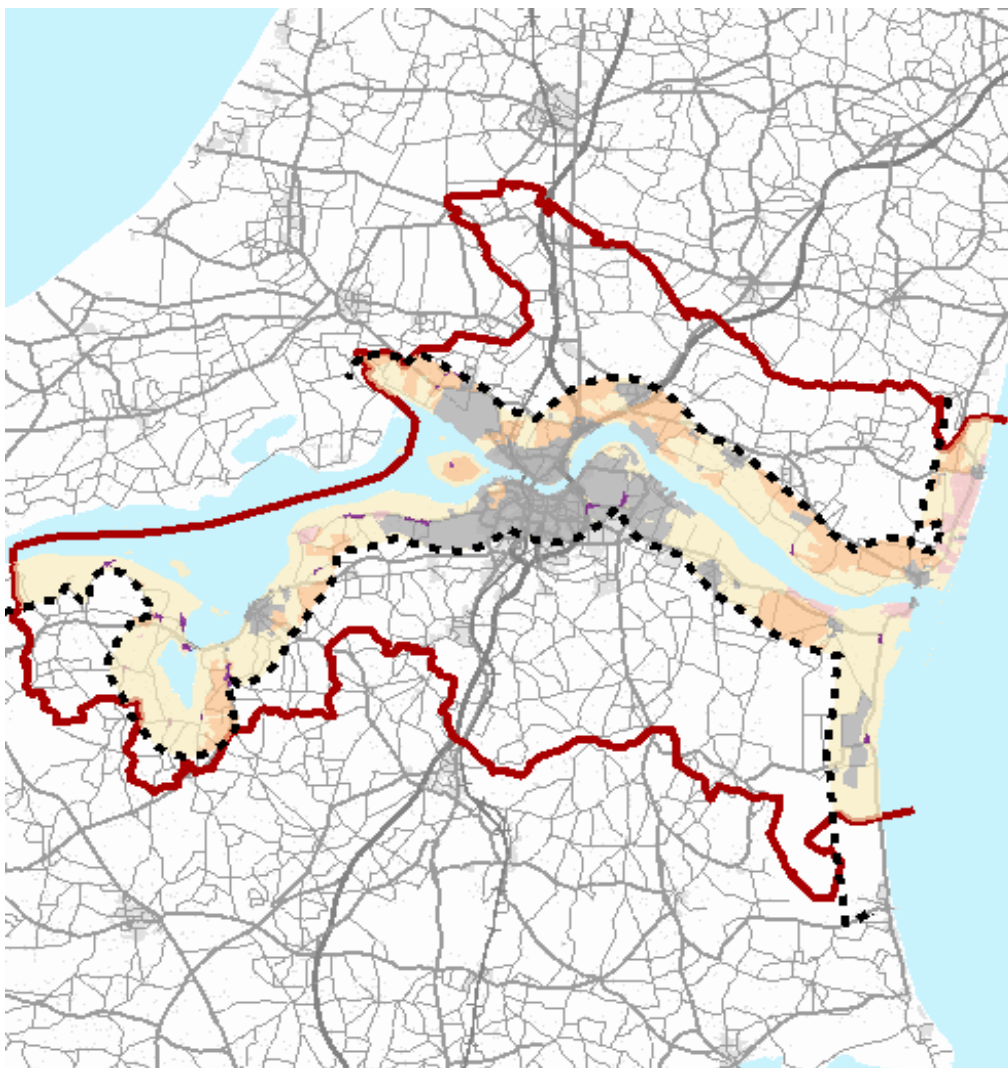


Cykelsti

12-09-2016



11.4.1 Område A, Det nære kystlandskab



- Område A på ovenstående kort, skal som hovedregel friholdes for byudvikling, større tekniske anlæg, ferie- og fritidsanlæg, råstofindvinding mv. Der kan tillades etablering af primitive overnatningsanlæg samt støttepunkter for friluftslivet og formidlingsaktiviteter i eksisterende bygninger. Det er en forudsætning, at landskabelige og naturmæssige interesser ikke tilsidesættes.
- Derudover kan der i beskedent omfang tillades byggeri i landsbyer, udvidelse af eksisterende campingpladser, råstofindvinding og byggeri til fiskerierhverv, hvor der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Bemærkninger til retningslinien

Som hovedregel omfatter det nære kystlandskab:

- Fredede områder, nationale beskyttelsesområder, internationale fuglebeskyttelsesområder, særlige værdifulde naturområder, øvrige særligt værdifulde landskaber, geologiske interesse- og beskyttelsesområder, kirkebeskyttelseszoner og kulturgeografiske beskyttelsesområder.
- Områder med høj landskabelig kvalitet og sårbare områder, der opfattes som en del af kyst- eller fjordlandskabet, selvom der ikke er visuel kontakt med kysten – eksempelvis indlandsklitter og rimme-/dobbelandskaber vest for Hou og nord for Høstemark og lignende
- Småarealer i tilknytning til områder med høj beskyttelsesværdi.
- Områder mellem punktvisse bebyggelser i landskabet.
- Åbne, uberørte landskaber, grønne kiler eller større sammenhængende områder uden markante landskabelige værdier, men med visuel kontakt til kysten, og som ikke ligger i tilknytning til eller er præget af større tekniske anlæg eller byudvikling.



Luftfoto af Nibe.

Inden for område A kan der som hovedregel ikke planlægges for byudvikling og ferie-/fritidsanlæg af regional betydning. Arealudlæg til sådanne formål kan kun indpasses efter fornyet kommuneplanlægning. Der kan ikke udlægges nye sommerhusområder, hoteller, campingpladser, fritidshavne mv., jf. [kommuneplanens afsnit 10 Turisme og fritid](#).

Særlige typer anlæg kan dog etableres inden for område A, når der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse herfor, og hvis det sker uden at tilsidesætte landskabelige eller naturmæssige hensyn.

Det drejer sig blandt andet om:

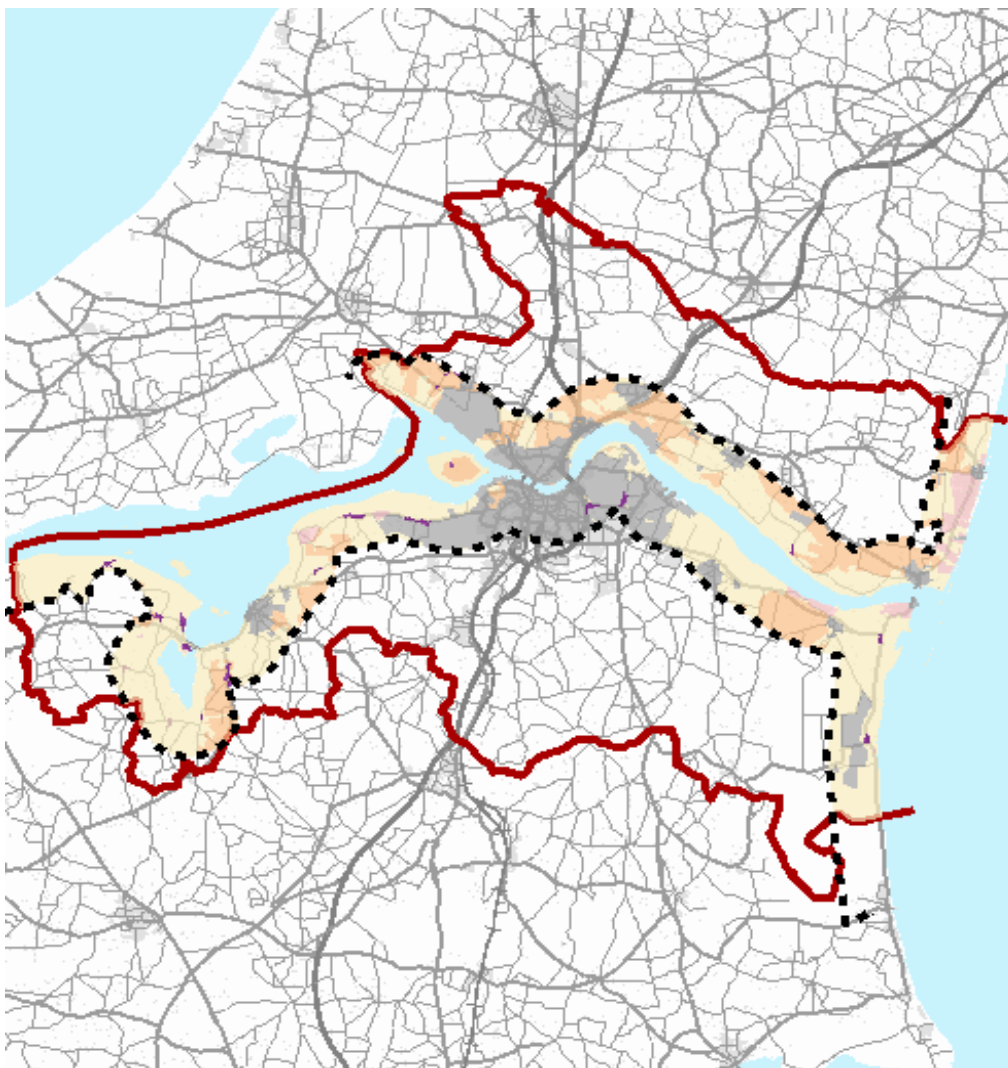
- Etablering af støttepunkter/mindre, rekreative anlæg i områder af stor naturmæssig, landskabelig og rekreativ værdi, jf. [retningslinie 11.3.2](#).
- Aktiviteter, der sigter på formidling af væsentlige natur-, landskabs-, kulturhistoriske eller geologiske værdier, vil kunne etableres inden for eksisterende bygningsrammer, hvis det er foreneligt med hensynet til arealinteresserne og er planlægningsmæssigt og funktionelt begrundet.
- Begrænset landværts byggemulighed efter konkret vurdering i form af huludfyldning i mindre landsbyer, som ikke er særskilt afgrænset eller omfattet af landzonelokalplan. For særskilt afgrænsede landsbyer eller lokalplanlagte landsbyer kan der ske mindre byudvikling, jf. [retningslinie 11.4.2](#).
- Udvidelse af eksisterende campingpladser, jf. [retningslinie 11.4.2](#).
- Planlagt kystlandskab - hvis det er visuelt, landskabeligt og miljømæssigt ubetænkeligt.
- Nye arealer til råstofindvinding i begrænset omfang og til lokal forsyning.
- Faciliteter der er nødvendige for fiskerierhvervet.

Retningslinien er ikke til hinder for, at eksisterende bygninger kan udnyttes i overensstemmelse med kommuneplanens øvrige retningslinier.

12-09-2016



11.4.2 Område B, Planlagt kystlandskab



- Område B omfatter planlagte arealer til byudvikling, ferie- og fritidsanlæg, tekniske anlæg, råstofindvinding, sommerhusbebyggelse samt vindmølleparker, jf. ovenstående kort. Det enkelte areal kan kun udnyttes i overensstemmelse med den planlagte anvendelse.
- Herudover omfatter område B landsbyer, der er omfattet af landzonelokalplaner eller er entydigt afgrænset i kommuneplanen. Inden for afgrænsningen kan der fortsat ske en begrænset udvikling, jf. ovenstående kort.

Bemærkninger til retningslinien

Det planlagte kystlandskab omfatter allerede planlagte arealreservationer og områder, der kræver nærmere planlægning, samt tracéer eller områder uden markante, regionale landskabs- eller naturinteresser. Det drejer sig typisk om almindelige natur- eller jordbrugsområder og bynære områder uden markante landskabs- eller naturinteresser.

Lokalplanforslag for byggeri og anlæg i de kystnære dele af byzonen, der kan påvirke kysten visuelt, skal indeholde en redegørelse for påvirkningen, ifølge Planlovens §16 stk. 4.

Område B omfatter følgende anvendelser:

- Kommuneplanramme (bolig, erhverv og offentlige formål)
- Afgrænsningsby eller lokalplanlagt by i landzone
- Særlige ferie- og fritidsanlæg
- Graveområder
- Vindmølleparker
- Sommerhusområder
- Tekniske anlæg
- Campingpladser
- Havne og lufthavne

Retningslinien betyder, at arealer udlagt til et formål ikke kan udnyttes til andet formål.

Fremtidig byudvikling søges drejet væk fra kysten for at sikre så lange, åbne kyststrækninger som muligt og lokaliseres derfor i tilknytning til og bag eksisterende bebyggelse. Eventuel overførsel til område B sker i forbindelse med revision af kommuneplanen og kan komme på tale, hvor eksisterende rammer er udnyttet fuldt ud, eller hvor eksisterende arealudlæg tilbageføres til område A eller C. Forslag til ændringer vil primært skulle fremsættes i forbindelse med kommuneplanrevisionen.

Tekniske anlæg skal så vidt muligt placeres landværts eksisterende anlæg eller byzone, jf. [retningslinie14.1.2](#).

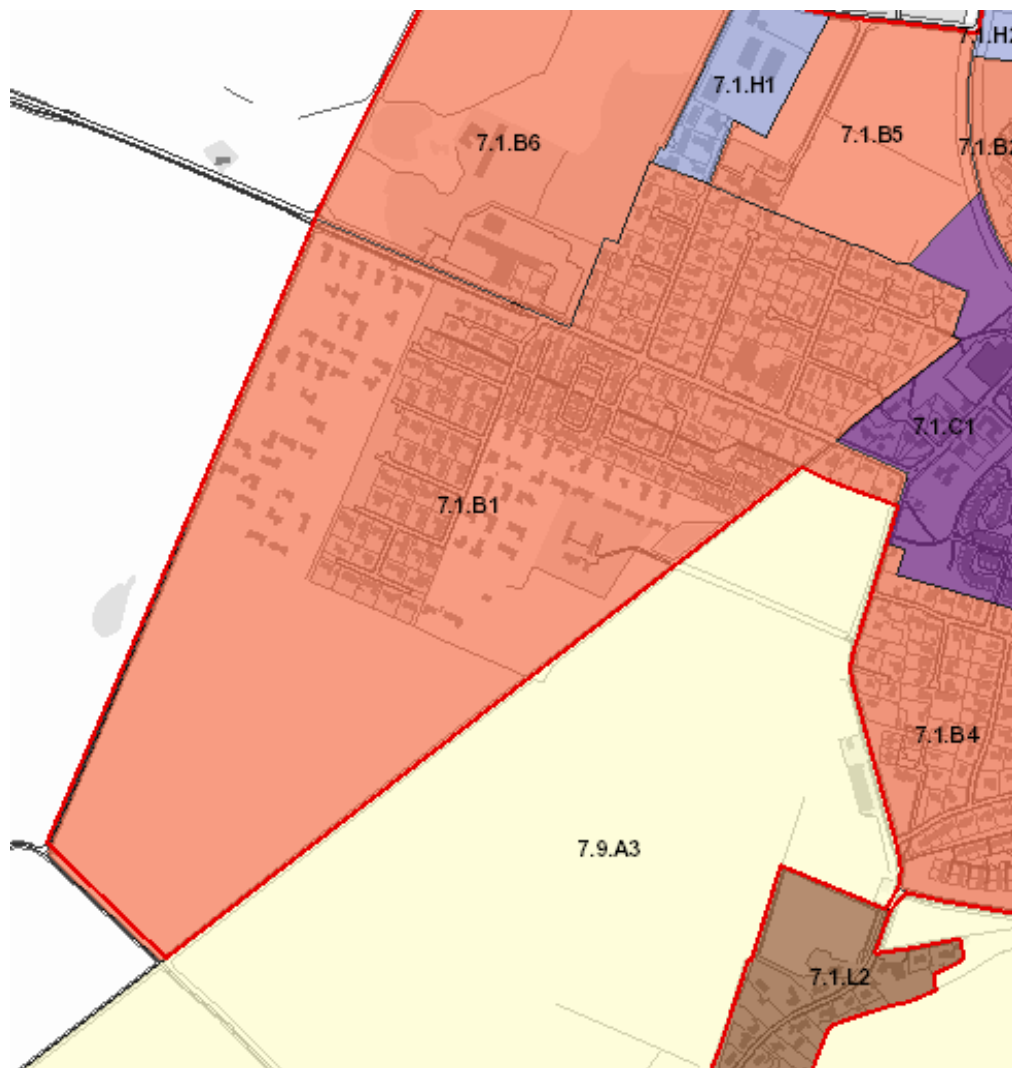
Eksisterende campingpladser kan udvides, hvis det er visuelt, landskabeligt og miljømæssigt ubetænkeligt.

I områder præget af intensiv udnyttelse med visuel kontakt til kysten foretages samlet planlægning for udnyttelse, oprydning og forbedring.

12-09-2016



7.1.B1 Spergelvej m.m.



Anvendelse

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

Langs Klarupvej også:
Klinikker
Kontorer
Service
Kulturelle formål

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav
og
Max 40 for tæt-lav

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Fælles opholdsareal:
Min. 10% for åben-lav
og
Min. 15% for tæt-lav

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#).

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

Mål

Målet er at skabe et attraktivt boligområde, der skal medvirke til et varieret udbud af boligtyper i Klarup.

Bebyggelsen skal holdes på det højtliggende område, så den markante skråning mellem morænebakken og den lave slugt respekteres.

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boliger. Det er dog hensigten, at der fortsat kan etableres mindre erhverv langs Klarupvej.

Forud for placeringen af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre institutioner, som vurderes at kunne medføre



Langs Klarupvej ligger enkelte erhvervsvirksomheder.

betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv.

Byggemuligheder

Der er udbygningsmuligheder i den sydlige del af rammeområdet på det højtliggende område.



På den sydlige side af Klarupvej er et nyt boligområde ved at skyde op.

Arkitektur - Byrum og landskab

Det er hensigten, at området ved Klarupvej skal være med til at skabe en byport mod det åbne land og samtidig udgøre et harmonisk vejforløb ind mod byen.



Ny bebyggelse langs Klarupvej skal afstemmes efter den eksisterende bebyggelse



For at fastholde den markante skråning mellem morænebakken og slugten i den sydlige del af rammeområdet skal bebyggelsen placeres på det højtliggende område.

Bebyggelsesplan skal ligeledes forholde sig til banestien - der er en vigtig forbindelse til betjening af de bløde trafikanter.

12-09-2016

Arkitektur - Byrum og landskab

Værdifuldt kulturmiljø, se [retningslinje 5.2.1](#)

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

Bebyggelse placeres i respekt for morænebakke og slugt.

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

Beplantning i skel mellem boliger og erhverv.

Bebyggelsen langs Klarupvej skal i skala, formsprog og materialevalg respektere gadebilledet.

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

Trafik - Veje og stier

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

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

Den sydlige del vejbetjenes fra Sønderkæret. Den nordlige del fra Klarupvej.

**Teknisk
forsyning**

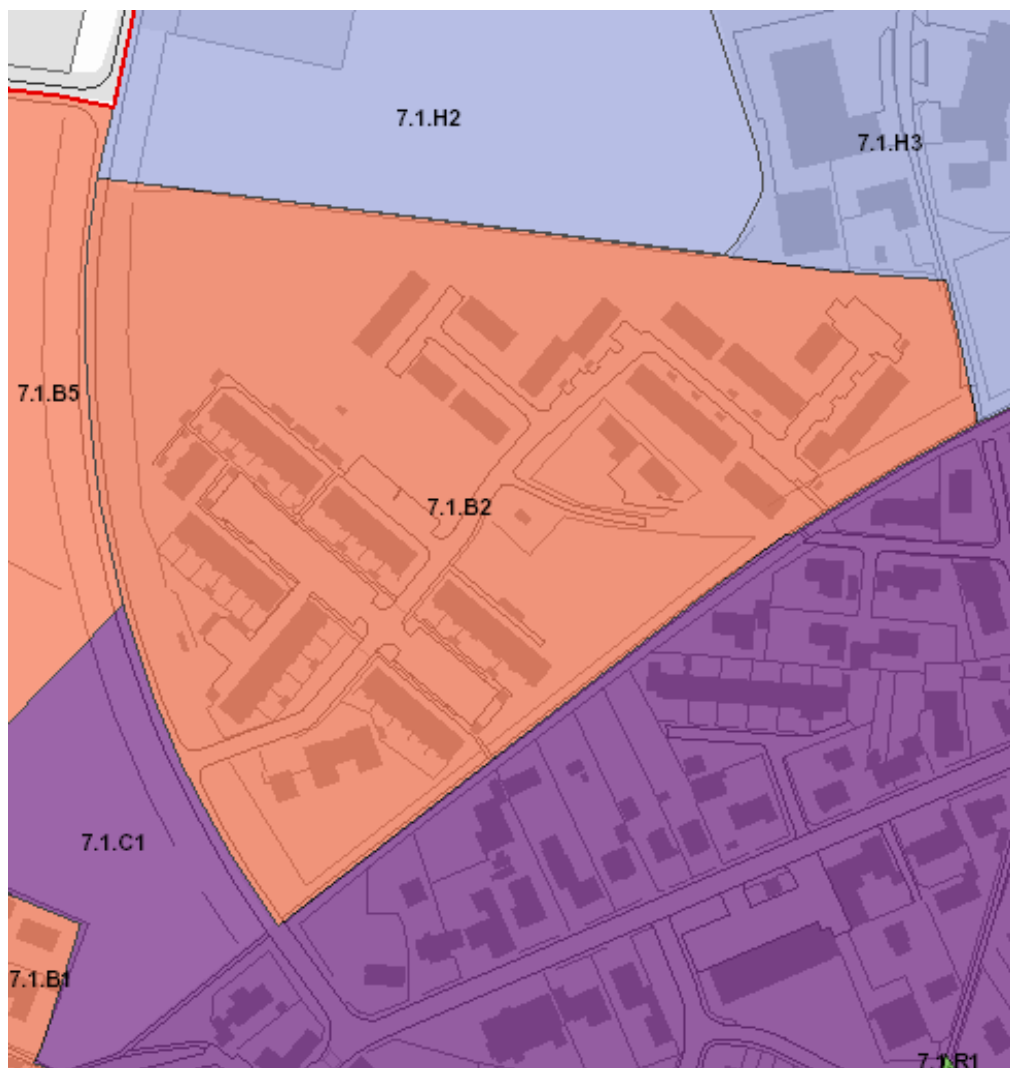
Fjernvarmepligt

Zoneforhold

En lokalplan skal
overføre landzoneareal
til byzone



7.1.B2 Jørgensmindevej



Anvendelse

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

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav
og
Max 40 for tæt-lav

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Fælles opholdsareal:
Min. 10% for åben-lav
og
Min. 15% for tæt-lav

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#).

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

Mål

Målet er at skabe et attraktivt boligområde, hvor byens grønne struktur videreføres. Langs Jørgensmindevej lægges der vægt på, at området lever op til den synlige beliggenhed.

Anvendelse

Forud for placering af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre institutioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv.



På nuværende tidspunkt ligger der enkelte huse i området.

Arkitektur - Byrum og landskab

Værdifuldt
kulturmiljø, se
[retningslinje 5.2.1](#)

Beplantning mod
Jørgensmindevej,
banesti og erhverv.

Grøn kile, se
[illustrationsplan](#).

Trafik - Veje og stier

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

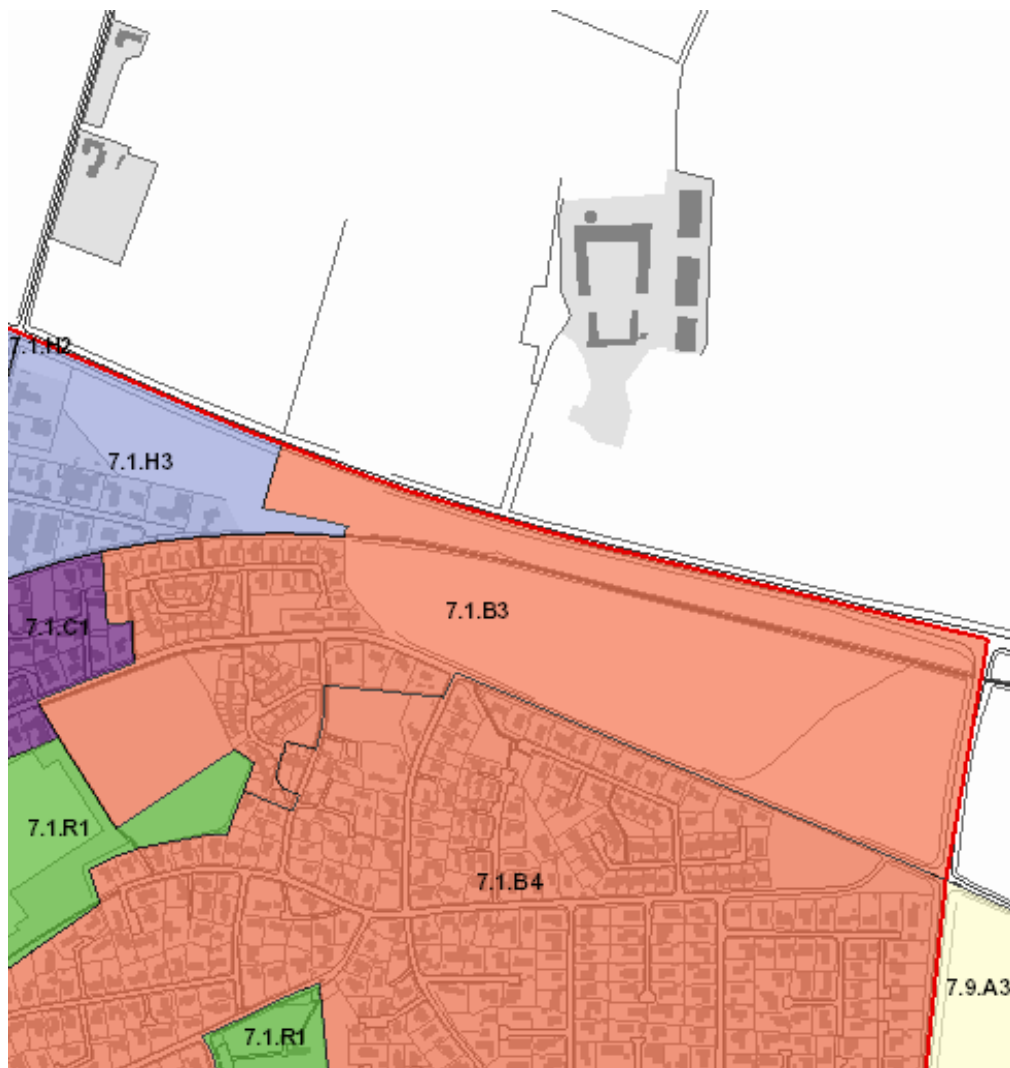
Parkering i
overensstemmelse med
[Bilag E](#).

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt



7.1.B3 Decembervej m.m.



Mål

Målet er at skabe et attraktivt område, der medvirker til at give Klarup et varieret boligudbud. Den østlige del afrunder byen mod nord, og Klarup Banesti danner en skarp grænse mellem by og land.

Anvendelse

Ved Mejeristien opføres en ny børneinstitution, og øst herfor er der mulighed for nye åben-lav boligbebyggelser.

I rammens østlige del langs Klarupvej er det hensigten, at der på sigt kan opføres et nyt boligområde med både åben-lave og tæt-lave bebyggelser.

Som en videreførelse af byens centerområde kan der langs Klarupvej også placeres mindre butikker, service og kulturelle formål.

Anvendelse

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

Langs Klarupvej også:
Klinikker
Kontorer
Service
Kulturelle formål
Fritidsformål

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav boliger og max. 40 for øvrig bebyggelse.

Etagers: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Fælles opholdsarealer:
Min. 10% for åben-lav og min. 15% for tæt-lav.

Beskyttelseslinjer:
Kirke (300 m)

Rækkefølge

Område 2 kan ikke udnyttes før områderne 1, 4, 5, 6 og 7 er udnyttet og område 3 er påbegyndt.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

Vejledende



Ved Mejeristien er der mulighed for at bygge nyt.

Rækkefølge



Størstedelen af rammen ligger i den yderste grænse af kystnærhedszonen.

I respekt for kystnærhedszonen skal de på kortet viste områder 1, 4, 5, 6 og 7 være udnyttet, og omdannelsen af område 3 skal være påbegyndt (ikke fuldført), inden område 2 kan bringes i spil.

Arkitektur - Byrum og landskab



Eksempel på princip for bebyggelsen af arealet ved Mejeristien

Ved Mejeristien lægges der op til en institution og åben-lav bebyggelse, som understøtter gaderummet langs Klarupvej og afslutter den grønne kile langs Damgrøften.



Eksempel på princip for bebyggelse af nyt boligområde ved Klarupvej.

Bebyggelse skal som udgangspunkt placeres på det højtliggende område mod vest, og den skal forholde sig til såvel skråningen som omkringliggende landskab, hovedvejen og skrænten mod øst. Lavninger kan eventuelt anvendes til håndtering af regnvand.

Banestien skal danne en kant mod det åbne land. Arealet mellem Banesien og Egensevej samtidigt danne buffer mellem boligområdet og hovedvejen.

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

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

**Byrum og
landskab**

Værdifuldt
kulturmiljø, se
[retningslinje 5.2.1](#)

Levende hegn mellem
boliger og Klarup
Banesti.

Bufferareal mellem
boligområde og
hovedvejen.

Bebyggelse skal
forholde sig til skrænt
og banesti.

Bebyggelsens
placering ifht.
gadelinjen langs
Klarupvej skal
tilpasses gadebilledet.

Bebyggelsen 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.

**Trafik - Veje og
stier**

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

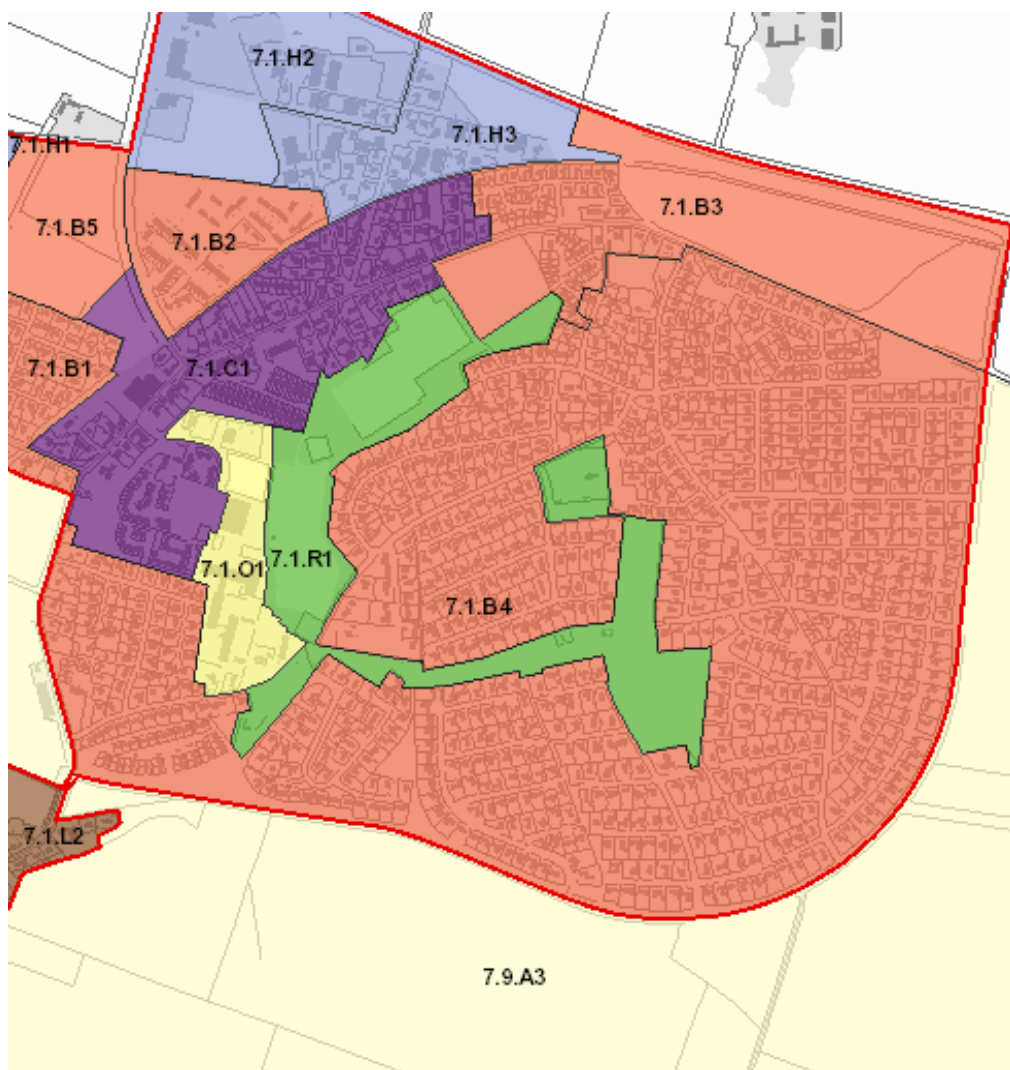
Stiforbindelser skal
sikres, se
[illustrationsplan](#).

**Teknisk
forsyning**

Fjernvarmepligt

Zoneforhold

En lokalplan skal
overføre landzoneareal
til byzone

**7.1.B4 Svinetruget m.m.****Anvendelse**

Boliger (åben-lav/tæt-lav)
Kulturelle formål
Fritidsformål
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav
og Max 40 for tæt-lav

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Fælles opholdsareal:
Min. 10% for åben-lav
og Min. 15% for
tæt-lav

Beskyttelseslinier:
Kirke (300 m)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#).

Ingen
grundvandstruende
aktiviteter

Mål

Målet er et attraktivt boligområde med varierede boligtyper, store udsigtskvaliteter og nærhed til rekreative områder.

Anvendelse

Indenfor området er der vandforsyningsanlæg for Klarup Vandværk.

Forud for placeringen af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre institutioner, som vurderes at kunne medføre betydelige genevirkninger for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende



Området indeholder en stor del af byens parcelhuse.

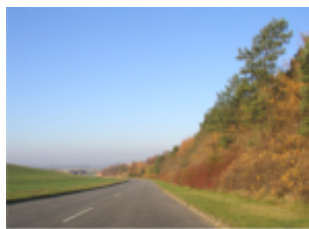
trafikbetjening, miljøforhold mv.

Arkitektur - Byrum og landskab

Terrænet i området er meget kuperet, og dette gør, at der i store dele af området er en flot udsigt ned over engene mod Aalborg og Limfjorden. Derudover ligger mange af boligvejene med direkte adgang til byens grønne kile.

Området rummer resterne af det gamle Klarup. Her er det vigtigt, at byudviklingen sker i respekt for de historiske spor - den historiske vejstruktur, kirkens markante beliggenhed og bevaringsværdige bygninger.

En af kvaliteterne ved bydelen er integrationen af det grønne element. Bl.a. er der i en stor del af området græsarealer i stedet for fortove, og dette er med til at trække det grønne element ind i boligområderne. Hensigten er, at området i også i fremtiden kommer til at fremstå grønt.



Mod syd har området en meget markant afgrænsning mod det åbne land, som der lægges vægt på at fastholde.



Kirken er et af de vigtige kulturspor.

12-09-2016

Arkitektur - Byrum og landskab

Værdifuldt
kulturmiljø, se
[retningslinje 5.2.1](#)

Historiske strukturer
og vejforløb skal
respekteres.

Området skal fremstå
grønt.

Bebyggelse og anlæg
skal indpasses med
respekt for
udsigtskvaliteter.

Kirken skal fastholdes
som landemærke.

Kant mod det åbne
land skal fastholdes.

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

Trafik - Veje og stier

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

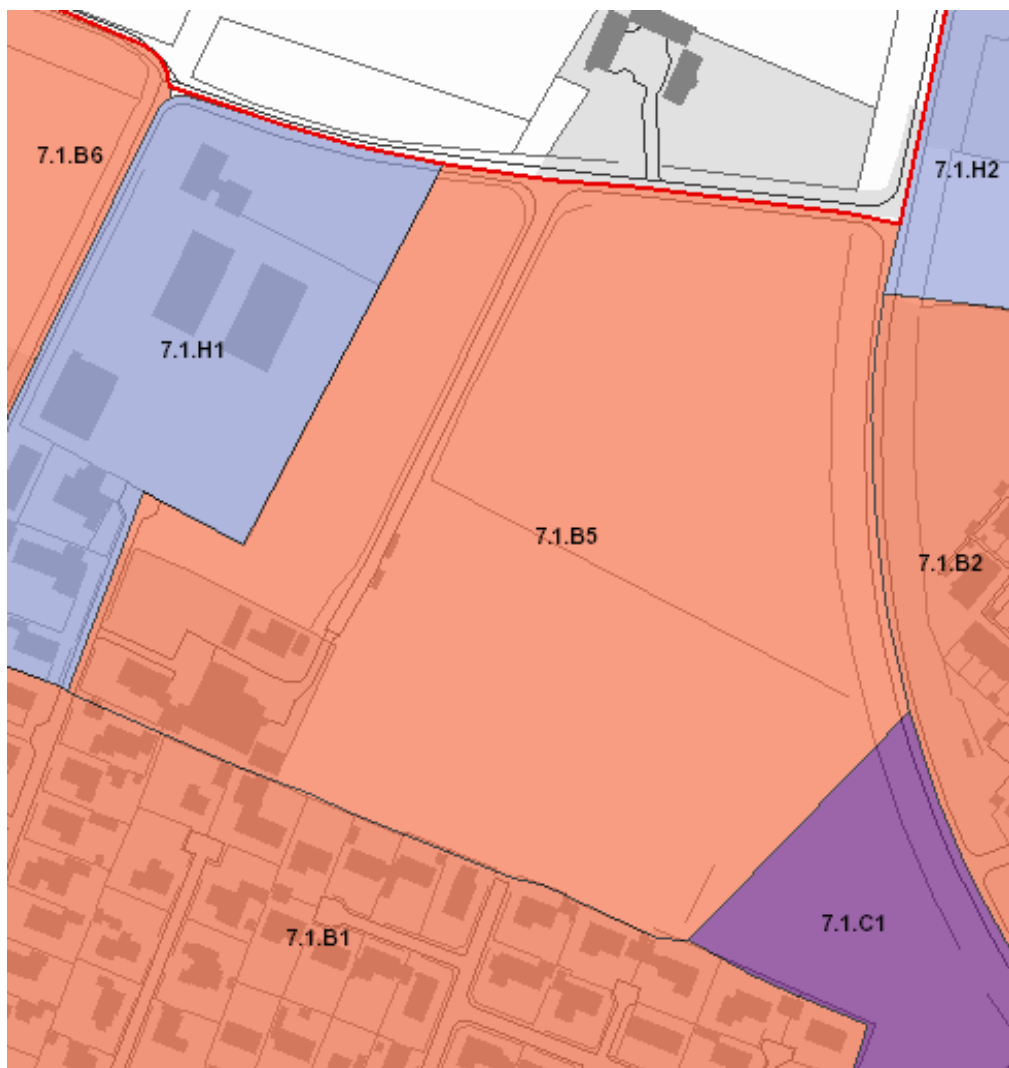
Parkering i
overensstemmelse med
[Bilag F](#).

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

Zoneforhold

En lokalplan skal
overføre landzoneareal
til byzone

**7.1.B5 Jørgensmindevej vest****Anvendelse**

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

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav
og Max 40 for tæt-lav

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Fælles opholdsareal:
Min. 10% for åben-lav
og Min. 15% for
tæt-lav

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#).

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

Mål

Målet er at skabe et attraktivt boligområde, der skal medvirke til et varieret udbud af boligtyper i Klarup.

Områdets centrale beliggenhed gør det velegnet til fortættede boformer. Der er et mål, at området skal sammensættes af blandede boformer.

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boliger. Forud for placeringen af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre institutioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre



Området henligger pt. som ubenyttet

tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv.

Teknisk forsyning

I en lokalplan vil det blive fastlagt, om der skal ske terrænregulering af en del af planområdet for sikre kloakering.

12-09-2016

Arkitektur - Byrum og landskab

Der skal etableres et beplantningsbælte mod vest.

Trafik - Veje og stier

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

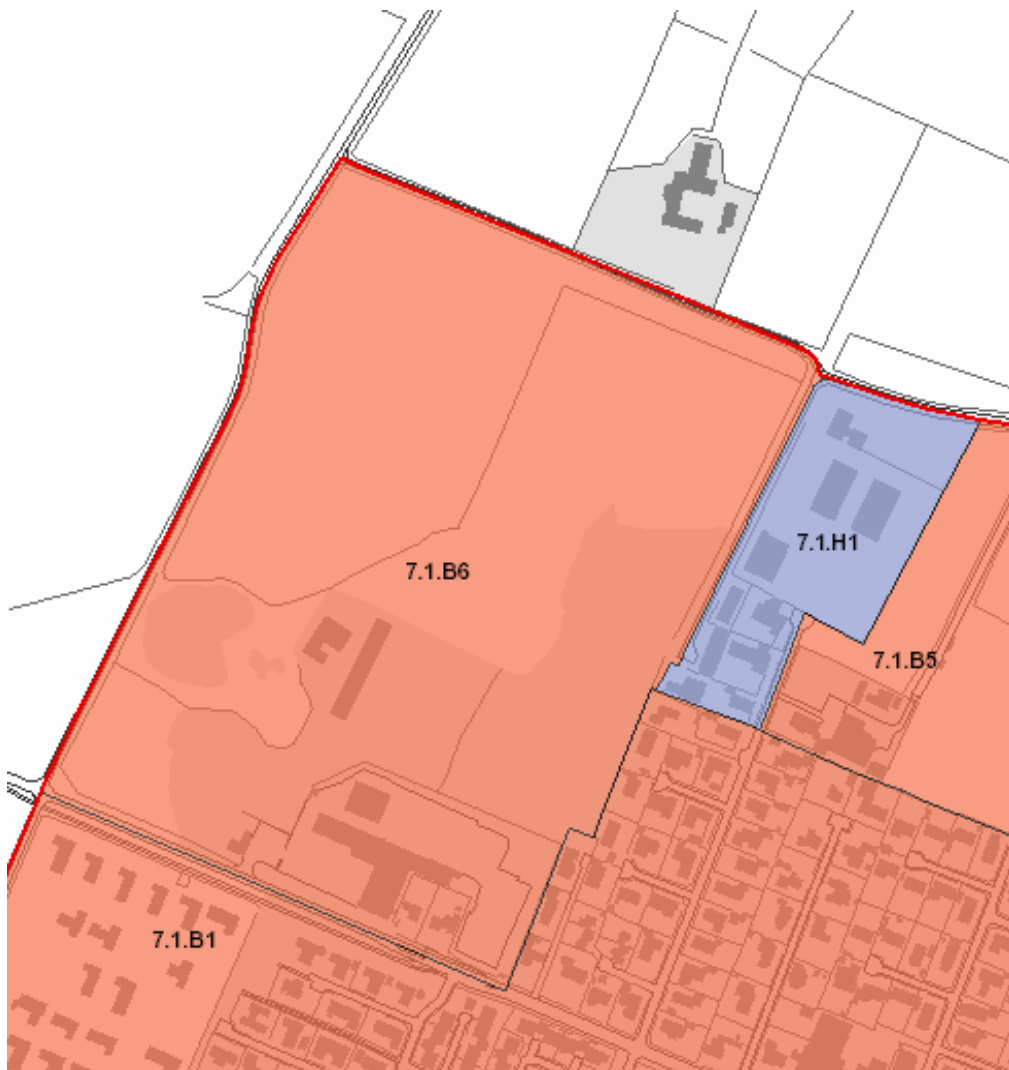
Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

Evt. terrænregulering for at sikre kloakering.



7.1.B6 Sønderkæret



Mål

Området er i dag erhvervsområde i kanten af Klarup ud mod det åbne land. Området skal over tid gradvis omdannes fra erhvervsområde til et attraktivt boligområde, der skal medvirke til et varieret udbud af boligtyper i Klarup.

Boligområdet består af en kombination af såvel parcelhuse som mere fortættede boligbebyggelser. Ud mod Klarupvej kan evt. placeres en ny institution.

Hensigten er endvidere at fastsætte rammer for omdannelsen af området.

Anvendelse

Anvendelse

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

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

Byomdannelsesområde, se [retningslinie 2.1.2](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav
Max. 40 for tæt-lav og
Max 60 for etage

Etager: Max. 3

Højde: Max. 12 m

Fælles opholdsareal:
Min. 15% for 10 for åben-lav
Min 15 for tæt-lav og
Min 25 for etage

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

Den sydøstlige del af området er omfattet af bestemmelser for områder med særlige drikkevandsinteresser.

Området er udpeget til egentligt byomdannelsesområde (jf. Planlovens §11 med de særregler der gælder for disse områder).

For de egentlige byomdannelsesområder gælder, at støjbelastende erhvervsaktiviteter skal være afsluttet eller under ophør i den overvejende del af området.

I lokalplaner for egentlige byomdannelsesområder kan arealer, der er belastet med erhvervsstøj, udlægges til støjfølsom anvendelse, når der er sikkerhed for, at støjbelastningen ophører i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter lokalplanens bekendtgørelse. Hermed er der mulighed for at sætte gang i en gradvis omdannelse af området til boliger, andre byformål m.v., der i en begrænset periode udsættes for en lidt højere støjbelastning fra erhverv, end de sædvanlige vejledende støjgrænser tillader.

Udpegningen af byomdannelsesområder giver også mulighed for at sikre driften af områdets fællesarealer og -anlæg gennem krav i lokalplan om dannelse af grundejerforening.

Områdets hovedanvendelse er boliger. Forud for placeringen af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre institutioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv.

Byggemuligheder

Der er udbygningsmuligheder i hele området. Dog skal der tages hensyn til terrænforhold.

Terrænforskellen giver mulighed for eventuelt at arbejde med udsigt og forskudte plan i bebyggelsen.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området udgør grænsen mellem byen og det flade lavtliggende englandskab ved Limfjorden. Området er meget kuperet, så bebyggelsen skal indpasses i landskabet. Lavninger kan eventuelt anvendes til håndtering af regnvand.

Bebyggelse skal som udgangspunkt placeres på det højtliggende område mod syd-øst, og den skal forholde sig til såvel skråningen som omkringliggende landskab.



Fra området er der udsigt til Klarupvej og fra skrænten

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse og beplantning skal markere en byport ved Klarupvej.

Bebyggelse skal forholde sig til skrænten og beliggenhed mod det åbne land.

Bebyggelse skal understrege terrænformer.

Kant mod det åbne land skal fastholdes/markeres

En samlet lokalplan for området skal fastlægge principper for disponering af bebyggelser, veje, stier og opholdsarealer.

Trafik - Veje og stier

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

Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan.

Vejbetjenes fra Klarupvej.

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

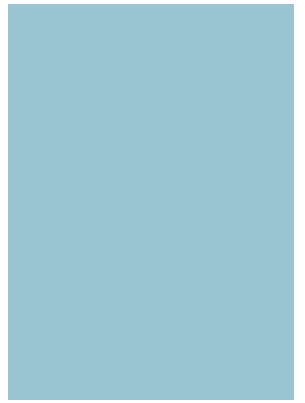
Zoneforhold

Området skal ved lokalplanlægning overføres til byzone

Trafik - Veje og stier

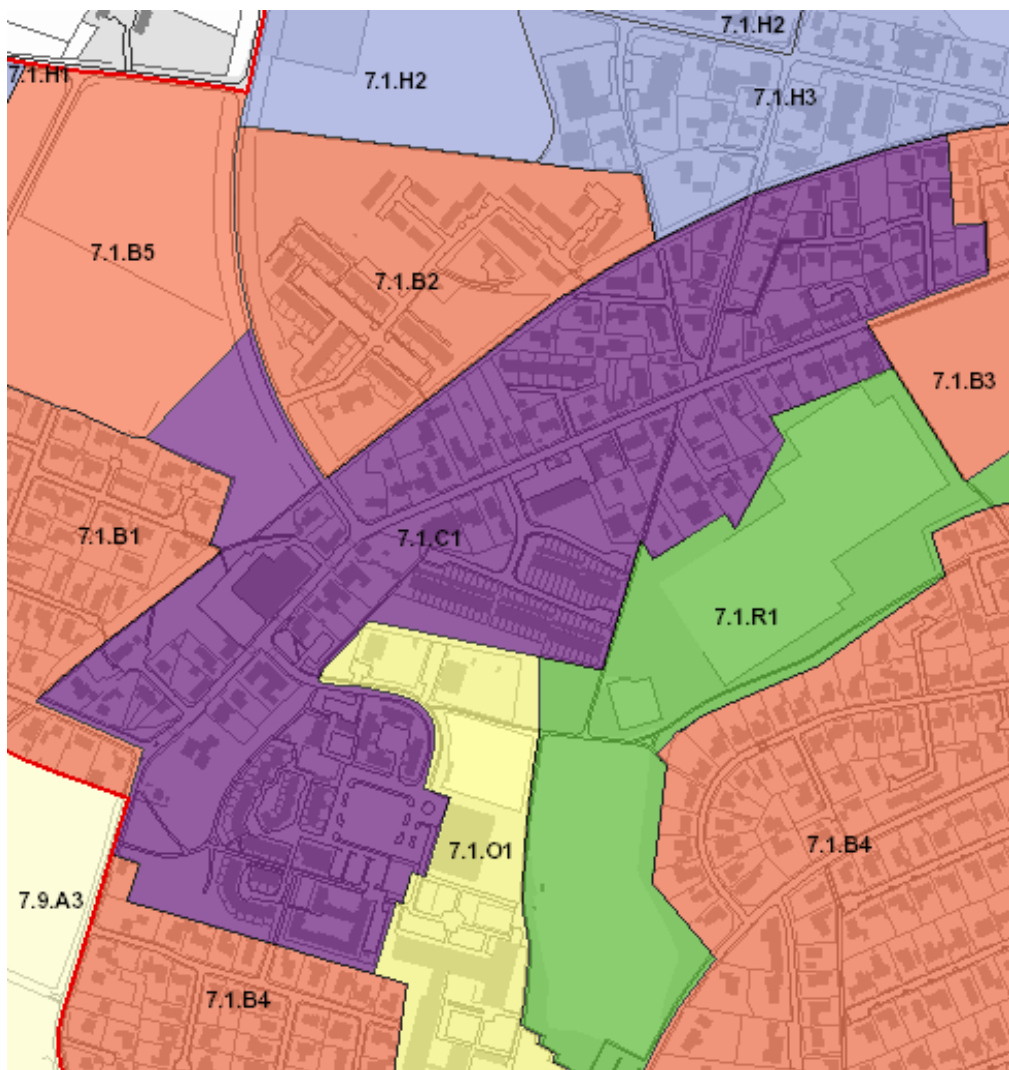
Interne stier skal kobleres til cykelstien langs Klarupvej.

12-09-2016





7.1.C1 Bymidten



Mål

Målet er et aktivt centerområde med centerfunktioner samt offentlig og privat service. Samtidig er målet at bevare det intime gadeforløb langs Klarupvej i byens center med store rumskabende træer, ny belægning, en blanding af gammelt og nyt.

Byens handelsfunktioner koncentrerer omkring strækningen på Klarupvej, så gaden får handelsgadekarakter.

Det vigtigt, at der skabes sammenhæng mellem byens handelsfunktioner og de øvrige byfunktioner ved hallen og skolen, for at skabe et attraktivt og velfungerende centrum i Klarup.



På trods af nærheden til Aalborg har Klarup formået at opretholde dagligvareforsyningen med op til flere dagligvarebutikker.

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)
Butikker*
Hotel/restaurant
Klinikker
Kontorer
Service
Benzinsalg**
Trykkerier
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Værksteder

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

* Bruttoetageareal:
Max. 3.500 m² pr. dagligvarebutik og max. 2.000 m² pr. udvalgsvarerbutik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.3](#)

** Evt. inkl. butik/kiosk
Bruttoetageareal: Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.7](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav
Max. 40 for tæt-lav og
Max 60 for etage

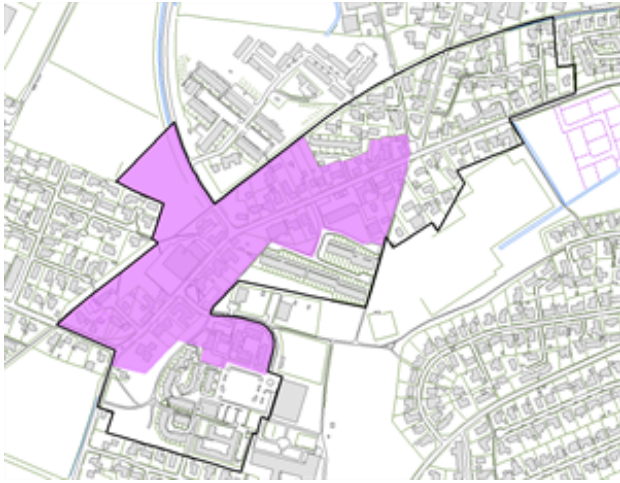
Etager: Max. 3

Højde: Max. 12 m

Fælles opholdsareal:
Min. 15% for 10 for åben-lav
Min 15 for tæt-lav og Min 25 for

Anvendelse

Butikker* må kun placeres indenfor den afgrænsede bymidte, der er vist med lilla farve på nedenstående kort.



Arkitektur - Byrum og landskab

Området rummer bevaringsværdige spor i form af gamle bygninger og træer langs Klarupvej, som medvirker til at skabe et veldefineret gadeforløb. Det er derfor hensigten, at ny bebyggelse langs Klarupvej tilpasses gadebilledet.

Der er udarbejdet en facade- og skiltevejledning for Aalborg og Nørresundby Midtby. Her kan der hentes inspiration og vejledning - også ifht. andre områder. Se "[Din facade - byens ansigt](#)".

Der er også udarbejdet en vejledning om brug af gågader, torve, pladser og fortove. Her kan der blandt andet hentes inspiration og vejledning om udendørs udstilling. Se "[Gader og pladser - til glæde for alle](#)".



For at skabe et samlingspunkt for byens borgere, kan der på dette sted etableres et torv eller lign.



Et eksempel på en ny bebyggelse, som i udformning og placering er tilpasset gadebilledet.

12-09-2016

etage

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

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

Ingen grundvandstruende aktiviteter

Arkitektur - Byrum og landskab

Værdifuldt
kulturmiljø, se
[retningslinje 5.2.1](#)

Levende hegn mellem
boliger og Klarup
Banesti.

Bebyggelsens
placering ifht.
gadelinjen skal
respektere gadebilledet.

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

Markante træer skal
bevares.

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

Udendørs oplag kun på
tæt hegnede bagarealer.

En lokalplan skal
fastlægge retningslinier
for skiltning og
udendørs udstilling.

Bevaringsværdige
enkelthbygninger, se
[retningslinje 5.2.3.](#)

Trafik - Veje og stier

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

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

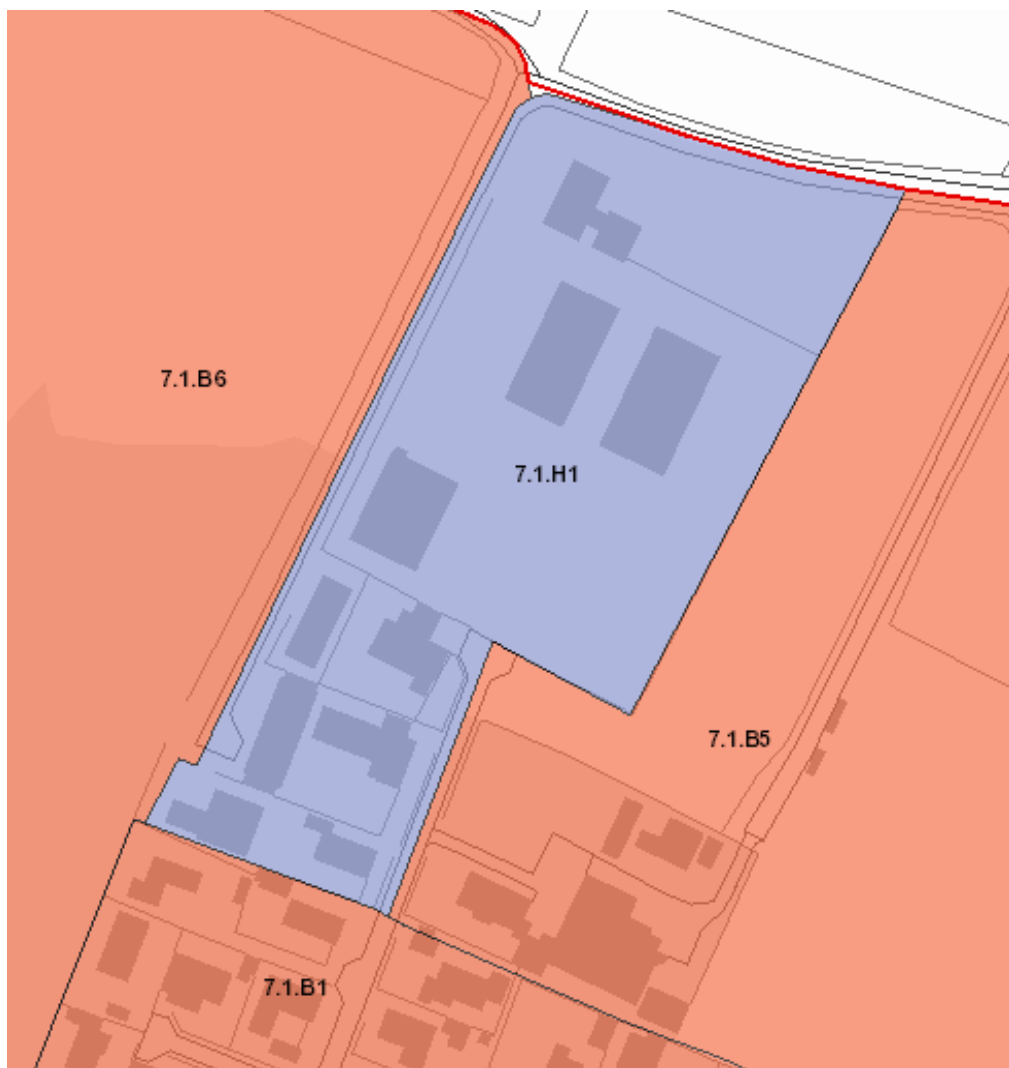
**Teknisk
forsyning**

Fjernvarmepligt

Der skal indpasses
synlige affaldsløsninger
i bybilledet.



7.1.H1 Lodsholmvej



Anvendelse

Klinikker
Kontorer
Service
Trykkerier
Fritidsformål
Tekniske anlæg
Engroshandel
Transport o.l.
Oplagsvirksomhed o.l.
Værksteder o.l.
Mindre industri

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

Bolig som er
nødvendig for
virksomhedens drift.

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 50

Etager: Max. 2

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

Miljø

Miljøklasse 1-3, se
[Bilag A](#).

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

Mål

Målet er, at skabe et attraktivt erhvervsområde primært for lokale
håndværksvirksomheder og mindre industri.

Anvendelse

Området skal primært anvendes til håndværksvirksomheder og mindre industri.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal afgrænses mod boligområder og det åbne land af et beplantningsbælte.

Der er udarbejdet vejledning om, hvordan man skaber smukke erhvervsområder og en
harmonisk skiltning. Se ["Din virksomhed - byens ansigt"](#).

12-09-2016

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå
grønt.

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

Oplag kun på tæt
hegnede arealer i
direkte tilknytning til
bebyggelsen.

Ingen dominerende
skiltning.

Bepplantningsbælte
mellem boliger og
erhverv.

Trafik - Veje og stier

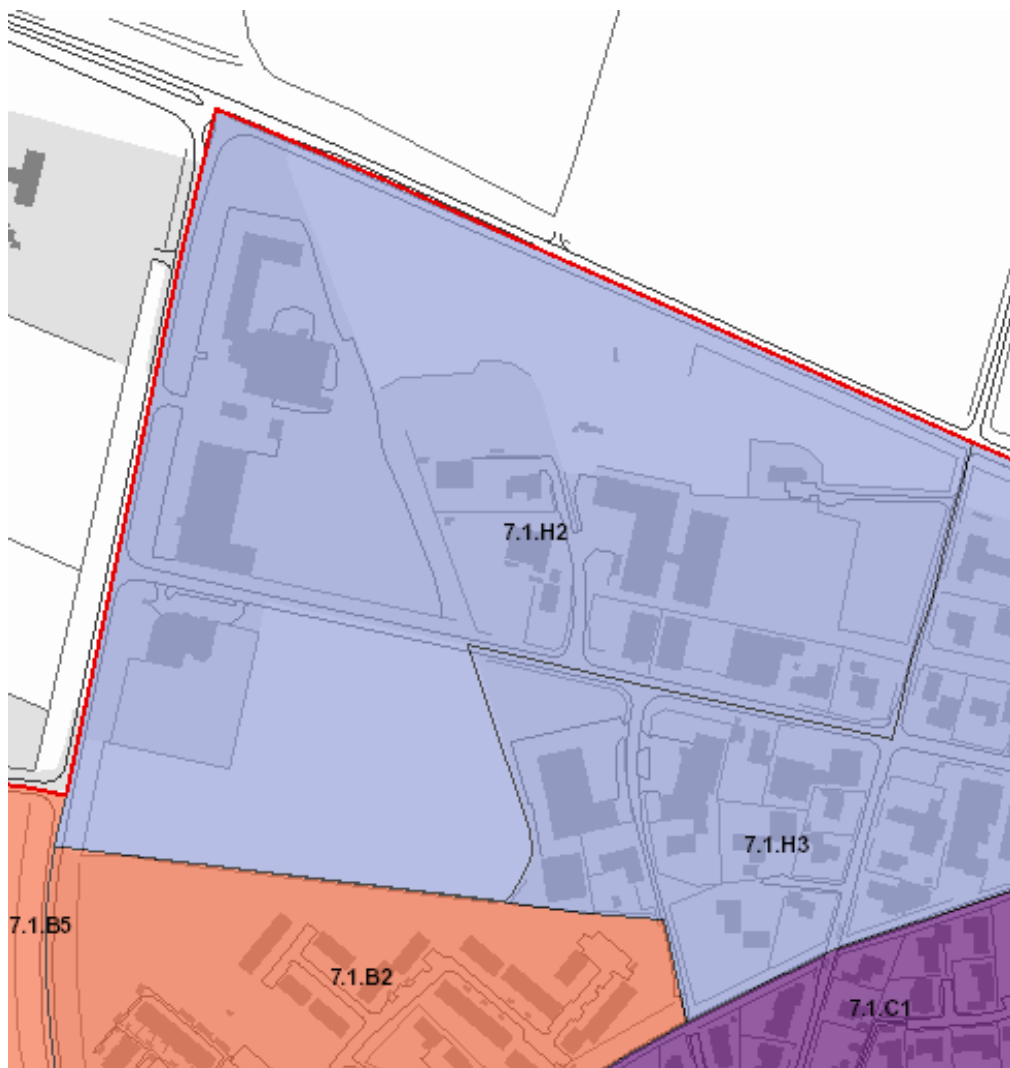
Parkering i
overensstemmelse med
[Bilag F](#).

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt



7.1.H2 Nørreremarksvej Vest



Mål

Målet er at skabe et attraktivt erhvervsområde primært for butikker med pladskrævende varegrupper. Samtidig skal området medvirke til at give et godt indtryk af Klarup, når man kommer ind mod byen ad Jørgensmindevej.

Anvendelse

Rammeområdet ligger centralt i forhold til Egensevej med forbindelse til motorvejen og Aalborg. Det vurderes at Klarup har et potentiale for at markere sig som hjemsted for butikker med pladskrævende varegrupper, og der skal derfor bygges videre på dette speciale.



I området ligger allerede i dag flere store specialbutikker.

Anvendelse

Butikker til særlig pladskrævende varegrupper*
Mindre butikker til salg af egne produkter**
Kontorer
Benzinsalg***
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. 3.500 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinje [7.1.4](#)

** Bruttoetageareal: Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinje [7.1.6](#)

*** Evt. inkl. butik/kiosk
Bruttoetageareal: Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinje [7.1.7](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: Max. 50

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m (miljømæssigt)

Arkitektur - Byrum og landskab

Jørgensmindevej er den primære indfaldsvej til byen, og her lægges der vægt på høj arkitektonisk kvalitet i bebyggelsens udformning. I den øvrige del af området stilles ikke særlige krav til bebyggelsens udseende.

Der lægges også vægt på at bevare og videreføre en markant beplantning langs Jørgensmindevej og Nørremarksvej.

Der er udarbejdet vejledning om, hvordan man skaber smukke erhvervsområder. Se "[Din virksomhed - byens ansigt](#)".



Området langs Jørgensmindevej virker lidt diffust og skal i fremtiden fremstå mere grønt.

12-09-2016

nødvendige
bygningselementer
undtaget)

Miljø

Miljøklasse 1-4, se
[Bilag A](#).

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

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

Klasse 4 virksomheder
kan ikke placeres
tættere på
boligområder end 100
m.

Arkitektur - Byrum og landskab

Værdifuldt
kulturmiljø, se
[retningslinje 5.2.1](#)

Bebyggelse skal
udformes med respekt
for den synlige
beliggenhed langs
Jørgensmindevej.

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

Markant beplantning
skal bevares.

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

En lokalplan skal
fastlægge retningslinier
for skiltning, oplag og
udendørs udstilling.

Beplantningsbælte i
skel mellem boliger og
erhverv.

Trafik - Veje og stier

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

Teknisk forsyning

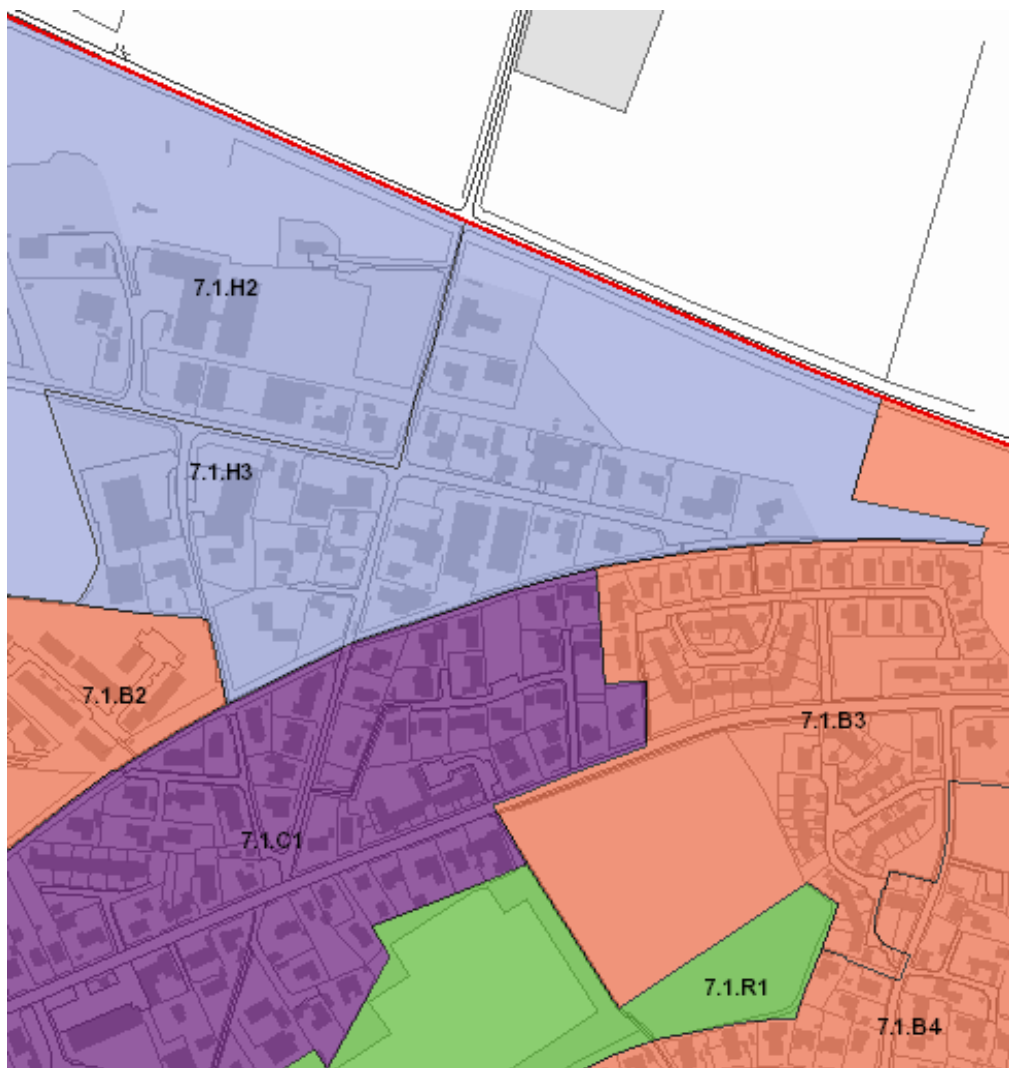
Fjernvarmepligt

Zoneforhold

En lokalplan skal
overføre landzoneareal
til byzone



7.1.H3 Nørremarksvej Øst



Anvendelse

Mindre butikker til salg af egne produkter*
Kontorer
Benzinsalg**
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 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinje [7.1.6](#)

** Evt. inkl. butik/kiosk
Bruttoetageareal: Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinje [7.1.7](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 50

Etagér: Max. 2

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

Miljø

Miljøklasse 1-4, se [Bilag A](#).

Mål

Målet er at skabe et attraktivt erhvervsområde primært for butikker med pladskrævende varegrupper. Samtidig skal området medvirke til at give et godt indtryk af Klarup, når man kommer ind mod byen ad Jørgensmindevej.

Anvendelse

Rammeområdet ligger centralt i forhold til Egensevej med forbindelse til motorvejen og Aalborg. Det vurderes at Klarup har et potentiale for at markere sig som hjemsted for butikker med pladskrævende varegrupper, og der skal derfor bygges videre på dette speciale.



I området ligger allerede i dag flere store specialbutikker.

Arkitektur - Byrum og landskab

Jørgensmindevej er den primære indfaldsvej til byen og her lægges der vægt på høj arkitektonisk kvalitet i bebyggelsens udformning. I den øvrige del af området stilles ikke særlige krav til bebyggelsens udseende.

Der lægges også vægt på at bevare og videreføre en markant beplantning langs Jørgensmindevej og Nørremarksvej.

Der er udarbejdet vejledning om, hvordan man skaber smukke erhvervsområder. Se "[Din virksomhed - byens ansigt](#)".



Området langs Jørgensmindevej virker lidt diffust og skal i fremtiden fremstå mere grønt.

12-09-2016

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

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

Klasse 4 virksomheder kan ikke placeres tættere på boligområder end 100 m.

Arkitektur - Byrum og landskab

Værdifuldt
kulturmiljø, se
[retningslinje 5.2.1](#)

Bebyggelse skal
udformes med respekt
for den synlige
beliggenhed langs
Jørgensmindevej.

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

Markant beplantning
skal bevares.

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

En lokalplan skal
fastlægge retningslinier
for skiltning, oplag og
udendørs udstilling.

Beplantningsbælte i
skel mellem boliger og
erhverv.

Trafik - Veje og stier

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

Teknisk forsyning

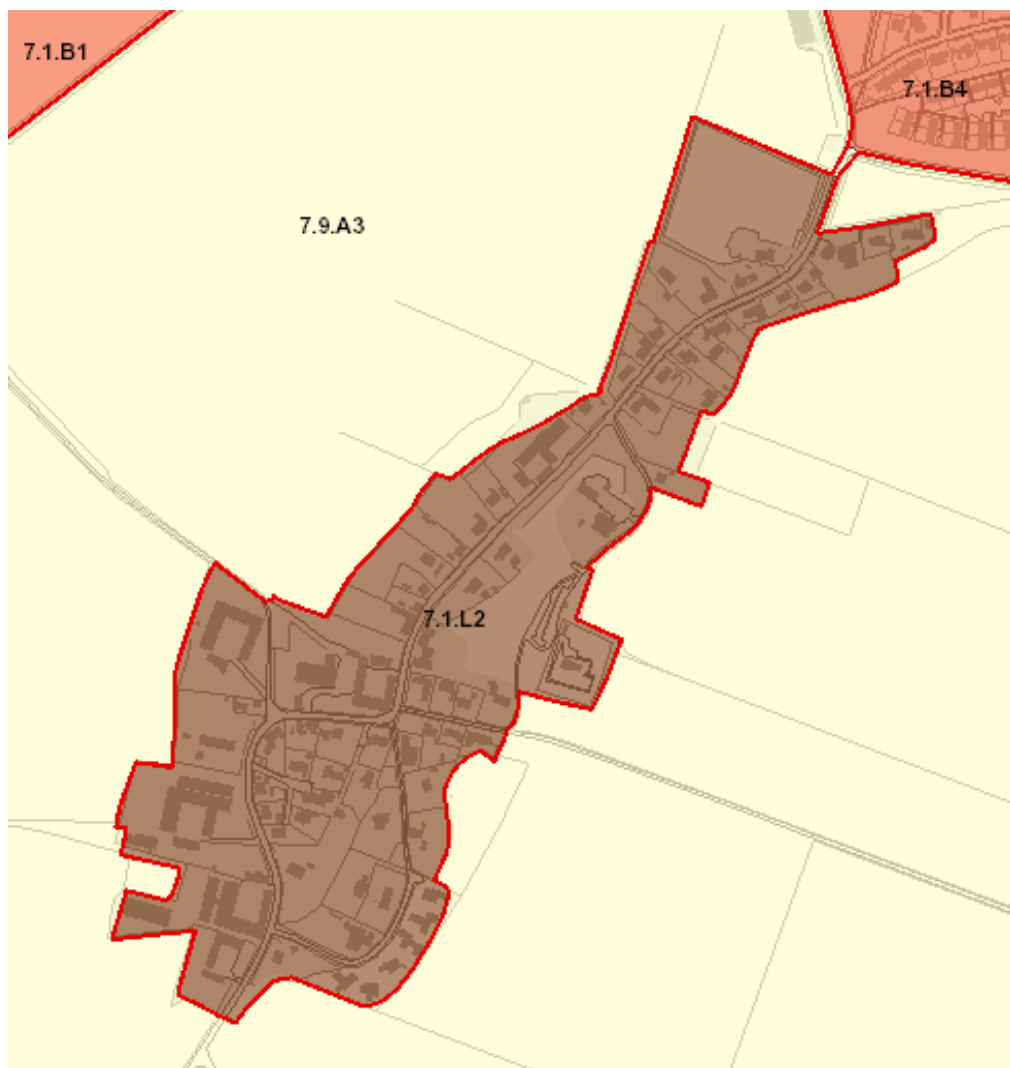
Fjernvarmepligt

Zoneforhold

En lokalplan skal
overføre landzoneareal
til byzone



7.1.L1 Romdrup



Mål

Målet er at sikre landsbyens særlige karakter - herunder randbeliggenheden, kirkens fremtrædende placering, den markante beplantning og bebyggelsens udformning. Det er også et mål at sikre landsbyen et fortsat eksistensgrundlag.



Der lægges vægt på at bevare det karakteristiske landsbymiljø i Romdrup.

Anvendelse

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav)
Enkeltstående butikker*
Mindre butikker til salg af egne produkter**
Hotel/restaurant
Klinikker
Kontorer
Service
Trykkeri
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Værksteder o.l.
Landbrug

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

* Bruttoetageareal:
Max. 1.000 m² pr. dagligvarebutik og max. 250 m² pr. udvalgsvarerbutik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.5](#)

** Bruttoetageareal:
Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.6](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav og Max. 40 for tæt-lav

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m
(gælder ikke kirken og landbrugets driftsbygninger)

Med den brede vifte af anvendelsesmuligheder er der skabt mulighed for at ombygge bevaringsværdige landbrugsbygninger til nye formål, når de er overflødiggjort ifht. landbrugserhvervet. Formålet er blandt andet at skabe grundlag for fortsat bevaring og vedligeholdelse af bygningerne.

Forud for placeringen af institutioner med mere end 6 beboere og/eller 2 ansatte samt andre institutioner/virksomheder, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv.

Byggemuligheder

Romdrup fremstår næsten uspoleret i sin randstruktur. Der lægges vægt på at fastholde dette karaktertræk. Den nye byggemulighed langs Romdrup Bakke har til formål at skabe mulighed for en naturlig afrunding af landsbyen.

Der kan kun tillades samlede enkeltprojekter på max. 6 boliger i alt. Hensigten med den afdæmpede udviklingstakt, er at bevare landsbymiljøets særlige karakter og skabe basis for løbende integration af nye beboere.

Bestemmelsen om, at det markerede grønne areal skal friholdes for bebyggelse gælder kun ny bebyggelse. Eksisterende bygninger inden for området kan genopføres.



Der lægges vægt på at bevare Romdrups randstruktur. Derfor gives der ikke mulighed for større boligudbygninger.

Arkitektur - Byrum og landskab

Romdrup er en af kommunens mest velbevarede randlandsbyer. Det slyngede vejforløb for foden af bakkeøen understreger randstrukturen på en fin måde sammen med en række store gårde i en åben grøn landsbystruktur. Romdrup udgør samlet set et bevaringsværdigt kulturmiljø.

Beplantningen mellem kirken og Romdrupvej skaber et fint grønt miljø i landsbyen. Men beplantningen kan med fordel udtyndes, for at sikre en bedre visuel forbindelse mellem kirken og landsbyen, samt udsigtskiler fra kirken mod



Gårdbebyggelserne er helt essentielle for oplevelsen af landsbymiljøet. Derfor ønskes overflødiggjorte driftsbygninger udnyttet til nye formål.



Den tidligere præstegård - nu sognegård - kan efter løvfald netop anes fra Romdrupvej.

Kun 1-2 boliger årligt og kun som afrunding af eksisterende strukturer. Grønt areal kan ikke bebygges, se [illustrationsplan](#).

Ingen større udvidelsesmuligheder for virksomheder

Beskyttelseslinie:
kirke (300 m)

Miljø

Miljøklasse 1-3, se [Bilag A](#)

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

Ingen grundvandstruende aktiviteter

Beskyttet natur (§3)

12-09-2016

Arkitektur - Byrum og landskab

Udpeget som
værdifuldt kulturmiljø.
Historiske strukturer
skal respekteres.

Kirken skal fastholdes
som landemærke.

Provst Exner fredning

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

En lokalplan skal have
bevarende sigte.

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

Markant beplantning
skal bevares. Dog skal
kig mellem kirken og
Romdrupvej sikres.

Trafik - Veje og stier

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

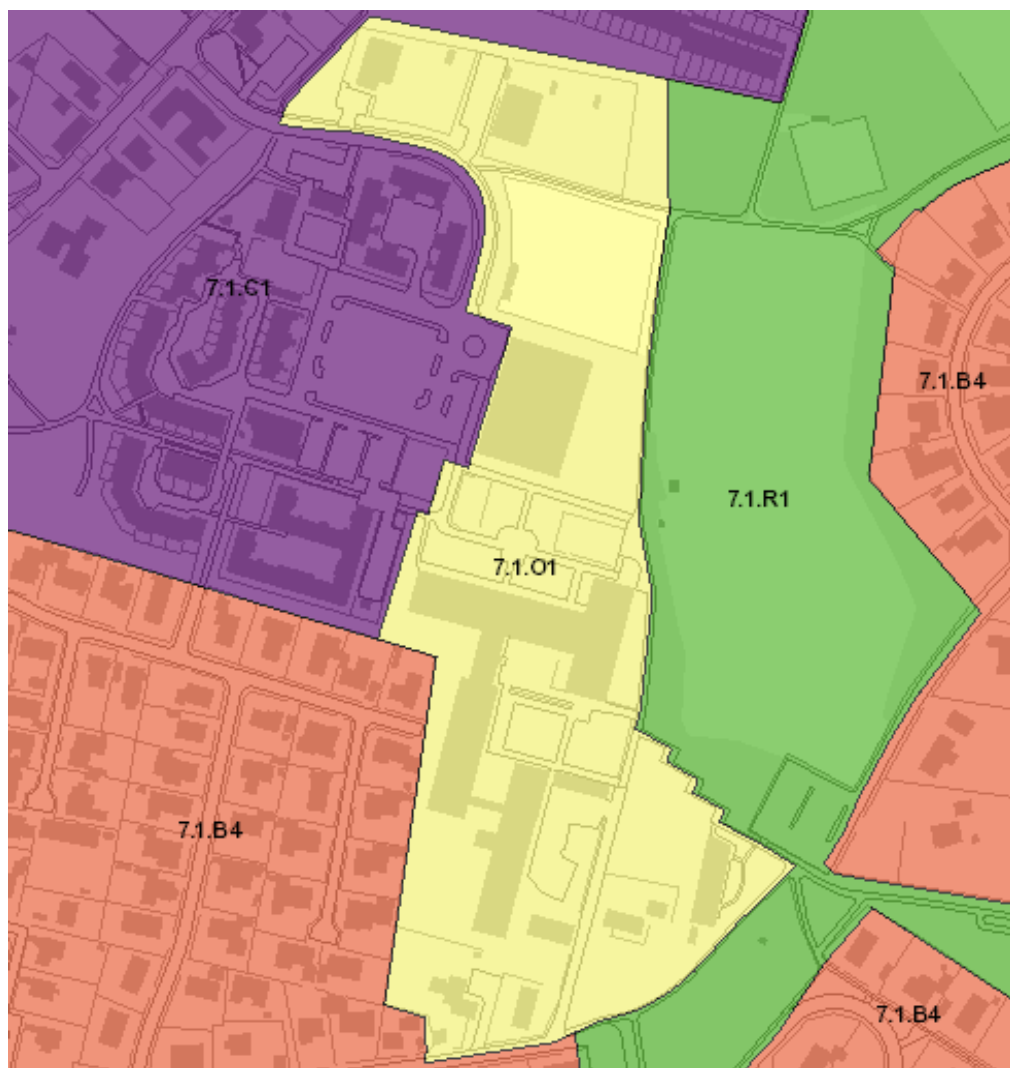
Parkering i
overensstemmelse med
[Bilag F](#)

**Teknisk
forsyning**
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Landzone



7.1.O1 Klarup Skole



Anvendelse

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

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 50

Etager: Max. 2

Højde: Max. 15 m

Miljø

Miljøklasse 1-3, se
[Bilag A](#)

Ingen
grundvandstruende
aktiviteter

Mål

Målet er, at området skal indeholde skole og dertilhørende institutioner samt danne rammerne for borgeres kultur- og fritidsliv.



Både den eksisterende...

Trafik - Veje og stier

Området trafikbetjenes primært fra Hellasvej og sekundært fra Klarup Skolevej samt Trekanten, hvorfra der er stier til området.



og den "gamle" skole ligger i området.

12-09-2016

Arkitektur - Byrum og landskab

Værdifuldt
kulturmiljø, se
[retningslinje 5.2.1](#)

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

P-pladser skal fremstå
grønne.

Trafik - Veje og stier

Vejadgang primært fra
Hellasvej.

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

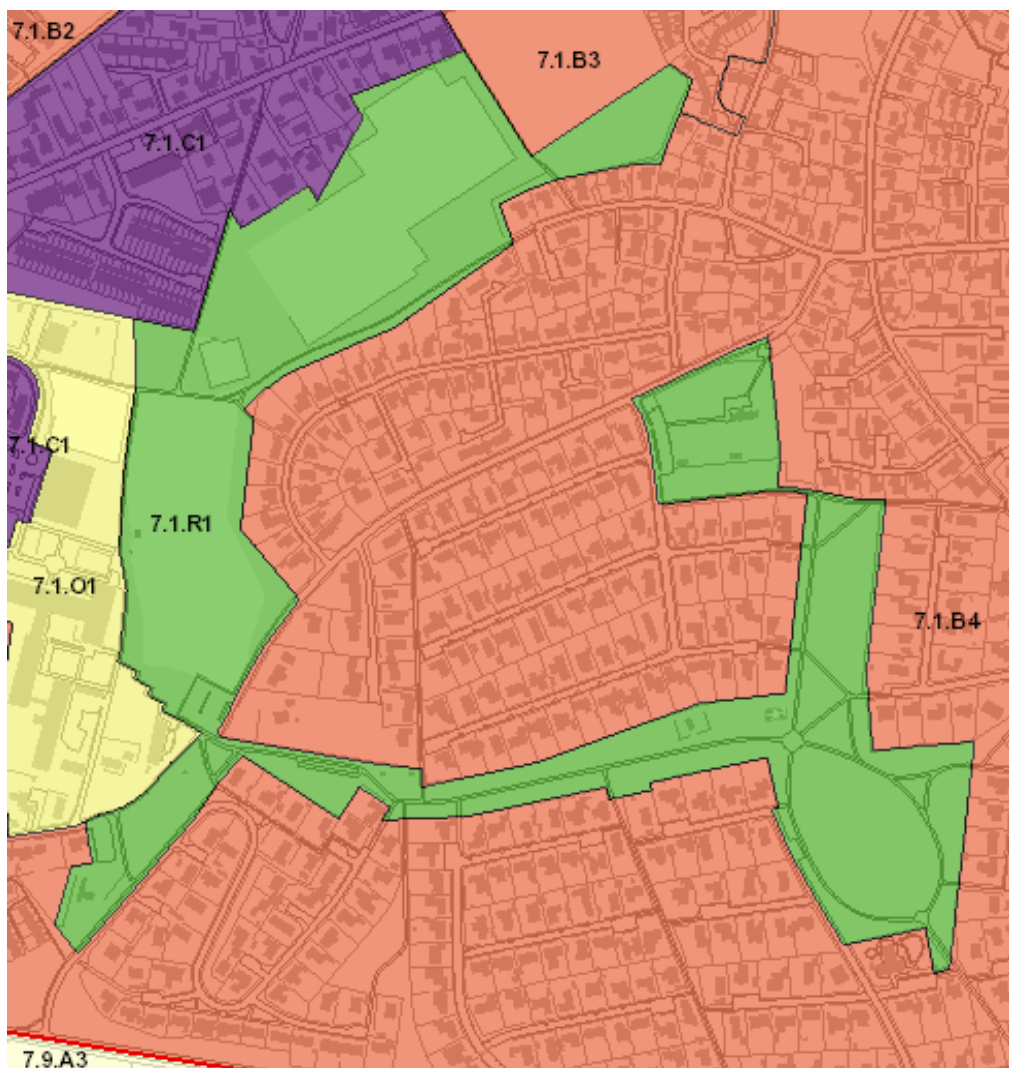
Parkering i
overensstemmelse med
[Bilag F.](#)

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt



7.1.R1 Den grønne kile



Anvendelse

Kulturelle formål
Fritidsformål
Rekreative formål

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

Byggemuligheder

Betbyggelsesprocent:
Max. 5

Etager: Max. 1

Højde: Max. 4,5 m
(kirken undtaget)

Beskyttelseslinie:
Kirke (300 m)

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

Miljø

Miljøklasse: 1-2, se
[Bilag A](#).

Ingen
grundvandstruende
aktiviteter

Mål

Målet med området er at skabe gode rammer for byens idrætsliv samt at bevare byens meget karaktergivende grønne struktur. En struktur der også skaber forbindelse til byens historie - i form af kirken.



Den østlige del af kilen består af boldbaner.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området indeholder et meget kvalitetsfuldt net af stier og grønne områder gennem byen. Den østlige del af området er anlagt som en bypark med legeplads, boldbane og med store udsigtsværdier. Den vestlige del af området indeholder byens idrætsfaciliteter i form af



Fra en del af den grønne kile kan man se ud mod Limfjorden.

boldbaner m.m.

I den vestlige del af området ligger Skolestien og denne har et fint forløb med levende hegn på begge sider. Dette er et eksempel på en bevaringsværdig beplantning, som skal bevares.



Klarup Kirke er et vigtigt historisk identifikationspunkt.

Trafik - Veje og stier

Byen har et godt udbygget stinet i eget trace. Dette skal bevares, da det forbinder mange af byens boligområder med det grønne element.

Det er et ønske at genskabe en gammel historisk forbindelse fra Klarupgård til Klarup Kirke.



I den vestlige del af området ligger Skolestien.

12-09-2016

Arkitektur - Byrum og landskab

Værdifuldt
kulturmiljø, se
[retningslinje 5.2.1](#)

Udsigtskiler skal
sikres.

Provst Exner fredning

Kirken skal fastholdes
som landemærke.

Markant beplantning
skal bevares.

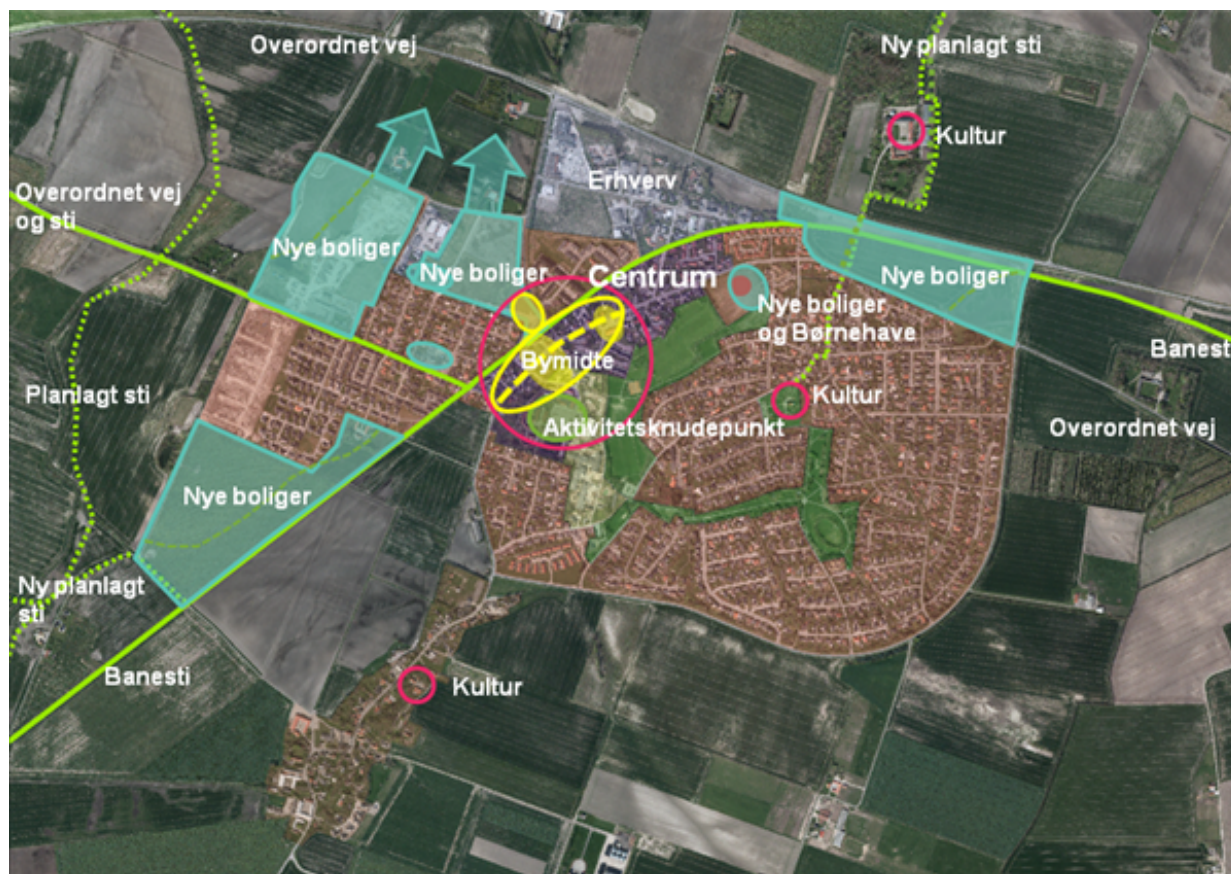
Trafik - Veje og stier

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

Teknisk forsyning

Betinget
fjernvarmepligt

Redegørelse til Byudviklingsplan for Romdrup/Klarup



Klarup er en tidligere stationsby og nu attraktiv oplandsby til Aalborg med vækstpotentiale. Romdrup er en landsby med meget kulturhistorie.

+ Baggrund og formål

Byudviklingsplanen skal definere en klar identitet, struktur og sammenhængskraft for Romdrup/Klarup-området og sikre synergi og helhed i fremtidige initiativer i området.

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en ny byudviklingsplan for Romdrup/Klarup. I kommuneplanens Hovedstruktur – en Fysisk Vision 2025 for Aalborg Kommune er Klarup udpeget som en oplandsby til Aalborg med vækstpotentiale. Klarup har i kraft af nærheden til Aalborg, god infrastruktur, varieret serviceudbud samt tilstrækkeligt befolkningsunderlag et særligt potentiale for byvækst, der skal udnyttes og understøtte Aalborg som Norddanmarks Vækstdynamo.

Den nye byudviklingsplan skal sikre, at byrådets mål og strategier fra Fysisk Vision 2025 omsættes til konkret planlægning i Romdrup/Klarup.

Baggrunden for, at arbejdet med byudviklingsplanen i Romdrup/Klarup er højt prioriteret og derfor igangsættes

på nuværende tidspunkt, er forventningen om en afsmittende effekt i området af urbaniseringsbølgen samt den store koncentration af såvel offentlige som private investeringer i det østlige Aalborg. Blandt andet betyder projekterne: udvidelse af AAU-campus, nyt universitetshospital, letbane, udvidelse af Østhavnen, Astrupstiforbindelsen, udvikling af Gigantium-området mv., at der skal findes rummelighed til op mod 7-800 nye boenheder i Klarup- og Storvordeområdet i den kommende planperiode.

Byudviklingsplanen udarbejdes som en samlet helhedsplan for oplandsbyen Klarup og landsbyen Romdrup. Parallelt med arbejdet med byudviklingsplanen er Aalborg Kommune ved at få udarbejdet en ny strukturplan for Det Østlige Aalborg samt en ny byudviklingsplan for naboområdet Storvorde/Sejflod. Arbejdet med disse planer er løbende samordnet og koordineret.

I arbejdet med byudviklingsplanen er følgende besluttet som værende grundlæggende præmisser for indholdet i planen:

- Byudviklingsplanen skal skabe rummelighed til ca. 410 nye boliger til den kommende 12-årsperiode.
- De nye boligområder i Klarup skal findes via omdannelse og fortætning men også via nyudlæg.
- Egensevej er en absolut grænse for byudviklingen i Klarup.
- Tanken fra udviklingsprojektet "City in Between" med etablering af en ny selvstændig landsby imellem Storvorde og Klarup droppes på baggrund af intentionerne i kommuneplanens hovedstruktur/Fysisk Vision 2025, der synliggør vanskelige tider for de mindre landsbyer. Byrådet satser målrettet på at fastholde kvaliteten i kommunens eksisterende oplandsbyer og landsbyer og ikke på at etablere nye.
- Drikkevandsinteresserne under Sejflod Kridtø (OSD-området) respekteres.
- Nye boligområder skal indpasses i landskabsstrukturen, og de lave områder vest for byen samt i slugten mellem Klarup og Romdrup skal friholdes for nyudlæg.
- Svinetruget fastholdes som en klar og skarp grænse mellem by og land.
- Bymidten i Klarup skal styrkes.
- Romdrups landsbykarakter, der er udpeget som værdifuldt kulturmiljø, skal sikres. Der udlægges derfor ikke nye større boligområder i eller i tilknytning til landsbyen. Fremtidig bosætning i Romdrup kan ske i små-skala ved udfyldning/omdannelse.

Ændringer i forhold til gældende planlægning

Byudviklingsplanen udarbejdes som et tillæg til Aalborg Kommunes kommuneplan. Byudviklingsplanen indgår på et planniveau, der ligger imellem (og derved sammenbinder) den overordnede hovedstruktur "Fysisk Vision 2025" og de konkrete kommuneplanrammer for området.

Restrummelighed i planperiode 2016-2015

Klarup er en oplandsby med særligt vækstpotentiale, hvor der før planforslagets vedtagelse, jf. kommunens opgørelse af restrummelighed i planperiode 2015-2026, var en eksisterende rummelighed til ca. 71 boliger. Kommuneplantillæg 7.009 vil muliggøre opførelse af yderligere ca. 339 nye boliger, der fremgår af kommuneplanens [bilag M](#).

Byudviklingsplanen har udløst en række ændringer i Aalborg Kommunes kommuneplan:

Ny Bybeskrivelse:

- Den nye byudviklingsplan for Romdrup/Klarup erstatter den tidligere bybeskrivelse for Klarup i kommuneplanen.
- Endvidere er illustrationsplanen tilpasset indholdet i den nye byudviklingsplan.

Ændringer i Kommuneplanrammer:

- Byafgrænsningen for Klarup (vist med rød streg) er udvidet med de nyudlagte boligområder, og da Byudviklingsplanen omfatter både Romdrup og Klarup omfatter byafgrænsningen nu også Romdrup.

Før:

Efter:



- Eksisterende kommuneplanrammer 7.1.C1, 7.1.C2, 7.1.C3 og 7.1.C4 er lagt sammen til en ramme 7.1.C1, der er udvidet med den udvidede bymidteafgrænsning mod nord-vest.
- Kommuneplanramme 7.1.B5 indskrænkes med det område, der overgår til 7.1.C1.
- Boligramme 7.1.B1 er udvidet med det nye boligområde syd for Kærhavegårdudstykningsen.
- Boligramme 7.1.B3 er udvidet med det nye boligområde mellem Klarupvej og Banestien. Endvidere er anvendelseskategorien "Boliger (åben-lav/tæt-lav)" ændret til "Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)".
- Kommuneplanramme 7.1.H1 ændres for området ved Skagen Beton fra erhvervsområde til boligområde 7.1.B6. Endvidere overgår en mindre del i øst ved Spørgelvej til boligområde 7.1.B5. Det tilbageblivende erhvervsområde nedklassificeres til virksomheder i miljøklasse 1-3.

Derudover er der foretaget mindre justeringer og redaktionelle ændringer i flere kommuneplanrammer.

Ændringer Retningslinjer:

- Retningslinje 2.1.1 "Egentlig byudvikling og byformål" er ændret, så de tidligere perspektivområder (vist med brun streg) og de allerede udbyggede områder udgår som planlagte byudviklingsområder (vist med krydsskravering på kortet nedenfor). Endvidere er de nye boligområder tilføjet som planlagte byudviklingsområder og området nord for Lodsholmvej udpeget som perspektivområde.
- Retningslinje 2.1.2 "Byomdannelse, byudvikling og miljø" er ændret, så området ved Skagen Beton er udpeget som egentligt byomdannelsesområde (jf. Planlovens § 11). Området er vist med lilla skravering.

Før:

Efter:



- Retningslinje 7.1.3 "Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre" er ændret, så Klarup Bymidte (vist med lilla) er udvidet med et område mod syd-vest langs Klarupvej samt et område mod nord-vest ved

Jørgensmindevej (vist med skravering).

Før:



Efter:



- Retningslinje 11.2.2 "Særlige værdifulde landbrugsområder" er reduceret med arealerne, hvorpå der er udlagt nye boligområder.

Før:



Efter:



- I retningslinje 11.2.6 "Rekreative ruter" er tilføjet en ny planlagt sti vest for Klarup mod det nye Universitetshospital og en sti nord for Klarup mod Limfjorden.

Før:



Efter:



- I retningslinie 11.4.1 "Område A, Det nære kystlandskab" (gult område) udgår det nye boligområde i den nord-østlige del af byen mellem Banestien og Klarupvej, og det samme område tilføjes i stedet til retningslinie 11.4.2 "Område B, Planlagt kystlandskab" (gråt område).

Før:

Efter:



+ Forudsætninger

Den fremtidige planlægning i Romdrup/Klarup er udfordret af mange væsentlige statslige interesser samt en række demografiske tendenser.

Der er forholdsmæssig flere børn og færre unge mennesker i Romdrup/Klarup end i Aalborg Kommune som helhed. Boligerne er primært beboet af par og familier.

Bindinger

Drikkevandsinteresser



I Danmark er der bred politisk enighed om, at den danske drikkevandsforsyning skal baseres på uforurenet grundvand. Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) er kerneområderne i den målrettede grundvandsbeskyttelse. Det betyder, at kommunerne i

Kystnærhedszone

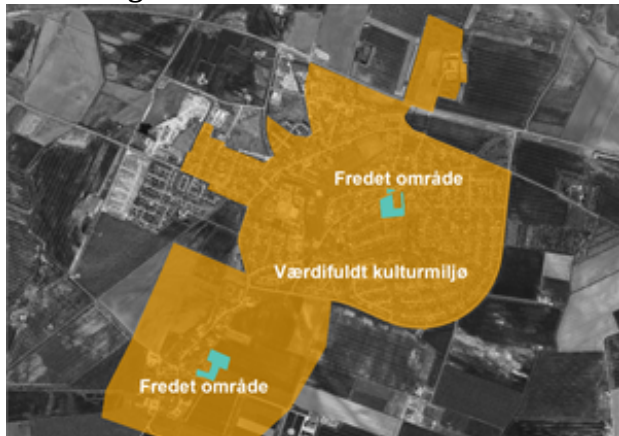


Det åbne danske kystlandskab er en truet og begrænset ressource, som er enestående i Europa. Det er en national planlægningsopgave at bevare de åbne danske kyster, så de fortsat kan udgøre landskabelige helheder, hvor natur- og landskabsværdierne har høj prioritet.

deres fysiske planlægning skal tage hensyn til grundvandsressourcerne samt indvindingsoplandene til almene vandværker.

Det er et statsligt mål, at udviklingen inden for kystnærhedszonen sker ved, at byudvikling drejes væk fra kysten og indpasses, hvor det ikke forringer oplevelsen af kystlandskabet samt øger behovet for kystbeskyttelse.

Fredninger



Romdrup/Klarup er udpeget som værdifuldt kulturmiljø med 4 interesseområder:

Romdrup med kirke (med en egentlig fredning omkring kirken), **Klarup**, **Klarup Kirke** (med en egentlig fredning omkring kirken) samt **Klarupgård**.

En decideret indgribende udvikling i Romdrup bør undgås. Byen bør bevare sit præg af forteklyngeby. Klarup bør være et "laboratorium" for den nyeste udvikling, så at udviklingen fra landsby over stationsby til forstad/soveby, og hvad der senere måtte komme, fortsat kan gå sin gang og aflæses. Et kulturmiljø er et geografisk afgrænset område, som ved sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling.

Jordbrug og geologi



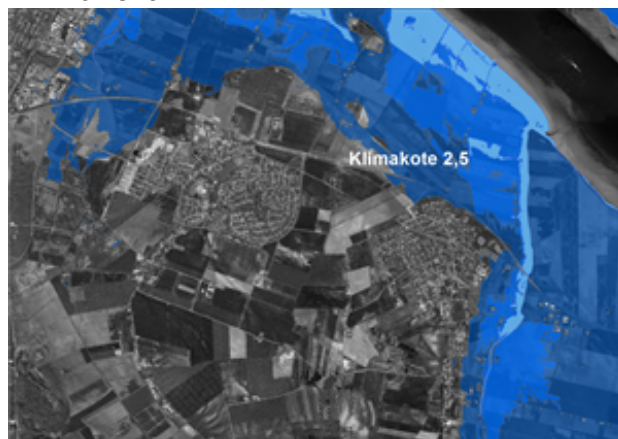
Det er statens mål,

at nødvendige arealinddragelser fortrinsvis finder sted, så de bedst egnede landbrugsjorder bevares, og således at erhvervet konkret kan forholde sig til fremtidige udviklingsmuligheder og

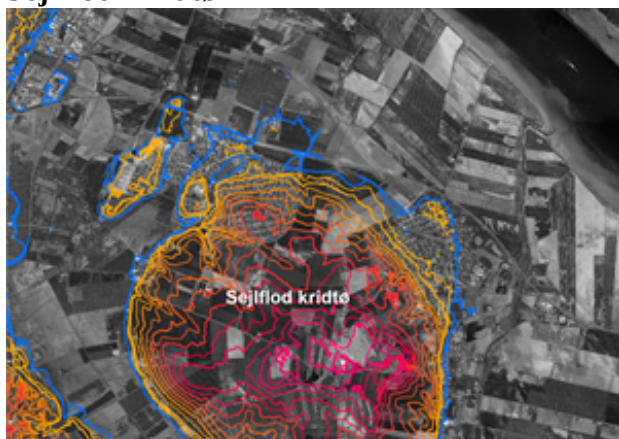
at forbruget af landbrugsjord til ikke-jordbrugsmæssige formål ikke bliver større end nødvendigt.

Det er et statsligt mål, at landskaber og kystlandskaber med forskellige geologiske formationer og særlige geologiske værdier sikres. Hele Sejlflod Kridtø er udpeget som et område af national geologisk interesse. Sejlflod kridtø hæver sig markant over Littorinahavets flade, og de glaciale aflejringer fortæller en detaljeret beretning om afsmeltning af isen. Fremtidig beplantning og bebyggelse specielt langs foden af skrænterne kan spolere indtrykket af en "ø i et hav".

Klimakort



Sejlflod Kridtø



Klarup, Romdrup, Storvorde og Sejlflod ligger for foden af Sejlflod Kridtø. Kridtøen er en skarpt tegnet bakke af skrivekridt og glaciale aflejringer, omgivet af hævet havbund fra Stenalderhavet. Ny bebyggelse skal understrege landskabet og give naturen plads.

Klimaet ændrer sig – og en væsentlig konsekvens er et vådere miljø. Det vil sige stigende grundvandsspejl, øget nedbør, mere vand i vandløbene og stigende havstand. Ændringerne vil ske over en meget lang tidshorizont. Indretning af vores byer og landskaber vil dog allerede

nu med fordel kunne tage udgangspunkt i vores forventninger til fremtidens klima, herunder stigende grundvandsstand og vandstanden i havet.

Risikokort



Byudvikling og byomdannelse skal forholde sig til klimaforandringerne. I områder med høj risiko for oversvømmelse (rød markering på kortet) er det vigtigt at forholde sig til klimapåvirkninger og eventuelle klimatilpasningsløsninger.

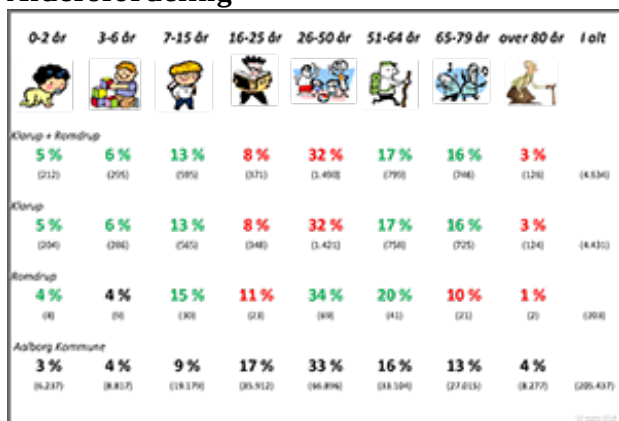
Grundvand



Ændringer i det terrænnære grundvand kan bl.a. skabe vandlidende områder, hvilket har indflydelse på mulighederne for den nuværende eller fremtidige anvendelse af arealerne og afledning af regn og spildevand, ligesom det vil have en vis indflydelse på den overfladiske regnvandsafstrømning og vandføring i vandløbene.

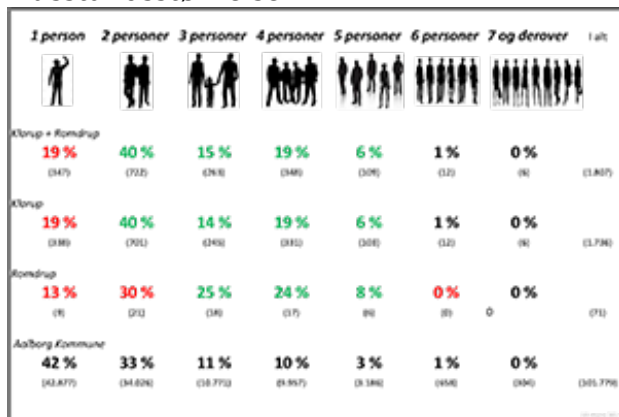
Borgerne i Romdrup/Klarup

Aldersfordeling

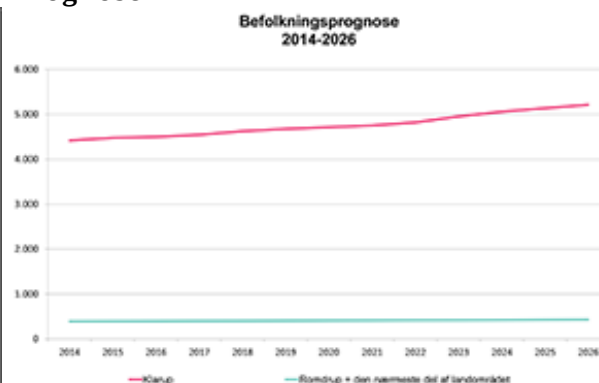


- Ikke uventet er der forholdsmæssig flere børn og færre unge mennesker i Klarup/Romdrup end i Aalborg Kommune som helhed.
- Der er også en mindre overvægt af seniorer i Klarup/Romdrup i forhold til kommunen som helhed.
- Endelig er der ikke så mange, der bor alene i Klarup/Romdrup-området som i resten af kommunen.
- Boligerne er primært beboet af par og familier.

Husstandsstørrelser



Prognose



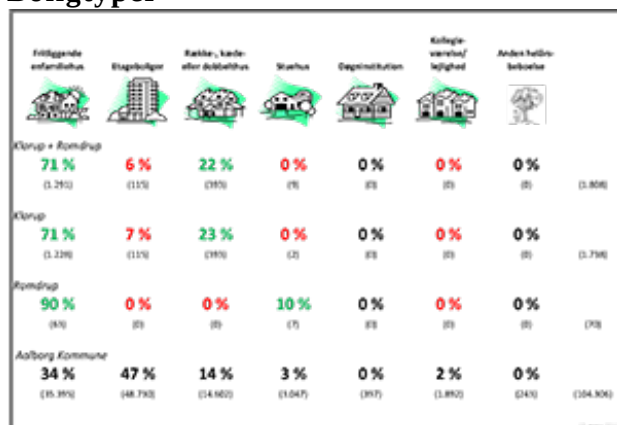
Boligmassen i Romdrup/Klarup

Ikke uventet er der en væsentlig større andel af parcelhuse og række-/kæde-/dobbelthuse i Klarup/Romdrup end i

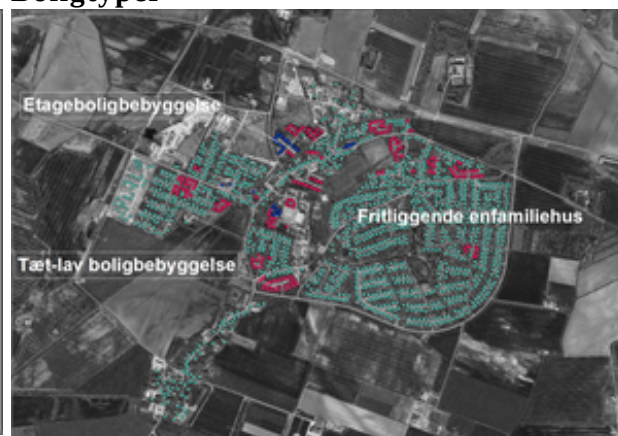
resten af kommunen - men der findes også etageboliger i Klarup.

Boligerne er hovedsagelig ejerboliger. Kun 22 % er lejerboliger. Det almennyttige boligbyggeri er koncentreret omkring Tavervej og omkring ældre- og plejeboligerne ved Hellasvej.

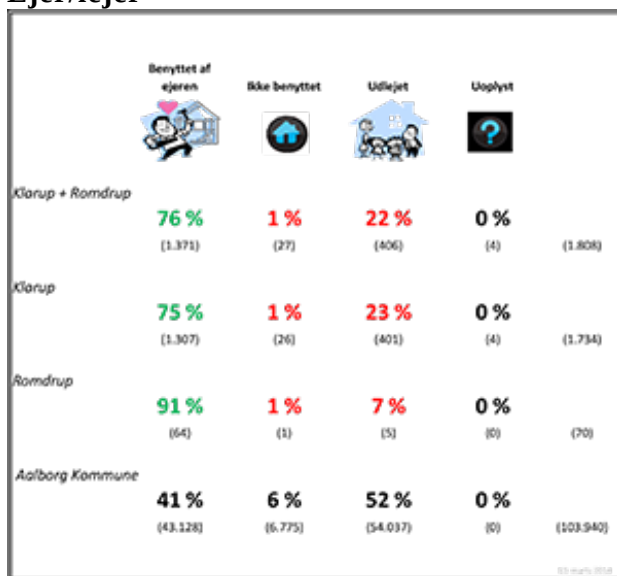
Boligtyper



Boligtyper



Ejer/lejer



Almene boliger



+ Byens udtryk og bosætning

Klarup har på trods af nærheden til storbyen bibeholdt sin helt egen identitet. Historisk set har Klarup gennemgået transmissionen fra landsby, forte- og forteklyngeby, over stationsby til en forstad bestående af parcelhuskvarterer. Romdrup er en velbevaret forteklyngeby, hvor udviklingen, som den ses i nabobyen Klarup, er gået bemærkelsesværdigt sporløst hen over.

Romdrup er et af de mest velbevarede eksempler på en randlandsby på kanten af Romdrup Ådal. Ådalens skrænt er meget markant i byen. Den karakterfulde struktur af store gårdanlæg og gamle huse med diskret indpassede parcelhuse fremhæves af det bugtede vejforløb gennem byen. Gårdbejbyggelserne er helt essentielle for oplevelsen af landsbymiljøet, og fremstår næsten uspoleret i sin randstruktur. Byen er næste sammenvokset med Klarup.

Det er en grundlæggende præmis for byudviklingsplanen for Romdrup/Klarup, at Romdrup fastholdes som den lille velbevarede landsby med tæt tilknytning til moderbyen Klarup, samt at Klarup er byen, der leverer indkøbsmuligheder, fritidstilbud, offentlige og private servicetilbud mv. til hele Romdrup-/Klarup-området.

I Romdrup vil der derfor kun kunne ske en mindre tilvækst i form af omdannelse og huludfyldning, og der vil i den forbindelse blive stillet krav om, at nye initiativer skal tilpasses byens landsbykarakter. I forlængelse heraf skal den forventede byvækst i Romdrup-/Klarup-området alene findes i Klarup.



Klarup ligger på den nord-/vestlige side af Sejlflod Kridtø. Romdrup ligger syd herfor, presset op mod bakkeøens skråning. Klarups struktur knytter sig til de landskabelige forudsætninger, og fra flere af boligområderne på bakkeøerne er der en flot udsigt med lange kik ud over fjorden, Aalborg og engene. Bebyggelsen i Romdrup og Klarup ligger på morænebakkerne, og 5 m højdekurven (vist med blå på kortet) er med til at definere grænsen mellem det åbne landskab og bebyggelsen.

Imellem Romdrup og Klarup har landskabeligt karakter af en slugt, der kiler sig ind fra Romdrup ådal til Klarup by.

I det flade vestlige terræn ligger boligerne på mere traditionelle boligveje. Overgangen til erhvervsområdet er flydende - her ligger boliger og mindre erhvervsvirksomheder side om side.

Klarup har et varieret udbud af servicefunktioner og et aktivt center, og byens hovedgade er karakteriseret ved en blanding af butikker og boliger. Byen har et aktivt erhvervsområde med god tilgængelighed.

Den oprindelige by omfattede et lille område omkring kirken, på et åbent areal højt i terrænet, og er meget markant i bydelen. Denne del er nu helt opslugt af den nye by. Der ligger enkelte gamle huse i området. Klarup har et godt udbygget stisystem i eget trace, der gør det muligt at færdes rundt i byen. På den nordlige og vestlige side af byen løber Klarup Banesti med forbindelse til Egense og Gistrup - stien løber i den gamle jernbanes trace, og er derfor både en grøn sammenhæng og et vidnesbyrd om byens historie.

Bosætning

Fremtidens udbud af boliger skal også tage højde for den ændrede demografiske udvikling i Danmark med flere ældre, færre unge og flere der bevidst vælger at bo alene.

Klimaudfordringer samt fokus på bæredygtighed og ressourceknaphed gør, at det er sundt og fornuftigt at satse på byfortætning frem for byspredning. Jordens areal er en definitivt begrænset ressource, som ikke kan udvides og ikke kan fornyes.

Opbrud i de traditionelle familiemønstre vil præge fremtidens boligmarked. Der bliver stadig flere enlige og flere sammenbragte familier. Det traditionelle parcelhus, der er målrettet "kernefamiliens" behov, er derfor under pres. En af fremtidens store udfordringer indenfor bosætning er at finde et kvalificeret bæredygtigt supplement til det traditionelle parcelhus. Alternativet til parcelhuset kan være et botilbud med større fleksibilitet samt mulighed for samvær, fællesskab, fællesfaciliteter og måske udvalgte servicetilbud, men hvor man samtidig kan opleve parcelhusets kvaliteter i form af frihed og bekvemmelighed.

Flere ældre vil gerne flytte fra parcelhuset til en mindre bolig tættere på byens servicetilbud, men de vil ofte gerne forblive i nærmiljøet, hvor netværket findes. Dette ønske modsvarer også i høj grad 'singlernes' behov. Det betyder, at byerne skal kunne tilbyde nye alternative boformer, der tilgodeser de ældre borgeres og 'singlernes' behov og samtidig muliggør helt nye samarbejdsløsninger omkring serviceudbuddene.

Rummelighedsbehov

I den foregående 12-års periode er der blevet bygget 366 boliger i Klarup (fra 2003 til 2014). Da denne periode både indeholder opgangstider og finanskriser, er bedste bud på en almindelig fremskrivning, at vi forudsætter tilsvarende udvikling i den kommende 12-års periode. Den forventede afsmittende effekt fra urbanisering og projekterne i det østlige Aalborg vurderes at betyde, at der skal skabes en samlet rummelighed på ca. 410 nye boenheder i Romdrup/Klarup til den kommende planperiode på 12 år.

Rummeligheden til boligformål indenfor lokalplanlagte områder er opbrugt i Klarup, så fremtidens rummelighed til boligformål i Klarup skal findes via omdannelse, fortætning og nyudlæg indenfor områderne, der er angivet med grønt og markeret fra 1-7 på nedenstående kort. Disse områder kan tilsammen give en rummelighed på ca. 410 nye boenheder.



Nye boligområder:

1. Fortsættelse af Kærhavegård-udstykningsen mod syd.
2. Afrunding af byen med ny bebyggelse mellem Klarupvej og Egensevej.
3. Gradvis omdannelse af erhvervsområdet ved Skagen Beton til boligområde.
4. Omdannelse af et mindre erhvervsområde øst for Spergelvej til boligområde.
5. Udnyttelse af det rammelayte boligområde vest for Jørgensmindevej.
6. Mindre boligområde sammen med ny børnehave syd for Klarupvej.
7. Nye muligheder ved den gamle tankstation ved Klarupvej 70.

Perspektivområder:

Området nord for Lodsholmvej ud mod Egensevej (vist med gule pile) kan indarbejdes i en ny byudviklingsplan for Klarup, når de udlagte boligområder er udnyttet. Dette område vil afslutte bebyggelsen på morænebakken i Klarup vest.

Boligområde 1:

Fortsættelsen af Kærhavegård-udstykningsen ligger i byens periferi, så området er planlagt udstykket til parcelhusbebyggelse. Bebyggelsesplanen skal holdes på det højtliggende område, så den markante skråning, der er mellem morænebakken og den lave slugt, respekteres. Området skal vejbetjenes fra Sønderkæret, og der skal sikres en stiforbindelse, der kobler den nye udstykning op mod banestien. En mindre del af arealet er rammelayt til boligområde. Resten af området udlægges til boligområde. Hele området ligger i landzone. Området er på ca. 19,2 ha. Ren åben-lav boligbebyggelse vil give en rummelighed på ca. 150 boliger.

Boligområde 2:

Afrundingen af Klarup mod nord. Bebyggelsen skal placeres, så Klarup Banesti danner grænse mellem byen og det åbne land. Området muliggør et areal til åben-lav boligbebyggelse. En mindre del af arealets syd-vestlige hjørne ligger i byzone, og er udlagt til boligformål (ca. 0,5 ha). Resten af arealet ligger i landzone. Hele arealet er på 6,5 ha. ren åben-lav boligbebyggelse på arealet vil give en rummelighed på ca. 40 boliger.

Boligområde 3:

Skagen Beton ønsker en gradvis omdannelse af deres erhvervsgrund i den nord-vestlige del af Klarup fra erhvervsområde til boligområde. De har planer om indenfor overskuelig fremtid helt at flytte Skagen Beton ud af byen. Området ligger tæt på de centrale byfunktioner og egner sig til en kombination af såvel parcelhuse som mere fortættet boligbebyggelse. Arealet ud mod Klarupvej ønskes evt. anvendt til en ny institution. Området er meget kuperet, så bebyggelsen skal indpasses i landskabet. Lavningerne kan evt. anvendes til håndtering af regnvand. Området skal vejbetjenes fra såvel Klarupvej som Lodsholmvej. Interne stier fra området skal kobles til Cykelstien langs Klarupvej. Hele området ligger i byzone. Hele Skagen Beton-arealet er på knap 15 ha. En fuld udnyttelse af området til halvt åben-lav og halvt tæt-lav boligbebyggelse vil give en rummelighed på ca. 130 boliger.

Boligområde 4:

Kommunen har modtaget en ansøgning om omdannelse af området fra erhvervsområde til boligområde samt til etablering af 10 dobbelthuse i området. Bebyggelsesplanen for området skal ses i sammenhæng med anvendelsen af naboområdet vest for Jørgensmindevej (boligområde 5). Området ligger i byzone.

Boligområde 5:

Aalborg kommune ejer et areal vest for Jørgensmindevej. Arealet er rammelagt og ligger i byzone. Arealet er centralt beliggende og meget velegnet til fortættede boligformer. Arealets syd-østlige del er indarbejdet i Klarup bymidte ved særlig redegørelse. Området til boliger udgør ca. 6 ha., der med en udnyttelse til halvt åben-lav og halvt tæt-lav boligbebyggelse vil give en rummelighed på ca. 65 boliger.

Boligområde 6:

Aalborg Kommune er i gang med at udarbejde en lokalplan for en børnehave samt en mindre boligbebyggelse på 10 boliger.

Boligområde 7:

Området ved den tidligere tankstation på Klarupvej 70 har potentiale som nyt boligområde. En udfordring kan være, at grunden er registreret som forurenat grund på Vidensniveau 2. Området er udlagt til boligformål og ligger i byzone. Arealet, der er på knap 0,5 ha, kan såfremt det udnyttes max rumme 6-8 tæt-lave boliger.

Planlægningsmæssig og funktionel begrundelse for kystnærhed for boligområde nr. 2

Det fremtidige boligområde nr. 2 ligger indenfor Kystnærhedszonen. Ifølge Planlovens § 5b, stk. 1 skal der derfor forelægge en planlægningsmæssig og funktionel begrundelse for boligområde 2's kystnære placering.

Arealet ligger i den yderste grænse af kystnærhedszonen over 5m højdekurven men på det flade kystterræn inden kridtøens skrænter rejser sig. Arealet er ikke synligt fra kysten (visualisering nedenfor).



Den planlægningsmæssige og funktionelle begrundelse for at bringe arealet i spil til byformål i form af boliger skal findes i helhedsplanen for Klarups fremtidige udvikling (Byudviklingsplanen).



Klarup er klemmt af stærke interesser som Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD), lave oversvømmelsestruede områder med grundvandet stående lige under overfladen samt kystnærhedszonen.

Byudviklingsplanen respekterer drikkevandsinteresserne og ønsker ikke nye byområder udlagt hverken i OSD-områderne eller i de lave områder. Svinetruget angiver en helt særlig grænse mellem by og land, som også nødtigt brydes.

Arealer øst for Svinetruget er vanskelige at få til at hænge sammen med byens infrastruktur, stisystemer og nærliggende boligområder. Arealerne ligger endvidere afskilt fra Klarups servicefunktioner, butikker, institutioner mv. Hele byen vender nærmest ryggen mod Svinetruget.



Såfremt Klarup skal løfte bosætningsopgaven som forventet i Fysisk Vision 2025 skal arealerne findes i de angivne boligområder 1-7 fra beskrivelsen ovenfor, hvor de nyudlagte byområder er placeret indenfor de gule cirkler. Boligområde 2 opfattes som en afrunding af byen mod nord, hvor Klarup Banesti danner en skarp grænse mellem byen og det åbne land. Arealet mellem Banestien og Egensevej danner en bufferzone mellem boligområdet og hovedvejen.

Rækkefølgeplanlægning

I respekt for, at Boligområde 2 ligger indenfor Kystnærhedszonen, forudsættes en rækkefølge for Byudviklingsplanens gennemførelse, der definerer, at rummeligheden i boligområderne 1-6 som udgangspunkt skal være udnyttet, inden Boligområde 2 bringes i spil til boligformål. Dog er det tilstrækkeligt, at omdannelsen i Boligområde 2 (omdannelse af Skagen Beton) er påbegyndt – ikke færdiggennemført.

+ Centrale byfunktioner og byliv

Klarup og Romdrup skal kunne tilbyde borgerne gode og sunde botilbud samt mangfoldighed og kvalitet i byernes funktioner. Byerne skal danne rammen for det gode hverdagsliv.

Dagligvarebutikker kan være særlige drivere for skabelse af byliv på grund af deres store kundestrømme. Derfor skal der være særlig opmærksomhed på placering og indretning af dagligvarebutikker, så de er med til at skabe attraktive byområder og mødesteder.



Hovedparten af Klarups butikker og servicetilbud findes langs Klarupvej på strækningen fra Romdrupvej til Kirsebærhaven med et særligt knudepunkt ved Euro Spar og et mindre støttestpunkt ved Fakta. Byens offentlige service samt sports-, kultur- og fritidsfunktioner er koncentreret omkring området ved skolen og hallen.

Klarup har i kraft af sin størrelse, nærhed til den overordnede infrastruktur samt nærhed til Aalborg og de store udviklingsprojekter i det østlige Aalborg et stort potentiale for byvækst. Dermed kan der forventes et øget behov for yderligere offentlige og private servicetilbud i byen.



Ifølge Retningslinierne i kommuneplanen vedr. Butikker er der afgrænset en bymidte i Klarup som vist på modstående kort med rød.

Kun indenfor den afgrænsede bymidte må der etableres dagligvarebutikker på max. 3.500 m² og udvalgsvarerbutikker på max 2.000 m². Det samlede bruttoetageareal til butikker indenfor bymidten må max udgøre 6.500 m².

Detailhandelsanalyse

Befolkningsgrundlag:

I Romdrup-/Klarupområdet bor der i øjeblikket 4050 borgere. Med den forventede nye boligmasse, som bliver muliggjort med denne Byudviklingsplan for Romdrup/Klarup forventes de 410 boliger at udløse ca. 820 nye borgere.

Nuværende detailhandelsvareforsyning:

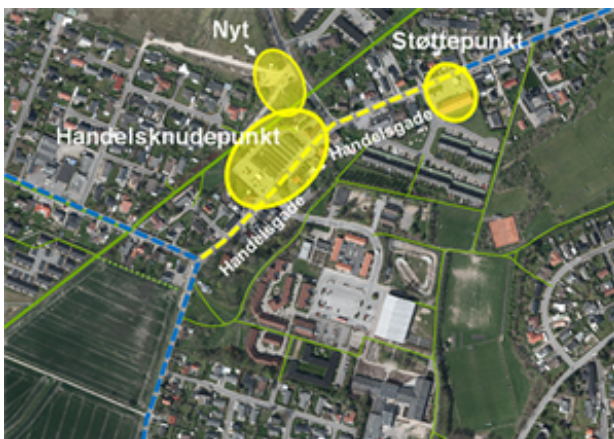
Oplysninger vedrørende omsætningen i dagligvarebutikkerne i butikker i Romdrup-/Klarupområdet er baseret på tal fra "Supermarkedshåndbogen 2013" fra Retail Institute Scandinavia A/S. Dagligvarebutikkerne i Klarup har en årlig omsætning på 70-85 mio. kr.

Forbrugspotentiale:

Udtræk fra Danmarks Statistiks Forbrugsundersøgelse indikerer, at det gennemsnitlige forbrug til dagligvarer i Romdrup-/Klarupområdet er ca. 24.500 kr. pr. person. Det samlede forbrugspotentiale for dagligvarer i området er derfor ca. 99 mio. kr. nu og ca. 119 mio. kr.

Tallene viser, at der er et uforløst forbrugspotentiale i Romdrup-/Klarupområdet på ca. 14-29 mio. kr. nu og 34-49 mio. kr. i fremtiden.

Der er med andre ord potentiale til yderligere 1 discountbutik nu og måske 2 i fremtiden i Klarup.



Byudviklingsplanen skal sikre, at byens handelsfunktioner koncentrereres omkring strækningen på Klarupvej, der har handelsgadekarakter. Endvidere skal der skabes centralt placeret rummelighed til en evt. ny dagligvarebutik, der kan understøtte bylivet i bymidten.

På den baggrund ønskes den eksisterende bymidteafgrænsning udvidet, så hele handelsgadestrækningen er med i bymidten, og så arealet nord for Euro Spar indgår som centralt placeret rummelighed til detailhandel

Redegørelse for udvidelse af den afgrænsede bymidte i Klarup

Udvidelse af den afgrænsede bymidte i Klarup skal ske i overensstemmelse med "den statistisk metode til afgrænsning af bymidter", der fremgår af Bekendtgørelse nr. 1093 af 11. september 2007 om afgrænsning af bymidter og bydelscentre.

Første trin i den statistiske metode omhandler en kortlægning af de eksisterende virksomheder indenfor udvalgte brancher, der bidrager til skabelse af byliv. Andet trin er at tegne en 25m-zone omkring virksomhedernes adressepunkter. Hvor disse cirkler (nærarealer) overlapper hinanden, dannes samlede områder, som er mulige

bymidtekerner.

Såfremt, der er stor koncentration og stor variation i disse virksomheder er det muligt at definere en faktisk bymidtekerne. Herefter kan der adderes en 100 meter randzone til de faktiske bymidtekerner. Følgende forhold skal være til stede i skabelsen af en faktisk bymidtekerne:

1. Kernen skal rumme mindst en produktionsenhed fra 4 forskellige hovedafdelinger.
2. Kernen skal rumme mindst to produktionsenheder fra hovedafdeling I: Detailhandel m.v.
3. Kernen skal rumme mindst en produktionsenhed fra enten hovedafdeling VI: Offentlig administration m.v., VII: Sundhedsvæsen eller VIII: Kultur m.v.



Ad 1 og 3

Den mulige bymidtekerne i Klarup kan ses på kortet (røde cirkler), og den rummer virksomheder indenfor følgende 4 hovedgrupper: I Detailhandel m.v. II Hoteller, restauranter m.v. V Forretningsservice m.v. VII Sundhedsvæsen

Ad. 2

Den mulige bymidtekerne rummer 6 enheder indenfor Hovedgruppe I Detailhandel.

Muligheden er med andre ord til stede for, at der kan adderes en 100 meter zone (vist med orange stiplede linje) til den faktiske bykerne. Indenfor denne zone er det muligt at udvide den eksisterende afgrænsede bymidte i Klarup.

Den nye afgrænsede bymidte, der både indeholder handelsgadestrækningen på Klarupvej og arealet nord for Euro Spar, er vist på modstående kort. Den eksisterende bymidte er vist med lyserød og udvidelsen er vist med rød skravering.

Sikring af god sammenhæng mellem byens handelsfunktioner og byens Aktivitetsknudepunkt.

Aktivitetsknudepunktet, der rummer så vigtige byfunktioner som skole, hal, børnehave, ungdomsklub, aktivitetscenter, ældreboliger/plejeboliger, tandlæge mv., skaber også store menneskestrømme – lige fra tidlig morgen til sen aften. Området har tidligere været forsøgt indrettet som en del af bymidten med dagligvarebutikker - uden held, og butikkerne er i dag erstattet af boliger.

Hvis potentialet i de store menneskestrømme skal udnyttes fuldt ud til at skabe byliv, er det meget vigtigt, at skabe attraktive mødesteder central beliggende i såvel handelsknudepunktet som i aktivitetsknudepunktet. Steder, hvor der er anledning til lige at stoppe op og måske ligefrem opholde sig. I dag er aktivitetsknudepunktets funktioner beliggende rundt om den store parkeringsplads ved hallen og skolen, og der er ingen anledning til bremse op.



Ligeså vigtigt er det at få sikret en god sammenhæng mellem Klarups handelsknudepunkt og aktivitetsknudepunktet, så det både bliver attraktivt at opholde sig i knudepunkterne og bevæge sig imellem knudepunkterne.

På den måde skabes mulighed for et attraktivt og velfungerende Centrum, der rummer hovedparten af alle de aktivitetsskabende funktioner i Klarup.

Kultur og offentlig service

Kultur og offentlig service er i høj grad medvirkende til at skabe byliv og give identitet til et område.

Romdrup Kirke, Klarup Kirke og Klarupgaard (herregård med hovedgårdsrettigheder) skal sikres og bevares som markante kulturinstitutioner i Romdrup/Klarup-området. Tidligere ledte en allé fra Klarup kirke til Klarupgaard. Denne historiske forbindelse ønskes genskabt.

En stor del af de offentlige servicetilbud ligger centralt beliggende i Klarup by og er derfor medvirkende til at skabe byliv i centrum. Der bør arbejdes målrettet med at åbne institutionsområderne mere op mod byen, så der skabes større samspil. Multifunktionalitet bør også indtænkes i såvel bygningsmasse som udenomsarealer, så der skabes nye synergier og nye muligheder.

En ny børnehave er på vej ved Klarupvej til ca. 100 børn. Dermed er behovet for børnehavepladser sikret i nærmeste fremtid. De ca. 410 nye boliger i Klarup vil imidlertid udløse et behov for en ny institution. Derfor overvejes placering af en ny børnehave.

Klarup Skole ligger centralt placeret i byen, hvilket vanskeliggør en evt. fremtidig udvidelse.



Erhverv

Erhvervsområderne i Klarup skal have rummelighed til at kunne opsuge den løbende efterspørgsel for en lokal erhvervsudvikling.

I erhvervsområderne i den nordlige del af byen ud mod Egensevej er der en rummelighed på 5 ha til nye erhverv. Denne rummelighed vurderes at være tilstrækkelig til at imødekomme efterspørgslen i den kommende planperiode på 12 år.

Skagen Beton er en større virksomhed med regional, national og international betydning, der hører bedre hjemme i en større erhvervsmæssig sammenhæng. Virksomheden ønsker at flytte til en anden og mere egnet placering i Aalborg Kommune, hvilket giver mulighed for en gradvis omdannelse af virksomhedens arealer fra erhvervsområde til boligområde. Et mindre område øst her for ved Spergelvej omdannelse ligeledes fra erhvervsområde til boligområde.

Området ved Skagen Beton udpeges som et egentligt byomdannelsesområde jf. Planlovens §11b, stk. 1, nr. 5.

I Romdrup kan der fortsat etableres mindre virksomheder, værksteder, service mv., som naturligt kan indpasses i landsbymiljøet.



Den nye kommuneplanramme for et nyt boligområde ved Skagen Beton indeholder bestemmelser om, at *"Lokalplaner, der tilvejebringes for arealer i et område, som i kommuneplanen er fastlagt som et byomdannelsesområde, kan ...udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, når kommunalbestyrelsen har sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år, efter at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort (Planlovens §15a, stk. 2)"*.

+ Mobilitet og Grønne kvaliteter

Der skal sikres gode forbindelser i Romdrup/Klarup, der kan håndtere borgernes transportbehov mere bæredygtigt og gøre det mere attraktivt at tage bus eller cykel – og på sigt letbanen. Målet er færre bilkøer, god adgang til indkøb, service og arbejdspladser.

Trafikken i Klarup er overordnet set bygget op omkring Svinetruget, Romdrupvej og Klarupvej. Disse veje fungerer som fordelingsveje for byens mere lukkede vejssystem - stort set uden tværgående trafik. I den gamle del af byen er det oprindelige vejforløb stadig intakt, det skaber en mere sammenhængende vejstruktur. De historiske vejstrukturer vurderes at være vigtige for byidentiteten og bør derfor bevares.

Klarup har et godt udbygget stisystem i eget trace, der gør det muligt at færdes rundt i byen uden at benytte de overordnede veje. På den nordlige og vestlige side af byen løber Klarup Banesti med forbindelse til Egense og Gistrup.

Der skal skabes kollektive trafik-forbindelser og stiforbindelser, der sikrer god adgang for borgerne i Romdrup/Klarup til det kommende universitetshospital og til den kommende letbane, der får endestation ved

Universitetshospitalet. En god forbindelse med muligt skift til letbane ved universitetshospitalet vil give borgerne en fremtidssikret, bæredygtig, smidig og hurtig adgang til de centrale byfunktioner i Aalborg Midtby, hvilket på sigt måske vil kunne afbøde trængselsproblemerne ved udkørslerne fra området til Egensevej.

Den eksisterende stiforbindelse fra Romdrup/Klarup mod vest går via stierne langs Klarupvej og Egensevej. Der indarbejdes en ny stiforbindelse fra banestien vest for Romdrup/Klarup til Hadsund Landevej i kataloget over planlagte stier. Denne forbindelse skal styrke forbindelsen til området ved det nye universitetshospital og dermed letbanen. Endelig indarbejdes en ny rekreativ stiforbindelse nord ud af Klarup i kataloget over planlagte rekreative stier for at skabe mulighed for flere turruter med adgang til Limfjorden. Denne forbindelse understøtter et ønske om at genskabe en gammel historisk forbindelse fra Klarupgaard til Klarup kirke. Ønsket om en yderligere adgang helt ud til Limfjorden afventer afklaring af udvidelsen af Aalborg Havn.



Under fordebatten er der indkommet en del ønsker, der ikke er medtaget i Byudviklingsplanen.



1. Etablering af rundkørsler ved udkørslerne til Egensevej, da der sker kødannelse i spidsbelastningsperioderne.
2. Etablering af ny overordnet vej, der forbinder Svinetruget med Egnspanvej, - også for at sikre bedre trafikafvikling og undgå kødannelse.
3. Etablering af ny forbindelse fra Klarup Skolevej til Hørsholmvej med ensretning for at skabe mere sikker skolevej.
4. Etablering af en ny forbindelse til Limfjorden.

Ad. 1.

På baggrund af foreliggende trafikdata er der foretaget kapacitetsvurderinger for de tre tilslutninger til Egensevej samt for krydset Klarupvej/Svinetruget. Beregningerne er foretaget ud fra eksisterende trafikbelastning og ud den fremtidige belastning med den ønskede boligudbygning i Klarup- og Storvorde-området.

Kort fortalt viser vurderingerne, at udkørslerne Egensevej/Klarupvej og Egensevej/Svinetruget (røde cirkler) klarer belastningerne nu, men at kapacitetsgrænsen overskrides, hvorved der vil opleves store afviklingsproblemer og kødannelser, når trafikken fra den potentielle udbygning tillægges. Behov for ombygning og/eller andre kapacitetsforbedrende tiltag – afklares når planerne konkretiseres. Udkørslen Egensevej/Jørgensmindevej og krydset Klarupvej/Svinetruget (sorte cirkler) vurderes at være mindre belastet end de øvrige udkørsler.

Ad. 2.

En forbindelse fra Svinetruget til Egnspanvej kan skabe en mere direkte forbindelse for trafikanter fra Klarup- og Storvorde-områderne til den sydlige del af Aalborg samt til motorvejen i sydlig retning. En sådan forbindelse vil dog også udgøre en meget stor omkostning. Det vurderes, at den mere direkte forbindelse ikke alene kan retfærdiggøre en sådan investering.

Ad. 3.

Der blev allerede indledt en dialog om sikker skolevej ved Klarup, da ønsket blev fremsat.

Ad. 4.

Der er fremsat et ønske om en rekreativ stiforbindelse til Limfjorden, men da udvidelsesmulighederne for Aalborg Havn ikke er helt afklaret, er der alene indtegnet en ny planlagt rekreativ sti, der giver en række tur-ruter og forbindelse til den eksisterende adgang til Limfjorden ved Sejlflod.

De grønne kvaliteter

Romdrup/Klarup ligger placeret ind i et spændende landskab på kanten mellem det flade forland og de kuperede morænebakker.

Mod vest ligger Romdrup Ådal, der sikrer afvanding af regnvand fra blandt andet Romdrup/Klarup-området. Ådalen har også stor rekreativ værdi, og der er planlagt en rekreativ stiforbindelse langs åen.

Limfjorden ligger indenfor en afstand af 3 km fra Klarup, og det er oplagt at sikre gode rekreative forbindelser til fjorden.

Terrænet syd for Svinetruget rummer både visuelle og rekreative kvaliteter. Der lægges op til bedre rekreativ udnyttelse og understregning af det smukke landskab med stiforbindelser og skovrejsning på de højt beliggende arealer.

Internt bindes Klarup by bindes sammen af et unikt net af grønne elementer, der består af parker, rekreative områder, idrætsanlæg og grønne stisystemer. Der lægges vægt på at videreføre disse kvaliteter. Med de grønne områders centrale beliggenhed har de en unik mulighed for at fungere som omdrejningspunkter for bylivet.

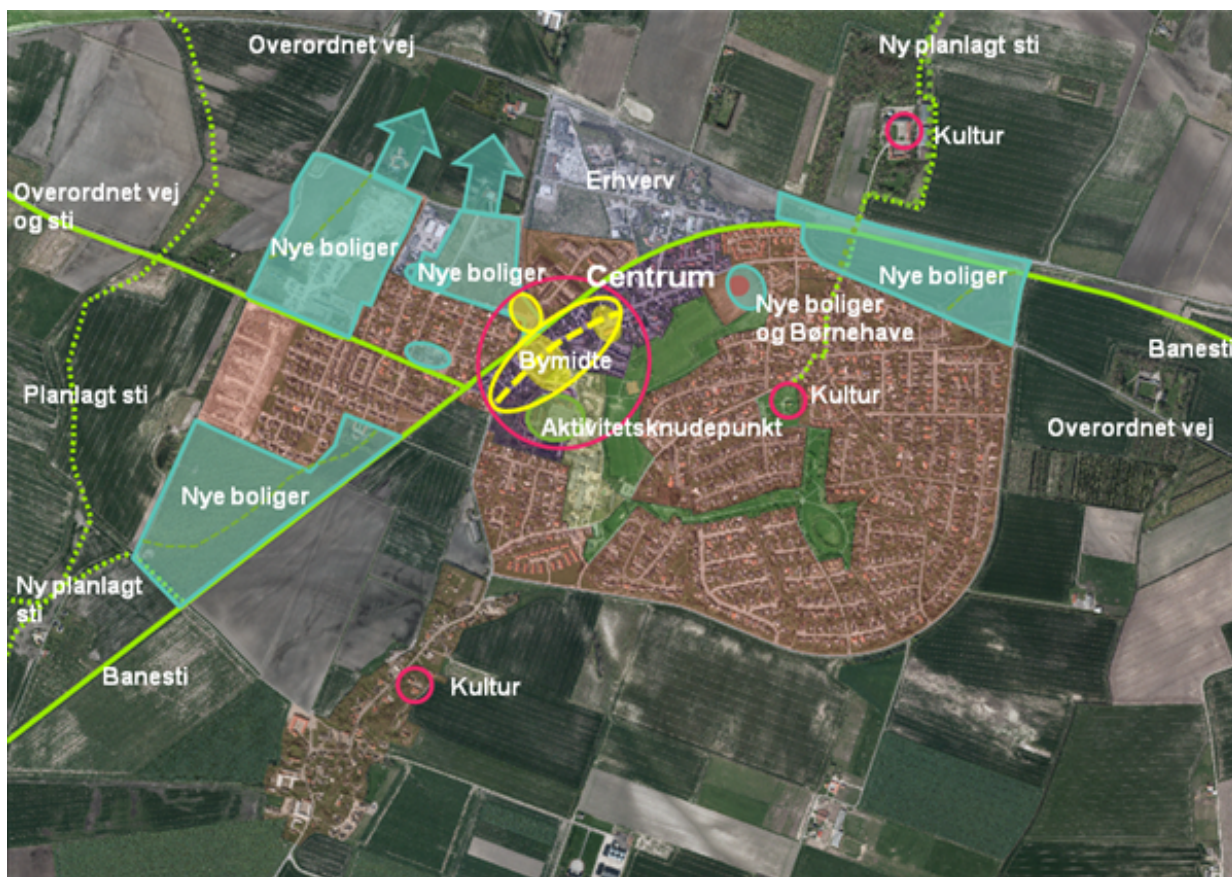


12-09-2016

Miljørapport for Byudviklingsplan for Romdrup/Klarup

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en ny Byudviklingsplan for Romdrup/Klarup. I kommuneplanens Hovedstruktur – Fysisk Vision 2025 for Aalborg Kommune er Klarup udpeget som en oplandsby med særligt vækstpotentiale. Klarup har i kraft af nærheden til Aalborg, god infrastruktur, varieret serviceudbud samt tilstrækkeligt befolkningsunderlag et særligt potentiale for byvækst, der skal udnyttes og understøtte Aalborg som Norddanmarks Vækstdynamo.

Da Byudviklingsplanen vil medføre store ændringer af plangrundlaget for Romdrup/Klarup-området er det vurderet, at kommuneplantillæg nr. 7.009 ikke er omfattet af lovens undtagelsesbestemmelse, § 3, stk. 2, der vedrører mindre områder på lokalt plan og/eller mindre ændringer i eksisterende planer. Der er således udarbejdet en miljørapport.



Ikke teknisk resume

Miljørapporten er udarbejdet som en "ikke teknisk redegørelse". Det er derfor vurderet, at det ikke giver mening at skrive et "ikke teknisk resume".

Sammenfattende redegørelse

Der er ikke indsendt bemærkninger eller udtalelser til Miljørapporten i planens offentlighedsfase.

I hele processen omkring udarbejdelsen af forslag til Byudviklingsplan for Romdrup/Klarup er alle tænkelige

udviklingsmuligheder for området gennemgået og vurderet op imod miljørapportens fokusområder. De nye byudviklings- og byomdannelsesområder i Romdrup/Klarup, er valgt ud fra en helhedsvurdering af områdets potentialer og særlige interesser.

0-alternativet er ikke valgt, da Aalborg Kommune har stor interesse i at udnytte det store potentiale for byvækst i området for at understøtte Aalborg by som Norddanmarks vækstdynamo, og da de nye byudviklingsmuligheder ikke forventes at påvirke miljøet i negativ retning.

Byudviklingsplanen er udarbejdet på et overordnet visionært niveau, hvor det ikke giver mening at beskrive afbødeforanstaltninger og overvågningsprogrammer. Det vil kunne ske i den efterfølgende konkrete planlægning.

Ændringer i forhold til gældende planlægning

Byudviklingsplanen for Romdrup/Klarup medfører en række ændringer af det gældende plangrundlag på både by-, retningslinje- og rammeniveau.

Byudviklingsplanen er udarbejdet som et kommuneplantillæg, der indeholder:

Ny Bybeskrivelse:

- Den nye Byudviklingsplan for Romdrup/Klarup erstatter den tidligere bybeskrivelse for Klarup i kommuneplanen.
- Endvidere er illustrationsplanen tilpasset indholdet i den nye Byudviklingsplan

Ændringer i Kommuneplanrammer:

- Byafgrænsningen for Klarup er udvidet med de nyudlagte boligområder, og da Byudviklingsplanen omfatter både Romdrup og Klarup omfatter byafgrænsningen nu også Romdrup.
- Eksisterende kommuneplanrammer 7.1.C1, 7.1.C2, 7.1.C3 og 7.1 C4 er lagt sammen til en ramme 7.1.C1, der er udvidet med den udvidede bymidteafgrænsning mod nord-vest.
- Kommuneplanramme 7.1.B5 indskrænkes med det område, der overgår til 7.1.C1.
- Boligramme 7.1.B1 er udvidet med det nye boligområde syd for Kærhavegårdudstykningsen.
- Boligramme 7.1.B3 er udvidet med det nye boligområde mellem Klarupvej og Banestien. Endvidere er anvendelseskategorien ”Boliger (åben-lav/tæt-lav)” ændret til ”Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)”.
- Kommuneplanramme 7.1.H1 ændres for området ved Skagen Beton fra erhvervsområde til boligområde 7.1.B6. Endvidere overgår en mindre del i øst ved Spørgelvej til boligområde 7.1.B5. Det tilbageblivende erhvervsområde nedklassificeres til virksomheder i miljøklasse 1-3.

Derudover er der foretaget mindre justeringer og redaktionelle ændringer i flere kommuneplanrammer.

Ændringer Retningslinjer:

- Retningslinje 2.1.1 ”Egentlig byudvikling og byformål” er ændret, så de tidligere perspektivområder og de allerede udbyggede områder udgår som planlagte byudviklingsområder. Endvidere er de nye boligområder tilføjet som planlagte byudviklingsområder og området nord for Lodsholmvej udpeget som perspektivområde.
- Retningslinje 2.1.2 ”Byomdannelse, byudvikling og miljø” er ændret, så området ved Skagen Beton er udpeget som egentligt byomdannelsesområde (jf. Planlovens § 11). Området er vist med lilla skravering.
- Retningslinje 7.1.3 ”Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre” er ændret, så Klarup Bymidte er udvidet med et område mod syd-vest langs Klarupvej samt et område mod nord-vest ved Jørgensmindevej.
- Retningslinje 11.2.2 ”Særlige værdifulde landbrugsområder” er reduceret med arealerne, hvorpå der er udlagt nye boligområder.
- I retningslinje 11.2.6 ”Rekreative ruter” er tilføjet en ny planlagt sti vest for Klarup mod det nye Universitetshospital og en sti nord for Klarup mod Limfjorden.

- I retningslinie 11.4.1 "Område A, Det nære kystlandskab" udgår det nye boligområde i den nord-østlige del af byen mellem Banestien og Klarupvej, og det samme område tilføjes i stedet til retningslinie 11.4.2 "Område B, Planlagt kystlandskab".

Læs nærmere om ændringerne i Redegørelsen til Byudvinningsplanen for Romdrup/Klarup.

Miljørapportens fokusområder

Forud for udarbejdelse af det egentlige forslag til kommuneplantillæg er der foregået et omfattende forarbejde, der er udført sammen med borgere, interesseorganisationer, investorer m.v. via Workshops, Fyraftensmøder m.v.

I forbindelse med forarbejdet er det afklaret, at der skal fokuseres på følgende kriterier i miljørapporten (sendt i høring hos berørte myndigheder 29. april 2015):

- **Landskab** – Romdrup/Klarup ligger i randzonen mellem Gudum-Klarup kridtø og det flade forland mod Limfjorden,
- **Drikkevand** – under hele kridtøen ligger et Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD).
- **Grundvand** – I det flade forland mod Limfjorden og i området ved Romdrup Ådal ligger grundvandet 0-1 meter under overfladen.
- **Klimaudfordringer** – De lavtliggende områder har en risiko for årlig oversvømmelse på 5% og derover.
- **Kulturmiljøer og Kulturarv** - Romdrup og Klarup er udpeget som vigtige kulturmiljøer sammen med Romdrup Kirke, Klarup Kirke og Klarupgaard.
- **Det gode hverdagsliv** – Det er en forudsætning, at byudviklingsplanarbejdet har stor fokus på at skabe gode livsbetingelser for nuværende og nye borgere – uanset, hvor de er i livet.
- **Biologisk mangfoldighed** – Planen skal sikre interne grønne strukturer og forbinde dem med det omgivende landskab og natur. Arbejdet skal have både et menneskeligt sigte (sundhed, rekreation og fritid) og et naturmæssigt sigte (sikring af biologisk mangfoldighed).

Redegørelse for arbejdet med Miljørapportens fokusområder

Klarup er udpeget som "Oplandsby med særligt vækstopotentiale", og det betyder helt konkret, at Byudviklingsplanen skal finde rummelighed til ca. 410 nye boliger i Klarup til den kommende planperiode på 12 år.

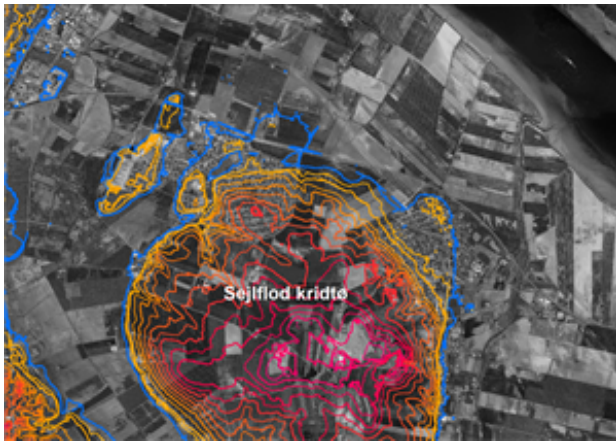
Forudsætning

Godt 300 af de forventede boliger er en ren fremskrivning af det tidligere bosætningsmønster i området. Resten er en konsekvens af den forventede afsmittende effekt fra urbanisering generelt og fra de store projekter i det Østlige Aalborg. I det følgende vil der være fokuseret særligt på de valg og fravalg, der er arbejdet med for at tilgodese ovennævnte miljømæssige fokusområder.

Landskab, Drikkevand, Grundvand og Klimaforandringer

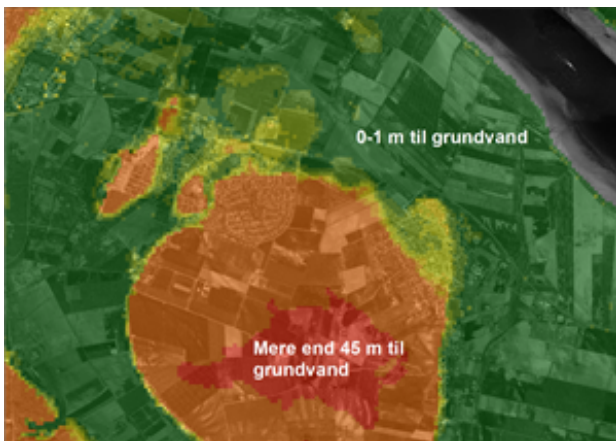
Højdekurver:

Klarup ligger på den nordlige del af Gudum-Klarup bakkeøen. Romdrup ligger syd herfor, presset op mod bakkeøens skråning. Både Romdrup og Klarups struktur knytter sig til de landskabelige forudsætninger. I Byudviklingsplanen fastholdes bebyggelsen på



morænebakkerne, i princippet over 5 m højdekurven, for at understrege og fremhæve landskabets karakter med fladt forland og by på randen af kridtbakken. Egensevej udgør en absolut grænse byvækst mod nord.

Grundvand:



Risikokort:



Områderne omkring Limfjordslandet, Romdrup ådal og slugten mellem Klarup og Romdrup ligger så lavt, at de vil være udfordret af de globale klimaforandringer med stigende grundvandsspejl, øget nedbør, mere vand i vandløbene og stigende havvandsstand, hvilket gør områderne uegnede som byvækstområder.

Målet om at fastholde ny bebyggelse på morænebakkerne og friholde de lavtliggende områder for bebyggelse har derfor et dobbeltsigte, der både tilgodeser landskabs- og klimainteresser.

Drikkevand:



Det er klar præmis for Byudviklingsplanen, at OSD-området under bakkeøen friholdes for nyudlæg til bebyggelse i den kommende 12 års periode, da der findes alternative byudviklingsområder udenfor OSD.

Romdrup/Klarup-området er omkranset af stærke arealinteresser, og for at tilgodesse interesserne Landskab, Drikkevand, Grundvand og Klimaforandringer er byudvikling udelukket i OSD-området og i de lave områder ved Limfjordslandet, Romdrup ådal og slugten mellem Klarup og Romdrup.

Det har reelt betydet, at to ansøgte byudviklingsprojekter i slugten mellem Klarup og Romdrup samt et projekt i OSD-området ikke kan realiseres.

Kulturmiljøer og kulturarv

Fredninger:



Romdrup og Klarup er udpeget som vigtige kulturmiljøer sammen med Romdrup Kirke, Klarup Kirke og Klarupgaard. Friholdelsen af den lave slugt mellem Klarup og Romdrup for bebyggelse har ikke kun et Landskabs-, Drikkevands-, Grundvands- og Klimasigte. Friholdelsen skal i høj grad også sikre oplevelsen af det værdifulde kulturmiljø i landsbyen Romdrup og i Klarup.

Det gode hverdagsliv

En vigtig intention i Byudviklingsplanen er at skabe gode livsbetingelser for borgerne i Romdrup/Klarup-området. Byen er opbygget, så de væsentligste byfunktioner og offentlige institutioner ligger centralt placeret i byen.

Byliv:



Intentionen er at styrke handelsgaden Klarupvej og Handelsknudepunktet ved Euro Spar ved bevidst at samle alle byfunktioner i dette område. Området ved skolen og hallen er byens aktivitetsknudepunkt, med en samling af funktioner som skole, hal, børnehave, ungdomsklub, aktivitetscenter, ældreboliger/plejeboliger, tandlæge mv. Forbindelsen mellem Handelsknudepunktet og Aktivitetsknudepunktet skal udvikles og forbedres.

Veje og stier:



I Klarup findes et meget fint forgrenet stinet, der dels forbinder boligområderne med de grønne områder og byen institutioner, handel m.v. og dels forbinder Romdrup/Klarup med omverdenen. Stinettet er udvidet med en ny planlagt forbindelse fra Klarup mod Limfjorden ved Klarupgaard og fra Klarup Banesti mod vest til Hadsund Landevej. Egensevej, Svinetruget, Klarupvej og Romdrupvej er det overordnede vejnet i området

Klarup by vender ryggen mod Egensevej og Svinetruget, og de danner dermed en skarp grænse mellem byen og det åbne land. Området øst for Svinetruget er friholdt for bebyggelse, da det vil være meget vanskeligt at få nye boligområder med denne placering til at blive en integreret del af byen. Byen vender ryggen mod Svinetruget og dermed også et evt. fremtidigt byområde her. Endelig ligger området øst for Svinetruget i for stor afstand til bylivet og de offentlige institutioner, der bevidst koncentrerer i byens Centrum.

Friholdelsen af området øst for Svinetruget for bebyggelse betyder, at et aktuelt byudviklingsprojekt her ikke kan realiseres.

Biologisk mangfoldighed



Romdrup/Klarup ligger placeret ind i et spændende landskab på kanten mellem det flade forland og de kuperede morænebakker. Mod vest ligger Romdrup Ådal, der sikrer afvanding af regnvand fra blandt andet Romdrup/Klarup-området, og mod nord ligger Limfjorden. Begge dele har også stor rekreativ værdi.

Internt bindes Klarup by bindes sammen af et unikt net af grønne elementer, der består af parker, rekreative områder, idrætsanlæg og grønne stisystemer.

Det er specifikt fremhævet i Byudviklingsplanen, områdets grønne og rekreative kvaliteter skal tilgodes såvel klima og natur som sundhed og trivsel. Hermed menes, at selvom naturelementet er stærkt langs Romdrup Å, skal der også tænkes klima og rekreation ind i konkrete planer og projekter for området. På samme måde skal natur, biodiversitet og klimasikring også tænkes ind de interne grønne elementer i byerne, der typisk har et særligt fokus på rekreation og fritid.

+ Alternativer

Miljørapporten skal beskrivelse og evaluere rimelige alternativer. Alternativerne ligger i alle de fravalg, der er foretaget i processen med baggrund i rapportens fokusområder.

Beskrivelsen af alternativerne til den ønskede byudvikling i Romdrup/Klarup-området fremgår løbende under redegørelserne for Miljørapportens fokusområder. Alternativerne fremgår som potentielle udviklingsprojekter, der er fravalgt på grund af negativ påvirkning af én eller flere af miljørapportens fokusområder. Miljørapportens fokusområder har med andre ord haft stor indflydelse på de valg og fravalg, der foretaget i processen. Alle vinklerne indenfor fokusområderne er alt overvejende tilgodeset i de valg, der nu er indarbejdet i forslag til kommuneplantillæg for Byudviklingsplanen for Romdrup/Klarup. Det vurderes derfor, at den sandsynlige konsekvens af Byudviklingsplanen er, at den kun har begrænset indvirkning på miljøet.

O-alternativet

Det er vurderet, at de nyudlæg der er foretaget i forbindelse med kommuneplantillægget for Byudviklingsplanen for Romdrup/Klarup ikke påvirker de miljø- og samfundsmæssige interesser i væsentlig grad. På positiv-siden vil Byudviklingsplanen betyde en omdannelse af erhvervsområdet ved Skagen Beton til boligområde, hvilket er mindre miljøbelastende. Endvidere vil de nyudlagte boligområder give Romdrup/Klarup mulighed for at blive fremtidssikret som bæredygtige lokalsamfund med høj grad af offentlig og privat service samt gode fritids- og rekreationsmuligheder.

+ Afbødeforanstaltninger og overvågning

Aalborg Kommune skal overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af Byudviklingsplanens gennemførelse. Planen bevæger sig imidlertid på et så overordnet strategisk, visionært niveau, at det ikke giver mening at beskrive afbødeforanstaltninger og overvågningsprogrammer.

Byudviklingsplanen for Romdrup/Klarup er udarbejdet som et kommuneplantillæg – en form for ”mini-kommuneplan” – der angiver fremtidsperspektiverne for hele Romdrup/Klarup-området.

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

Byudviklingsplanen bliver fulgt op af mange konkrete planer og projekter. I processen med disse planer, vil arbejdet med de ovenfor nævnte fokusområder blive videreført.

12-09-2016