

Byudviklingsplan

for

Storvorde/Sejflod



**Aalborg
Kommune**



September 2016

Byudviklingsplan for Storvorde/Sejflod - Kommuneplantillæg nr. 8.009

Byudviklingsplanen for Storvorde/Sejflod 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 8.009 kan ses på kommunens hjemmeside www.aalborgkommune.dk

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

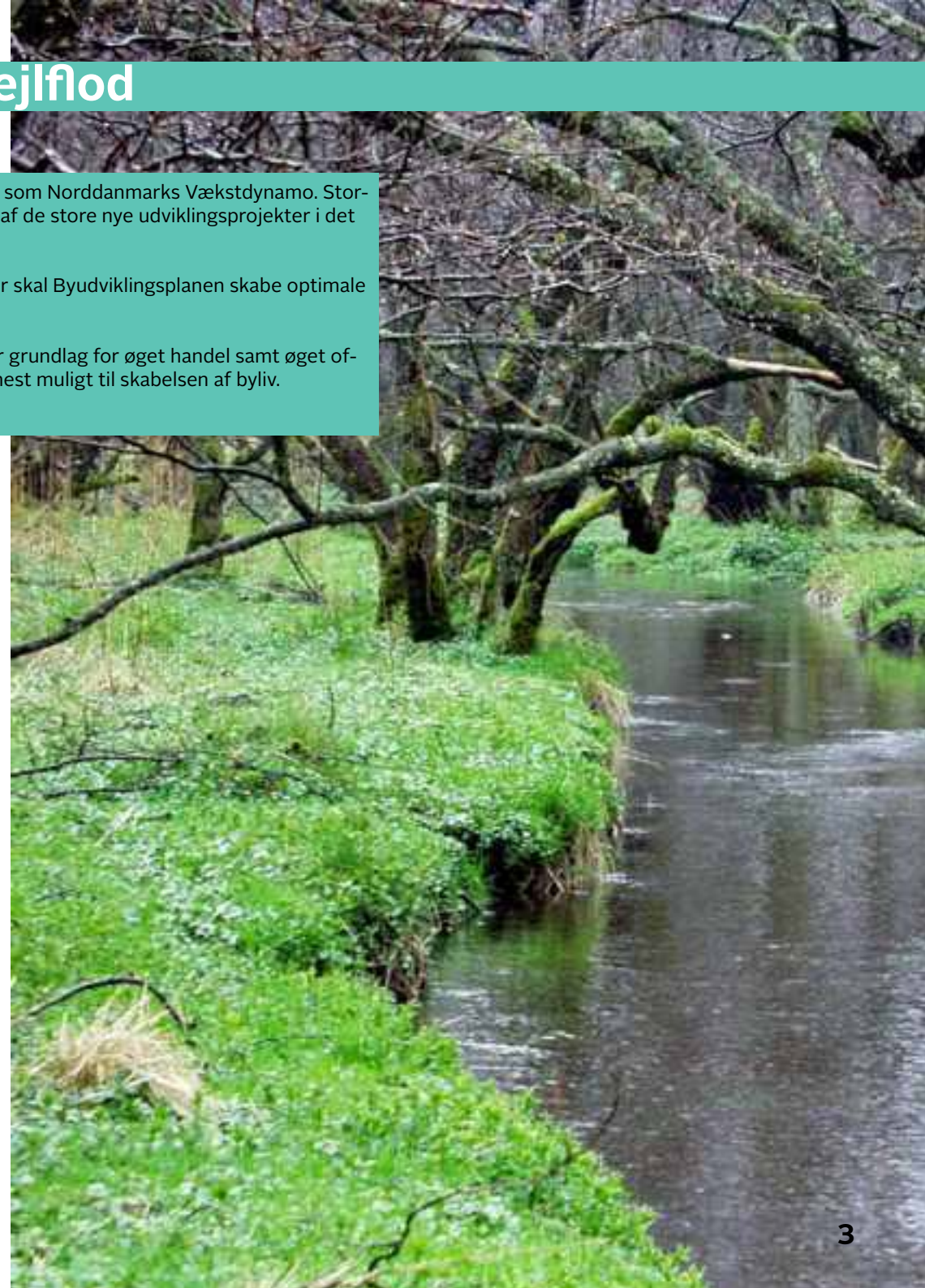
Byudviklingsplanen for Storvorde/Sejflod er udarbejdet parallelt og i snævert samspil med udarbejdelse af en tilsvarende Byudviklingsplan for Romdrup/Klarup.

Byudviklingsplan for Storvorde/Sejflod

Storvorde er en af oplandsbyerne til Aalborg, der skal supplere og understøtte Aalborg som Norddanmarks Vækstdynamo. Storvorde vurderes sammen med Sejflod 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/Sejflod, uanset hvor man er i livet. Derfor skal Byudviklingsplanen skabe optimale rammer for det gode hverdagsliv for borgerne i Storvorde-/Sejflod-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 sammenhængskraft

Storvorde var oprindeligt en landsby. Senere (1883) blev den stationsby, og i dag er den bosætnings-satellit til Aalborg.

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

Identitet

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



Kulturværdier og fredninger

- Storvorde og Sejlfod kirker ligger som kulturhistoriske monumenter. Der er rejst fredninger på de omkringliggende arealer begge steder.
- Sejlfod Kalkgrav er et fredet område mellem Storvorde og Sejlfod.
- 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.



Byernes historie og det karakteristiske landskabstræk omkring Sejlfod Kridtø er med til at give området en helt særlig karakter og identitet.

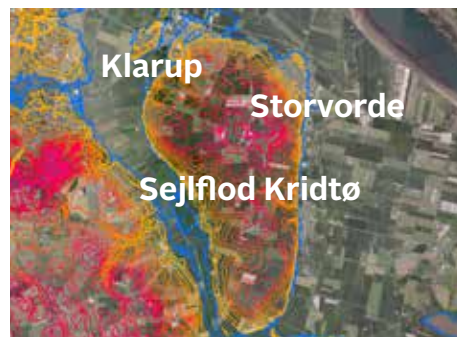
Storvorde Kirke er fra ca. 1200-tallet, hvor skibet blev bygget. Koret fra 1300-tallet, mens tårnet er opført sidst i middelalderen. Sejlfod Kirkes skib og kor er opført i 1200-tallet, mens våbenhus og tårn er fra senmiddelalderen. Begge kirker er udført i romansk stil.

Formålet med fredningen af sejlfod 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. Lindene, 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.

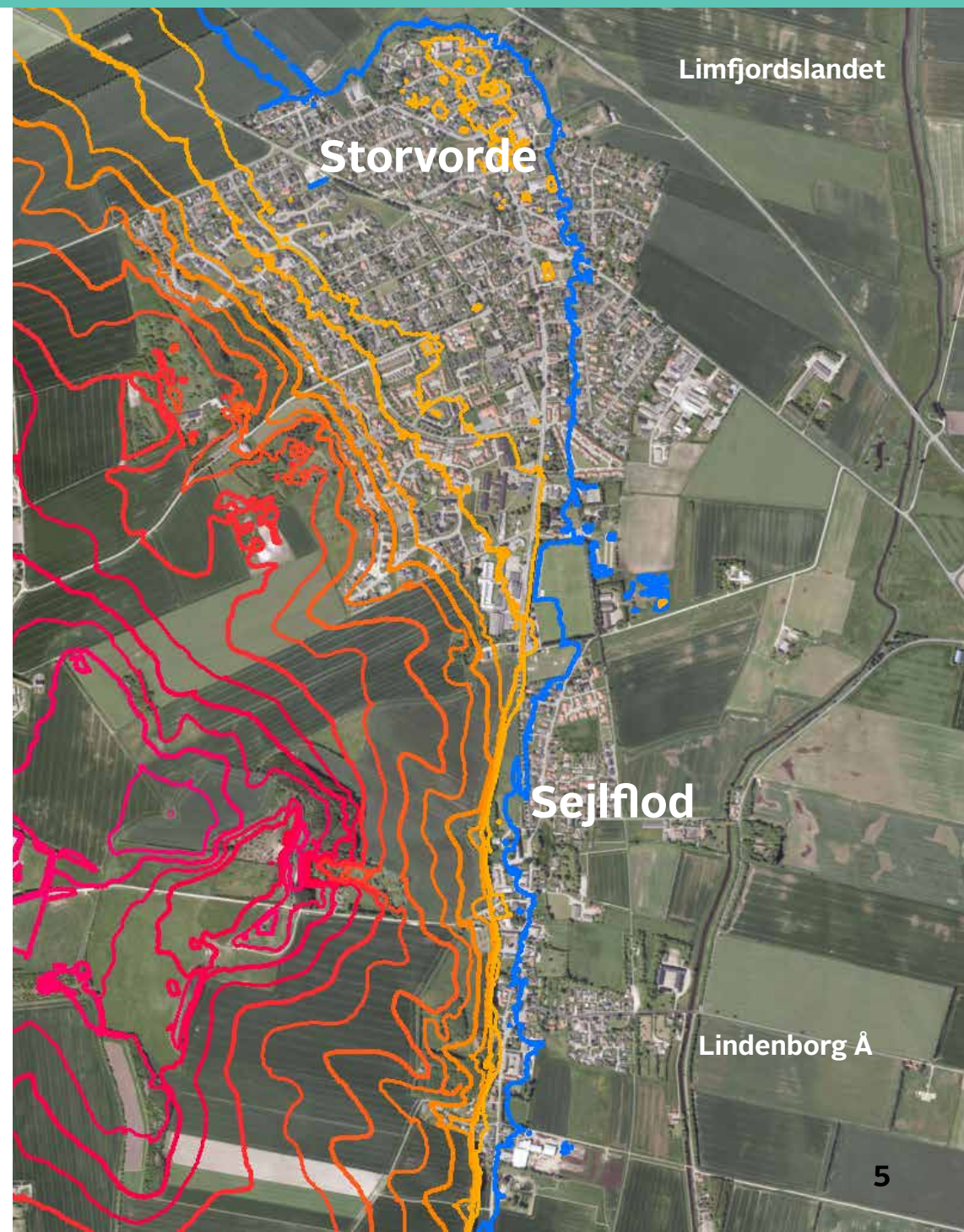
Storvorde og Sejlflod i landskabet

- 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 principiel 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, presat op mod bakkeøens skråning. Byernes struktur knytter sig til de landskabelige forudsætninger, og fra boligområderne på bakkeøen er der en flot udsigt med lange kikk 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 fremtids-sikre 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 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 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 samarbejds løsninger omkring serviceudbuddene.



Udvikling og omdannelse

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

Nye boliger giver nye borgere, 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 Sejflod skal kunne rumme alle de funktioner, der er med til at skabe landsbyliv: store gårde, gamle huse, diskret indpassede enfamilieshuse, offentlige funktioner (kirke), service, mindre værksteder m.v.



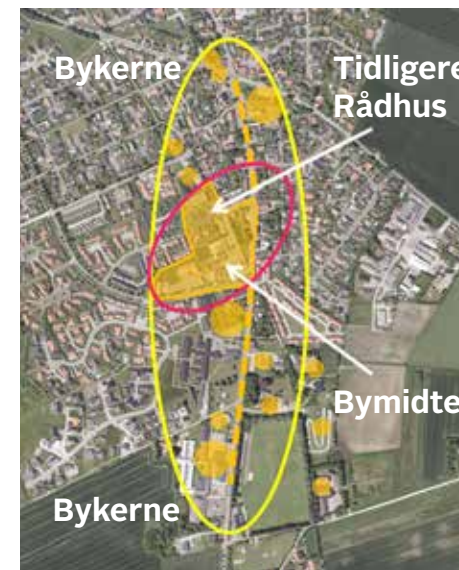
Storvorde har i kraft af nærheden til Aalborg, god infrastruktur, varieret serviceudbud samt tilstrækkeligt befolkningsunderlag et særligt potentiale for byvækst, der skal udnyttes og understøtte Aalborg som Norddanmarks Vækstdynamo.

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 Toftthøjvej 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 Toftthøjvej.

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.



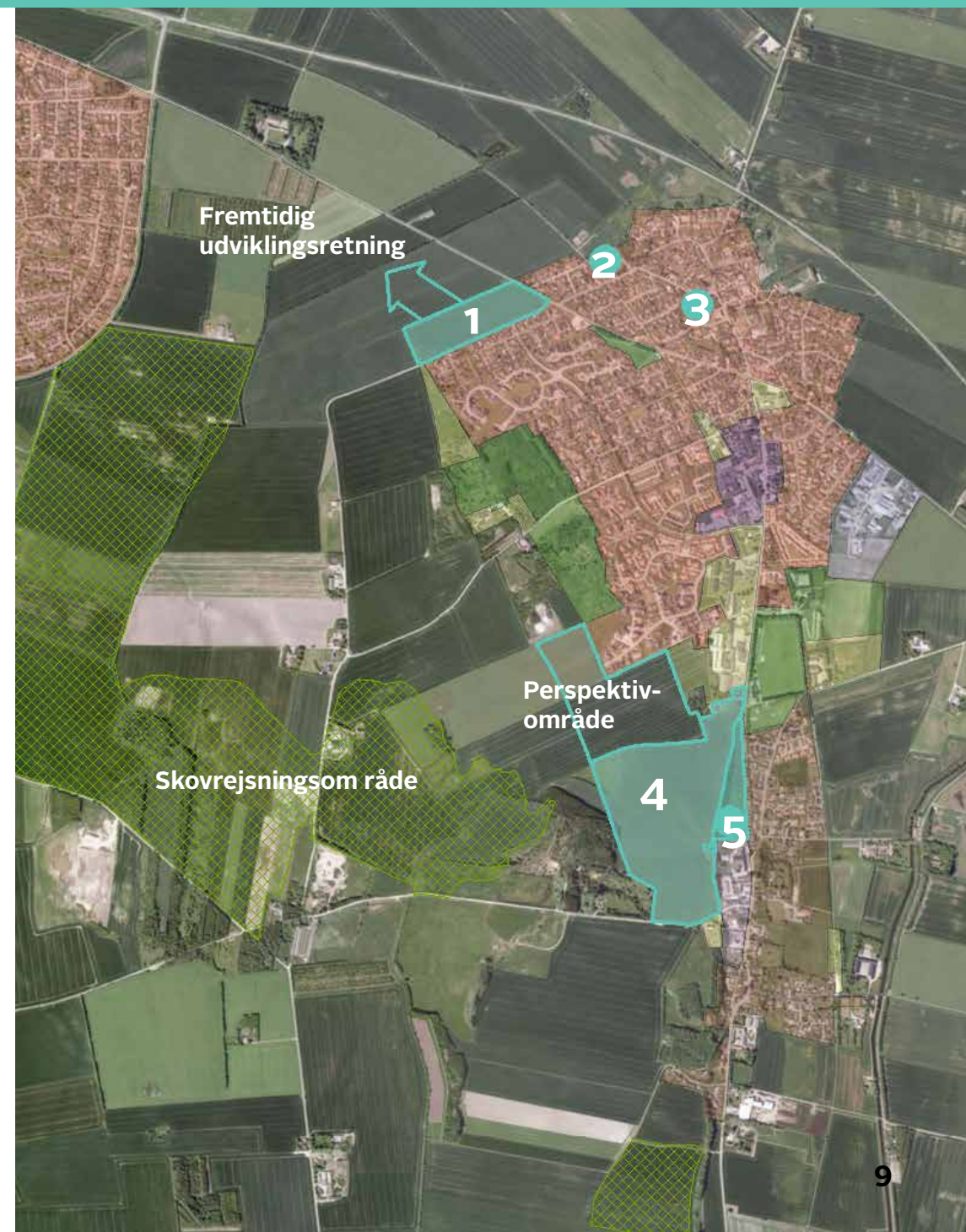
Nye boligområder

1. Arealet nordvest for Rødageren indtages 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/Sejlfjord 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

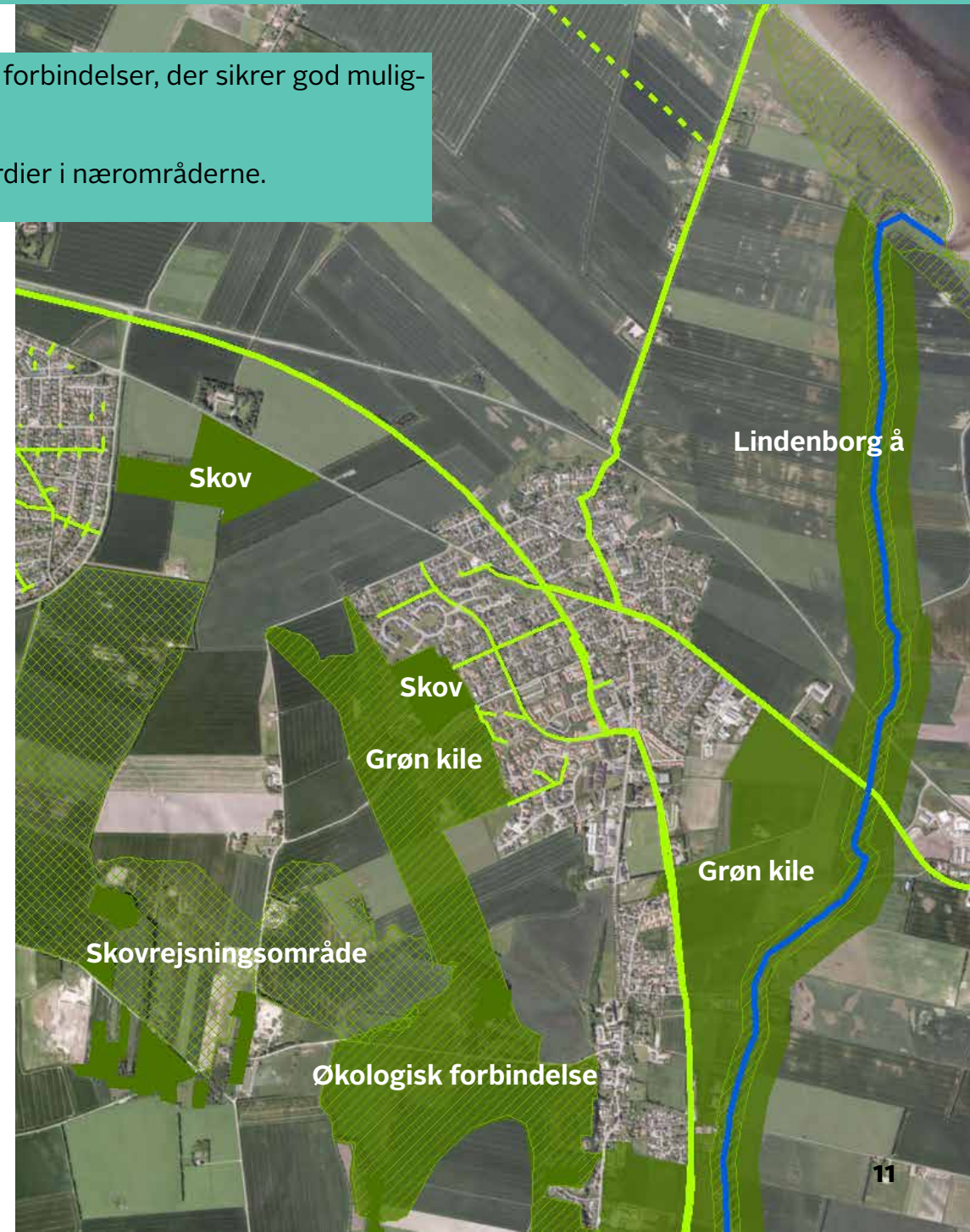
- Nærheden til Limfjorden og Lindeneborg Å er helt unik, og borgerne skal sikres bedre adgang til de kvaliteter, der findes ved vandet.
- De interne grønne områder i Storvorde og Sejlfjord skal sikres til rekreation, fritidsaktiviteter og mødesteder for områdets borgere.
- Områderne skal forbindes og desuden kobles op mod de grønne og rekreative kvaliteter, der findes umiddelbart udenfor byen.
- Der skal sikres en grøn forbindelse mellem Storvorde og Sejlfjord.
- 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.



Storvorde og Sejlfjord 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 Lindeneborg Å i et grønt forløb helt ud til Limfjorden, og på morænebakken 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 Sejlfjord.

- Kvaliteterne i skovområderne og ved den tidligere grusgrav ved Storvorde/Sejlfjord på toppen af bakken skal åbnes for borgerne, og der skal etableres bedre adgang for borgerne.
- De grønne og rekreative kvaliteter skal tilgodes såvel klima og natur som sundhed og trivsel.



Der skal sikres gode forbindelser i Storvorde/Sejflod, 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 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 Sejflod.
- Disse veje fungerer som fordelingsveje for byens mere lukkede vejsystem.



Overordnede veje

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



Eks. busruter

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



Overordnet stinet

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/Sejflod med omverdenen.

Det sammenhængende stinet i Storvorde/Sejflod-området er vigtig 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

Rekreativ sti

Egensevej

Storvordevej

Banesti

Vandværksvej

Engvej

Toftnøjvej

Banesti

Egensevej

