



Tillæg 8.009 Byudviklingsplan for Storvorde/Sejflod

Aalborg Byråd godkendte den 12. september 2016 kommuneplantillæg 8.009 Byudviklingsplan for Storvorde/Sejflod.

Planen består af:

- [Byudviklingsplan for Storvorde/Sejflod](#)
- [Retningslinje 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål](#)
- [Retningslinje 7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre](#)
- [Retningslinje 11.1.2 Grøn-blå Struktur](#)
- [Retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder](#)
- [Retningslinje 11.2.4 Skovrejsningsområder](#)
- [Retningslinje 11.3.8 Økologiske forbindelser](#)
- [Retningslinje 11.4.1 Område A, Det nære kystlandskab](#)
- [Retningslinje 11.4.2 Område B, Planlagt kystlandskab](#)
- [Kommuneplanramme 8.1.B1 Storvorde By](#)
- [Kommuneplanramme 8.1.B2 Toftøjbakken](#)
- [Kommuneplanramme 8.1.B3 Rødageren](#)
- [Kommuneplanramme 8.1.C1 Toftøjvej](#)
- [Kommuneplanramme 8.1.H1 Industrivej](#)
- [Kommuneplanramme 8.1.I1 Storvorde Øst](#)
- [Kommuneplanramme 8.1.O1 Kirken](#)
- [Kommuneplanramme 8.1.O2 Stationsvej](#)
- [Kommuneplanramme 8.1.O3 Skole](#)
- [Kommuneplanramme 8.1.O4 Specialarbejderskole](#)
- [Kommuneplanramme 8.1.O5 Børnehaven Troldevej](#)
- [Kommuneplanramme 8.1.O6 Ny institution](#)
- [Kommuneplanramme 8.1.R1 Vandværksvej](#)
- [Kommuneplanramme 8.1.R2 Storvorde Vest](#)
- [Kommuneplanramme 8.1.R3 Sejflod Banesti](#)
- [Kommuneplanramme 8.2.L1 Sejflod](#)
- [Kommuneplanramme 8.2.O1 Spejderhus m.m.](#)
- [Kommuneplanramme 8.2.O2 Kirke](#)
- [Kommuneplanramme 8.2.D1 Kirkebakken](#)
- [Redegørelse til byudviklingsplan for Storvorde/Sejflod](#)
- [Miljørapport til byudviklingsplan for Storvorde/Sejflod](#)

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.

12-09-2016



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

K O M M U N E P L A N

Planstrategi

Hovedstruktur

Retningslinier

Kommuneplanrammer

Planredegørelse

Bilag



Storvorde er en af oplandsbyerne til Aalborg, der skal supplere og understøtte Aalborg som Norddanmarks Vækstdynamo. Storvorde vurderes sammen med Sejlflod at have et særligt potentiale for vækst set i lyset af de store nye udviklingsprojekter i det østlige Aalborg fx Letbane, Aalborg Universitet, nyt Universitetshospital m.v.

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

Byudviklingsplanen skaber rummelighed til ca. 680 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.

+ Identitet og sammenhæng

Storvorde var oprindelig en landsby. Senere (1883) blev den stationsby, og i dag er den bosætningsatellit til Aalborg.

Sejlflod er en gammel jernalderlandsby med rødder helt tilbage til 300-tallet.

Identitet

- Storvorde og Sejlflod opfattes som en samlet helhed.
- Storvorde er den moderne by, der vækster og leverer indkøbsmuligheder, fritidstilbud, offentlige og private servicetilbud mv. til hele Storvorde-/Sejlflod-området.
- Sejlflod er landsbyen, hvor landsbykarakteren fastholdes i den gamle bydel.
- Storvorde og nabobyen Klarup 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.

Kulturværdier og fredninger

- Storvorde og Sejlflod kirker ligger som kulturhistoriske monumenter. Der er rejst fredninger på de omkringliggende arealer begge steder.
- Sejlflod Kalkgrav er et fredet område mellem Storvorde og Sejlflod.
- Gudumlunds Fabrikker er udpeget som værdifuldt kulturmiljø.
- De værdifulde kulturværdier skal sikres og bevares, da de er med til at fortælle byernes historie og give området en helt særlig karakter og identitet.



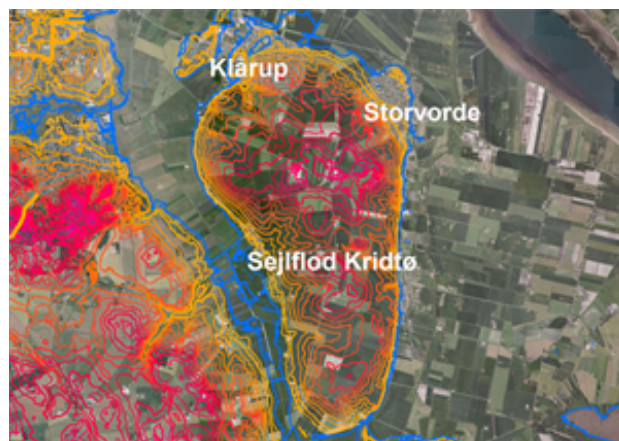
Storvorde Kirke er fra ca. 1200-tallet, hvor skibet blev bygget. Koret fra 1300-tallet, mens tårnet er opført sidst i middelalderen. Sejlflod Kirkes skib og kor er opført i 1200-tallet, mens våbenhus og tårn er fra senmiddelalderen. Begge kirker er udført i romansk stil.

Formålet med fredningen af Sejlflod Kalkgrav er at sikre den tidligere kalkgrav som vokseplads for planten Stor Gyvelkvæler, der lever som snylteplante på roden af Stor Knopurt.

Kulturmiljøet Gudumlunds Fabrikker består af ”fabrikssøen” ved Gudumholm samt de tilstødende kanaler. Lindborg Å, der var en del af det industrielle miljø, har fungeret som transportvej for udførsel af færdigvarer først ved direkte indsejling af skibe og senere ved omlastning til skibe fra pramme.

Storvorde og Sejlflod i landskabet

- Storvorde og Sejlflod ligger på randen mellem Sejlflod Kridtø og det flade forland mod Limfjorden.
- De lavtliggende områder i Limfjordslandet og det lave område ved Lindenberg Å skal friholdes for bebyggelse.
- Ny bebyggelse skal fortrinsvis ligge på morænebakkerne, og 5 m højdekurven (vist med blå på kortet) definerer en princippiel grænse mellem bebyggelsen og det flade forland.
- Ny bebyggelse skal holdes i randen af morænebakken, da der er stærke drikkevandsinteresser under helle kridtøen.
- Den markante kystskrænt skal indgå som et identitetsskabende element i den kommende byudvikling. Den er i dag markeret af beplantning, som er med til at give Storvorde/Sejlflod en ”grøn ryg”.



Storvorde ligger på nord-/østsiden af Sejlflod Kridtø. Sejlflod ligger syd herfor, presset op mod bakkeøens skråning. Byernes struktur knytter sig til de landskabelige forudsætninger, og fra boligområderne på bakkeøen er der en flot udsigt med lange kik ud over fjorden og engene. Bebyggelsen i Storvorde og Sejlflod ligger på kanten af morænebakken og er med til at fremhæve bakkeøen.

Områderne omkring Limfjordslandet og det lave område ved Lindenberg Å 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.

+ Det gode hverdagsliv

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

Storvorde og Sejlflod 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 Storvorde og Sejlflod føler et fælles ansvar for at løfte de to byer.
- 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 Storvorde og Sejlflod 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 nem 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, rekreation, fred 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.



Storvorde og Sejlflod 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 tilgodese 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.
- Storvorde og Sejlflod skal sammen kunne 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 satse 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 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.

+ Udvikling og omdannelse

Der skabes rummelighed til ca. 340 nye boliger i Storvorde/Sejlflod.

Nye boliger giver nye borger, og nye borgere er grundlaget for udvikling af den offentlige og private service i Storvorde.

Byernes funktioner

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



Storvorde 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.

Storvorde Bymidte

- Hovedparten af Storvordes butikker og servicetilbud findes i området ved Stationsvej og Rødhøjvej der er udpeget som bymidten i Storvorde.
- Byens offentlige service samt sports-, kultur- og fritidsfunktioner ligger som perler på en snor langs Tofthøjvej og danner en Bykerne.
- Området ved det gl. Rådhus inddrages i bymidten, så området kan omdannes til butikker og andre byfunktioner i samspil med det eksisterende butiksområde.
- Handel og service skal samles i Storvordes bymidte, så synergier og fornemmelsen af byliv opstår.
- Offentlig service og fritidsaktiviteter skal placeres indenfor bykernen og indrettes så de bidrager mest muligt til skabelse af byliv.
- Der skal skabes bedre forbindelse mellem Bymidten og Tofthøjvej.



Storvorde bymidte er afgørende for Storvorde-/Sejflodområdets udvikling i såvel økonomisk forstand som i social og kulturel forstand. Bymidten spiller en vigtig rolle som samfundsbyggende rum, fordi den kan være uformelt samlingssted, hvor mennesker på uforpligtende måde kan mødes, samtale, reflektere og ytre sig. Bymidten er byens/områdets visitkort. Dagligvarebutikker kan være særlige drivere for skabelse af byliv på grund af deres store kundestrømme. Derfor er der særlig stor opmærksomhed på placering og indretning af dagligvarebutikker, så de er med til at skabe byliv.

Nye boligområder

1. Arealet nord og vest for Rødgæren inddrages til boligformål.
2. Potentiel mulighed for udstykning/omdannelse af eksisterende landejendom ved Vestermarksvej.
3. Realisering af gældende lokalplan ved Meldgaardshave.
4. Indretning af nyt boligområde på bakken vest for Tofthøjvej.
5. Mulighed for ændring af anvendelsen fra erhvervsformål til boligformål.

Området umiddelbart vest for Tofthøjskolen og Skrænten er udlagt som perspektivområde for nye boliger. Samtidig er der angivet en fremtidig udviklingsretning for nye boligområder mellem Storvorde og Klarup med respekt for en landskabelig bearbejdning herunder med fokus på skovrejsning og OSD-områder.



1. Området ligger op ad skråningen og kan give mulighed for ca. 40 fine udsigtsgrunde. Den stejle stigning gør, at vejbetjeningen af området er en udfordring.
2. Den eksisterende landejendom ved Vestermarksvej ligger i byzone og kan, såfremt det på sigt ønskes, omdannes og udstykkes til op mod 16 tæt-lav boliger.
3. Området ved Meldgaardshave er omfattet af en gældende lokalplan for tæt-lav boligbebyggelse, der kan

udnyttes til ca. 16 tæt-lav boliger.

4. Området på bakken vest for Tofthøjvej er et nyt boligområde, der ligger på kanten af Sejlflod Kridtø og gennemskæres nord-syd af en stejl skrænt. Arealet er stærkt skrånende, hvilket både giver god mulighed for attraktive udsigtsgrunde, men samtidig stiller særlig krav til vejbetjeningen af området. Det nye område deles i et område ovenfor skrænten, der orienteres mod Storvorde, og et område nedenfor skrænten, der opfattes som en del af landsbyen Sejlflod. Hele området ligger tæt på de centrale byfunktioner i Storvorde og muliggør op mod 260 nye tæt-lav boliger og parcelhuse.

5. Såfremt området omdannes fra erhverv til bolig kan der indrettes lige fra 6-20 boliger.

Erhverv

- Storvorde har et eksisterende erhvervsområde til let erhverv ud mod Engvej samt et industriområde ud mod Egensevej.
- Erhvervsområderne har rummelighed til at kunne opsuge den løbende efterspørgsel for en lokal erhvervsudvikling.
- I Sejlflod kan der fortsat etableres mindre virksomheder, værksteder, service mv., som naturligt kan indpasses i landsbymiljøet



+ Grønne og rekreative kvaliteter

Storvorde/Sejlflod 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 i nærområderne.

Grønne forbindelser

- Nærheden til Limfjorden og Lindenberg Å er helt unik, og borgerne skal sikres bedre adgang til de kvaliteter, der findes ved vandet.
- De interne grønne områder i Storvorde og Sejlflod 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.
- Der skal sikres en grøn forbindelse mellem Storvorde og Sejlflod.
- Bakken sydvest for byerne udgør afgrænsningen til det åbne land. Bakken skal udvikles med stedskendt natur og plantes til med skov, hvor det er muligt.
- 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 tilgodeses såvel klima og natur som sundhed og trivsel.

Storvorde og Sejlflod er omgivet af værdifulde nærrekreative arealer med meget forskellige kvaliteter.

Limfjorden ligger indenfor en afstand af 2 km fra Storvorde, og der findes allerede en direkte stiforbindelse til fjorden. Mod øst løber Lindenberg Å i et grønt forløb helt ud til Limfjorden, og på morænebakkens skråning umiddelbart vest for de nyere boligområder i Storvorde ligger et attraktivt naturområde med eksisterende skov og fredet overdrev. Midt i alle herlighederne ligger Børnehaven Troldhøj.

Mod vest skal der sikres en grøn kile og økologisk forbindelse fra byerne op til naturområdet ved Kirkebakken i Sejlflod.



+ Mobilitet

Der skal sikres gode forbindelser i Storvorde/Sejlflod, 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 og god adgang til indkøb, service, fritidsfunktioner og arbejdspladser.

Overordnet infrastruktur

- Trafikken i Storvorde er overordnet set bygget op omkring Storvordevej, Vandværksvej og Engvej i øst-/vestgående retning og Tofthøjvej i nord-/sydgående retning helt til Sejlflod.
- Disse veje fungerer som fordelingsveje for byens mere lukkede vejsystem.



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.



Der skal skabes kollektive trafik-forbindelser og stiforbindelser, der sikrer god adgang for borgerne i Storvorde/Sejlflod 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 vil aflast Tofthøjvej og afbøde trængselsproblemerne ved udkørslerne fra området til Egensevej.

Stiforbindelser

- Vi skal have flere til at bruge cyklen. Cyklen skal være det foretrukne transportmiddel til de interne ture i Storvorde/Sejlflod.
- De nye boligområder i byen skal kobles op på det eksisterende sammenhængende stinet.
- 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.

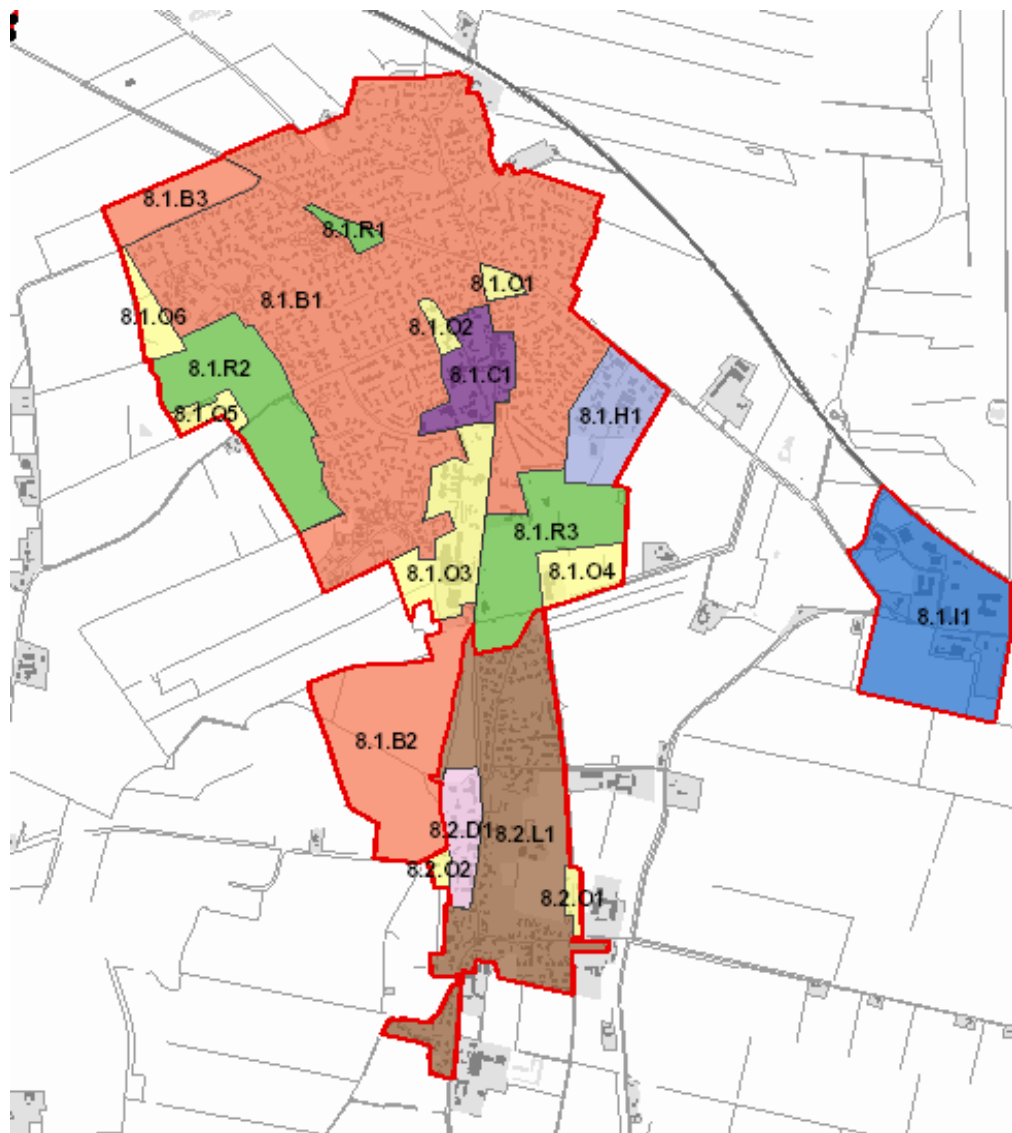


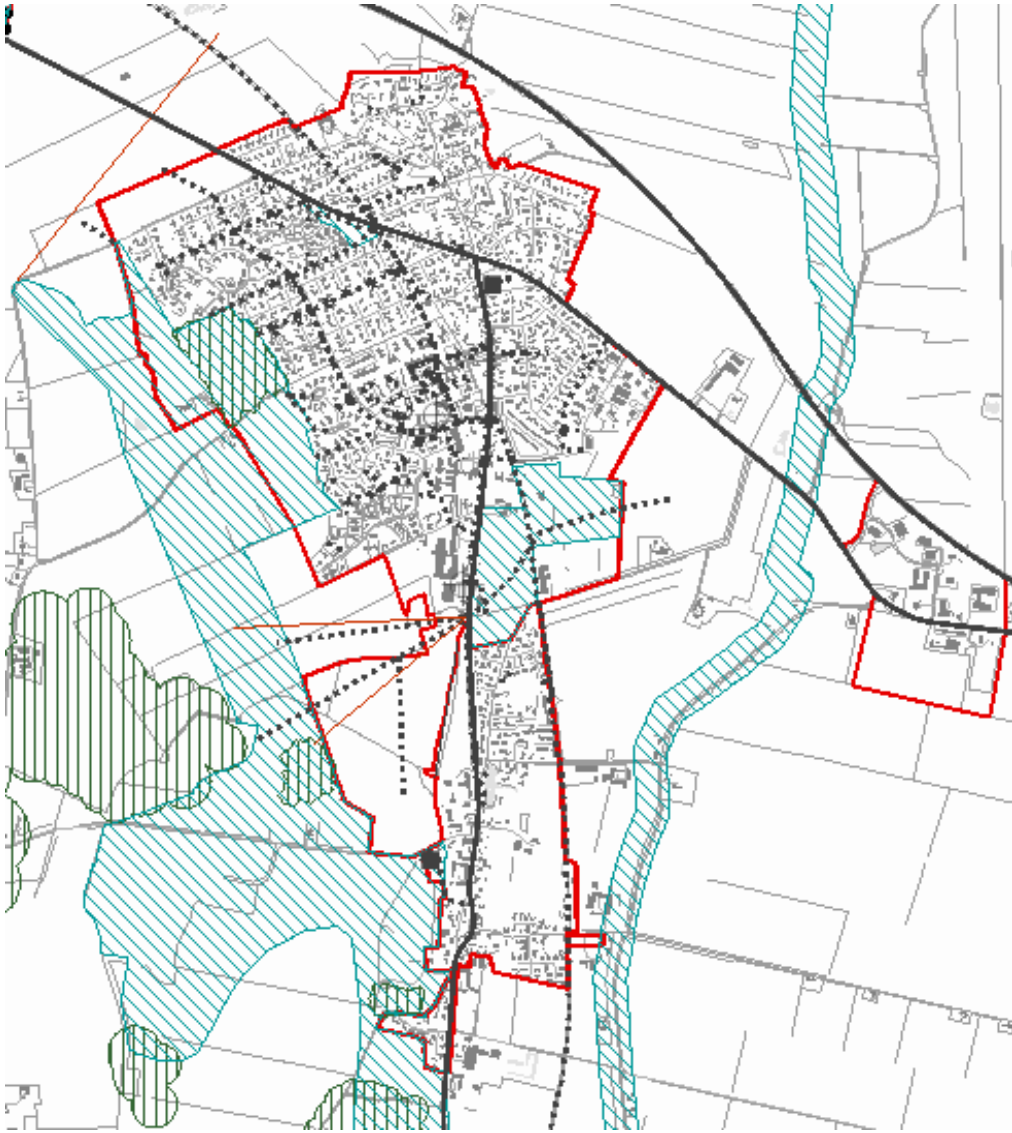
I Storvorde findes et findes forgrenet stinet, der dels forbinder boligområderne med de grønne områder og byens institutioner, handel m.v. og dels forbinder Storvorde/Sejlflod med omverdenen.

Det sammenhængende stinet i Storvorde/Sejlflod-området er vigtigt 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 en mindre del af borgernes transportbehov skal dækkes med bil.



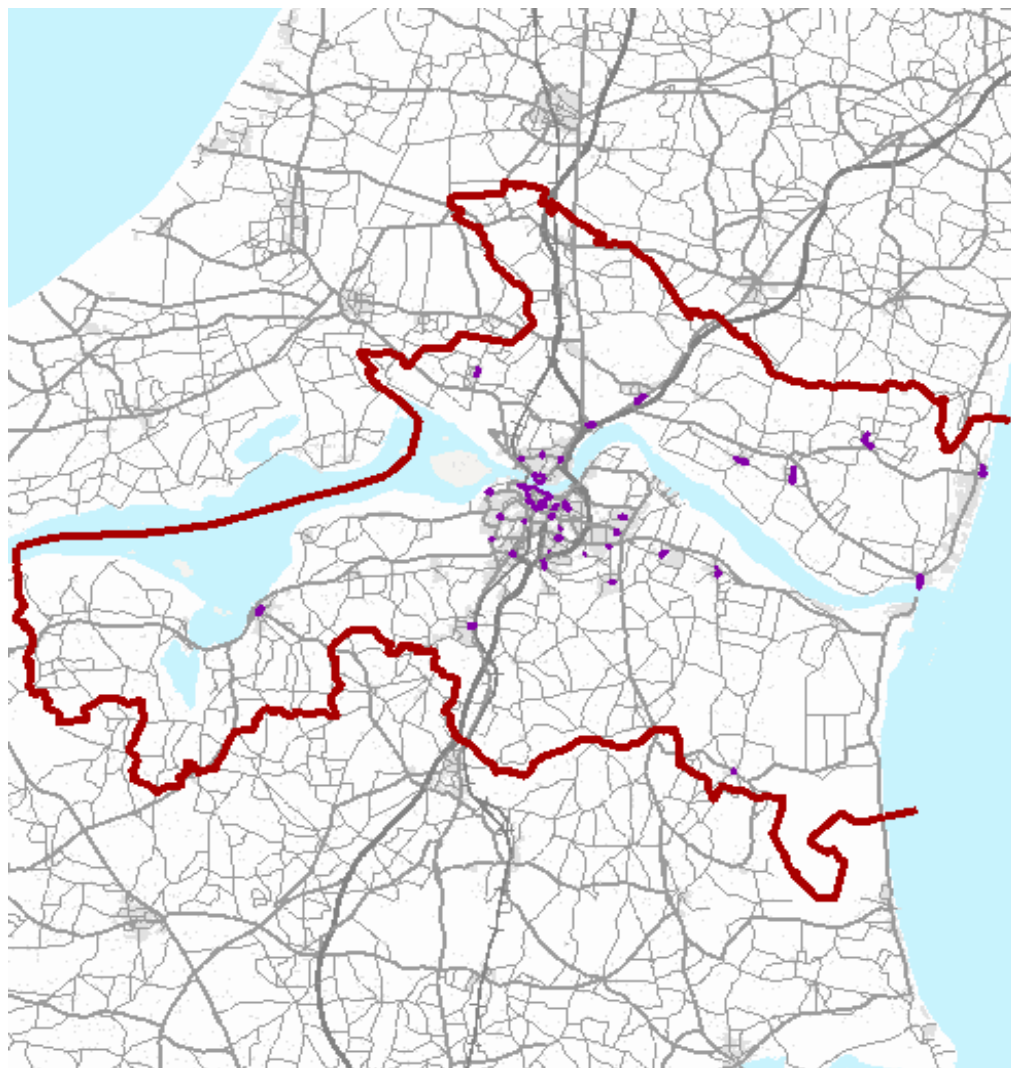




12-09-2016



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.
- Maksimalt 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		

Ordforklaring:

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

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

Bouet		3.500	1.000	11.085	12.870
Lindholm	Bydelscenter	3.500	1.000	1.452	3.900
Løvvangen	Bydelscenter	3.500	1.000	4.337	7.500
Nørre Uttrup	Bydelscenter	3.500	1.000	3.780	9.000
Vestbyen Vest	Bydelscenter	3.500	1.000	3.898	9.000
Ø-gadekvarteret	Bydelscenter	3.500	1.000	2.976	5.300
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

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

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

* 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.

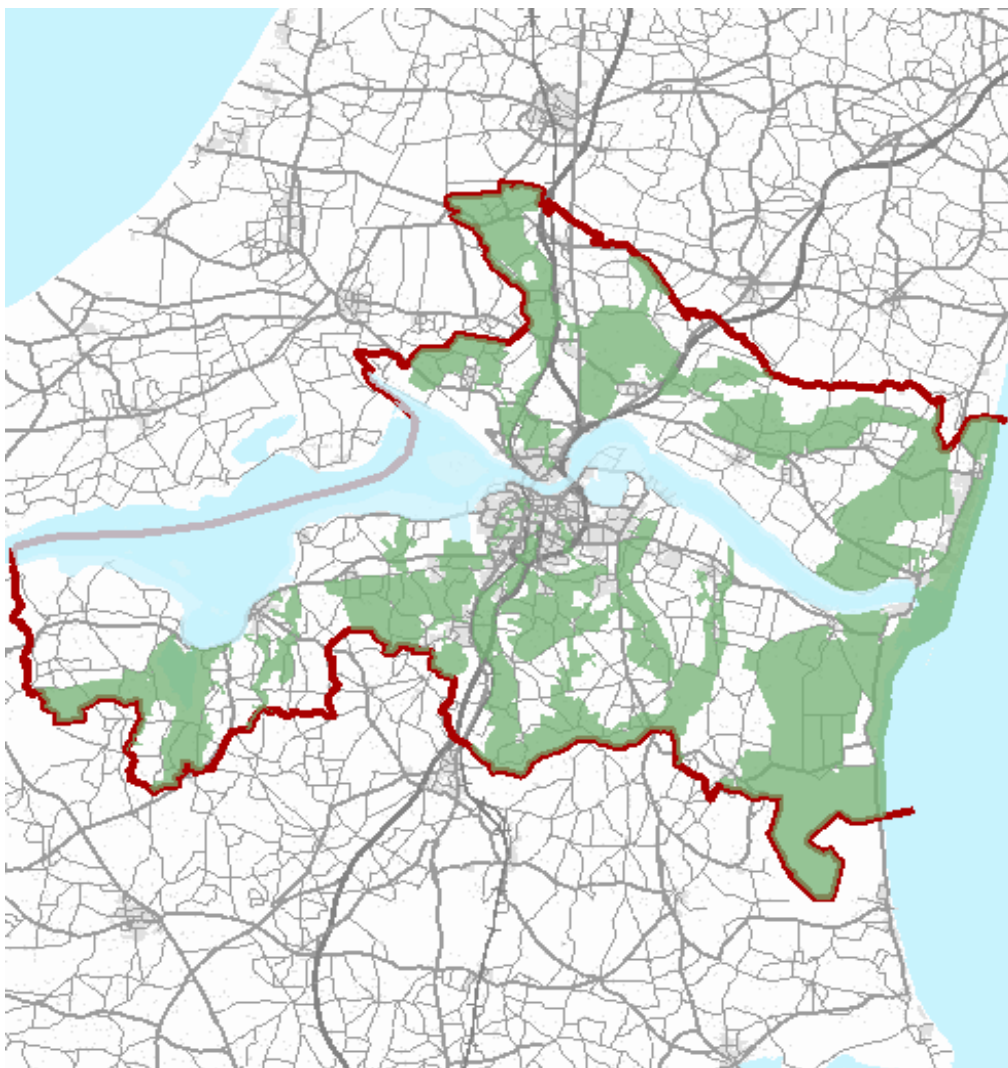
Byer med afgrænset centerområde: Nibe, Svenstrup, Gistrup, Klarup, Storvorde, Kongerslev, Hals, Hou, Ulsted, Gandrup, Vester Hassing, Vodskov og Vadum.

Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen medregnes (jf. Planlovens §5t, stk. 1). Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m² (jf. Planlovens §5t, stk. 2).

12-09-2016



11.1.2 Grøn-blå Struktur



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

Bemærkninger til retningslinien

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

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

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



Kyø Dale

Aalborg Kommune.

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

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

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

12-09-2016



11.2.3 Øvrige landområder



- I øvrige landområder jf. ovenstående kort, skal hensynet til jordbrug, natur og landskabsinteresser varetages i balance mellem interesserne i det åbne land og byudviklingsinteresserne. I disse områder må planlægning og administration vedrørende arealanvendelsen og tilstanden ikke forringe muligheden for at opfylde naturkvaliteten for områdets naturtyper, fastlagt efter principperne i naturplanlægningssystemet.

Bemærkninger til retningslinien

Interesserne i øvrige landområder varetages så vidt muligt ud fra princippet om flersidig anvendelse.

I konkrete tilfælde skal der ske en afvejning af benyttelses- og beskyttelsesinteresserne. Interesserne skal så vidt muligt afbøjes mod hinanden ud fra princippet om flersidig arealanvendelse. Hvor interesserne ikke kan forenes, må der ske en prioritering ud fra en samlet afvejning med hovedvægten på en bæredygtig udvikling.

Naturinteresserne knytter sig især til naturtyper som kildeområder,



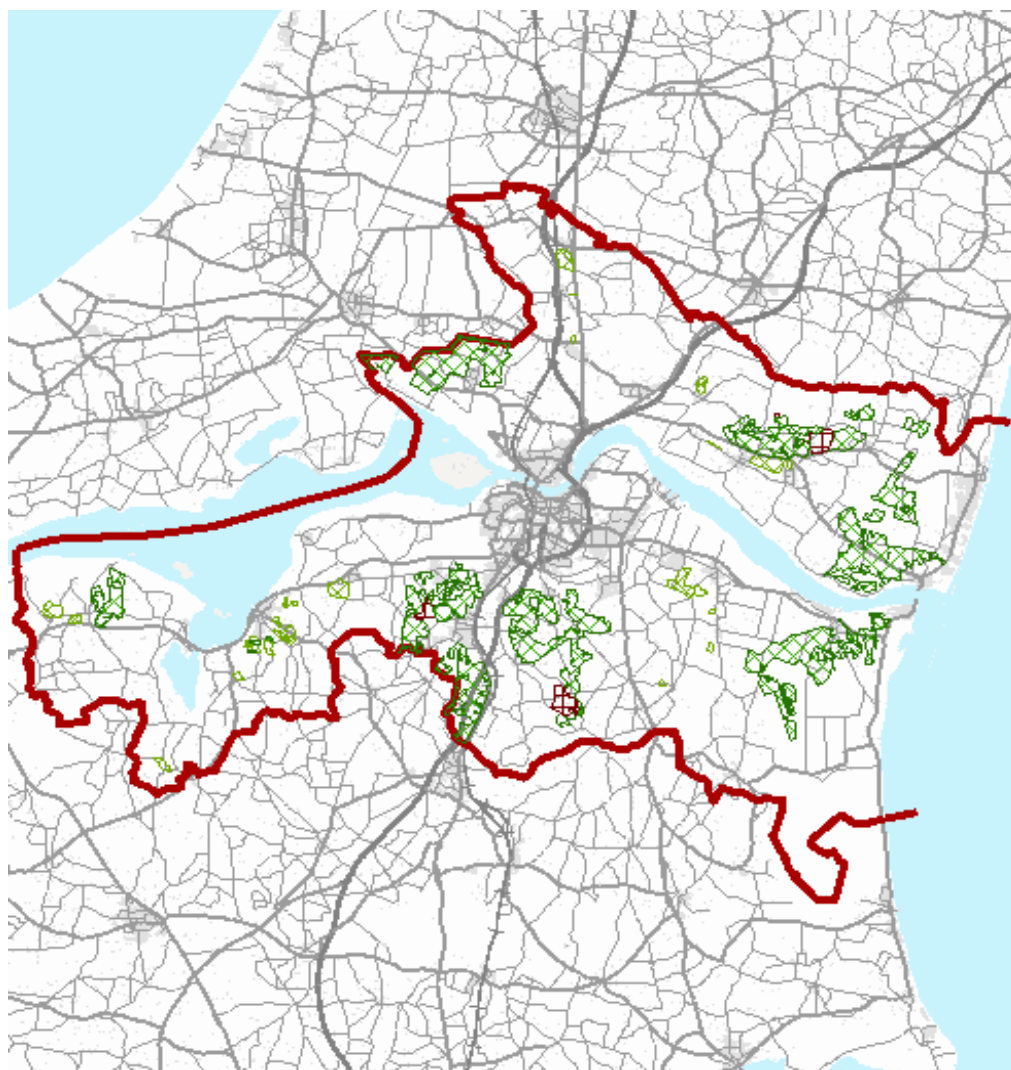
vandløb, moser, ferske enge, strandenge, overdrev og heder, til kulturlandskaber og -elementer og til sikring af friluftslivets aktivitetsmuligheder. De øvrige landområder rummer i dag en mosaik af naturtyper og småbiotoper (levesteder) af varierende karakter. En udvikling, der fremmer opretholdelse og pleje af vigtige naturtyper, småbiotoper og de økologiske sammenhænge i landskabet, skal så vidt muligt understøttes.

Se nærmere om naturplanlægningssystemet under [retningslinje 11.3.1](#).

12-09-2016



11.2.4 Skovrejsningsområder



- På ovenstående kort er vist områder udpeget til skovrejsningsområder.
- Inden for områder udpeget til bynær skovrejsning skal det sikres, at der ikke etableres anlæg og bebyggelse eller inddrages arealer til formål, der kan forringe mulighederne for skovrejsning eller som ikke er i overensstemmelse med den fremtidige anvendelse til skov. Udpegningen er ikke til hindring for en fortsat landbrugsdrift eller for etablering af vandforsyningsanlæg.

Bemærkninger til retningslinien

Aalborg Kommune er underforsynet med skov. Det er målet at det eksisterende skovareal skal øges til 12% af kommunes areal. Skovrejsningsområderne skal styrke sammenhæng og tilgængelighed for friluftsliv og natur og som en vigtig del af Grøn-blå Struktur.

De udpegede skovrejsningsområder er de områder, hvor rejsning af ny skov særligt fremmes. Udpegningen af skovrejsningsområder har betydning for tilskud til privat skovrejsning og for den statslige skovtilplantning. Tilplantningen er frivillig for lodsejere og går ikke forud for landbrugsdrift. Det betyder, at der kan opføres ny bebyggelse og etableres anlæg, der er nødvendig for en fortsat landbrugsdrift.

Borgerne kommer ofte i skoven og er den friluftssaktivitet som flest borgere udøver. Skove medvirker til at give landskabet karakter, er den naturtype, der har den største biodiversitet, medvirker til reduktion af CO₂- indhold i luften og udleder ikke kvælstof til atmosfæren.

Udpegningen af skovrejsningsområder i kommuneplanen er sket, dels som større samlede skovområder, og dels som mindre bynære områder.

De større samlede skovrejsningsområder er overvejende udlagt på morænebakker for at fremhæve kontrasterne i landskabet.

Byrådet lægger vægt på, at skovrejsning i områder med særlige drikkevandsinteresser er en varig sikring af rent drikkevand til fremtidens borgere i Aalborg Kommune.

De mindre bynære skovrejsningsområder skal sikre byernes befolkning gode muligheder for hverdagens rekreation og for naturoplevelser. De mindre bynære skovplantninger kan integreres i nye byområder.

Byrådet anbefaler, at der skabes god adgang til de nye skove, og at der søges sammenhæng med det rekreative stinet. Skovene skal være åbne og uden hegning, der hindrer den frie færdsel for dyr såvel som for mennesker. Ved planlægningen af ny kommunal skov skal der sikres lysninger i form af en passende afstand til eksisterende og planlagt bebyggelse, friholdelse af bevaringsværdige kulturspor, udsigtskiler o.l.

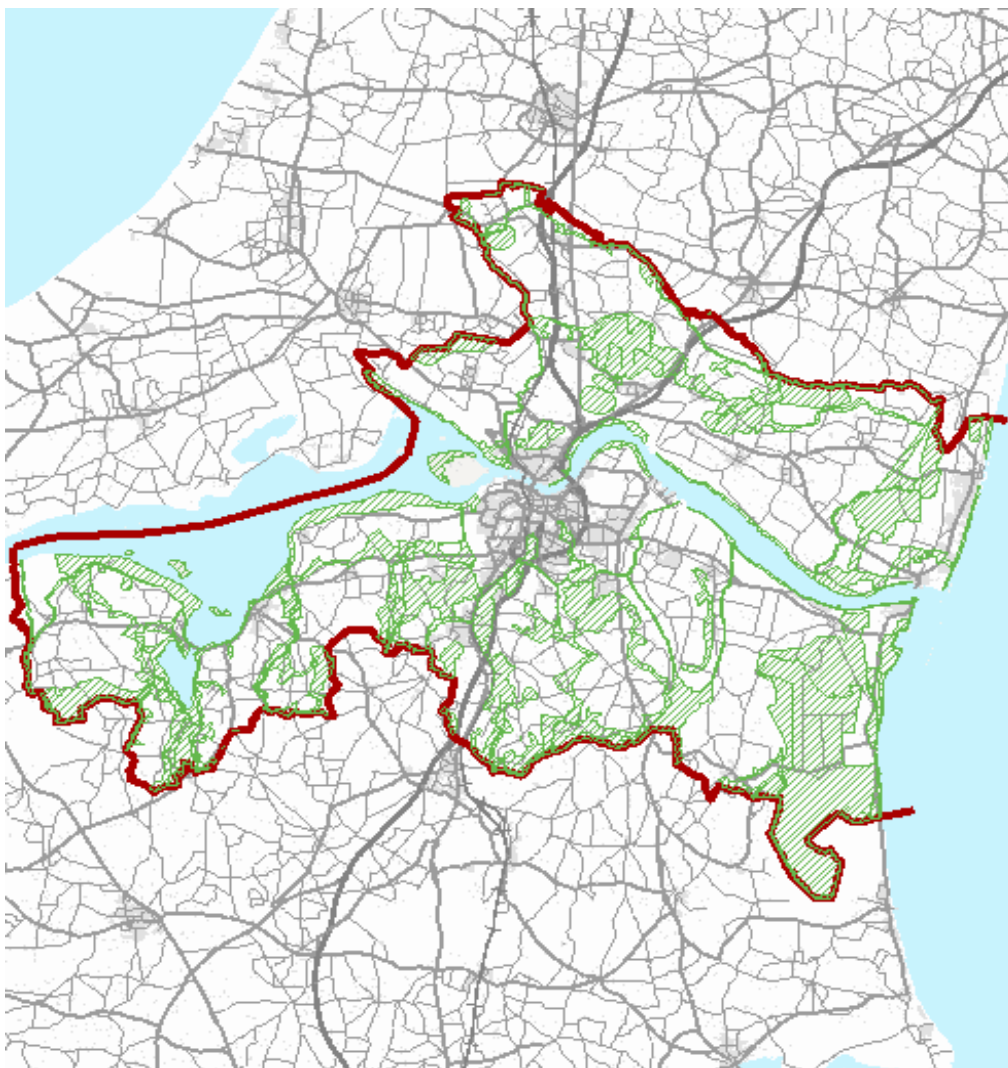


Samlet skovområde

12-09-2016



11.3.8 Økologiske forbindelser



- I de økologiske forbindelser, der er vist på ovenstående kort, skal planlægning og administration vedrørende arealanvendelsen og tilstanden forbedre levesteder og spredningsmuligheder for de dyr og planter, som forbindelserne skal sikre.

Bemærkninger til retningslinien

De økologiske forbindelser skal sikre, at bestande af planter og dyr kan spredes i landskabet og udveksle tilstrækkeligt med individer og gener til at fastholde en sund udvikling. Samtidig skal forbindelserne gøre det muligt for plante- og dyrearter at komme til de nye levesteder, der skabes i landskabet. Det gælder eksempelvis nye vandhuller, vådområder, skovrejsning og læhegn. De økologiske forbindelser omfatter de nuværende værdifulde naturområder. Mellem disse er udpeget et netværk bestående af mindre naturområder og potentielle naturområder som kan forbedre størrelsen og sammenhængen i naturområderne hvorved spredningsmuligheder og naturværdierne kan forbedres. Udpegningsen af økologiske forbindelser indgår i udpegningsen



Egeblad

af Grøn-blå struktur, jf. [retningslinie 11.1.2](#), idet ønsket om at forbedre sammenhængen i naturområderne er en vigtig del af den Grøn-blå struktur.

Der er udpeget store overordnede forbindelser mellem de vigtigste naturområder, men der findes samtidig et net af små forbindelser og ledelinier over alt i landskabet fx langs markveje og små vandløb. Beskyttelsen af disse mindre landskabselementer er indeholdt i [retningslinie 11.3.3](#).

De udpegede forbindelser kan opdeles i seks kategorier:

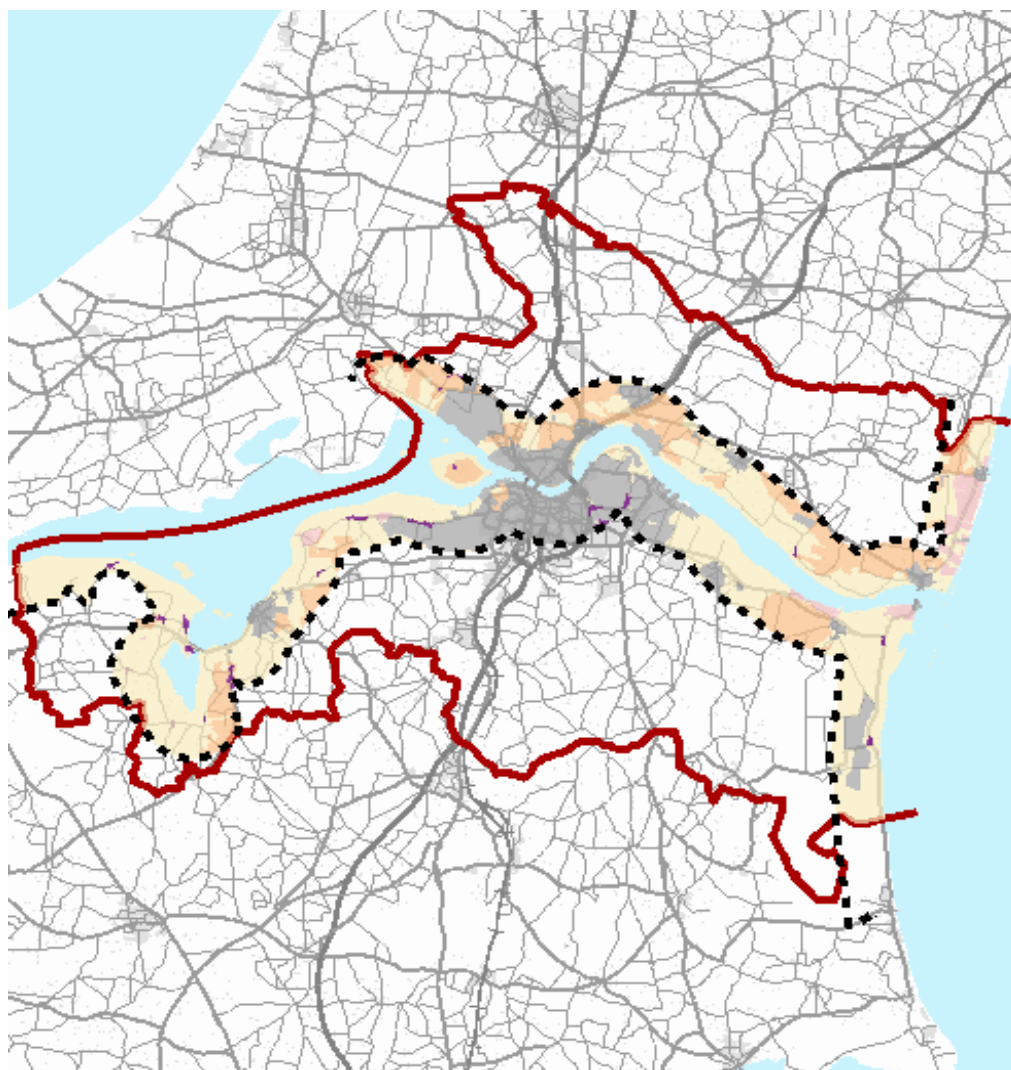
- Skovforbindelser (inkl. områder med skovrejsning eller mange levende hegn),
- tørbundsforbindelser (overdrev, heder, klitområder mv.),
- våde forbindelser (vandløb og deres omgivelser, moser osv.),
- strandengsforbindelser,
- vandhulsområder, hvor tætheden af vandhuller er stor og muliggør spredning, samt
- åbne områder (uden skov, hegn og lignende), der er særligt værdifulde for rastende fugle.

De økologiske forbindelser er forskellige med hensyn til naturtyper og arter, men de rummer alle en koncentration af værdifuld natur som beskyttede naturtyper og skove. I forvaltningen af de økologiske forbindelser er det vigtigt at vurdere, om en påtænkt ændring i arealanvendelsen eller tilstanden er forenelig med de naturtyper og arter, forbindelsen skal sikre. En ændring i form af fx tilplantning kan være gavnlig for en skovforbindelse, men uønsket i forbindelse med lysåbne naturarealer som enge, heder og overdrev.

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:

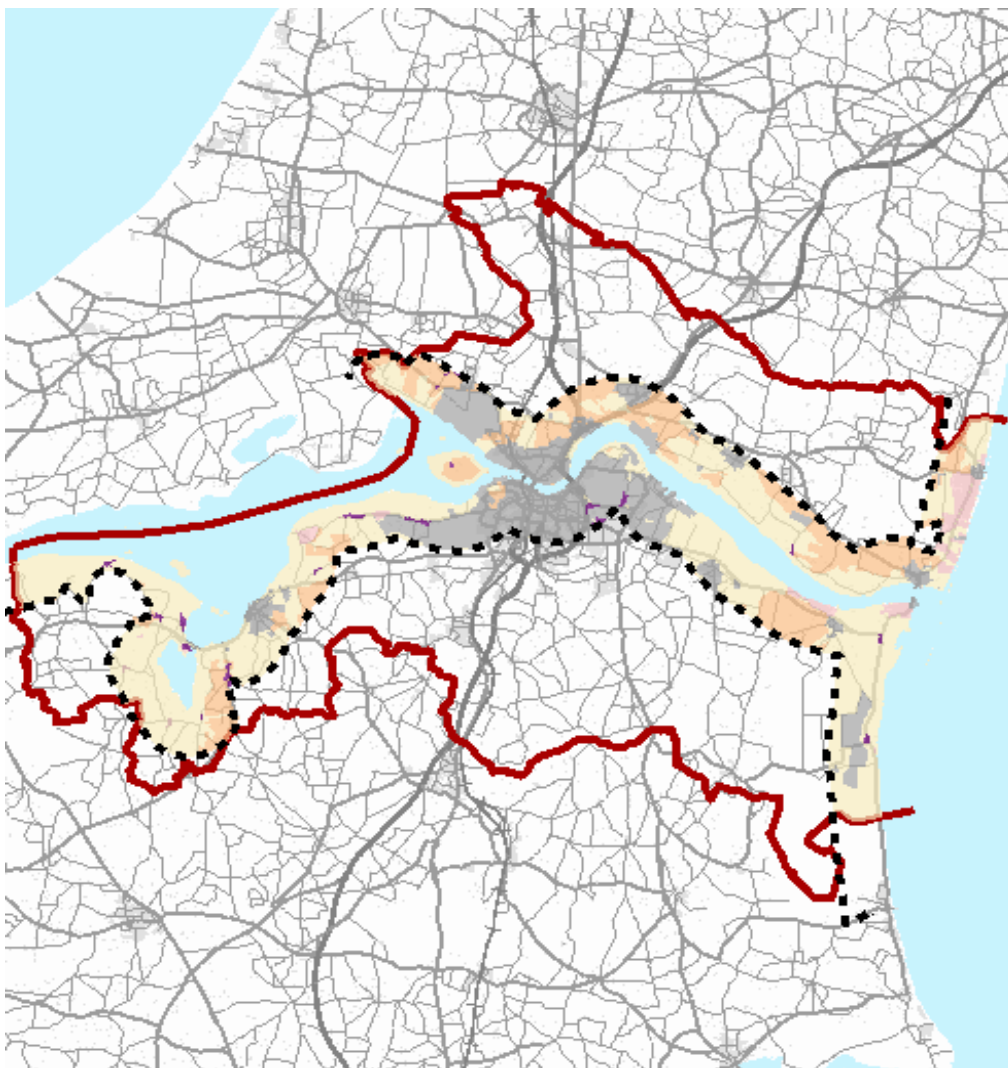
- Etablering af støttepunkter/mindre, rekreative anlæg i områder af stor naturmæssig, landskabelig og rekreativ værdi, jf. [retningslinie 11.3.2](#).
- Aktiviteter, der sigter på formidling af væsentlige natur-, landskabs-, kulturhistoriske eller geologiske værdier, vil kunne etableres inden for eksisterende 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](#).

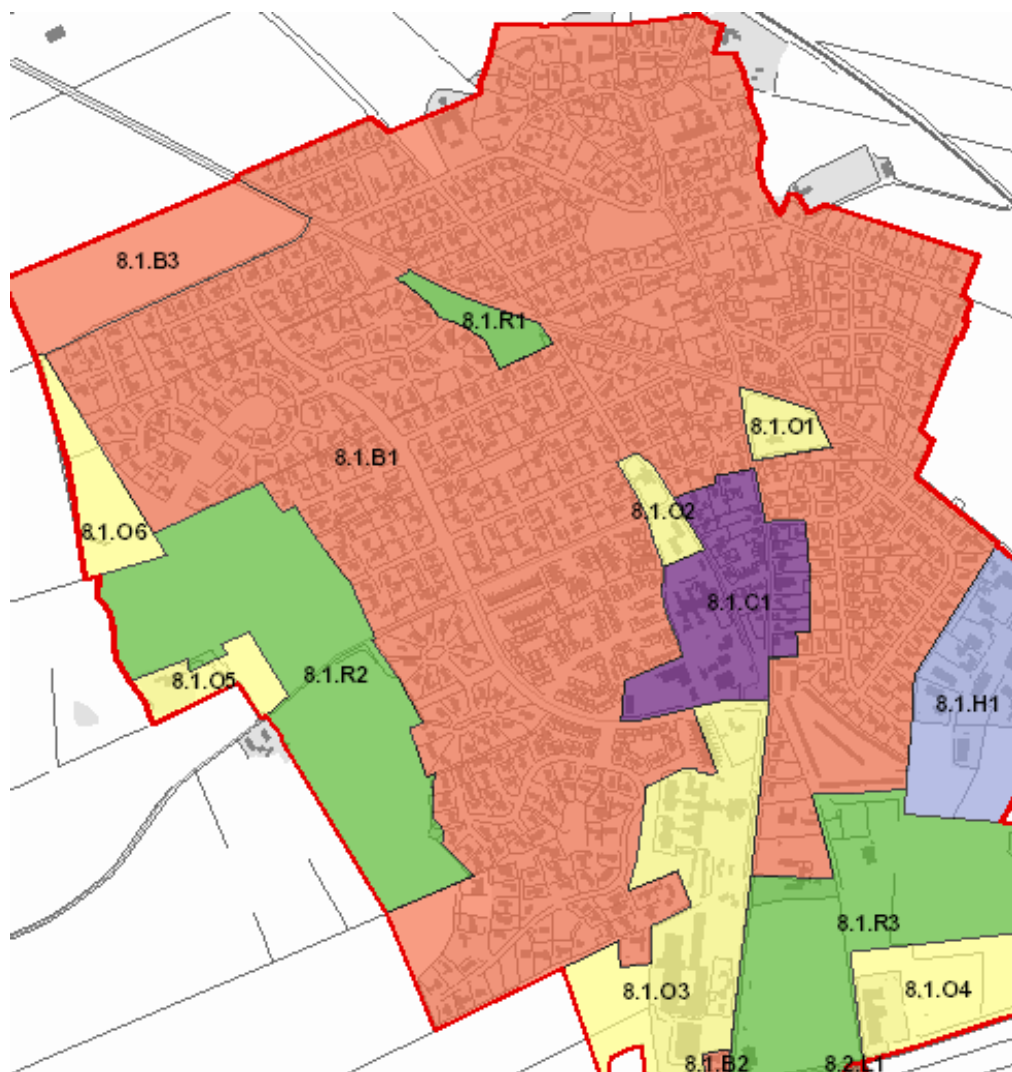
Eksisterende campingpladser kan udvides, hvis det er visuelt, landskabeligt og miljømæssigt ubetænkeligt.

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

12-09-2016



8.1.B1 Storvorde By



Mål

Området omfatter størstedelen af boligområdet i Storvorde.

Området indeholder både den ældre del af Storvorde by og nyere boligområder.

Målet er at bevare bystrukturen i den ældre del af Storvorde By samt at de nyere boligområder skal være velfungerende.

Anvendelse

Bymidten i Storvorde er karakteriseret ved en sammenblanding af boliger og andre byfunktioner.

Det er et mål at videreføre denne funktionsintegration.

Butikker* må kun placeres indenfor det afgrænsede lokalcenter, der er vist med lilla farve

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage - afhængigt af stedet)

Butikker*

Enkeltstående

butikker**

Klinikker

Kontorer

Service

Kulturelle formål

Fritidsformål

Institutioner

Rekreative formål

Tekniske anlæg

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

* Bruttoetageareal:

Max. 1.000 m² pr.

dagligvarebutik og

max. 500 m² pr.

udvalgsvarerbutik i

afgrænset lokalcenter -

se kort

Se uddybende vilkår i

retningslinje [7.1.3](#)

** Bruttoetageareal:

Max. 1.000 m² pr.

dagligvarebutik og

max. 250 m² pr.

udvalgsvarerbutik

Se uddybende vilkår i

retningslinje [7.1.5](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:

Max. 30 for åben-lav

(max. 25 i ældre

haveboligområder).

Max. 40 for tæt-lav.

Max 60 for etage.

Etager: Max. 2 for

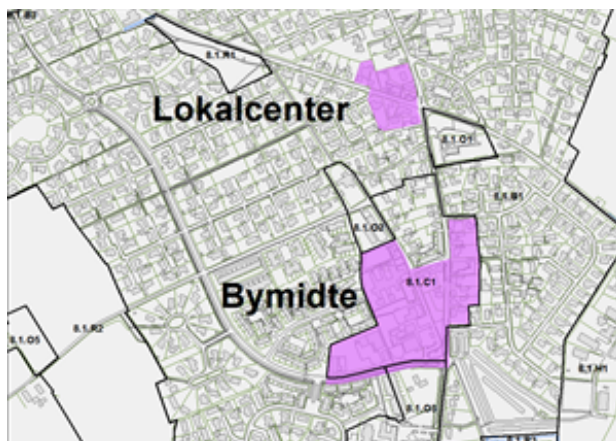
åben-lav, max. 2½ for

tæt-lav og etage.

Højde: Max. 8,5 m for

åben-lav, max. 10,5

på nedenstående kort.



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 - samt ikke mindst at berørte parter høres.

Byggemuligheder

Dele af området kan karakteriseres som haveboligområde. I disse områder ønskes en særlig grøn karakter fastholdt.

12-09-2016

for tæt-lav og max.
12,5 for etage.

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

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#).

Ingen
grundvandstruende
aktiviteter

Trafik - Veje og stier

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

Teknisk forsyning

Individuel naturgas.

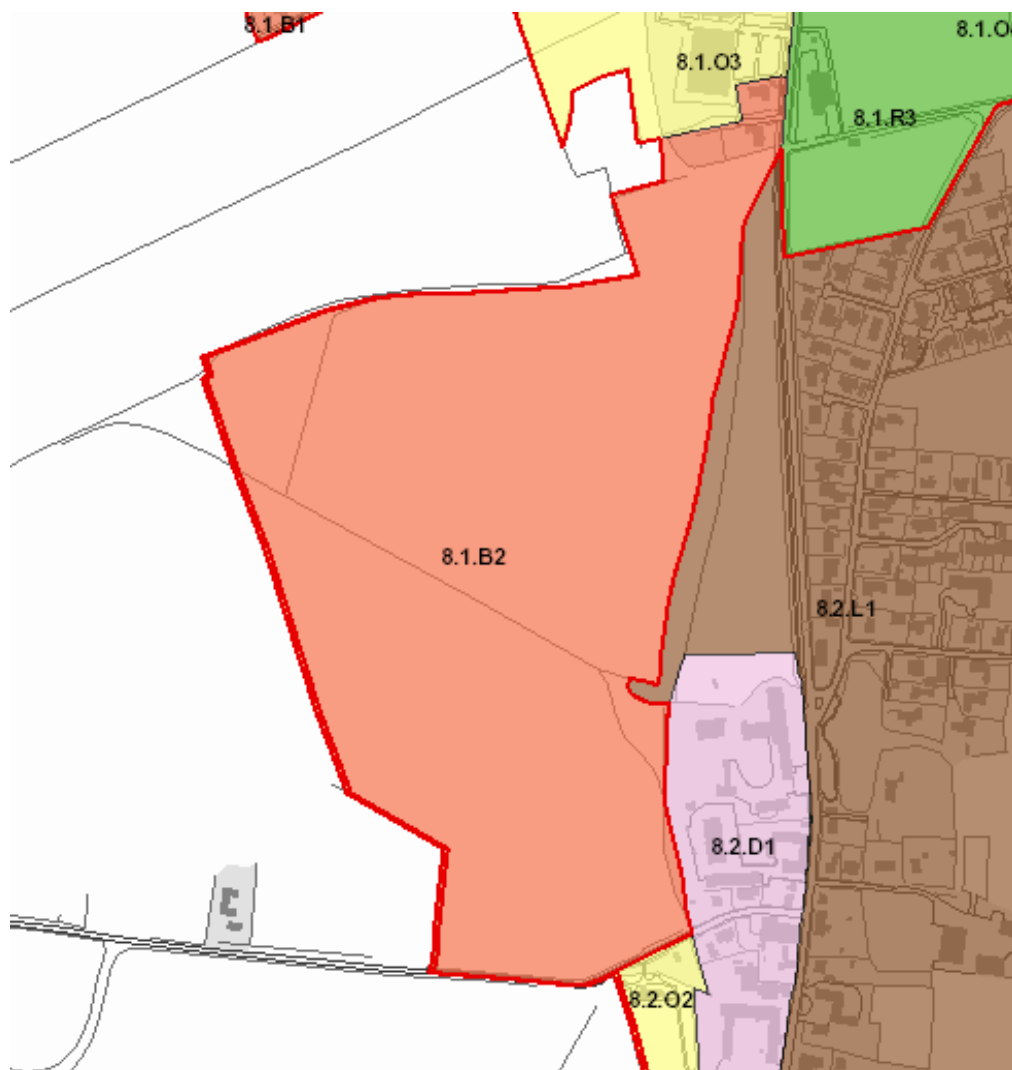
Zoneforhold

Byzone og landzone.

Landzone overføres til
byzone.



8.1.B2 Tofthøjbakken



Anvendelse

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

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

Byggemuligheder

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

Etager: Max. 2 for åben-lav, max. 2½ for tæt-lav (dog max 2 i en radius af 300 m fra Sejlflod Kirke).

Højde: Max. 8,5 m for åben-lav og max. 10,5 m for tæt-lav (dog max 8,5 m i en radius af 300 m fra Sejlflod Kirke)

Fælles opholdsareal: Min. 10% af områdets areal for åben-lav, 15% for tæt-lav.

Mål

Målet er at skabe et attraktivt boligområde med varierede boligtyper i et levende bymiljø, der skal spille tæt sammen med de tilstødende boligområder samt de nærliggende landskabelige og rekreative kvaliteter.

Området ligger endvidere tæt på de centrale byfunktioner i Storvorde (skole, handels- og fritidsaktiviteter mv.), og der skal sikres gode stiforbindelser til disse funktioner.

Området er et stort sammenhængende areal (ca. 20 ha), og der bør derfor udarbejdes en samlet plan for udbygning af området sammen med det udlagte perspektivområde vest for



Rekreativt område med udsigt til Limfjorden

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

Ingen grundvandstruende aktiviteter

Tofthøjskolen (evt. kan der udskrives en arkitektkonkurrence).

Anvendelse

Området er i dag landbrugsområde. Området kan bebygges med såvel åben-lav som tæt-lav bebyggelse. Områdets hovedanvendelse vil blive boligformål.

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.

Miljø

Der er grundvandsinteresser i området, hvilket der skal tages hensyn til ved en kommende lokalplanlægning.

Arkitektur - Byrum og landskab

Terrænet i området er let skrånende mod nordøst, og dette gør det muligt at udarbejde en bebyggelsesplan, hvor der tages hensyn til udsigtsmulighed ned over engene mod Limfjorden.

Der skal især prioriteres udsigtsmulighed fra fælles friarealer.

Fra Tofthøjvej umiddelbart efter skolen er der et fint kik mod skoven på bakketoppen. En kommende lokalplan for området skal tilgodese dette.

En kommende lokalplan for området skal ligeledes sikre, at en fremtidig bebyggelse skal tilpasses de særlige kulturværdier, der findes ved Sejflod Kirke, og sikre indsiget til og udsyn fra kirken.



Området, hvor byudviklingen skal foregå, er i dag bar mark



Udsigt ind mod Aalborg

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse skal understrege terrænformer.

Bebyggelse skal i skala, formsprog og materialevalg afstemmes efter den bebyggelsesstruktur den indgår i. Der skal tages særlige hensyn til samspillet med Sejflod Kirke.

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

Trafik - Veje og stier

Boligområdet skal sikres vejadgang fra Tofthøjvej

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

Teknisk forsyning

Individuel naturgas.

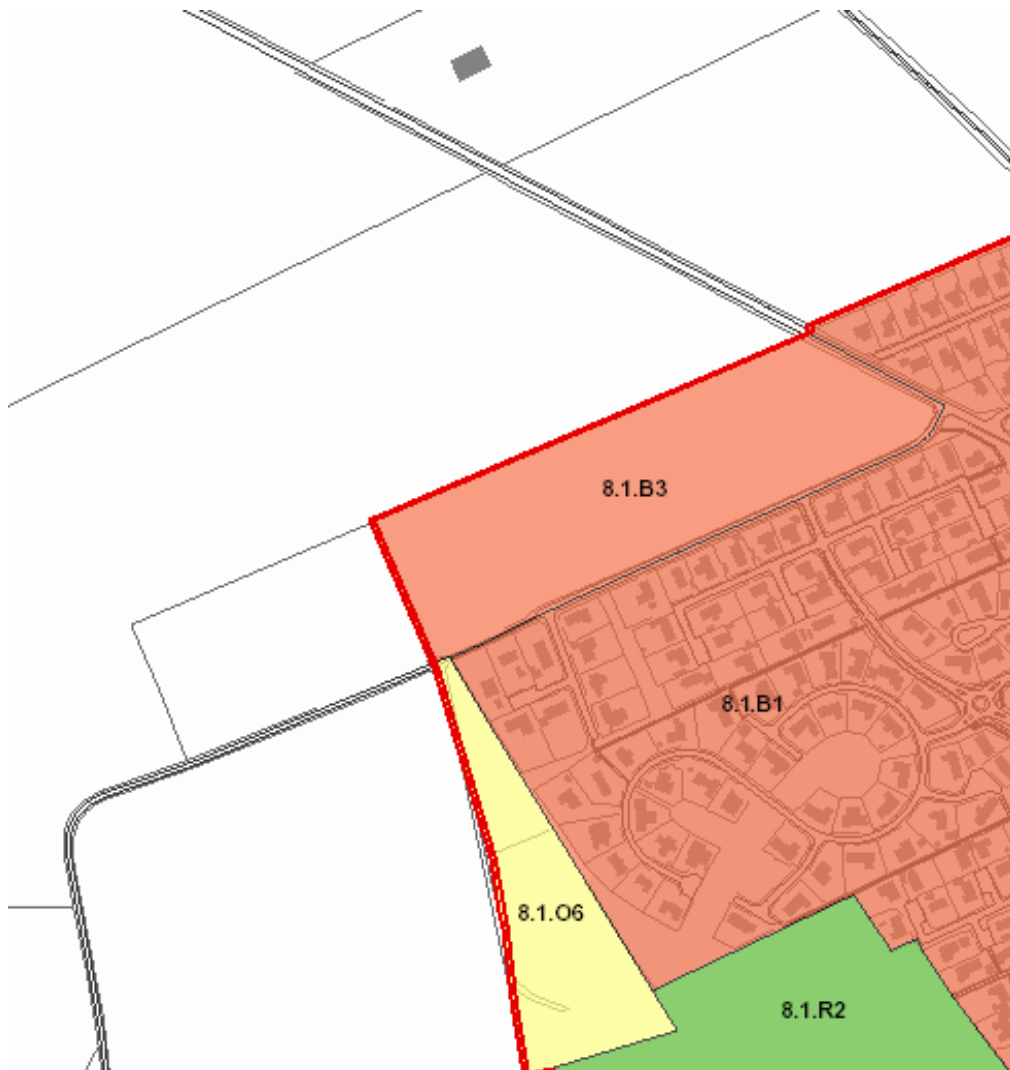
Zoneforhold

Landzone overføres til byzone.

12-09-2016



8.1.B3 Rødageren



Mål

Målet er at skabe et attraktivt boligområde, evt. med varierede boligtyper i et levende bymiljø, der skal spille tæt sammen med de tilstødende boligområder samt de landskabelige kvaliteter.

Den økologiske forbindelse samt grønne kile, der forløber vest om Storvorde og Sejlflod skal sikres forbindelse fra institutionsområdet og vest om boligområdet.

Anvendelse

Anvendelse

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

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

Byggemuligheder

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

Etager: Max. 2 for åben-lav, max. 2½ for tæt-lav.

Højde: Max. 8,5 m for åben-lav og max. 10,5 for tæt-lav.

Fælles opholdsareal:
Min. 10% af områdets areal for åben-lav, 15% for tæt-lav.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

Ingen grundvandstruende aktiviteter

Området er i dag landbrugsområde. Området kan bebygges med såvel åben-lav som tæt-lav bebyggelse. Områdets hovedanvendelse vil blive boligformål.

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.

Miljø

Der er grundvandsinteresser i området, hvilket der skal tages hensyn til ved en kommende lokalplanlægning.

Arkitektur - Byrum og landskab

Terrænet i området er let skrånende mod nord, og dette gør det muligt at udarbejde en bebyggelsesplan, hvor der tages hensyn til udsigtsmulighed ned over engene mod Limfjorden.

Der skal især prioriteres udsigtsmulighed fra fælles friarealer.



Et kikk fra Vandværksvej op mod det nye boligområde



Udsigt ud mod Limfjorden

12-09-2016

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse skal understrege terrænformer.

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

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

Trafik - Veje og stier

Boligområdet skal sikres vejadgang fra Rødageren

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

Teknisk forsyning

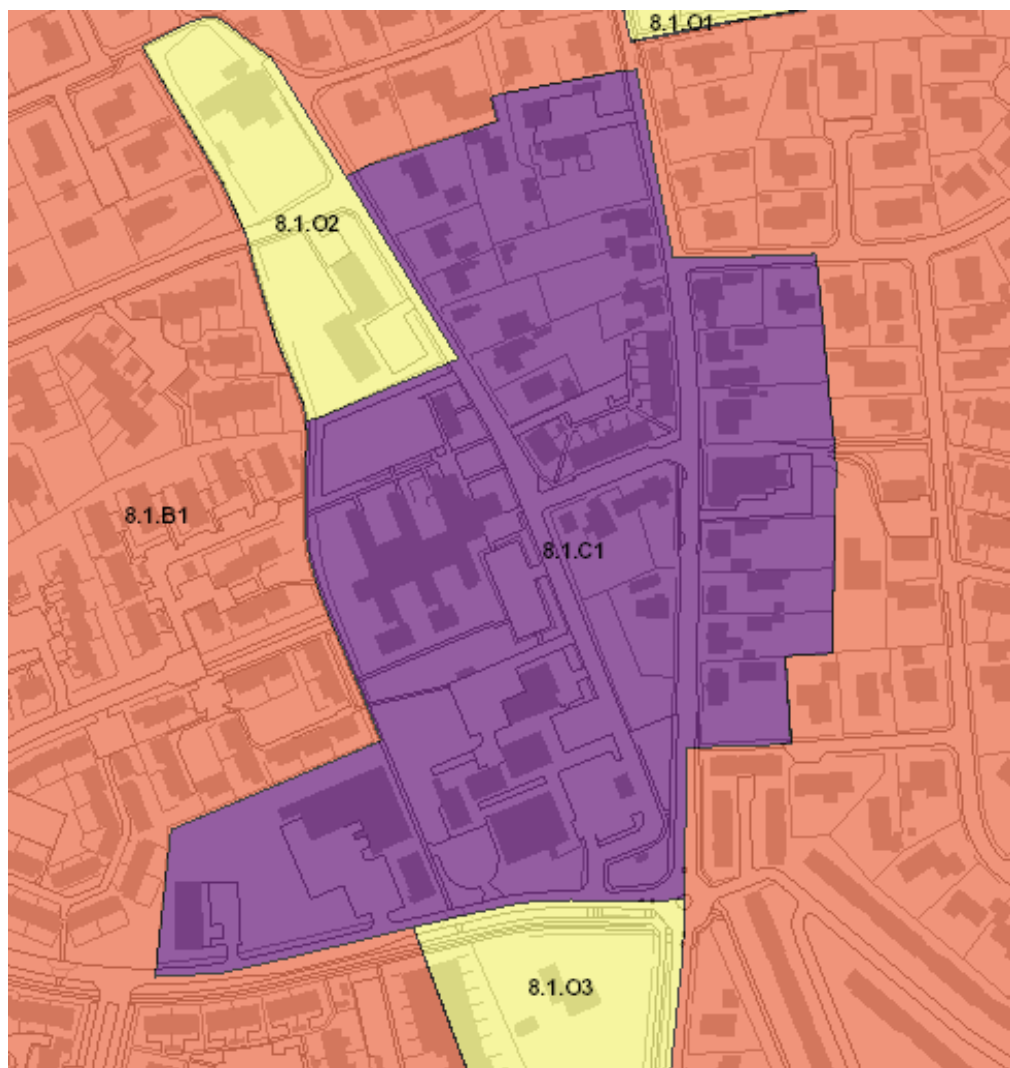
Individuel naturgas.

Zoneforhold

Landzone overføres til byzone.



8.1.C1 Tofthøjvej



Mål

Storvorde bymidte er afgørende for Storvorde-/Sejflodområdets udvikling i såvel økonomisk forstand som i social og kulturel forstand.

Bymidten spiller en vigtig rolle som samfundsbyggende rum, fordi den kan være uformelt samlingssted, hvor mennesker på uforpligtende måde kan mødes, samtale, reflektere og ytre sig. Bymidten er byens/områdets visitkort.

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

Anvendelse

Funktionsintegration kan være med til at skabe liv og dynamik og prioriteres derfor særligt højt i centerområder.

Anvendelse

Boliger
Butikker*
Hotel og restaurant
Klinikker
Kontorer
Service
Benzinsalg**
Trykkeri o.l.
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Værksteder o.l.

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

* Bruttoetageareal:
Max. 3.500 m² pr. dagligvarebutik og max. 2.000 m² pr. udvalgsvarerbutik i afgrænset bymidte - se kort
Se uddybende vilkår i retningslinje [7.1.3](#)

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

Byggemuligheder

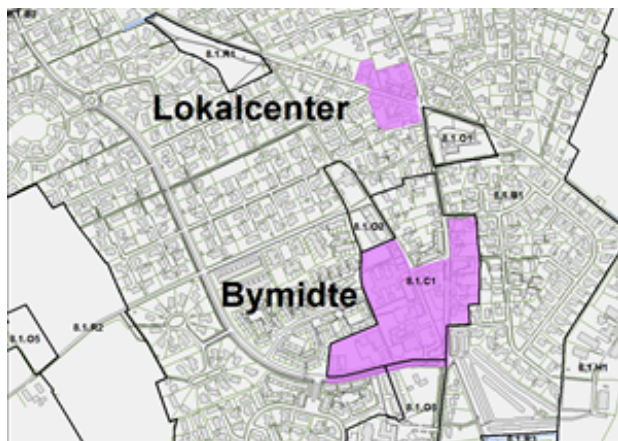
Bebyggelsesprocent:
Max. 40

Højde: Max. 8,5 m

Etager: 2

Fælles opholdsareal:
Min. 15% af områdets areal

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



12-09-2016

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

Arkitektur - Byrum og landskab

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for skiltning, udendørs udstilling og fælles design for byudstyr - herunder affaldsløsning.

Trafik - Veje og stier

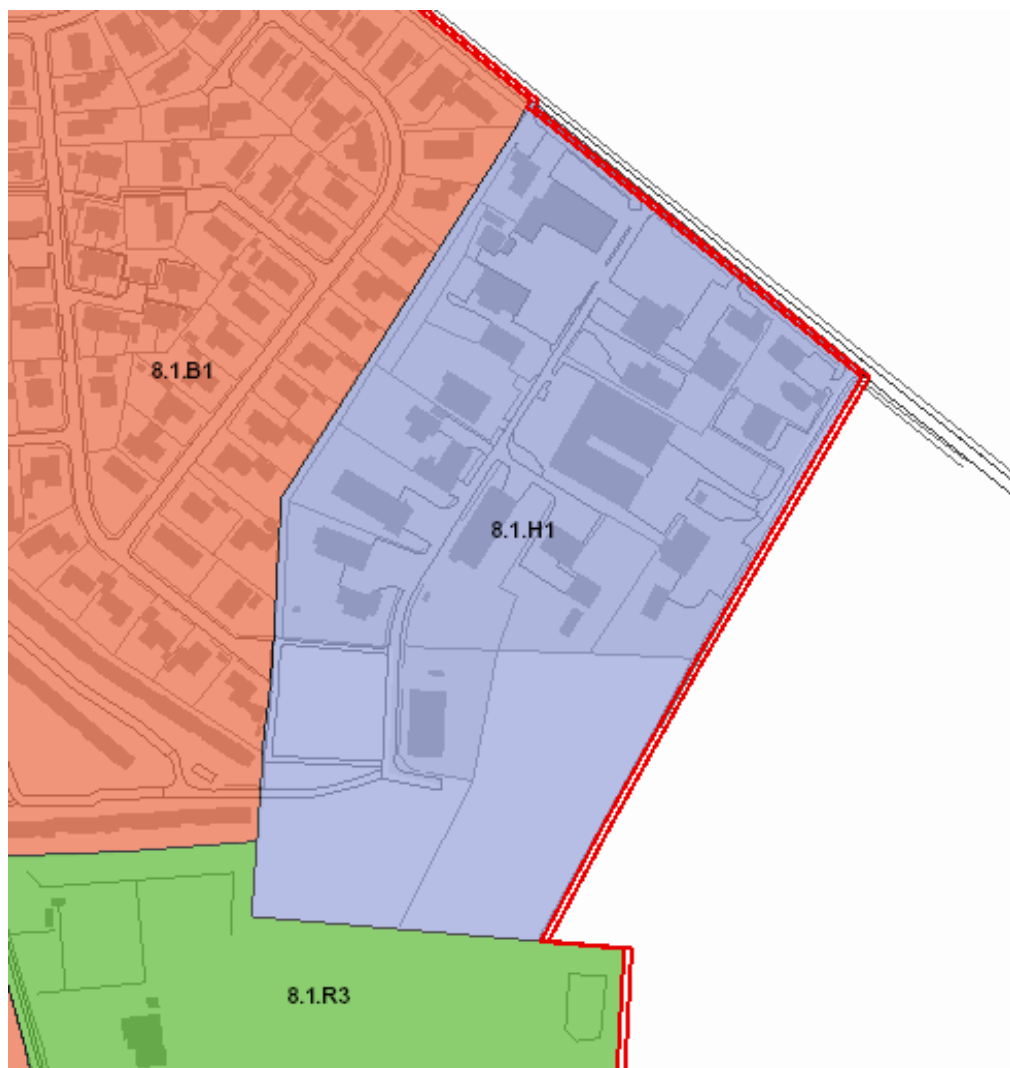
Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Teknisk forsyning

Individuel naturgas.



8.1.H1 Industrivej



Mål

Området ved Industrivej skal fungere som erhvervsområde under hensyntagen til boligområdet mod vest.

Byggemuligheder

Der er fortsat udbygningsmuligheder i den sydlige del af området.

Anvendelse

Kontorer
Service
Benzinsalg*
Trykkeri o.l.
Fritidsformål
Undervisning
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Transport o.l.
Oplagsvirksomhed o.l.
Værksteder o.l.
Mindre industri
Mindre butikker til
salg af egne
produkter**

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

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

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 40

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m.
Siloer og lignende dog
max. 12,5 m

Miljø

Miljøklasse 1-3, se
[Bilag A](#).

12-09-2016

Arkitektur - Byrum og landskab

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

Udendørs oplag kun på tæt hegnede arealer.

Trafik - Veje og stier

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

Teknisk forsyning

Individuel naturgas.



8.1.I1 Storvorde Øst



Anvendelse

Benzinsalg*
Trykkerier
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Transport o.l.
Oplagsvirksomhed o.l.
Værksteder o.l.
Mindre industri
Større industri
Mindre butikker til
salg af egne
produkter**

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

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

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 50%

Højde: Max. 10 m

Miljømæssigt eller
produktionsmæssigt
nødvendige
bygningselementer dog
max. 15 m.

Miljø

Miljøklasse 3-5, se
[Bilag A](#).

Mål

Området ved Engvej og Landholmvej er et egentligt erhvervsområde beliggende lidt øst for Storvorde. Området ligger isoleret i forhold til miljøfølsom arealanvendelse, hvilket gør at f.eks. større industrivirksomheder kan placeres her.

Byggemuligheder

Der er udbygningsmuligheder i den vestlige og sydlige del af området.

12-09-2016

**Arkitektur -
Byrum og
landskab**

Oplag skal afskærmes
med beplantning.

Interne veje, forarealer,
opholdsarealer,
p-pladser mv. skal
fremstå med grøn
karakter.

**Trafik - Veje og
stier**

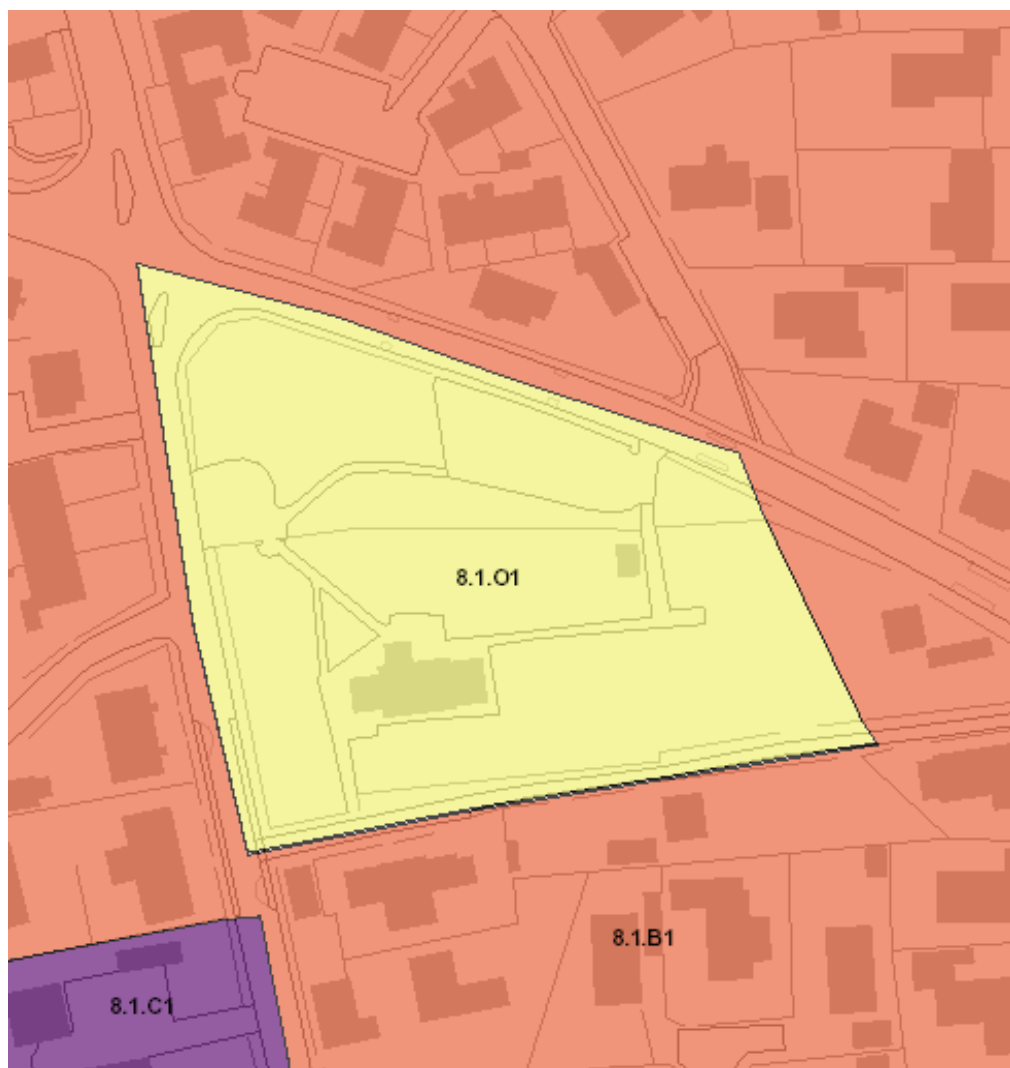
Parkering i
overensstemmelse med
[Bilag F.](#)

**Teknisk
forsyning**

Individuel naturgas.



8.1.O1 Kirken



Mål

Området skal sikres en fortsat anvendelse til kirke og kirkegård. Der skal fortsat være parkeringsmuligheder i området.

12-09-2016

Anvendelse

Klinikker
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent for
området som helhed er
max. 35.

Etagér: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m.

Kirkearealer friholdes
for anden bebyggelse
end den, der er
nødvendig for
områdets fremtidige
drift og
vedligeholdelse.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#).

**Arkitektur -
Byrum og
landskab**

Ny bebyggelse skal
gives en udformning
og placering som
harmonerer med den
eksisterende
bebyggelse

**Trafik - Veje og
stier**

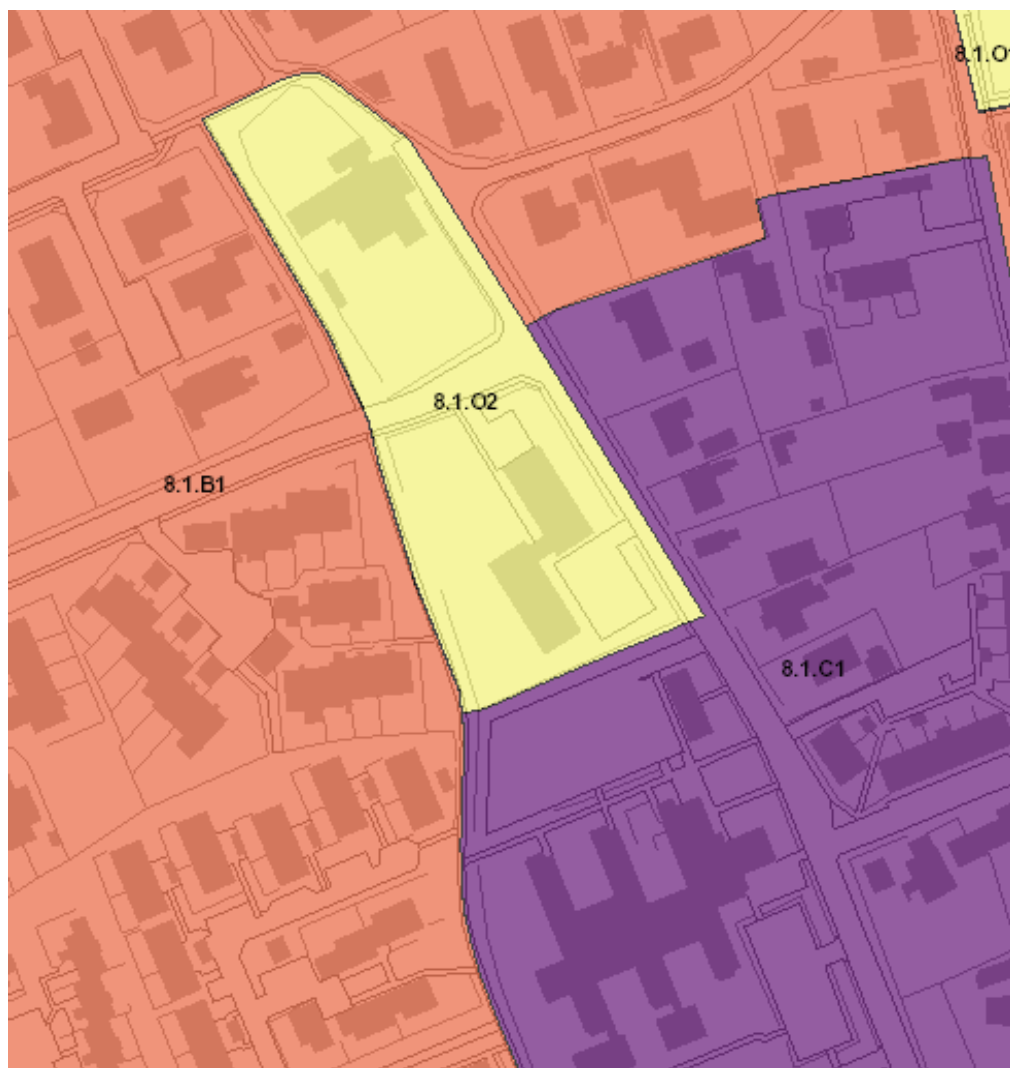
Parkering i
overensstemmelse med
[Bilag F.](#)

**Teknisk
forsyning**

Individuel naturgas.



8.1.O2 Stationsvej



Anvendelse

Klinikker
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

Byggemuligheder

Beybyggelsesprocent for
området som helhed er
max. 45.

Etagér: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m.
For sportshaller og
lignende dog max.
12,5 m

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#).

Mål

Det er målet at fastholde og udvikle området som et område til offentlige formål.

12-09-2016

**Arkitektur -
Byrum og
landskab**

Ny bebyggelse skal
gives en udformning
og placering som
harmonerer med den
eksisterende
bebyggelse

**Trafik - Veje og
stier**

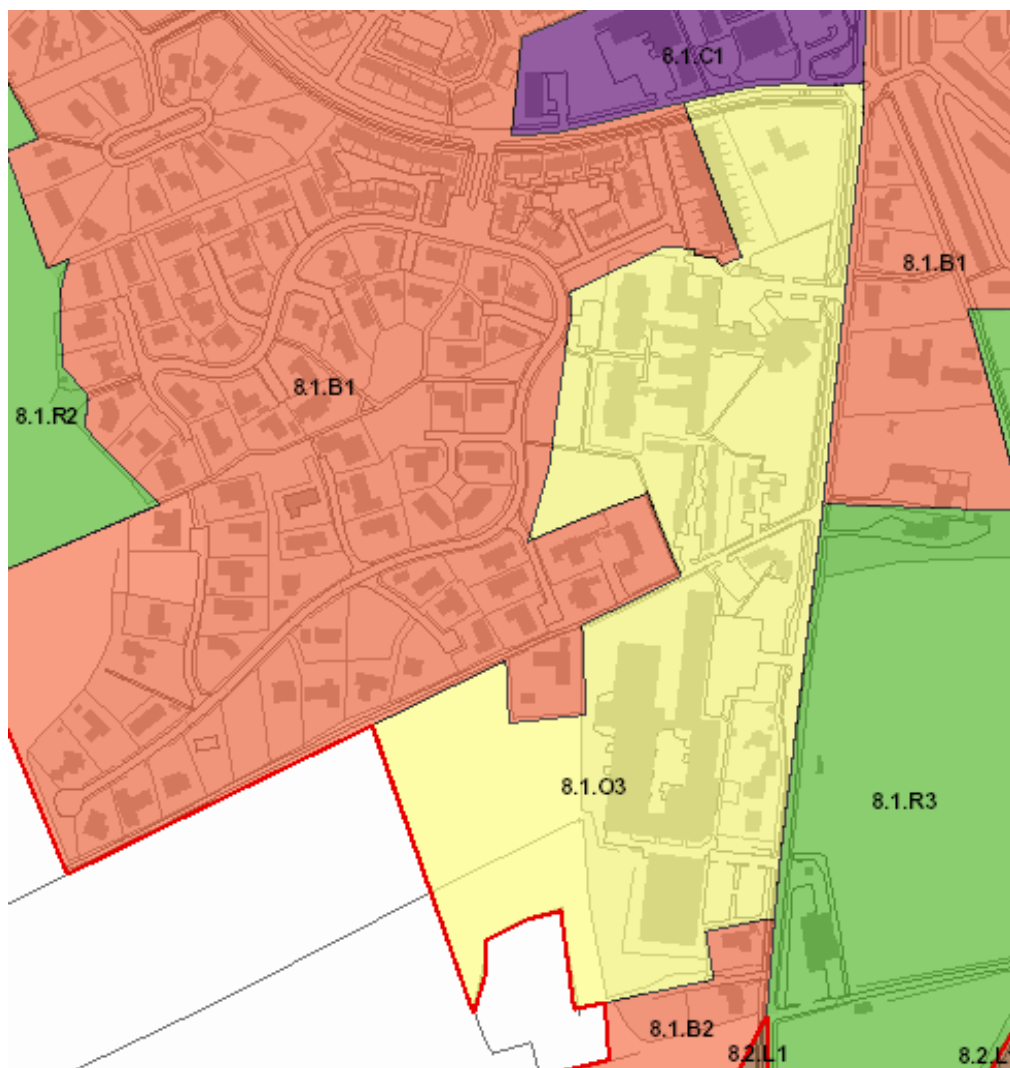
Parkering i
overensstemmelse med
[Bilag F.](#)

**Teknisk
forsyning**

Individuel naturgas.



8.1.O3 Skole



Anvendelse

Klinikker
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent for
området som helhed er
max. 45.

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m.
For sportshaller og
lignende dog max.
12,5 m

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#).

Mål

I området ligger Tofthøjskolen. Skolen har pt. planer om at udvide på grund af pladsproblemer.

Der udlægges et areal vest for skolen til offentlige formål.

Byggemuligheder

Arealet vest for Tofthøjskolen er ikke bebygget, men der er mulighed for at inddrage dele af arealet til institutionsbyggeri eller skoleformål. Det er også muligt at arealet kan anvendes til legeplads eller naturområde.

12-09-2016

**Arkitektur -
Byrum og
landskab**

Ny bebyggelse skal
gives en udformning
og placering som
harmonerer med den
eksisterende
bebyggelse

**Trafik - Veje og
stier**

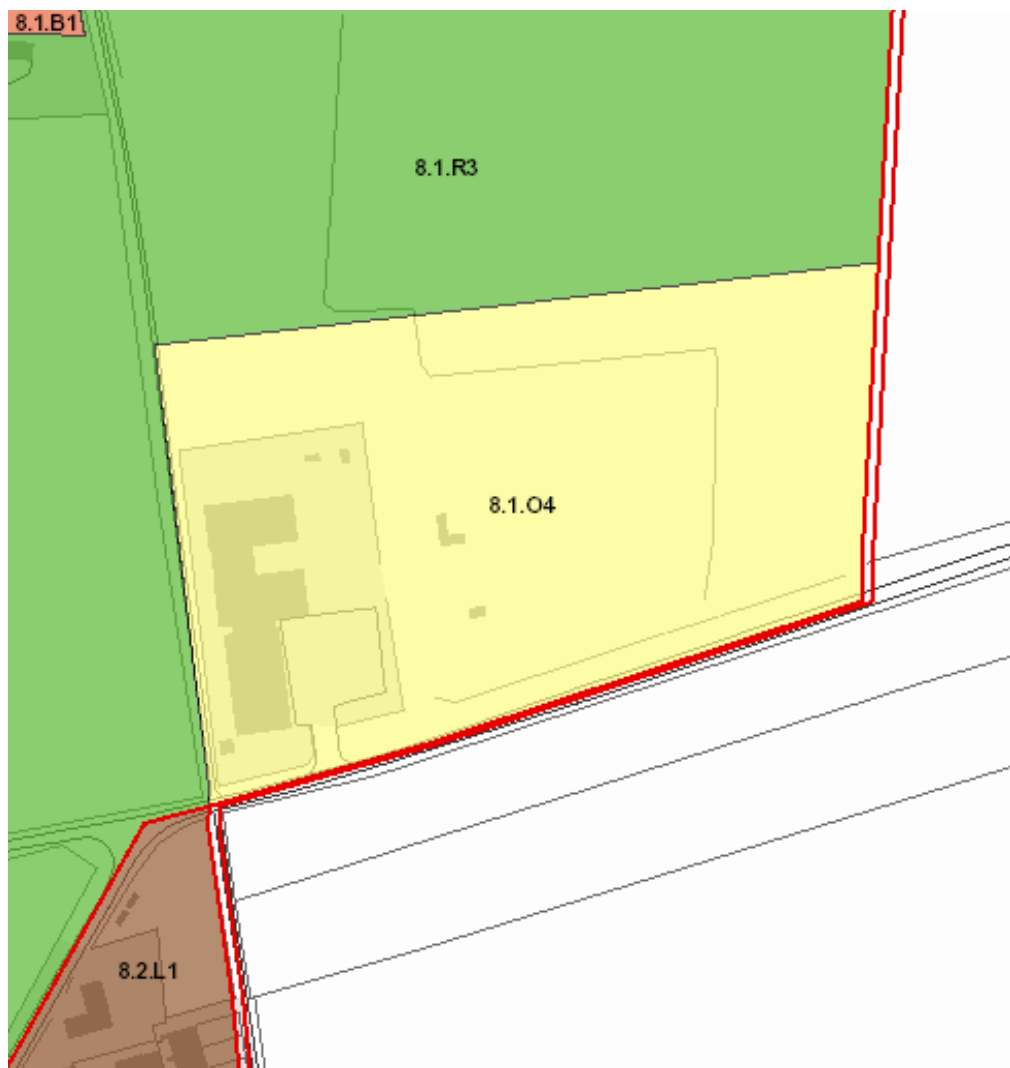
Parkering i
overensstemmelse med
[Bilag F.](#)

**Teknisk
forsyning**

Individuel naturgas.



8.1.O4 Specialarbejderskole



Anvendelse

Klinikker
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

Byggemuligheder

Beybyggelsesprocent for
området som helhed er
max. 45.

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m.
For sportshaller og
lignende dog max.
12,5 m

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#).

Mål

Det er målet at fastholde og udvikle området som et institutionsområde med grønne omgivelser.

12-09-2016

**Arkitektur -
Byrum og
landskab**

Ny bebyggelse skal
gives en udformning
og placering som
harmonerer med den
eksisterende
bebyggelse

**Trafik - Veje og
stier**

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

**Teknisk
forsyning**

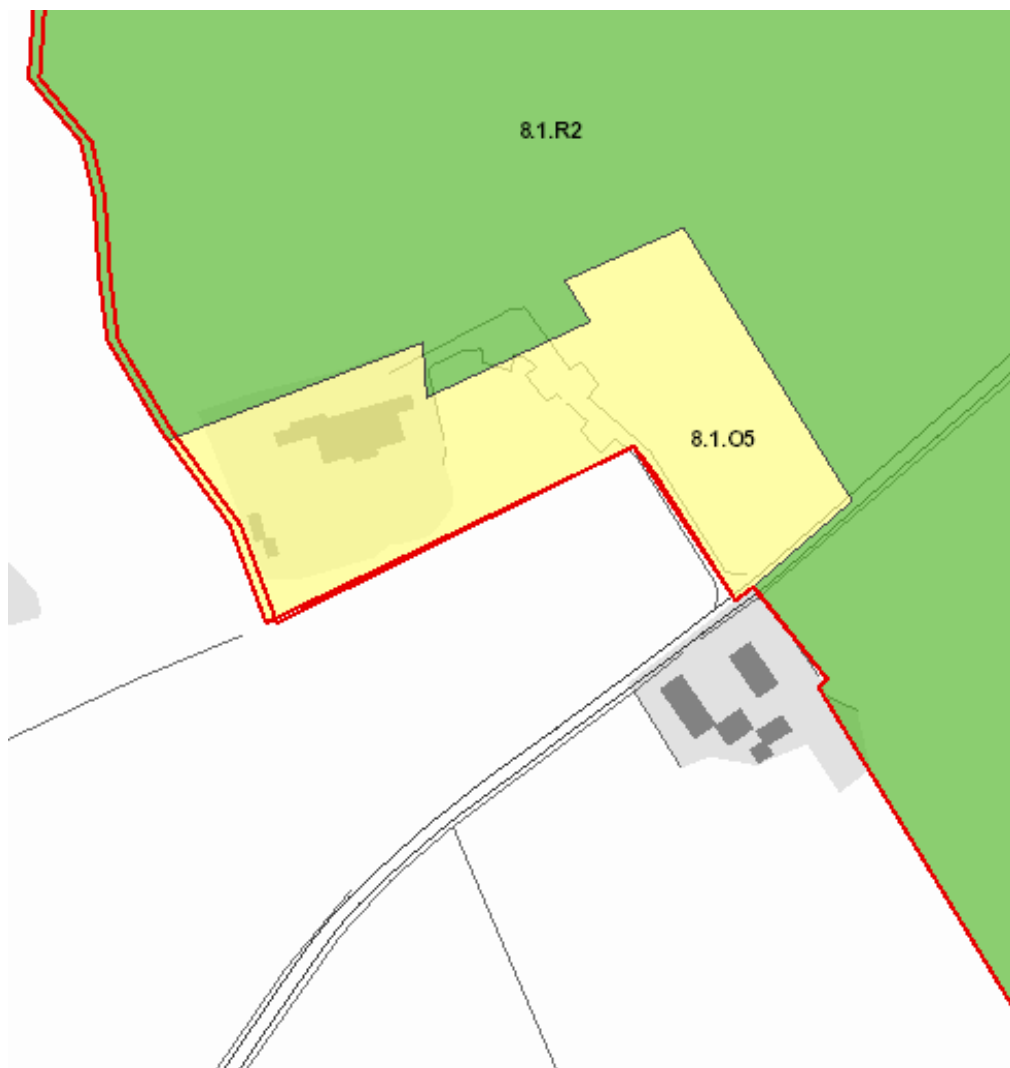
Individuel naturgas

Zoneforhold

Landzone overføres til
byzone



8.1.O5 Børnehaven Troldhøj



Anvendelse

Klinikker
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

Byggemuligheder

Begyggelsesprocent for
området som helhed er
max. 45.

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m.
For sportshaller og
lignende dog max.
12,5 m

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#).

Mål

Det er målet at fastholde området som et institutionsområde med attraktive grønne omgivelser.

Anvendelse

Området fungerer i dag som naturbørnehave med udendørs opholdsarealer. Området har tidligere været anvendt til grusgravning.

12-09-2016

**Arkitektur -
Byrum og
landskab**

Ny bebyggelse skal
gives en udformning
og placering som
harmonerer med den
eksisterende
bebyggelse

**Trafik - Veje og
stier**

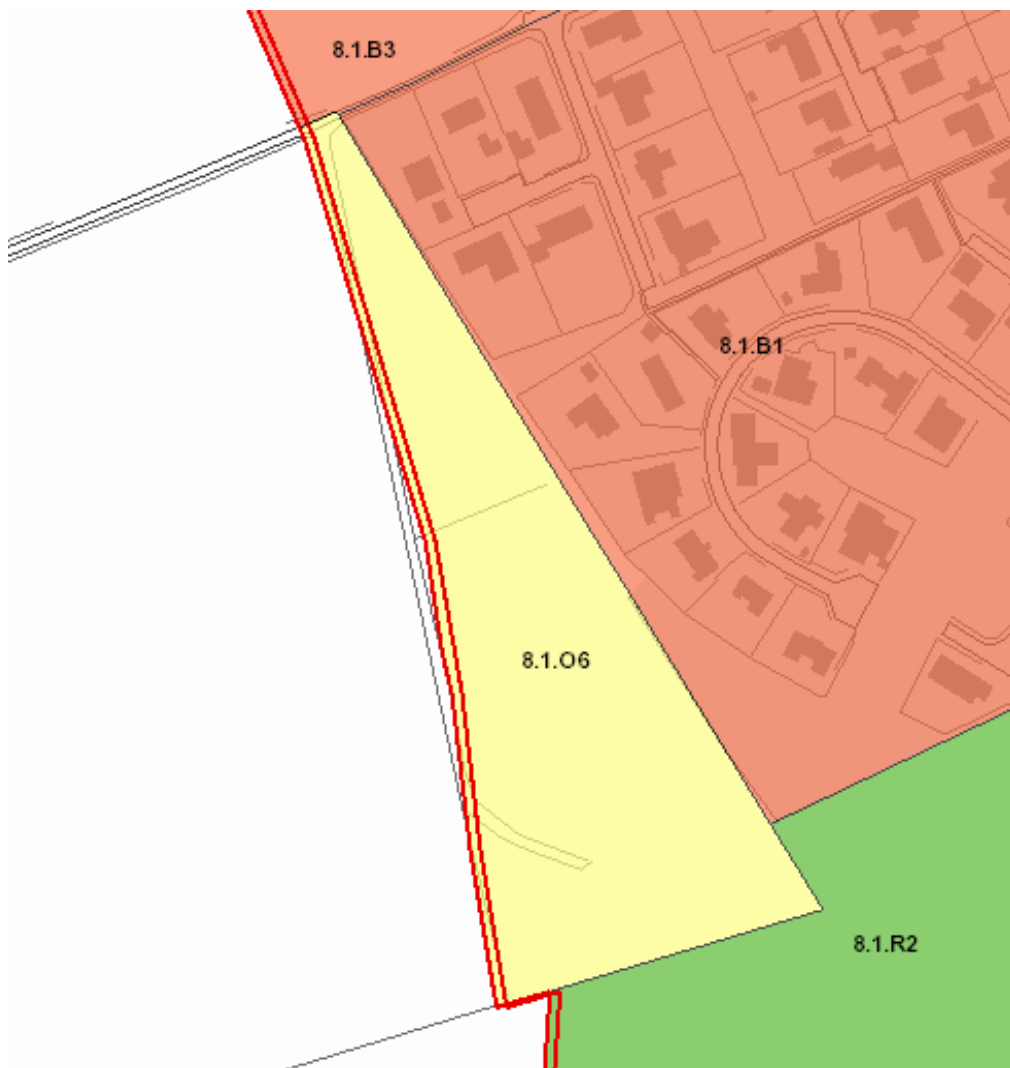
Parkering i
overensstemmelse med
[Bilag F.](#)

**Teknisk
forsyning**

Individuel naturgas.



8.1.O6 Ny institution



Anvendelse

Klinikker
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent for området som helhed er max. 45.

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m.
For sportshaller og lignende dog max. 12,5 m

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

Drikkevandsinteresser

Mål

Det er målet at anvende området som institutionsområde med attraktive grønne omgivelser.

Anvendelse

Området skal fungere som naturbørnehave med attraktive udendørs opholdsarealer.

Miljø

Arealet er beliggende i område med særlige drikkevandsinteresser. Der skal i den videre planlægning tages hensyn til grundvandsinteresserne.

12-09-2016

**Arkitektur -
Byrum og
landskab**

Ny bebyggelse skal gives en udformning og placering som harmonerer med den eksisterende bebyggelse.

Trafik - Veje og stier

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

**Teknisk
forsyning**

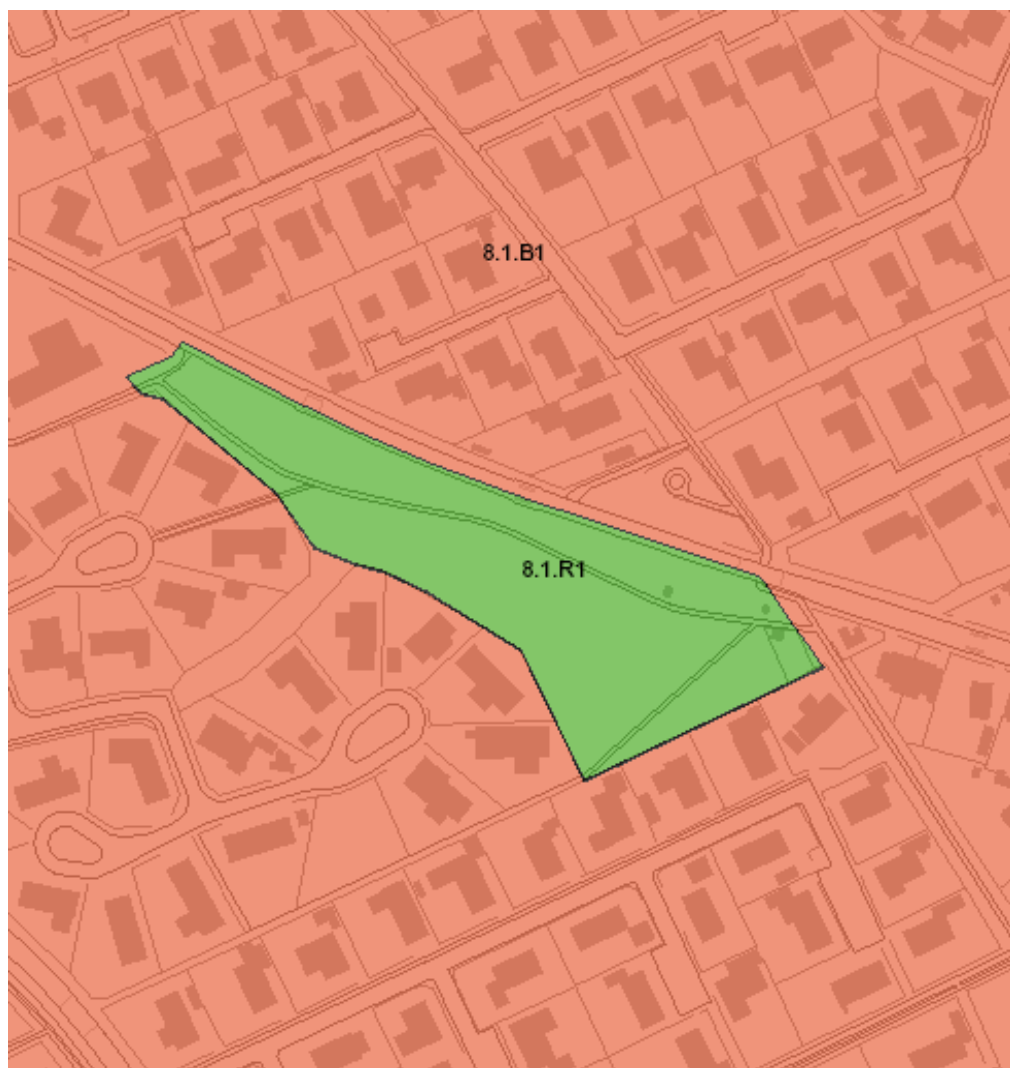
Individuel naturgas

Zoneforhold

Landzone skal overføres til byzone



8.1.R1 Vandværksvej



Anvendelse

Fritidsformål
Rekreative formål

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

Byggemuligheder

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

Etager: Max. 1

Højde: Max 5 m

Miljø

Der kan ikke etableres
grundvandstruende
aktiviteter.

Mål

Det er målet at fastholde arealet som et rekreativt areal.

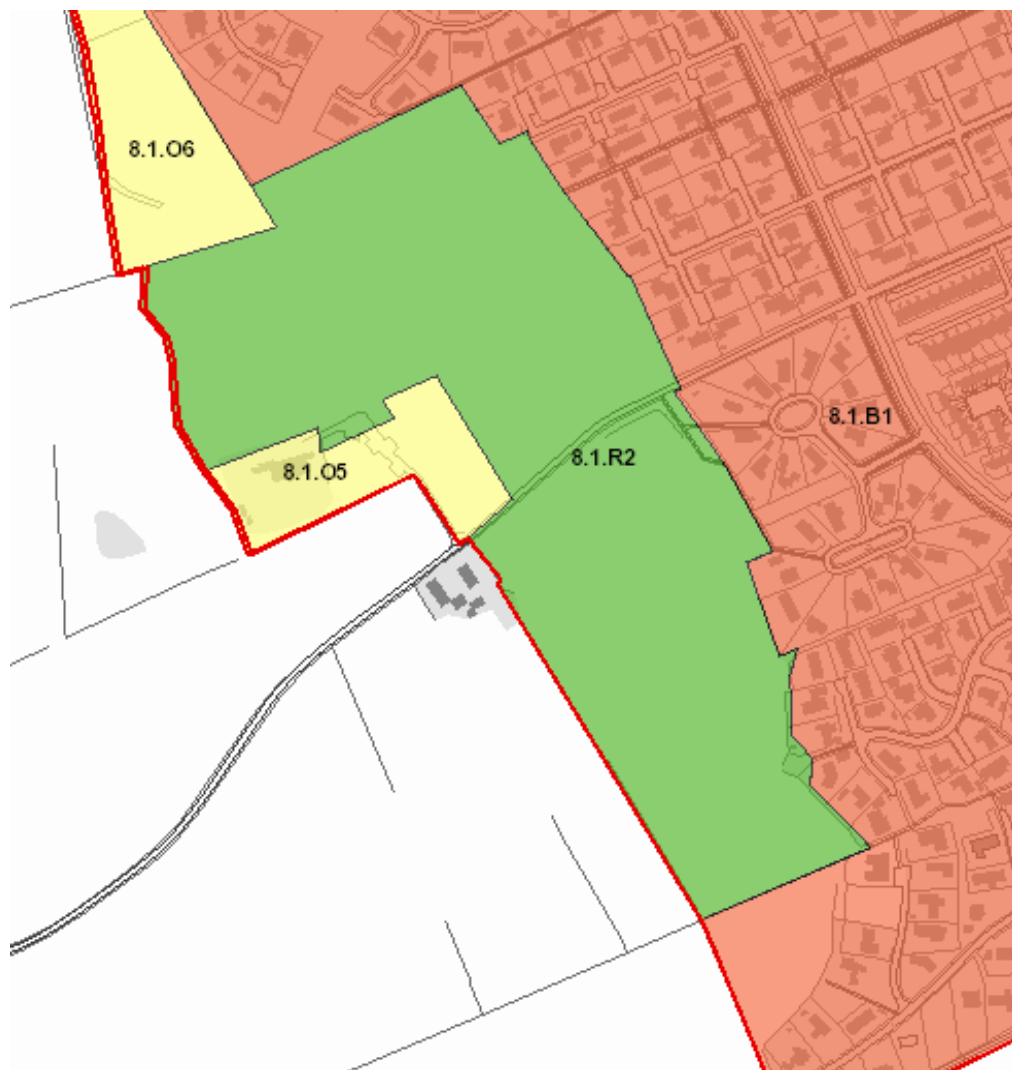
Anvendelse

Området skal så vidt muligt friholdes for bygninger. Der kan anlægges stier i området, ligesom der kan indrettes opholdsarealer med bænke, legeredskaber og lignende.

12-09-2016



8.1.R2 Storvorde Vest



Anvendelse

Fritidsformål

Rekreative formål

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

Byggemuligheder

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

Etager: Max. 1

Højde: Max. 5 m

Mål

Det er målet at fastholde arealet som et offentligt rekreativt friareal i tilknytning til den eksisterende bebyggelse.

Anvendelse

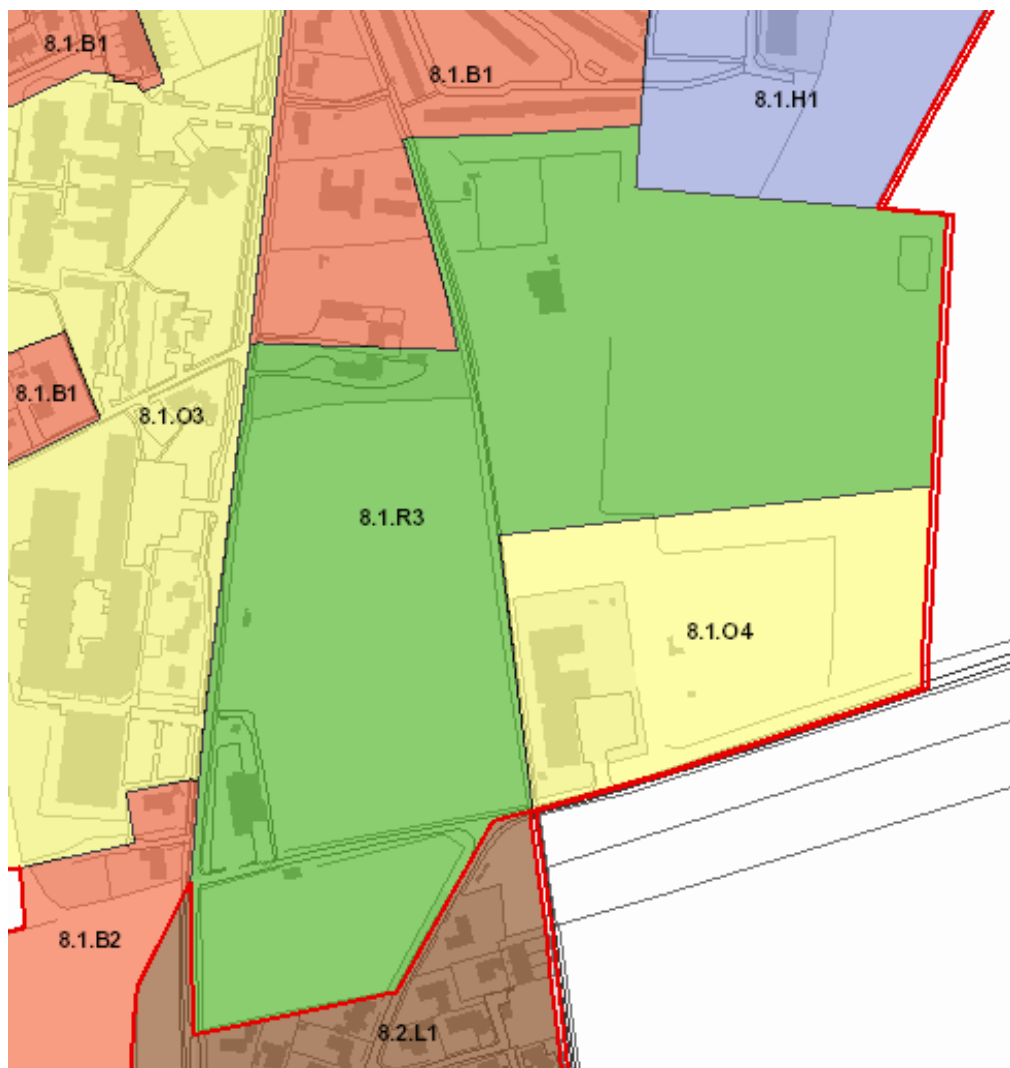
Området fremstår i dag som et kuperet område, hvor dele af området tidligere har været anvendt til råstofgravning. Området skal så vidt muligt friholdes for byggeri.

Området kan på sigt blive en del af en sammenhængende rekreativ forbindelse ved Storvorde. Samtidig skal arealet indgå som et element i den fremtidige byudvikling i Storvorde, hvor arealet kan være med til at styrke de omkringliggende boligområder.

12-09-2016



8.1.R3 Sejlflod Banesti

**Anvendelse**

Fritidsformål
Rekreative formål

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Området som helhed:
Max. 10.

Etager: Max. 1 med
udnyttet tagetage

Højde: Max. 5 m

Mål

Det er målet, at området skal udvikles som idræts- og fritidsområde, der med sin centrale beliggenhed mellem Storvorde og Sejlflod har en vigtig funktion.

Anvendelse

Området anvendes i dag til fritidsformål (boldbaner) samt rekreative formål. Dele af området anvendes pt. til jordbrugsformål.

12-09-2016

**Teknisk
forsyning**

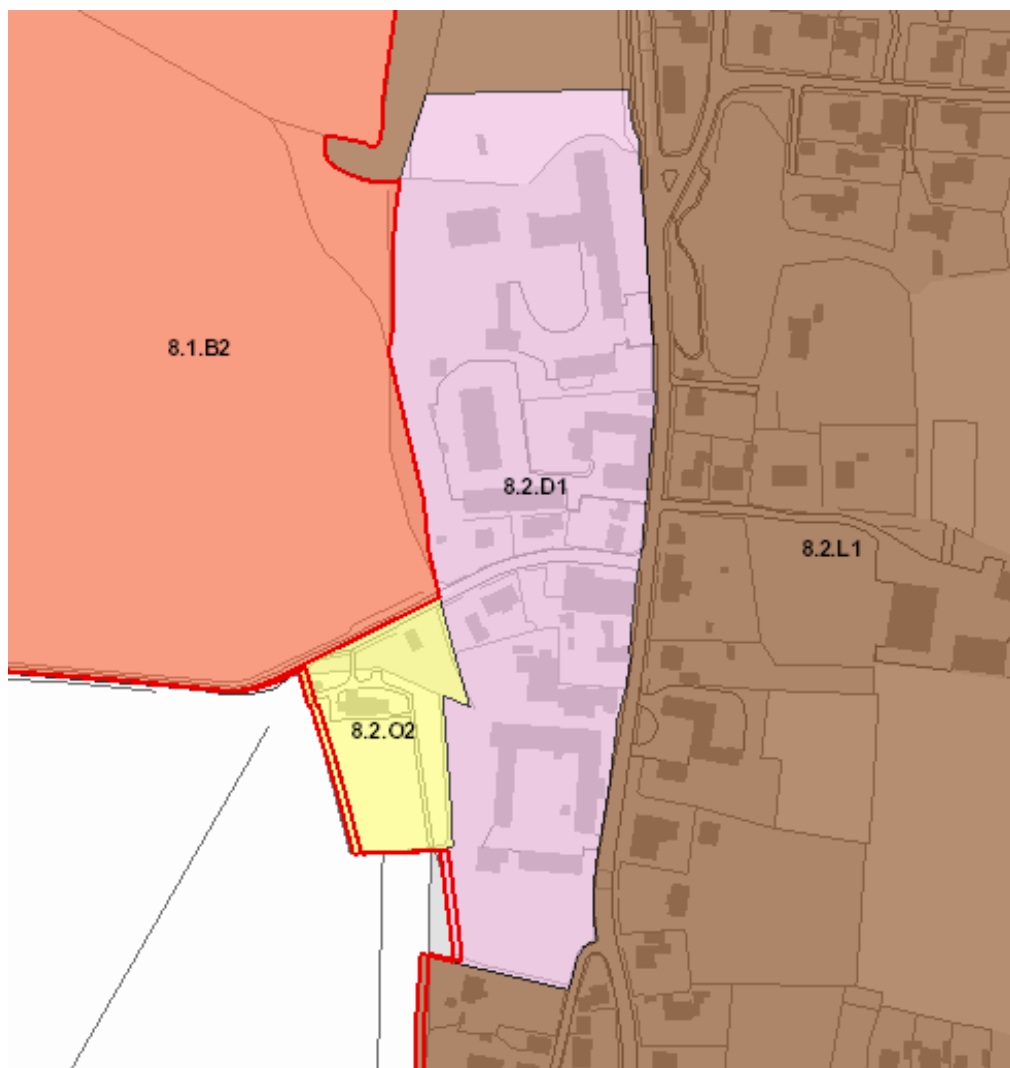
Individuel naturgas.

Zoneforhold

Landzone skal
overføres til byzone.



8.2.D1 Tofthøjvej



Mål

Området skal fungere som blandet bolig- og erhvervsområde, hvor anvendelsen og udformning af bebyggelsen skal ske under hensyntagen til landsbymiljøet i Sejlflod.

Anvendelse

Området kan anvendes til bolig- og erhvervsformål.

Byggemuligheder

De nuværende bygninger udgør med deres grundplan byggefelter, der uanset størrelse og omfang vil kunne opretholdes til bebyggelse. Eventuelle udvidelser af bygninger kan ske efter de klassiske metoder for bebyggelser i landsbyer ved forlængelse af bygninger med samme profil eller ved tilbygning af gavlvendte sidebygninger som vinkellænger,

Anvendelse

Boliger
Kontorer
Service
Benzinsalg o.l.
Trykkeri o.l.
Fritidsformål
Undervisning
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Transport o.l.
Oplagsvirksomhed o.l.
Værksteder o.l.
Mindre industri
Mindre butikker til salg af egne produkter

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

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 45

Etager: Max. 2

Højde: Max. 12,5 m.

Miljø

Miljøklasse 1-3, se [Bilag A](#)

Ingen grundvandstruende aktiviteter.

frontispicer og karnapkviste mv.

Den nordøstligste del af området er omfattet af kystnærhedszonen, der defineres som et 3 km bredt bælte langs de danske kyster, herunder Limfjorden. Ved planlægning i kystzonen skal der efter planloven redegøres for, hvordan det planlagte påvirker kystlandskabet. Lokalplanens område ligger "på kanten" af kystnærhedszonen. Der er ikke visuel kontakt til fjorden, så en eventuel bebyggelse vil ikke blive synlig fra fjorden.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området omfatter de ældste og mest bevaringsværdige bygninger i Sejlflod by. Derfor er det et mål at den gældende lokalplan skal have et bevarende hovedsigte.

Det betyder, at fremtidige tilbygninger og ombygninger i området skal følge den byggetradition, som området er blevet til under.

12-09-2016

Arkitektur - Byrum og landskab

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

Udendørs oplag kun på tæt hegnete arealer.

Trafik - Veje og stier

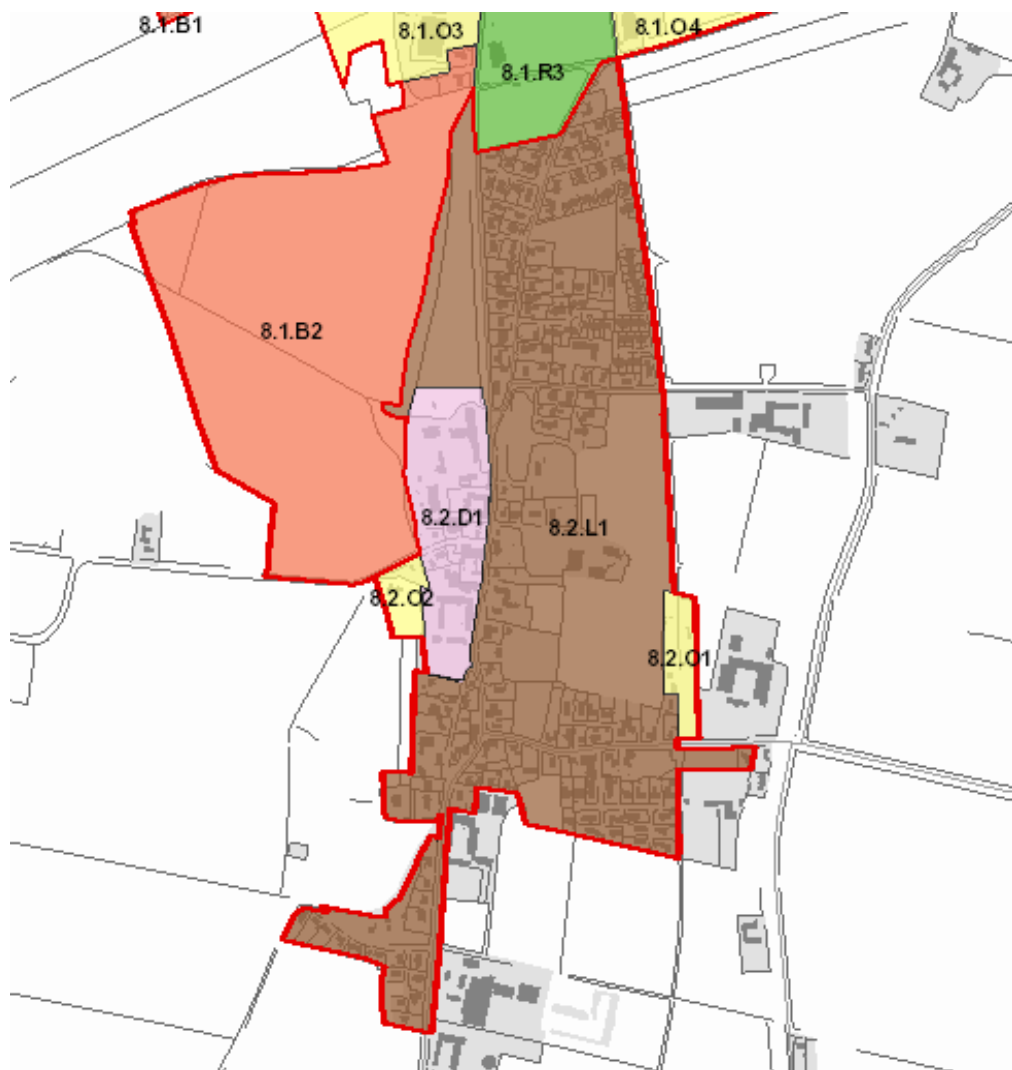
Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Teknisk forsyning

En lokalplan skal fastsætte retningslinier for forsyning.



8.2.L1 Sejlflod By



Mål

Området omfatter størstedelen af boligområdet i Sejlflod.

Området indeholder både den ældre del af Sejlflod by og nyere boligområder.

Landsbystrukturen i den ældre del af Sejlflod By skal bevares og de nyere boligområder skal være velfungerende.

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.

Anvendelse

Bymidten i Sejlflod er karakteriseret ved en sammenblanding af boliger og andre byfunktioner.

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage - afhængigt af stedet)
Enkeltstående butikker**
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](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav (max. 25 i ældre haveboligområder).
Max. 40 for tæt-lav.
Max 60 for etage.

Etager: Max. 2 for åben-lav (max. 1½ etage i ældre haveboligområder).
Max. 2½ for tæt-lav og etage.

Højde: Max. 8,5 m for åben-lav, max. 10,5 for tæt-lav og max. 12,5 for etage.

Det er et mål at videreføre denne funktionsintegration.

Med den brede vifte af anvendelsesmuligheder er der skabt mulighed for at ombygge bevaringsværdige landbrugsbygninger til nye formål, når de er overflødiggjort i forhold til 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 - samt ikke mindst at berørte parter høres.



Sejlflod består af en sammenblanding af boligbebyggelse og gårde samt håndværksvirksomheder og lignende.

Byggemuligheder

Området er stort set udbygget, men en udbygning kan ske som huludfyldning. Endvidere kan bygninger, i tilfælde af at de bliver overflødiggjort, anvendes indenfor de givne anvendelsesbestemmelser.

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

Arkitektur - Byrum og landskab

Sejlflod er en randlandsby, der med sit slyngede vejforløb er placeret for foden af bakkeøen. Der er placeret en række store gårde i byen.

Bevaringsværdig beplantning blandt andet ved gadekæret skal bevares.

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

Kun 1-2 boliger årligt og kun som afrunding af eksisterende strukturer.

Ingen større udvidelsesmuligheder for virksomheder.

Beskyttelseslinje for kirke (300 m)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

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

Der kan ikke etableres grundvandstruende aktiviteter



Gadekæret i Sejlflod.

12-09-2016

Arkitektur - Byrum og landskab

Historiske strukturer
skal respekteres.

Kirken skal fastholdes
som landemærke.

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

Markant beplantning
skal bevares.

Trafik - Veje og stier

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

Teknisk forsyning

Individuel naturgas

Området skal separat
kloakeres.

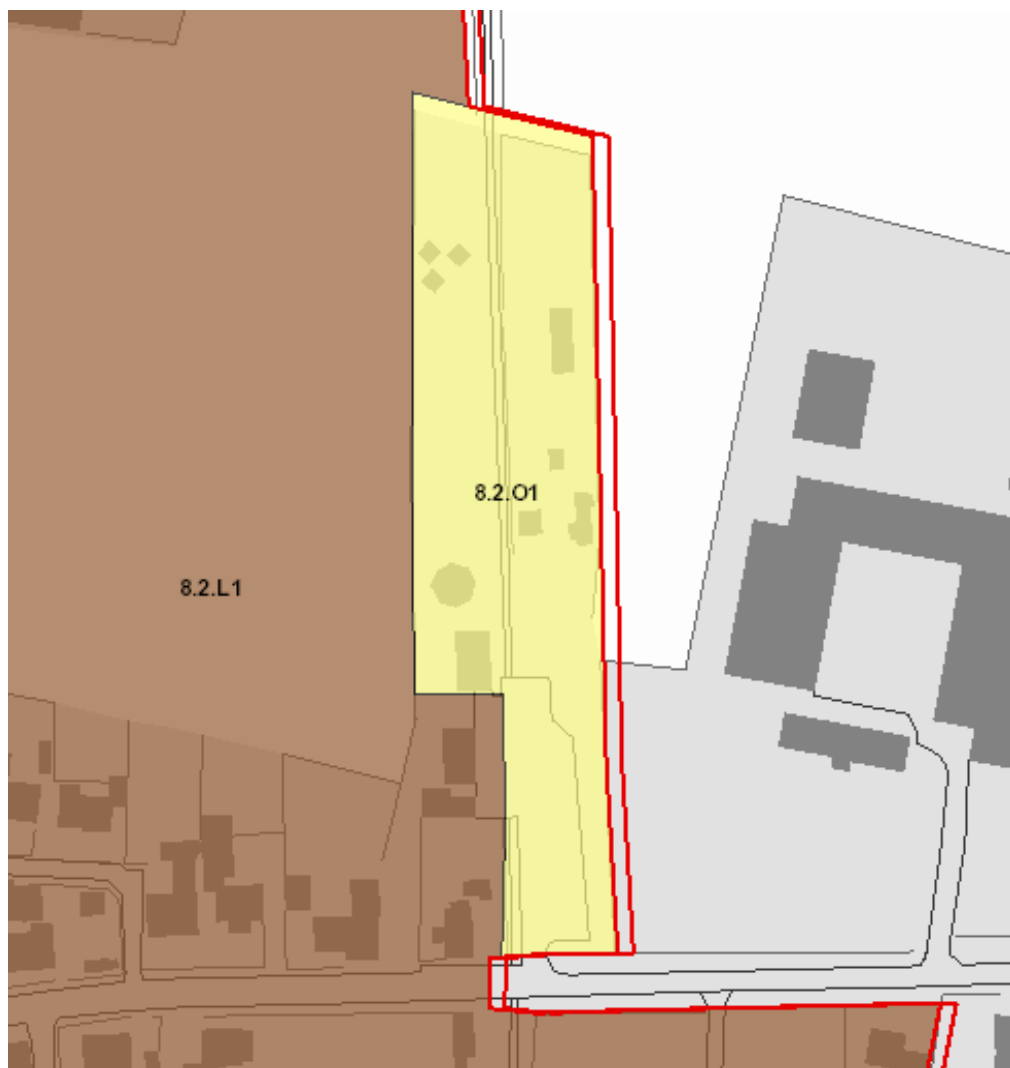
Der reserveres et areal
på ca. 500 m² til et
regnvandsbassin i den
østlige del af området.

Zoneforhold

Byzone og landzone



8.2.O1 Spejderhus m.m.



Anvendelse

Klinikker
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent for
området som helhed er
max. 45.

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m.

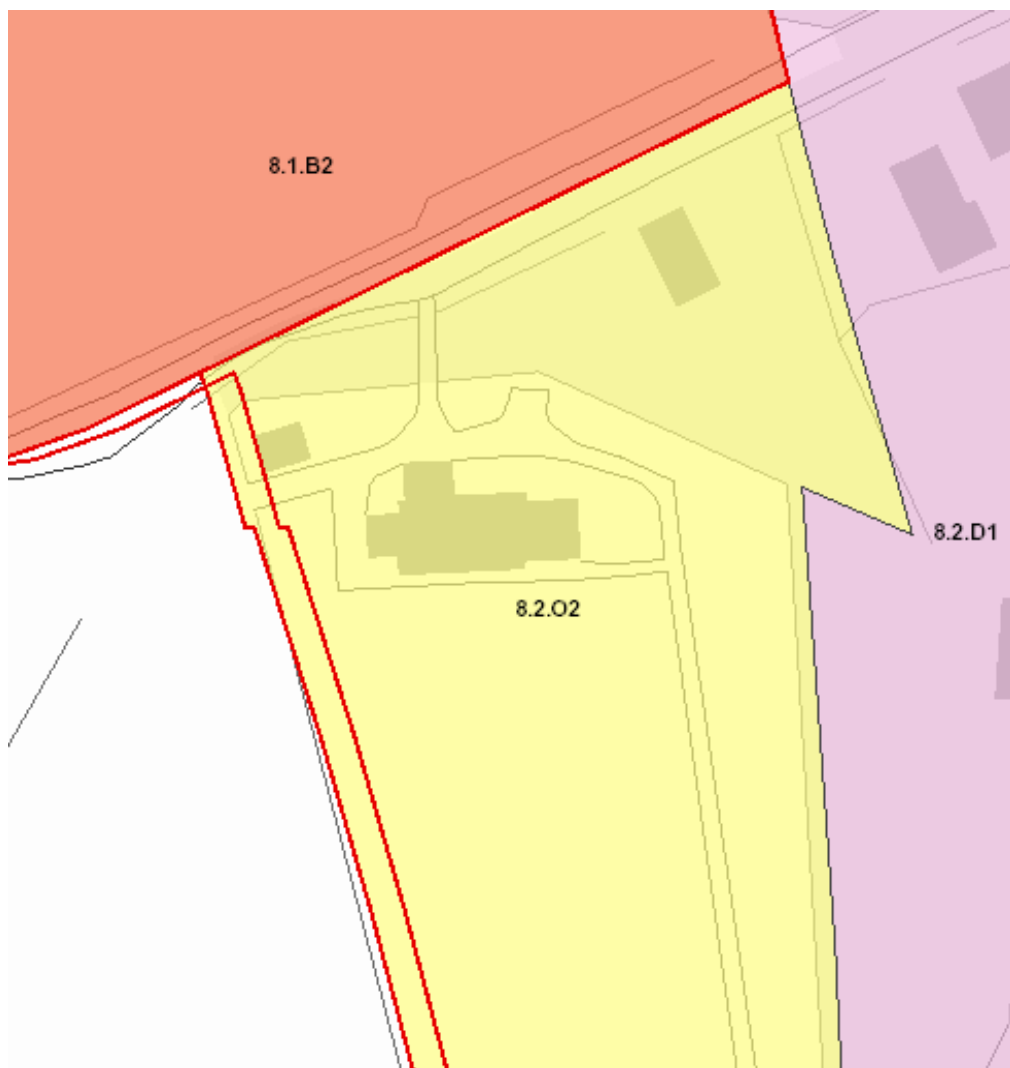
Mål

Målet er at området kan anvendes til Friluftcenter.

12-09-2016



8.2.O2 Kirken



Mål

Området skal sikres en fortsat anvendelse til kirke og kirkegård. Der skal fortsat være parkeringsmuligheder i området.

12-09-2016

Anvendelse

Klinikker
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent for området som helhed er max. 45.

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m.

Kirkearealer friholdes for anden bebyggelse end den, der er nødvendig for områdets fremtidige drift og vedligeholdelse.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

**Arkitektur -
Byrum og
landskab**

Ny bebyggelse skal
gives en udformning
og placering som
harmonerer med den
eksisterende
bebyggelse

**Trafik - Veje og
stier**

Parkering i
overensstemmelse med
[Bilag F](#)

**Teknisk
forsyning**

Individuel naturgas.

Redegørelse til byudviklingsplan for Storvorde/Sejflod



Storvorde er en tidligere stationsby og nu attraktiv oplandsby til Aalborg med vækstpotentiale. Sejflod er en landsby med lang historie.

+ Baggrund og formål

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

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en ny byudviklingsplan for Storvorde/Sejflod. I kommuneplanens Hovedstruktur – en Fysisk Vision 2025 for Aalborg Kommune er Storvorde udpeget som en oplandsby til Aalborg med vækstpotentiale. Storvorde 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 Storvorde/Sejflod.

Baggrunden for, at arbejdet med byudviklingsplanen i Storvorde/Sejflod er højt prioriteret og derfor igangsættes på nuværende tidspunkt, er forventningen om en afsmittende effekt i området af 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 formodentlig 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 Storvorde og landsbyen Sejflod. 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 Romdrup/Klarup. 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. 340 nye boliger til den kommende 12-årsperiode.
- De nye boligområder i Storvorde findes primært via nyudlæg.
- Egensevej er en absolut grænse for byudviklingen i Storvorde.
- 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 nord og øst for Storvorde/Sejflod skal friholdes for nyudlæg.
- Bymidten i Storvorde skal styrkes.
- Sejflods landsbykarakter skal sikres. Fremtidig bosætning i Sejflod kan ske i små-skala ved udfyldning/omdannelse.

Ændringer i forhold til gældende planlægning

Planen udarbejdes som et element i Aalborg Kommunes kommuneplan, og den erstatter den gældende bybeskrivelse for Storvorde. 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 planperioden 2016-2015

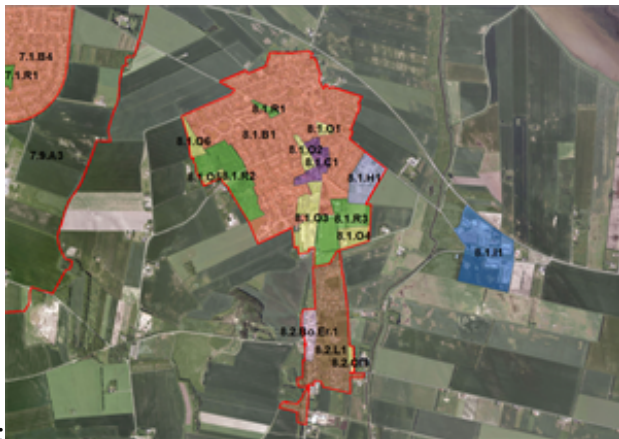
Storvorde er en oplandsby med særligt vækstopotiale, hvor der før planforslagets vedtagelse, jf. kommunens opgørelse af restrummeligheden i planperioden 2015-2026, var en eksisterende rummelighed til ca. 16 boliger. Kommuneplantillæg 8.009 vil muliggøre opførelse af yderligere ca. 324 nye boliger, der er indarbejdet i kommuneplanens [bilag M](#).

Byudviklingsplanen har udløst en række ændringer i Aalborg Kommunes kommuneplan:

Ny Bybeskrivelse:

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

Ændringer i Kommuneplanrammer:



Før:



Efter:

- Der er udarbejdet en ny kommuneplanramme 8.1.B3 for et nyt boligområde nordvest for Rødageren.
- Der er udarbejdet en ny kommuneplanramme 8.1.B2 for et nyt boligområde på bakken vest for Tofthøjvej.
- Kommuneplanramme 8.1.C1 for centerområdet er udvidet med området ved det tidligere rådhus.
- Kommuneplanramme 8.1.O2 er modsat reduceret med området ved det tidligere rådhus.
- Kommuneplanramme 8.1.O3 Skole er udvidet, så der er sikret ca. 2 ha til evt. fremtidige institutions- og fritidsaktivitetstilbud.
- Kommuneplanramme 8.2.L1 for landsbyen Sejlflod er udvidet med et mindre område mellem Skrænten og Tofthøjvej.
- Sejlflod Kirke er rammelagt i Kommuneplanramme 8.2.O2 Kirken.
- I øvrige kommuneplanrammer i Storvorde og Sejlflod er der foretaget mindre justeringer og redaktionelle ændringer.

Ændringer i retningslinier:

- Retningslinje 2.1.1 "Egentlig byudvikling og byformål" er ændret, så det tidligere perspektivområde (vist med gul streg) og de allerede udbyggede områder udgår som planlagte byudviklingsområder (vist med gul flade på kortet nedenfor). Endvidere er de nye boligområder tilføjet som planlagte byudviklingsområder og området nord og vest for Rødageren udpeget som perspektivområde sammen med området vest for Tofthøjskolen. Byudviklingsområderne udgår af kortet i retningslinie 11.2.3 Øvrige landområder.

Før:



Efter:



- Retningslinie 11.1.2 "Grøn-blå Struktur" og Retningslinie 11.3.8 "Økologiske forbindelser" er ændret, så kilerne (grøn) og forbindelserne (grøn skravering) føres vest for de nye boligområder og dermed forbinder skovområderne ved grusgraven vest for Sejlflod med skovområderne vest for Storvorde.

Før:



Efter:



- Retningslinje 11.2.4 "Skovrejsningsområde" er ændret, så perspektivområdet til byudvikling syd for Klarupvej udgår af skovrejsningsområde og arealet på toppen af Sejlflod Kridtø udlægges til skovrejsningsområde i stedet.

Før:



Efter:

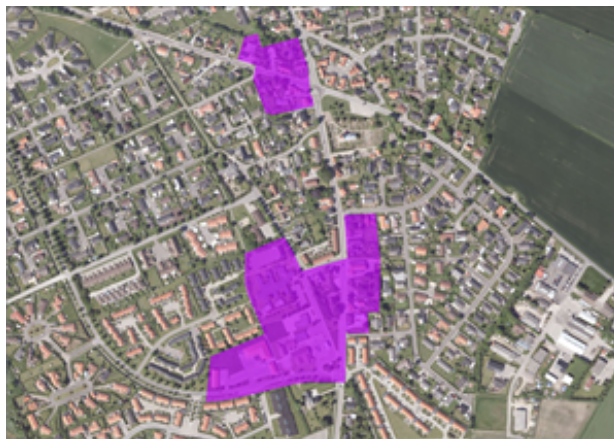


- Retningslinje 7.1.3 "Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre" er ændret, så Storvorde Bymidte (vist med lilla) er udvidet med et område ved det tidligere Rådhus. Som en konsekvens heraf er den nordligste del af bymidten ændret fra bymidte til lokalcenter.

Før:



Efter:



- I retningslinie 11.4.1 "Område A, Det nære Kystlandskab" (gult område) udgår det nye boligområde nord for Rødageren samt boligområdet vest for Toftvej, og de samme område tilføjes i stedet til retningslinie 11.4.2 "Område B, Planlagt kystlandskab" (gråt område).

Før:

Efter:



+ Forudsætninger

Den fremtidige planlægning i Storvorde/Sejlfjord er udfordret af mange væsentlige planlægningsmæssige interesser samt en række demografiske tendenser.

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

Bindinger

Varmeforsyning

Byområderne i Storvorde og Sejlfjord er i dag udlagt til kollektiv varmforsyning med naturgas. Fra 1. januar 2016 blev der fra nationalt hold indført forbud mod installation af olie- og naturgasfyr i nye bygninger. Det medfører, at de nye boligområder ikke vil kunne forsynes med individuel naturgas, selvom de ligger umiddelbart op af eksisterende boligområder, hvor der er etableret naturgasforsyning.

Som en del af Varmeplan 2030 for Aalborg Kommune undersøges muligheden for at konvertere de eksisterende individuelle naturgasområder i Storvorde og Sejlfjord til kollektiv varmforsyning med fjernvarme. Hvis dette gennemføres, vil de nye boligområder som udgangspunkt også kunne forsynes med fjernvarme.

Drikkevandsinteresser



I Danmark er der bred politisk enighed om, at den danske drikkevandsforsyning skal baseres på

Kystnærhedszone



Det åbne danske kystlandskab er en truet og begrænset ressource, som er enestående i Europa. Det er en

uforurenet grundvand.

Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD, vist med blå) er kerneområderne i den målrettede grundvandsbeskyttelse. Det betyder, at kommunerne i deres fysiske planlægning skal tage hensyn til grundvandsressourcerne samt indvindingsoplandene til almene vandværker.

Fredninger



I og omkring Storvorde/Sejlfjord er flere fredede områder, værdifulde kulturmiljøer m.m.

- Sejlfjord Kalkgrav
- Storvorde Kirke
- Sejlfjord Kirke
- Det tidlige industrianlæg Gudumlunds fabrikker
- Gravhøje

Den gamle kalkgrav er en fredet botanisk lokalitet - især vokseplads for planten stor gyvelkvæler, der lever som snylteplante på roden af stor knopurt, skal beskyttes. Der er ikke offentlig adgang.

Kirkerne i Storvorde og Sejlfjord er beskyttet af provst Exner fredninger og naturbeskyttelseslovens kirkebyggelinje.

Øst for Sejlfjord er udpeget et værdifuldt kulturmiljø "Gudumlunds fabrikker" med et kanalsystem, der strækker sig ud gennem de nu afvandede engarealer mod Lille Vildmose.

Sejlfjord Kridtø

national planlægningsopgave at bevare de åbne danske kyster, så de fortsat kan udgøre landskabelige helheder, hvor natur- og landskabsværdierne har høj prioritet.

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

Jordbrug, råstofindvinding og geologi



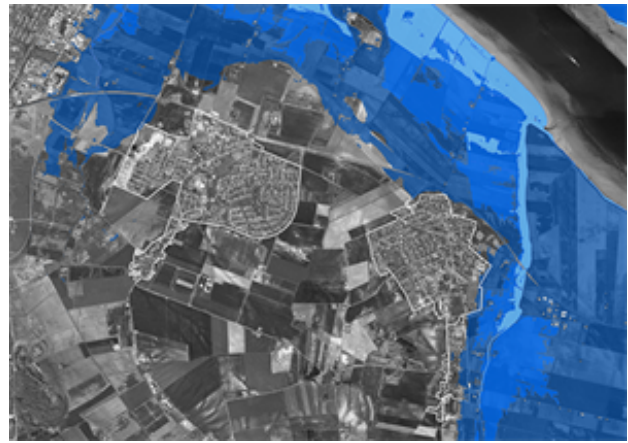
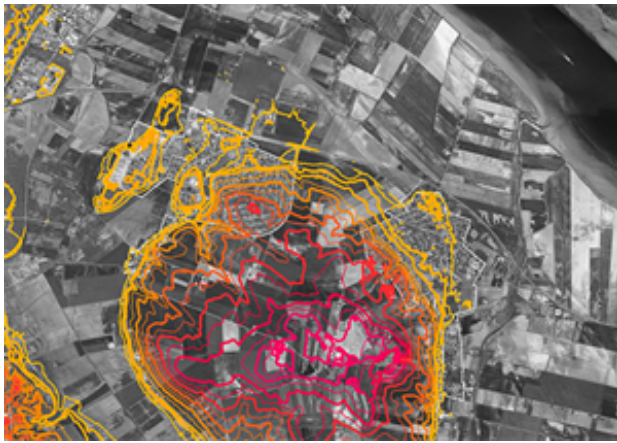
Det er statens mål,

- at nødvendige arealinddragelser fortrinsvis finder sted, så de bedst egnede landbrugsjorder (brun) 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 endvidere et statsligt mål, at landskaber og kystlandskaber med forskellige geologiske formationer og særlige geologiske værdier sikres. Hele Sejlfjord Kridtø er udpeget som et område af national geologisk interesse. Det tidligere Nordjyllands amt har udpeget området vest for Storvorde og Sejlfjord som det mest interessante område (vist med blå). Kridtøen er en skarpt tegnet bakke af skrivekridt og glaciale aflejringer, omgivet af hævet havbund fra Stenalderhavet.

Området vest for Sejlfjord er også udpeget som interesseområde for råstofindvinding. Indenfor disse i råstofplanen udlagte interesseområder må der ikke planlægges for eller etableres anlæg, der begrænser mulighederne for råstofudnyttelse.

Klimakort



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.

Grundvand



Risikokort



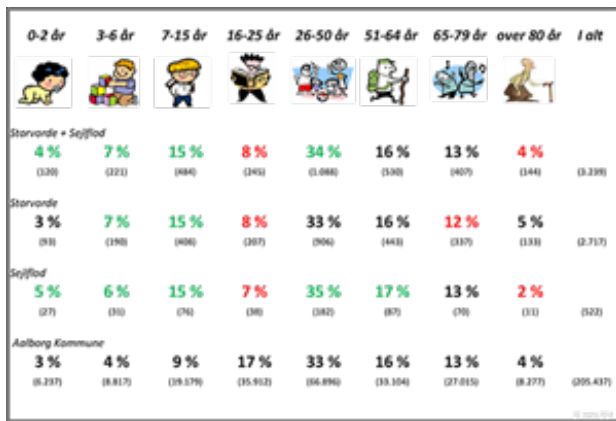
Ændringer i det terrænnære grundvand kan bl.a. skabe vandlidende områder, hvilket har indflydelse på mulighederne for den nuværende eller fremtidige anvendelse af arealerne og afledning af regn og spildevand, ligesom det vil have en vis indflydelse på den overfladiske regnvandsafstrømning og vandføring i vandløbene. I de grønne områder er der 0-1m til grundvand.

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.

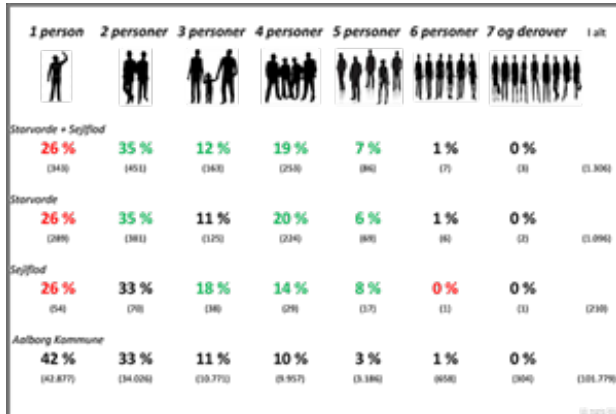
Borgerne i Storvorde/Sejlflod

Aldersfordeling

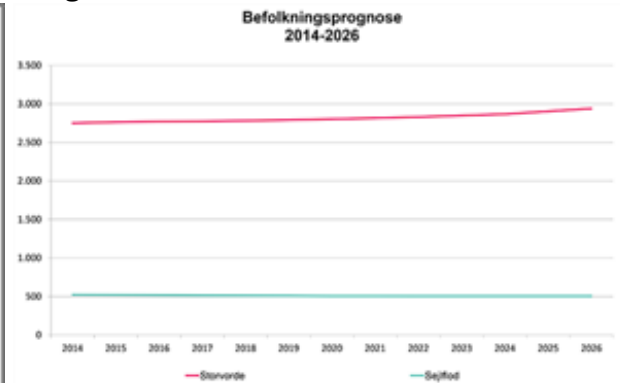
- Ikke uventet er der forholdsvis flere børn og færre unge mennesker i Storvorde/Sejlflod end i Aalborg Kommune som helhed.
- Der er også en mindre overvægt af seniorer i Storvorde/Sejlflod i forhold til kommunen som helhed.
- Endelig er der ikke så mange, der bor alene i Storvorde/Sejlflod-området som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



Husstandsstørrelser



Prognose

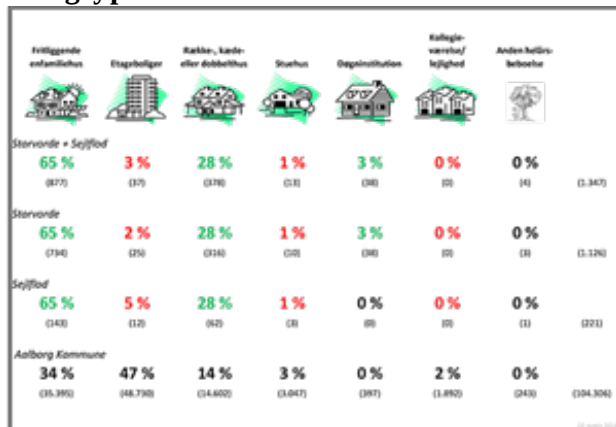


Boligmassen i Storvorde/Sejlflod

Ikke uventet er der en væsentlig større andel af parcelhuse og række-/kæde-/dobbelthuse i Storvorde/Sejlflod end i resten af kommunen.

Boligerne er hovedsagelig ejerboliger. Kun 27 % er lejerboliger. Det almennyttige boligbyggeri er koncentreret omkring området ved Frejavej.

Boligtyper

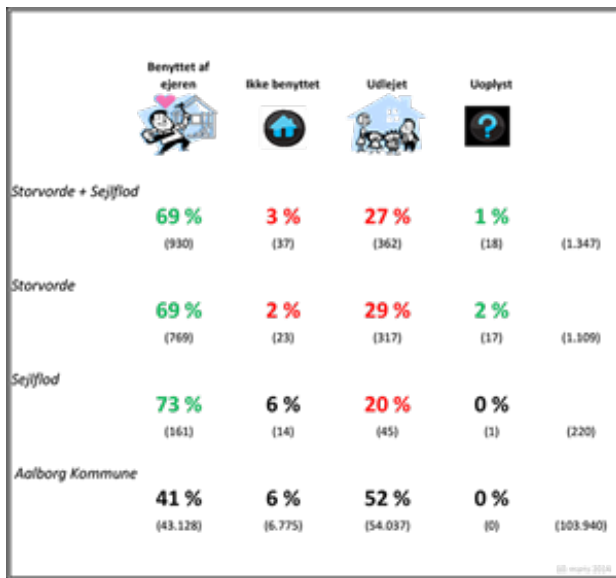


Boligtyper (Parcelhuse: grøn, Tæt-lav: rød)



Ejer/lejer

Almene boliger



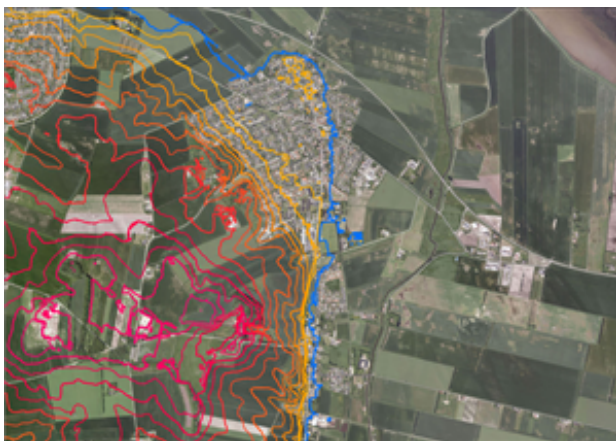
+ Byernes udtryk og bosætning

Storvorde var oprindelig landsby, senere stationsby og nu en attraktiv bosætningssatellit til Aalborg. Sejlflod er en gammel jernalderlandsby med rødder tilbage til 300-tallet.

Storvorde var oprindelig landsby, senere stationsby og nu en attraktiv bosætningssatellit til Aalborg. Byen ligger for foden af Sejlflod Kridtø og orienterer sig mod Limfjorden med bakkedraget i ryggen. Byen ligger tæt ved kysten og har ekstraordinære udsigtskvaliteter, med udsigt over Limfjorden, bakker, skov og mark.

Sejlflod er en gammel jernalderlandsby med rødder tilbage til 300-tallet. Byen er nærmest sammenhængende med Storvorde og fortsætter bebyggelsen i randen af bakkeøen mod syd. Lindenborg å løber i baghaven med snorlige afvandingskanaler fra de nærmeste marker. Bybilledet er præget af mange landejendomme, der vidner om, at landbruget i tidligere var hovederhvervet.

Det er en grundlæggende præmis for Byudviklingsplanen for Storvorde/Sejlflod, at den gamle del af Sejlflod fastholdes med landsbykarakter og med tæt tilknytning til moderbyen Storvorde, samt at Storvorde er byen, der leverer indkøbsmuligheder, fritidstilbud, offentlige og private servicetilbud mv. til hele Storvorde-/Sejlflodområdet.



Storvorde ligger på den nord-/østlige del af Sejlflod Kridtø. Sejlflod ligger syd herfor, presset op mod bakkeøens skråning. Byernes struktur knytter sig til de landskabelige forudsætninger, og fra boligområderne på bakkeøen er der en flot udsigt med lange kik ud over fjorden og engene. Bebyggelsen i Storvorde og Sejlflod ligger på kanten af morænebakken og er med til at fremhæve bakkeøen.

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 fornuft 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 269 boliger i Storvorde/Sejlfod (fra 2003 til 2014). Da denne periode både indeholder opgangstider og finanskrise, 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. 340 nye boenheder i Storvorde/Sejlfod til den kommende planperiode på 12 år.

Rummeligheden til boligformål indenfor lokalplanlagte områder er næsten opbrugt i Storvorde, så fremtidens rummelighed skal findes via udnyttelse af de sidste muligheder samt nyudlæg indenfor områderne, der er angivet med grønt og markeret fra 1-5 på nedenstående kort. Disse områder kan tilsammen give en rummelighed på ca. 340 nye boenheder.



Nye boligområder:

1. Arealet nordvest for Rødageren inddrages til boligformål.
2. Potentiel mulighed for udstykning/omdannelse af eksisterende landejendom ved Vestermarksvej.
3. Realisering af gældende lokalplan ved Meldgaardshave.
4. Indretning af nyt boligområde på bakken vest for Toftvej.
5. Mulighed for ændring af anvendelsen fra erhvervsformål til boligformål

Perspektivområder

Området umiddelbart vest for Toftøjsskolen og Skrænten er udlagt som perspektivområde for nye boliger. Samtidig er der angivet en fremtidig udviklingsretning for nye boligområder vest for området ved Rødageren mod Klarup.

Boligområde 1:

Området ligger op ad skråningen og kan give mulighed for fine udsigtsgrunde. Den stejle stigning gør, at vejbetjeningen af området er en udfordring, der skal løses i den konkrete lokalplanlægning, hvor der også skal tages stilling til, hvordan området kobles op mod den overordnede vej Vandværksvej og det eksisterende stisystem langs Rødhøjvej. Hele området ligger i landzone.

Området er omfattet af bindingen ”Geologisk beskyttelsesområde” og ”Kystnærhedszone” – se særlig redegørelse nedenfor.

Området er på ca. 5,7 ha. Ren åben-lav boligbebygge vil give en rummelighed på ca. 40 boliger.

Boligområde 2:

Den eksisterende landejendom ved Vestermarksvej ligger i byzone og kan, såfremt det på sigt ønskes, omdannes og udstykkes til op mod 16 tæt-lav boliger.

Boligområde 3:

Området ved Meldgaardshave er omfattet af en gældende lokalplan for tæt-lav boligbebyggelse, der kan udnyttes og realiseres omgående. Lokalplanen muliggør 16 tæt-lav boliger.

Boligområde 4:

Området på bakken vest for Tofthøjvej er et nyt boligområde, der ligger på kanten af Sejlflod Kridtø og gennemskæres nord-syd af en stejl skrænt. Arealet er stærkt skrånende, hvilket både giver god mulighed for attraktive udsigtsgrunde, men samtidig stiller særlig krav til vejbetjeningen af området. Det nye område deles i et område ovenfor skrænten, der orienteres mod Storvorde, og et område nedenfor skrænten, der opfattes som en del af landsbyen Sejlflod. Området mellem skrænten og Tofthøjvej skal tilpasses landsbymiljøet og indpasses, så skrænten fortsat fremstår som et markant landskabstræk. Hele området ligger tæt på de centrale byfunktioner i Storvorde (skole, handel, fritidsaktiviteter mv.), og der skal sikres gode stiforbindelser til disse funktioner og til det nærrekreative område ved kalkgraven.

Området er omfattet af bindingen ”Geologisk beskyttelsesområde” og ”Kystnærhedszone” – se særlig redegørelse nedenfor.

Området er på ca. 20,8 ha, og en fuld udnyttelse af området til halvt åben-lav og halvt tæt-lav boligbebyggelse vil give en rummelighed på ca. 260 boliger.

Boligområde 5:

Området er omfattet af bestemmelserne i lokalplan 40.07.06, der udlægger dette delområde til erhverv. Ved udarbejdelse af ny lokalplan vil det være muligt at ændre anvendelsesbestemmelsen fra erhvervsformål til boligformål. Også her skal bebyggelsen tilpasses landsbymiljøet og indpasses, så skrænten fortsat fremstår som et markant landskabstræk. Det er vanskeligt at vurdere, hvor mange boliger området kan rumme, såfremt det omlægges til boligformål. Det kan være lige fra 6-20 boliger.

Planlægningsmæssig og funktionel begrundelse for kystnærhed for boligområde nr. 1 og 4

Det fremtidige nye boligområde 1 samt en del af område 4 ligger indenfor Kystnærhedszonen. Ifølge Planlovens § 5b, stk. 1 skal der derfor forelægge en planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for boligområdernes kystnære placering.



Arealerne ligger i den yderste grænse af kystnærhedszonen. Område 1 ligger som en afrunding af Storvorde mod nord-vest i baglandet af byen.

Område 4 ligger på tilsvarende vis i baglandet mellem Storvorde og Sejlflod. Den del af området, der er omfattet af kystnærhedszonen vil ikke være synlig fra kysten.

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



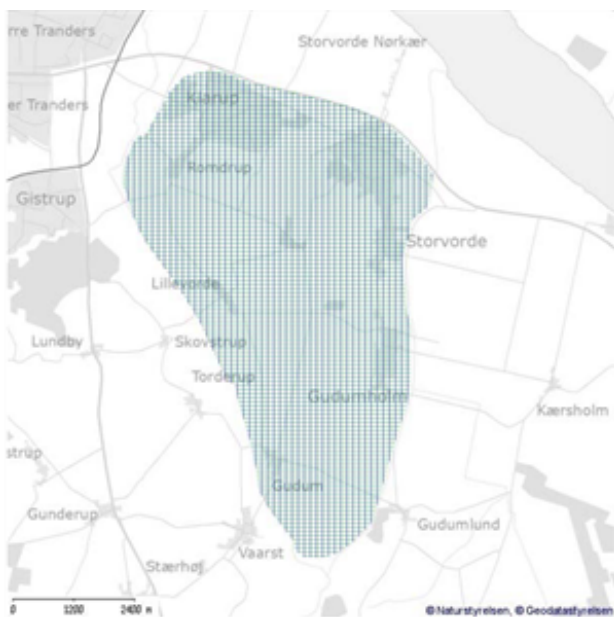
Storvorde/Sejlfjord er klemte af stærke interesser: Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) under kridtøen samt lave oversvømmelsestruede områder med grundvandet stående lige under overfladen mod nord og øst.

Byudviklingsplanen respekterer drikkevandsinteresserne og ønsker ikke nye byområder udlagt hverken i OSD-områderne eller i de lave områder.

Såfremt Storvorde/Sejlfjord skal løfte bosætningsopgaven som forventet i Fysisk Vision 2025 skal arealerne findes i udnyttelse af de mindre rammelagte områder samt via nyudlæg i boligområder 1, 4 og 5 fra beskrivelsen ovenfor, der er placeret indenfor de gule cirkler.

Berøring af det geologiske beskyttelsesområde

Hele Sejlfjord Kridtø er udpeget som Amtsligt Geologisk beskyttelsesområde, Nationalt geologisk beskyttelsesområde og Værdifuldt geologisk område.



Af Naturstyrelsens hjemmeside fremgår, at værdien af beskyttelsesområdet er: "Sejlfjord Kridtø er en meget speciel landskabsform, der hæver sig markant over Litorinahavets flade. Desuden fortæller de glaciale aflejringer en detaljeret beretning om samspillet mellem glaciale aflejringsprocesser og erosionsprocesser."

Det fremgår endvidere om naturforvaltningen i området: "De geologiske landskabsformer, deres indbyrdes overgange og sammenhænge bør fremstå klart i landskabet. Det vil være værdifuldt med enkelte oprensede profiler i grusgrave"

Kommuneplanens retningslinje 11.3.14 Geologiske beskyttelses- og interesseområder (der er overtaget fra Regionplan 2005 for Nordjyllands amt) foreskriver, at "fremtidige anlæg skal indpasses, så de ikke tilslører eller ødelægger de landskabelige træk eller den geologiske dannelse", samt at interessen er størst i den nordøstlige skrænt af kridtøen vest for Storvorde og Sejlfjord.

For at sikre de geologiske interesser er det indarbejdet i kommuneplanrammen for det nye boligområde vest for Toftthøjvej, at den markante skrænt, der gennemskærer området nord-syd ikke må bebygges.

+ Centrale byfunktioner og byliv

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

Landsbyen Sejlfjord skal kunne rumme alle de funktioner, der er med til at skabe landsbyliv: store gårdanlæg, gamle huse, diskret indpassede enfamiliehuse, offentlige funktioner (kirke mv.), service, mindre værksteder

m.v.

Storvorde bymidte er afgørende for Storvorde-/Sejflodområdets udvikling i såvel økonomisk forstand som i social og kulturel forstand. Bymidten spiller en vigtig rolle som samfundsbyggende rum, fordi den kan være uformelt samlingssted, hvor mennesker på uforpligtende måde kan mødes, samtale, reflektere og ytre sig. Bymidten er byens/områdets visitkort.

Det er derfor vigtigt at styrke og udvikle Bymidten i Storvorde. Det kan ske ved at samle alle fremtidige aktivitetsskabende funktioner (fx butikker, restauranter, kulturtilbud, offentlig/privat service mv.) i den centrale del af byen, så synergier opstår og måske nye butikker eller servicefunktioner kommer til.

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 Storrordes butikker og servicetilbud findes i området ved Stationsvej og Rødhøjvej der er udpeget som bymidten i Storvorde. Byens offentlige service samt sports-, kultur- og fritidsfunktioner ligger som perler på en snor langs Toftvej og danner en Bykerne.

Storvorde har 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 Storvorde 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 6.275 m².

Detailhandelsanalyse

Befolkningsgrundlag:

I Storvorde-/Sejflodområdet bor der i øjeblikket 3697 borgere. Med den forventede nye boligmasse, som bliver muliggjort med denne Byudviklingsplan for Storvorde/Sejflod forventes de 560 boliger at udløse ca. 1120 nye borgere.

Nuværende detailhandelsvareforsyning:

Oplysninger vedrørende omsætningen i dagligvarebutikkerne i butikker i Storvorde-/Sejflodområdet er baseret på tal fra "Supermarkedshåndbogen 2014" fra Retail Institute Scandinavia A/S. Dagligvarebutikkerne i Storvorde har en årlig omsætning på 65-80 mio. kr.

Forbrugspotentiale:

Udtræk fra Danmarks Statistiks Forbrugsundersøgelse indikerer, at det gennemsnitlige forbrug til dagligvarer i Storvorde-/Sejflodområdet er ca. 24.500 kr. pr. person. Det samlede forbrugspotentiale for dagligvarer i området er derfor ca. 90 mio. kr. nu og ca. 118 mio. kr., når boligerne er realiseret.

Tallene viser, at der er et uforløst forbrugspotentiale i Storvorde-/Sejlflydområdet på ca. 10-25 mio. kr. nu og 38-53 mio. kr. i fremtiden.

Der er med andre ord potentiale til minimum 1 yderligere discountbutik i fremtiden i Storvorde.



Byudviklingsplanen skal sikre, at byens handelsfunktioner koncentrereres omkring den eksisterende bymidte ved Stationsvej og Rødhøjvej. Derfor skal der i dette område skabes rummelighed til en evt. ny dagligvarebutik, der kan understøtte bylivet i bymidten.

På den baggrund ønskes den eksisterende bymidteafgrænsning udvidet, så området ved det tidligere Rådhus inddrages i den afgrænsede bymidte.

Redegørelse for udvidelse af den afgrænsede bymidte i Storvorde

Udvidelse af den afgrænsede bymidte i Storvorde kan ikke ske i overensstemmelse med ”den statistisk metode”, der fremgår af Bekendtgørelse nr. 1093 af 11. september 2007 om afgrænsning af bymidter og bydelscentre. Udvidelsen skal i stedet ske med baggrund i undtagelsesbestemmelsen i §1, stk. 3, der udløser en særlig redegørelse. Kravene til indholdet en sådan redegørelse vurderes opfyldt med nærværende afsnit om ”Centrale byfunktioner og byliv”.

Som en konsekvens af udvidelsen af den afgrænsede bymidte i Storvorde omdannes den nordlige del af bymidten til lokalcenter.

Sikring af god sammenhæng mellem Bymidten og Bykernen.

Bykernen, der rummer så vigtige byfunktioner som skole, hal, ungdomshus, kirke, præstegård, børnehave, plejecenter, boldbaner, BMX-bane, læge-/tandlægehus, tandklinik, mv. langs Tofthøjvej, skaber også store menneskestrømme – lige fra tidlig morgen til sen aften. Hvis potentialet i de store menneskestrømme skal udnyttes fuldt ud til at skabe byliv, er det meget vigtigt, at skabe centralt beliggende, attraktive mødesteder i såvel Bymidten som langs Tofthøjvej. Steder, hvor der er anledning til lige at stoppe op og måske ligefrem opholde sig.



Ligeså vigtigt er det at få sikret en god sammenhæng mellem den centrale del af Bymidten i Storvorde og Tofthøjvej.

I dag er der ikke direkte sammenhæng, da den centrale del af Bymidten er orienteret ud mod Stationsvej og Rødhøjvej uden direkte sammenhæng med den centrale bygade Tofthøjvej.

Erhverv

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

I erhvervsområdet til let erhverv ud mod Engvej og i Industriområdet ud mod Egensevej er der samlet en

rummelighed på ca. 13 ha til nye erhverv. Denne rummelighed vurderes at være tilstrækkelig til at imødekomme efterspørgslen i den kommende planperiode på 12 år.

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



+ Mobilitet og Grønne kvaliteter

Der skal sikres gode forbindelser i Storvorde/Sejlflod, 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 Storvorde er overordnet set bygget op omkring Storvordevej/Vandværksvej og Engvej i øst-/vestgående retning og Tofthøjvej i nord-/sydgående retning helt til Sejlflod. Disse veje fungerer som fordelingsveje for byens mere lukkede vejssystem.

Storvorde har et godt udbygget stisystem i eget trace, der gør det muligt at færdes rundt i byen uden at benytte de overordnede veje. Fra nord-/vest kommer Banestien fra Klarup, der fortsætter igennem byen og drejer sydover og fortsætter øst om Sejlflod. Hvor Banestien møder Vandværksvej fortsætter et overordnet stiforløb langs Engvej mod Egense.

Der skal skabes kollektive trafik-forbindelser og stiforbindelser, der sikrer god adgang for borgerne i Storvorde/Sejlflod 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.



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. Fredeliggørelse af Tofthøjvej med hastighedsdæmpning.
4. Etablering af ny fordelingsvej til de nye boligområder, der fungerer som "omfartsvej".

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.

Vurderingerne viser, 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, og der er ingen væsentlige uheld eller opstuvning ved Landholmsvej og Engvej (røde krydser).

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.

Det vurderes, at hastigheds- og uheldsbilledet på Tofthøjvej ikke er alarmerende, hverken nu eller i fremtiden.

Ad. 4.

En ny fordelingsvej til nye boligområder, der etableres i takt med den kommende boligudbygning, kan på sigt fredeliggøre Tofthøjvej.

De grønne kvaliteter

Storvorde /Sejlfjord ligger placeret ind i et spændende landskab på kanten mellem det flade forland og de kuperede morænebakker

Storvorde og Sejlfjord er omgivet af værdifulde nærrekreative arealer med meget forskellige kvaliteter. Mod øst løber Lindenberg Å i et grønt forløb helt ud til Limfjorden. Mod vest skal der sikres en grøn kile og økologisk forbindelse fra byerne op til naturområdet ved Kirkebakken, Sejlfjord.

Op ad skråningen på morænebakken umiddelbart vest for de nyere boligområder i Storvorde ligger et attraktivt naturområde med eksisterende skov og fredet overdrev. Midt i alle herlighederne ligger Børnehaven Troldhøj.

Limfjorden ligger indenfor en afstand af 2 km fra Storvorde, og der findes allerede en direkte stiforbindelse til fjorden.



12-09-2016

Miljørapport til byudviklingsplan for Storvorde/Sejflod

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en ny byudviklingsplan for Storvorde/Sejflod. I kommuneplanens Hovedstruktur – en Fysisk Vision 2025 for Aalborg Kommune er Storvorde udpeget som en oplandsby til Aalborg med vækstpotentiale. Storvorde 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 for Storvorde/Sejflod-området er det vurderet, at kommuneplantillæg nr. 8.009 ikke er omfattet af lovens undtagelsesbestemmelse, § 3, stk. 2, der vedrører mindre områder på lokalt plan og/eller mindre ændringer i eksisterende planer. Der skal således udarbejdes 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 Storvorde/Sejflod er alle tænkelige

udviklingsmuligheder for området gennemgået og vurderet op imod miljørapportens fokusområder. De nye byudviklings- og byomdannelsesområder i Storvorde/Sejflod, 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 Storvorde/Sejflod medfører en række ændringer af det gældende plangrundlag på by-, retningslinie- og rammeniveau.

Byudviklingsplanen er udarbejdet som et kommuneplantillæg, der indeholder:

Ny Bybeskrivelse:

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

Ændringer i Kommuneplanrammer:

- Der er udarbejdet en ny kommuneplanramme 8.1.B3 for et nyt boligområde nordvest for Rødageren.
- Der er udarbejdet en ny kommuneplanramme 8.1.B2 for et nyt boligområde på bakken vest for Tofthøjvej.
- Kommuneplanramme 8.1.C1 for centerområdet er udvidet med området ved det tidligere Rådhus.
- Kommuneplanramme 8.1.O2 er modsat reduceret med området ved det tidligere Rådhus.
- Kommuneplanramme 8.1.O3 Skole er udvidet, så der er sikret ca. 2 ha til evt. fremtidige institutions- og fritidsaktivitetstilbud.
- Kommuneplanramme 8.2.L1 for landsbyen Sejflod er udvidet med et mindre område mellem skrænten og Tofthøjvej.
- Sejflod kirke er rammelagt i Kommuneplanramme 8.2.O2 Kirken.
- I øvrige kommuneplanrammer i Storvorde og Sejflod er der foretaget mindre justeringer og redaktionelle ændringer.

Ændringer i retningslinier:

- 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 vest for Tofthøjskolen og Skrænten udpeget som perspektivområde. Byudviklingsområderne udgår af kortet i retningslinie 11.2.3 Øvrige landområder.
- Retningslinie 11.1.2 "Grøn-blå Struktur" og Retningslinie 11.3.8 "Økologiske forbindelser" er ændret, så kilerne og forbindelserne føres vest for nye boligområder og dermed forbinder det skovområderne ved grusgraven vest for Sejflod med skovområderne vest for Storvorde.
- Retningslinie 11.2.4 "Skovrejsningsområde" er ændret, så perspektivområdet til byudvikling syd for Klarupvej udgår af skovrejsningsområde og arealet på toppen af Sejflod Kridtø udlægges til skovrejsningsområde i stedet.
- Retningslinje 7.1.3 "Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre" er ændret, så Storvorde Bymidte er udvidet med området ved det tidligere Rådhus. Endvidere er den nordlige del af bymidten ændret til lokalcenter.
- I retningslinie 11.4.1 "Område A, Det nære Kystlandskab" udgår det nye boligområde nord for

Rødageren og boligområdet vest for Tofthøjvej, og de samme område tilføjes i stedet til retningslinje 11.4.2 "Område B, Planlagt kystlandskab".

Læs nærmere om ændringerne i Redegørelse til byudviklingsplanen for Storvorde/Sejflod.

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 i kriterier i miljørapporten:

- **Landskab** – Storvorde/Sejflod ligger i randzonen mellem Sejflod 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 Lindensborg Å ligger grundvandet 0-1 meter under overfladen.
- **Klimaudfordringer** – De lavtliggende områder har en risiko for årlig oversvømmelse på 5% og derover.
- **Kulturmiljøer og Kulturarv** - Storvorde Kirke, Sejflod Kirke, Sejflod Kridtgrav og det tidligere industrianlæg Gudumlunds fabrikker er vigtige kulturmiljøer og fredede områder.
- **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

Storvorde er udpeget som "Oplandsby med særligt vækstopotentiale", og det betyder helt konkret, at Byudviklingsplanen skal finde rummelighed til ca. 340 nye boliger i Storvorde-/Sejflodområdet til den kommende planperiode på 12 år.

Forudsætning

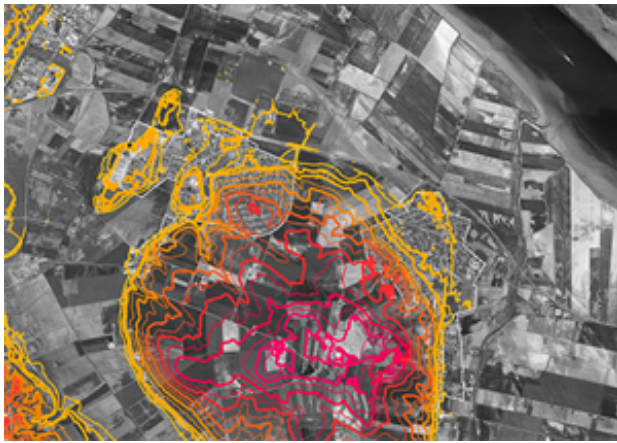
Godt 270 af de forventede boliger er en ren fremskrivning af det tidligere bosætningsmønster i området. Resten er en konsekvens af den forventede afsmittende effekt fra urbanisering generelt og fra de store projekter i det Østlige Aalborg. I det følgende vil der være fokuseret særligt på de valg og fravalg, der er arbejdet med for at tilgode ovennævnte miljømæssige fokusområder.

Landskab, Drikkevand, Grundvand og Klimaforandringer

Højdekurver

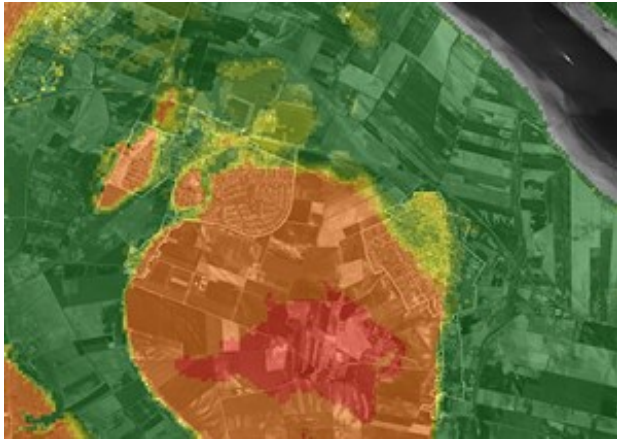
Storvorde ligger på den nord-/østlige side af Sejflod Kridtø. Sejflod ligger syd herfor, presset op mod bakkeøens skråning. Både Sejflod og Storvordes struktur knytter sig til de landskabelige forudsætninger.

I Byudviklingsplanen fastholdes bebyggelsen på morænebakkerne over 5 m højdekurven for at understrege og fremhæve landskabets karakter med fladt forland og by på



randen af kridtbakken.

Grundvand



Risikokort



Områderne omkring Limfjordslandet og Lindenberg Å 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 Området med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD, vist med blå), der ligger under kridtøen, friholdes for nyudlæg til bebyggelse i den kommende 12 års periode, da der findes alternative byudviklingsområder udenfor OSD.

Kulturmiljøer og kulturarv

Fredninger

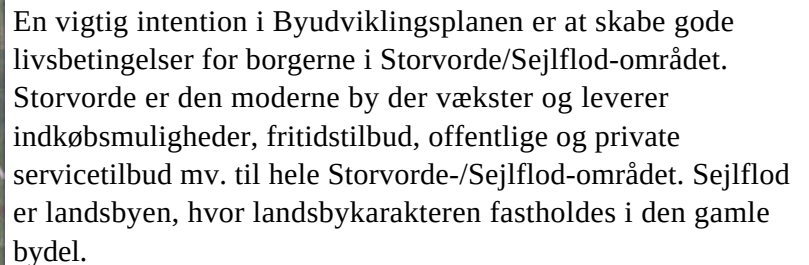
I og omkring Storvorde/Sejlflod er flere fredede områder, værdifulde kulturmiljøer m.m.

- Sejlflod Kalkgrav
- Storvorde Kirke



Kirkerne i Storvorde og Sejlflod er beskyttet af provst Exner fredninger og naturbeskyttelseslovens kirkebyggelinje. Øst for Sejlflod er udpeget et værdifuldt kulturmiljø ”Gudumlunds fabrikker” med et kanalsystem, der strækker sig ud gennem de nu afvandede engarealer mod Lille Vildmose.

Byliv



Bymidten spiller en vigtig rolle som samfundsbyggende rum, fordi den kan være uformelt samlingssted, hvor mennesker på uforpligtende måde kan mødes, samtale, reflektere og ytre sig. Bymidten er byens/områdets visitkort.

Storvorde har et godt udbygget stisystem i eget trace, der gør det muligt at færdes rundt i byen uden at benytte de overordnede veje. Fra nord-/vest kommer Banestien fra Klarup, der fortsætter igennem byen og drejer sydover og fortsætter øst om Sejlflod. Hvor Banestien møder Vandværksvej fortsætter et overordnet stiforløb langs Engvej mod Egense.

Side 92 af 94

Storvorde/Sejldflod 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.

Biologisk mangfoldighed



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

Internt bindes Storvorde by 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 tilgodeses såvel klima og natur som sundhed og trivsel. Hermed menes, at selvom naturelementet er stærkt langs Lindencorset, 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

Miljørappporten skal beskrive 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 Sejlflod/Storvorde-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 fra-valg, der foretaget i forprocessen. Alle vinklerne indenfor fokusområderne er alt overvejende tilgodeset i de valg, der nu er indarbejdet i forslag til kommuneplantillæg for Byudviklingsplanen for Storvorde/Sejlflod. 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 Storvorde/Sejlfjord ikke påvirker de miljø- og samfundsmæssige interesser i væsentlig grad. På positivsiden vil nyudlæggene give Storvorde/Sejlfjord mulighed for at blive fremtidssikret som bæredygtige lokalsamfund med høj grad af offentlig og privat service samt gode fritids- og rekreative muligheder.

Afbødeforanstaltninger og overvågning

Aalborg kommune skal overvåge de væsentligste 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 Sejlflod/Storvorde er udarbejdet som et kommuneplantillæg – en form for ”mini-kommuneplan” – der angiver fremtidsperspektiverne for hele Sejlflod/Storvorde-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