

Byudviklingsplan for Romdrup/Klarup



**Aalborg
Kommune**



September 2016

Byudviklingsplan for Romdrup/Klarup - Kommuneplantillæg nr. 7.009

Byudviklingsplanen for Romdrup/Klarup er et resultat af en længere proces, hvor borgere og interessegrupper har deltaget i workshops, fyraftensmøder mv.

Byudviklingsplanen er en del af et samlet kommuneplantillæg, der også består af en række nye kommuneplanrammer, ændrede kommuneplanrammer, ændrede kommuneplanretningslinier, en redegørelse samt en miljørapport. Kommuneplantillæg 7.009 kan ses på kommunens hjemmeside www.aalborgkommune.dk.

Byrådet har godkendt det samlede kommuneplantillæg, og dermed Byudviklingsplanen for Romdrup/Klarup, den 12. september 2016.

Byudviklingsplanen for Romdrup/Klarup er udarbejdet parallelt og i snævert samspil med udarbejdelse af en tilsvarende Byudviklingsplan for Storvorde/Sejlfod.

Byudviklingsplan for Romdrup/Klarup

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

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

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



Identitet og sammenhængskraft

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

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

Identitet

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



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

Kulturværdier og fredninger

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

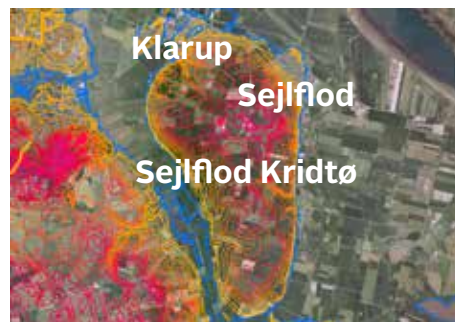


Udvikling af nye boformer i Klarup kan være med til understrege, at udviklingen fra landsby over stationsby til forstad fortsat kan gå sin gang og aflæses.

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

Romdrup/Klarup i Landskabet

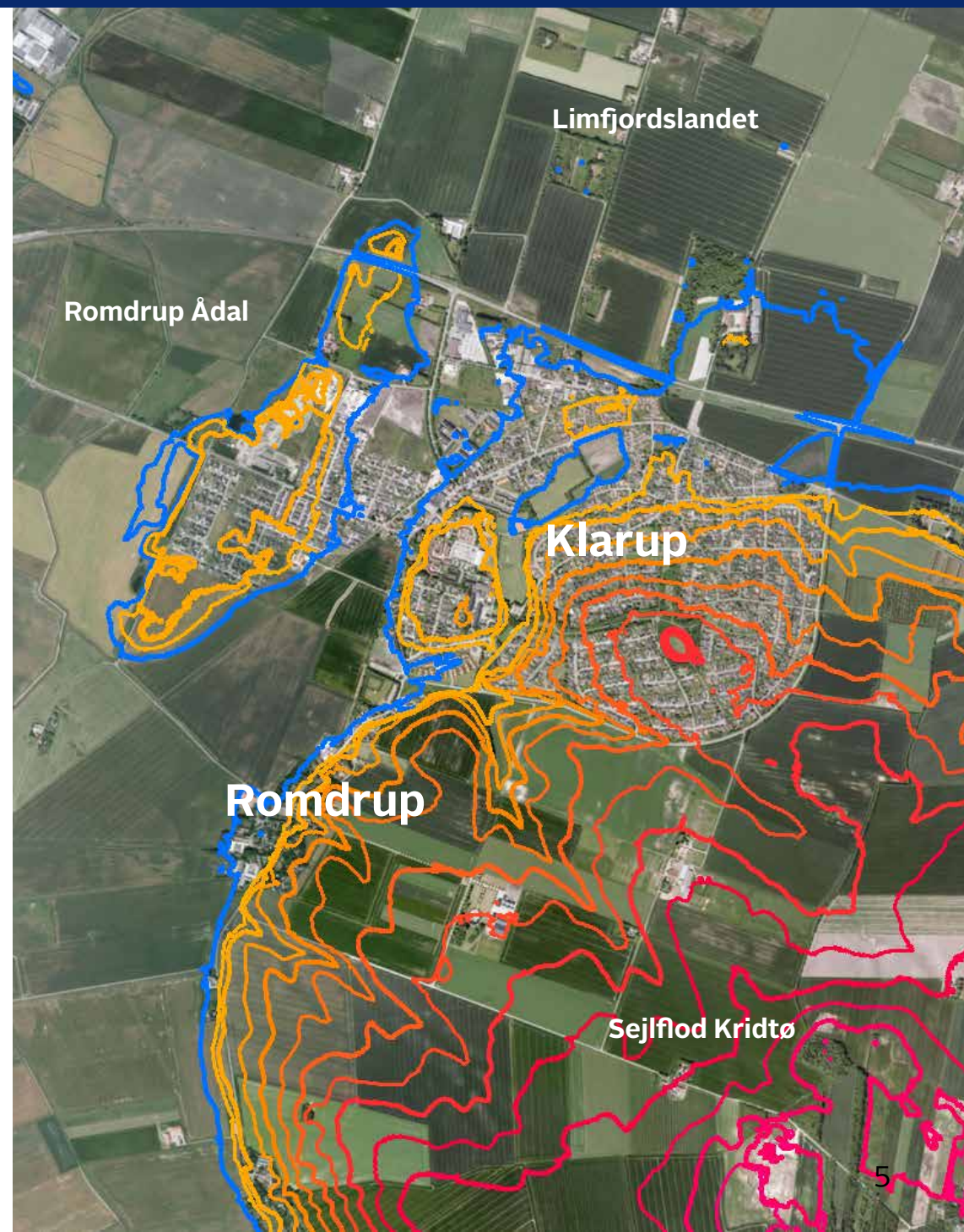
- Romdrup/Klarup ligger i randen mellem Sejlflod kridtø og det flade forland mod Limfjorden.
- De lavtliggende områder i Limfjordslandet, Romdrup ådal og slugten mellem Klarup og Romdrup skal friholdes for bebyggelse.
- Under hele kridtøen er der stærke drikkevandsinteresser.
- Ny bebyggelse skal fortrinsvis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



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

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

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



Det gode hverdagsliv

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

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

Den levende by

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



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

Det sikres både ved at skabe sammenhæng og samspil mellem byens hverdagsfunktioner og ved samtidig at sikre 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 og socialt samvær.
- Byens byrum og inventar skal indrettes fleksibelt og kunne anvendes til mange forskellige funktioner.
- Multifunktionalitet skal medvirke til at skabe nye synergier og nye fællesskaber.



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

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

Indretning af byens rum og mødesteder skal 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 fremtids-sikre boligerne.
- Romdrup og Klarup skal sammen tilbyde en mangfoldighed af forskellige boformer, der passer til forskellige livssituationer.



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

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

Fremtidens udbud af boliger skal også tage højde for den ændrede demografiske udvikling i Danmark med flere ældre, færre unge og flere, der bevidst vælger at bo alene. Flere ældre vil gerne flytte fra parcelhuset til en mindre bolig tættere på byens servicetilbud, men de vil ofte gerne forblive i nærmiljøet, hvor netværket findes. Dette ønske harmonerer i høj grad også med 'singlernes' behov. Det betyder, at byerne skal kunne tilbyde nye alternative boformer, der tilgodeser de ældre borgeres og 'singlernes' behov og samtidig muliggør helt nye samarbejdsløsninger omkring serviceudbudene.



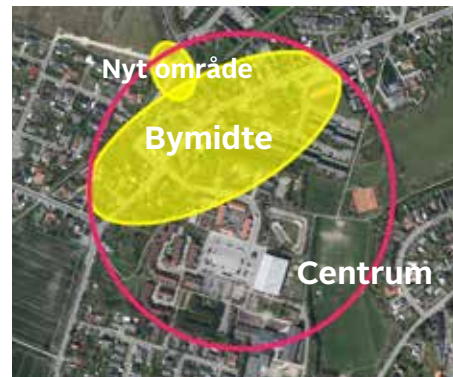
Udvikling og omdannelse

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

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

Byens funktioner

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



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

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

Klarup Centrum

- Klarupvej fra Romdrupvej til Kirsebærhaven udgør Klarups "handelsgade", hvor området ved dagligvarebutikken udgør et særligt "handelsknudepunkt".
- Klarups Bymidte rummer handelsgaden, knudepunktet og et nyt område til nye funktioner (fx dagligvarebutik) ved Jørgensmindevej.
- Handel og service skal samles i Klarups Bymidte, så synergier og fornemmelsen af byliv opstår.
- Offentlig service og fritidsaktiviteter skal også placeres og indrettes, så de bidrager mest muligt til skabelse af byliv.



- Aktivitetsknudepunktet ved Klarup hallen og Klarup Skole skal udvikles som mødested, så de mange daglige besøgende får en anledning til at stoppe op.
- Der skal skabes bedre forbindelse mellem aktivitetsknudepunktet og Bymidten.

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

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

Nye boligområder

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

1. Området syd for Kærhavegårdvej ligger i byens periferi, og området er egnet til parcelhusbebyggelse. Bebyggelsen skal indpasses i landskabet og holdes på det højtliggende område, så den markante skråning, der er mellem morænebakken og den lave slugt, respekteres. Området skal vejbetjenes fra Sønderkæret, og der skal sikres en stiforbindelse, der kobler den nye udstykning op mod banestien. Området vil give en rummelighed på ca. 150 boliger.

2. Afrundingen af Klarup mod nord. Bebyggelsen skal placeres syd for Klarup Banesti, så stien danner grænse mellem byen og det åbne land., og så der bliver en "buffer" mellem området og Egensevej. Området skaber mulighed for ca. 40 parcelhuse.

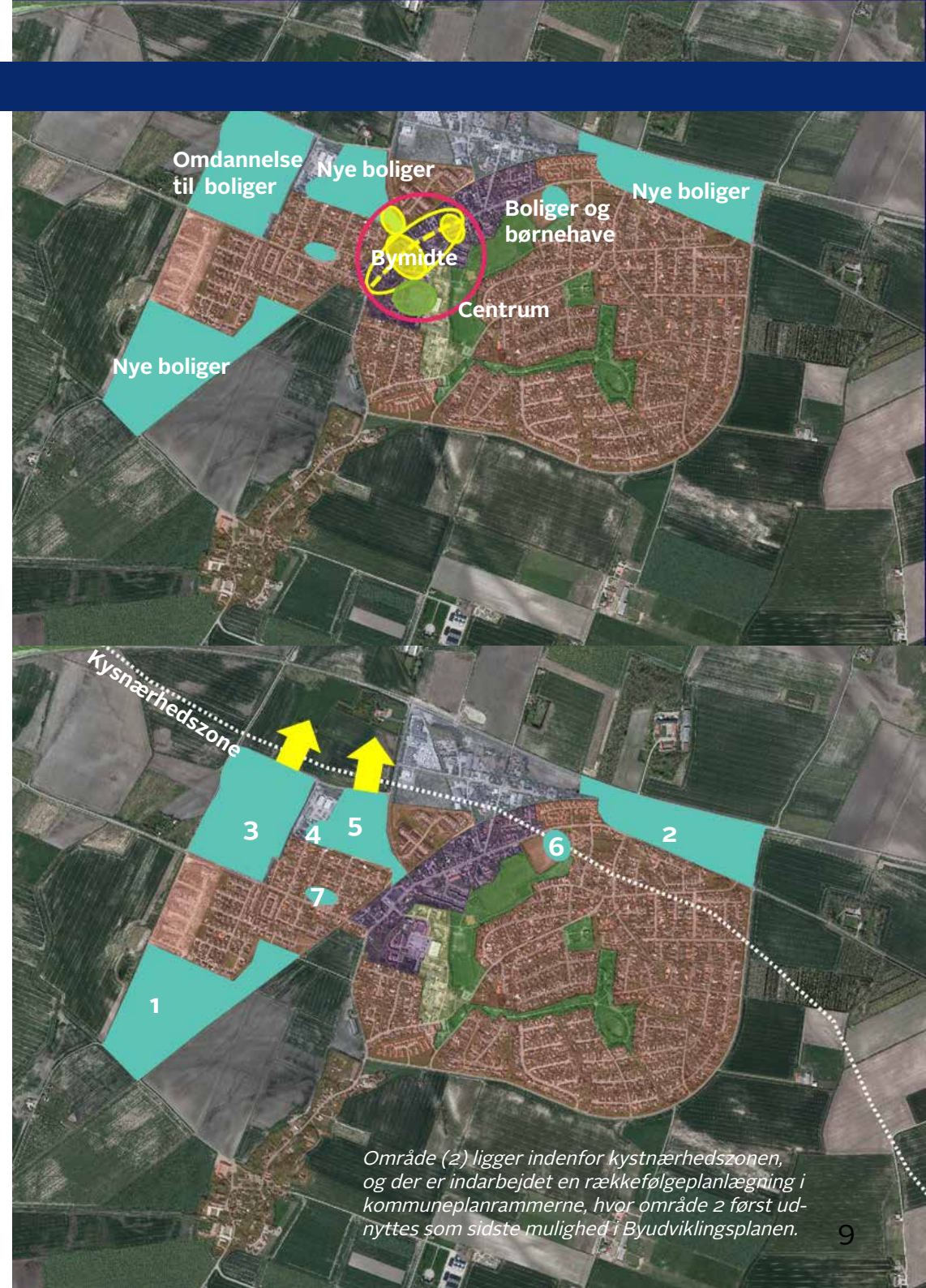
3. Skagen Beton ønsker en gradvis omdannelse af deres erhvervsgrund fra erhvervsområde til boligområde, da de har planer om indenfor overskuelig fremtid at flytte Skagen Beton ud af Klarup. Området ligger tæt på de centrale byfunktioner og egner sig til en kombination af parcelhuse og mere fortættet boligbebyggelse. Fremtidig bebyggelse skal tilpasses landskabet. Arealet ud mod Klarupvej kan evt. indeholde mulighed for ny institution, som buffer mellem Klarupvej og boligerne. En fuld udnyttelse af området til halvt åben-lav og halvt tæt-lav boligbebyggelse vil give en rummelighed på ca. 130 boliger.

4. Omdannelsen fra erhvervsområde til boligområde muliggør etablering af 10 dobbelthuse.

5. Arealet, der er centralt beliggende og meget velegnet til fortættede boligformer, kan rumme ca. 65 boliger. Arealets syd-østlige del er indarbejdet i Klarup bymidte og muliggør placering af fx dagligvarebutik.

6. Der udarbejdes en lokalplan for en børnehave samt en mindre boligbebyggelse med 10 boliger.

7. Området er et potentielt omdannelsesområde, der evt. kan anvendes til boligbebyggelse.



Område (2) ligger indenfor kystnærhedszonen, og der er indarbejdet en rækkefølgeplanlægning i kommuneplanrammerne, hvor område 2 først udnyttes som sidste mulighed i Byudviklingsplanen.

Erhverv

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



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

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

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

Interne grønne forbindelser

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



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

Eksterne grønne forbindelser

- Nærheden til Limfjorden er helt unik, og borgerne skal sikres bedre adgang til de kvaliteter, der findes ved vandet.
- Der skal sikres adgang til de rekreative værdier ved og langs Romdrup Ådal.
- Kvaliteterne i skovområderne og ved den tidligere grusgrav ved Storvorde/Sejlfod 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.



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

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



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

Overordnet infrastruktur

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



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

Kollektiv trafik

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



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

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

Stiforbindelser

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



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



Planlagt rekreativ sti

Planlagt rekreativ sti

Ny planlagt rekreativ sti

Egensevej

Klarupvej

Sti

Egensevej

Rekreativ sti

Klarupvej

Banesti

Ny planlagt rekreativ sti

Banesti

Romdrupvej

Svinetruget

Egnsplanvej

