



**Punkt 10.**

**Godkendelse af Kommuneplantillæg 8.009 Byudviklingsplan for Storvorde/Sejflod (2. forelæggelse)**

2015-035956

**By- og Landskabsudvalget indstiller**, at byrådet godkender ovennævnte plan endeligt under forudsætning af, at Erhvervsstyrelsen skriftligt frafalder indsigelsen mod planen.

I planen tilføjes, at en fremtidig udviklingsretning (perspektivområdet) peger på en byudvikling mellem Storvorde og Klarup med respekt for en landskabelig bearbejdning herunder med fokus på skovrejsning og OSD-områder.

**Ændringer i planen**

I forhold til det godkendte planforslag (september 2015) er der foretaget følgende ændringer i den endelige plan:

- udlægget af nye boligområder samt perspektivområder for nye boliger er reduceret til det niveau, der fremgik af det først fremsendte planforslag (august 2015),
- berørte retningslinier er tilrettet som en konsekvens heraf,
- den nordlige del af den afgrænsede bymidte er ændret til lokalcenter,
- det fredede område vest for Tofthøjskolen er udtaget af planen,
- hensyn til Sejflod Kirke er indarbejdet i kommuneplanrammen for boligområdet vest for Tofthøjvej, og
- endelig er der foretaget mindre redaktionelle justeringer.

På baggrund af et veto mod planforslaget fra Erhvervsstyrelsen er der udarbejdet en redegørelse for rummeligheden i det forventede areal til byudvikling i Aalborg Kommune i planperiode 2015-2026, som Erhvervsstyrelsen nu har accepteret. Redegørelsen synliggør, at rummeligheden til nye boliger i Storvorde/Sejflod-området rækker langt ud over planperioden med det fremlagte forslag.

For ikke at lade Byudviklingsplanen for Storvorde/Sejflod bremse for muligheden for udlæg af nye boliger i de øvrige oplandsbyer med særligt vækstpotentiale (Vodskov, Vestbjerg, Vadum, Svenstrup/Godthåb, Frejlev, Hals og V. Hassing) er arealet til nye boliger i Storvorde/Sejflod reduceret i den endelige plan, så det svarer til en rummelighed til ca. 340 nye boliger. I den foregående 12-års periode er der blevet bygget 269 boliger i Storvorde/Sejflod.

Det betyder, at udlægget af areal til nye boliger i den nordvestlige del af Storvorde er reduceret til at kunne rumme ca. 40 parcelhuse med udsigt, og udlæg af et præcist perspektivområde mellem Storvorde og Klarup er ændret til en fremtidig udviklingsretning for boliger mod Klarup i den endelige plan.

Området umiddelbart vest for Skrænten er ændret fra udlagt boligområde til perspektivområde for nye boliger sammen med området umiddelbart vest for Tofthøjskolen.

Fredningen vest for Tofthøjskolen er udtaget af det udlagte boligområde vest for Tofthøjvej. Ellers er området fastholdt i planen for at skabe mulighed for nye attraktive udsigtsgrunde, der naturligt vil understøtte og fungere i samspil med de vigtige byfunktioner langs Tofthøjvej og skabe mulighed for nye integrerede løsninger til gavn for hele lokalsamfundet.

*Beslutning:*

*Anbefales.*



## Sagsbeskrivelse

### Fordebat

Der har været gennemført fordebat fra den 4. juni til den 23. juni 2014 med efterfølgende dialog, workshops og fyraftensmøder hen over efteråret 2014 og foråret 2015.

### 1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 13. august 2015 (punkt 6)  
Magistratens møde 17. august 2015 (punkt 5)  
Byrådets møde 17. august 2015 (punkt 3)  
By- og Landskabsudvalgets møde den 10. september 2015 (punkt 5).  
By- og Landskabsudvalgets møde den 23. september 2015 (punkt 3).  
Magistratens møde 28. september 2015 (punkt 4)  
Byrådets møde 28. september 2015 (punkt 8).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 7. oktober til og med 2. december 2015.

2. december 2015 fremsendte Erhvervsstyrelsen en indsigelse mod planforslaget med veto mod godkendelse af planen, før der opnås enighed om kommunens redegørelse for rummeligheden i det forventede areal til byudvikling i Aalborg Kommune i planperiode 2015-2026. Siden har der været ført forhandlinger med styrelsen, og Erhvervsstyrelsen forventes at frafalde indsigelsen inden byrådsmødet i september.

### Formål

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en ny byudviklingsplan for Storvorde/Sejflod, der sikrer, at byrådets mål og strategier fra Fysisk Vision 2025 omsættes til konkret planlægning i Storvorde/Sejflod. Storvorde er i Fysisk Vision 2025 udpeget som en oplandsby med særligt vækstpotentiale. Byudviklingsplanen skal definere klar identitet, struktur og sammenhængskraft for Storvorde/Sejflod-området og sikre synergi og helhed i fremtidige initiativer i området.

Baggrunden for, at arbejdet med byudviklingsplanen i Storvorde/Sejflod er højt prioriteret og derfor er igangsat, er forventningen om en afsmittende effekt i området af urbaniseringsbølgen samt den store koncentration af såvel offentlige som private investeringer i det østlige Aalborg.

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.

Følgende er indarbejdet i Byudviklingsplanen for Storvorde/Sejflod:

- 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.

Kommuneplantillæg 8.009 består af selve byudviklingsplanen for Storvorde/Sejflod, en række ændringer af berørte retningslinier, en række nye og ændrede kommuneplanrammer, en redegørelse samt en miljøvurderingsrapport. Den egentlige byudviklingsplan er udgivet i en layoutet udgave, der også er vedhæftet som bilag.



Arbejdet med Byudviklingsplanen for Storvorde/Sejflod er fulgt op af et mere detaljeret arbejde med egentlige byudviklingsprojekter, der skal understøtte intentionerne i planen. Endvidere vil Byudviklingsplanen blive fulgt op af flere lokalplaner for de nye boligområder.

## MV – Miljøvurdering af planer og programmer

Kommuneplantillæg 8.009 er omfattet af "Lov om miljøvurdering af planer og programmer". Miljørapporten, der er en integreret del af tillægget, er nu udbygget med en sammenfattende redegørelse.

## Økonomi

Gennemførelsen af kommuneplantillægget skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.

## Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Hans Henrik Nielsen, Rødageren 6, 9280 Storvorde
2. Aalborg Kommune, Miljø- og Energiforvaltningen (varmeforsyning)
3. Jørgen Norup, Bettyvej 4, 9280 Storvorde
4. Båndbyernes Samråd v/Thomas Jensen
5. Bent Mølgaard Christensen, Hassinghave 3, 9280 Storvorde
6. Team 9280 MTB v/ Kristian Andersen
7. Jørgen Holm-Petetersen, Storvordevej 2, 9270 Klarup
8. Søren Bach AU
9. Marius Bank Andreasen, Tofthøjvej 31, 9280 Storvorde
10. Anne-Mette Hjalager, Høegh Guldbergsgade 69B, 8000 Aarhus C
11. Toke Andersen, Skrænten 60, 9280 Storvorde
12. Sejflod menighedsråd v/ Formand Claus Johannsen
13. Kaj Rasmussen, Margrethevej 8, 9280 Storvorde
14. Torben Pedersen, Bolettevej 9, 9280 Storvorde
15. Initiativgruppen (mod Limfjords Danske Rodfrugter) på vegne af 63 beboere v/ Lajla Strandkov Pedersen
16. Storvorde-Sejflod Flaglaug, v/ Overflagmester Poul Linneberg, Engvej 17, 9280 Storvorde
17. DN Aalborg v/ formand, Steen Birkedal Nielsen
18. Erhvervsstyrelsen
19. Aalborg Stift v/ Marie Johansen
20. Bjarne Overgaard, Skodsborgvej 43, 9270 Klarup
21. Beboere på Skrænten Syd v/Carsten Jahn Hansen, Skrænten 34, 9280 Storvorde
22. Arbejdsgruppen omkring PowrHouse v/ Lene Porup
23. Mette Dencker Johansen, Kærhavegårdvej 131, 9270 Klarup
24. Peter Fritsche, Kærhavegårdvej 212, 9270 Klarup
25. Hans Henrik Nielsen, Rødageren 6, 9280 Storvorde
26. Carsten Jahn Hansen, Skrænten 34, 9280 Storvorde

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

**1. Indsigelse** fra Hans Henrik Nielsen, Rødageren 6, 9280 Storvorde. *Han undrer sig over, at der findes gravhøje i det nyudlagte skovrejsningsområde. Det burde ikke kunne lade sig gøre.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Forekomsten af gravhøje i det udlagte skovrejsningsområde er en potentiel konflikt, der findes i hovedparten af kommunens skovrejsningsområder. Evt. konflikter skal afklares if. en konkret ansøgning om tilskud til skovrejsning i de pågældende områder.

**2. Bemærkning** fra Aalborg Kommune, Miljø- og Energiforvaltningen (varmeforsyning). *De ønsker følgende tekst med i redegørelsen til Byudviklingsplanen for Storvorde/Sejflod:*



*"Byområderne i Storvorde og Sejlflod er i dag udlagt til kollektiv varmforsyning med naturgas. Fra 1. januar 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 Sejlflod til kollektiv varmforsyning med fjernvarme. Hvis dette gennemføres, vil de nye boligområder som udgangspunkt også kunne forsynes med fjernvarme."*

Svar: **Imødekommet.**

Teksten er indarbejdet i redegørelsen.

**3. Bemærkning** fra Jørgen Norup, Bettyvej 4, 9280 Storvorde, hvor han fremsætter følgende synspunkter:

- Hold fast i ønske om diversitet og mangfoldighed i bebyggelsen i de nye boligområder.
- Ønske om bedre velkomst til Storvorde i form af skilt, grønne arealer, allé træer eller lign.
- Ønsker chikanerne tilbage på Rødhøjvej.
- Opkvalificering af området ved Rådhusbarakkerne.

Svar: **Taget til efterretning.**

De konkrete projektforslag indgår som input i det videre arbejde med Byudviklingsprojekter i Storvorde/Sejlflod.

**4. Bemærkning** fra Båndbyernes Samråd v/Thomas Jensen, hvor de fremfører følgende synspunkter:

- Fremhæver det positive i, at flere borgere kan betyde bedre underlag for foreningslivet og institutionerne samt flere dagligvarebutikker og flere afgange for den kollektive trafik.
  - Udbygningen bør foregå i et tempo, hvor foreninger og institutioner kan følge med.
  - De nye boligudstyknings skal tilpasses det nuværende miljø og landskab.
- Endvidere ønskes helt konkret en rundkørsel ved indkørslen til Storvorde ved Rødageren, en forlængelse af Egnspanvej til Storvorde-/Sejlfodområdet – alternativt en omfartsvej øst eller vest om Storvorde og Sejlflod.*

Svar: **Taget til efterretning.**

De konkrete projektforslag indgår som input i det videre arbejde med Byudviklingsprojekter i Storvorde/Sejlflod.

**5. Bemærkning** fra Bent Mølgaard Christensen, Hassinghave 3, 9280 Storvorde, hvor han fremsætter følgende synspunkter:

- anbefaler byudviklingen sydvest for Tofthøjskolen med 'epicenter' i Tofthøjskolen og med nærhed til de øvrige centrale byfunktioner.
- Med koncentreret byudvikling her kan hverdagstrafikken foregå på cykel og til fods.
- anbefaler blandede boligformer og varierede bebyggelser.
- Fornemmer stor efterspørgsel efter nye byggegrunde – særligt i den sydlige del af Storvorde, som har nærhed til skolen.

Svar: **Taget til efterretning.**

Indgår i det videre arbejde med Byudviklingsprojekter i Storvorde/Sejlflod.

**6. Bemærkning** fra Team 9280 MTB v/ Kristian Andersen. *De ønsker etableret en teknikkbane til finpudsning af teknikker inden for Mountainbike (MTB). Banen kan etableres i et af de 3 rekreative områder i nærheden af Storvorde/Sejlflod.*

Svar: **Taget til efterretning.**

Det konkrete projektforslag indgår som input i det videre arbejde med Byudviklingsprojekter i Storvorde/Sejlflod.

**7. Indsigelse** fra Jørgen Holm-Petetersen, Storvordevej 2, 9270 Klarup. *Han ønsker perspektivområdet mellem Klarup og Storvorde udvidet mod syd helt op mod grænsen for OSD-området (Område med Særlige Drikkevandsinteresser). Jørgen Holm-Petetersen mener, at byudvikling mellem Klarup og Storvorde er et godt tilbud med fjordudsigt samt gode sti- og trafikforhold til fremtidens borgere.*



Svar: **Ikke imødekommet.**

Et veto fra Erhvervsstyrelsen mod planforslaget har betydet, at store bolig- og perspektivområder er udtaget af Byudviklingsplanen for Storvorde/Sejflod for at få den udlagte rummelighed til at svare til det forventede boligbehov i den kommende 12-års periode. På den baggrund er der ikke grundlag for på nuværende tidspunkt at udvide perspektivområdet.

**8. Indsigelse** fra Søren Bach AU. *Han ønsker, at Klarup og Storvorde skal vokse sammen, da det er et oplagt sted at bygge nye boliger med god udsigt og gode tilkørselsforhold.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Et veto fra Erhvervsstyrelsen mod planforslaget har betydet, at store bolig- og perspektivområder er udtaget af Byudviklingsplanen for Storvorde/Sejflod for at få den udlagte rummelighed til at svare til det forventede boligbehov i den kommende 12-års periode. På den baggrund er der ikke grundlag for på nuværende tidspunkt at planlægge for yderligere sammenvoksning.

**9. Bemærkning** fra Marius Bank Andreasen, Tofthøjvej 31, 9280 Storvorde. *Han mener, at Tofthøjvej ikke kan rumme trafikken fra den kommende byudvikling uden aflastning. Endvidere mangler den eksisterende sti fra Vandværksparken i Storvorde til Apoteket og fra rundkørslen forbi skolen til Kildebæk i Sejflod vedligehold til fare for de bløde trafikanter.*

Svar: **Taget til efterretning.**

Bemærkningerne videresendes til Trafik og Veje.

**10. Indsigelse** fra Anne-Mette Hjalager, Høegh Guldbergsgade 69B, 8000 Aarhus C. *Hun foreslår at det nuværende forslag til Byudviklingsplan tages af bordet, og at det udlagte perspektivområde umiddelbart vest for Tofthøjskolen indarbejdes i planen. Området er attraktivt for nye boliger med god udsigt og med umiddelbar og bekvem nærhed til skole, institutioner, idrætsfaciliteter og bycenter for cyklende og gående.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Et veto fra Erhvervsstyrelsen mod planforslaget har betydet, at store bolig- og perspektivområder er udtaget af Byudviklingsplanen for Storvorde/Sejflod for at få den udlagte rummelighed til at svare til det forventede boligbehov i den kommende 12-års periode. På den baggrund er der ikke grundlag for på nuværende tidspunkt at planlægge for yderligere boligområder.

**11. Indsigelse** fra Toke Andersen, Skrænten 60, 9280 Storvorde. *Han ønsker, at området vest for Skrænten udtages som fremtidigt boligområde. Området kan kun rumme 20 parcelhuse, og vejadgang til området vil give problemer. Ejerforeningen Skrænten vil modsætte sig vejbetjening fra Skrænten og en vejbetjening fra Tofthøjvej vil være en dyr mulighed for få boliger.*

Svar: **Imødekommet.**

Et veto fra Erhvervsstyrelsen mod planforslaget har betydet, at store bolig- og perspektivområder er udtaget af Byudviklingsplanen for Storvorde/Sejflod for at få den udlagte rummelighed til at svare til det forventede boligbehov i den kommende 12-års periode. Området vest for Skrænten er et af de områder, der er udtaget af Byudviklingsplanen.

**12. Indsigelse** fra Sejflod menighedsråd v/ Formand Claus Johannsen. *De undrer sig over det store udlæg til nye boliger vest for Tofthøjvej og nord for Sejflod Kirke. De mener, at en mindre udbygning/huludfyldning i det bestående landsbymiljø i Sejflod vil passe bedre og fortsat give mulighed for frit udsyn over det åbne landskab.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Området vest for Tofthøjvej fastholdes som boligområde i Byudviklingsplanen for at skabe mulighed for nye attraktive udsigtsgrunde, der naturligt vil understøtte og fungere i samspil med de vigtige byfunktioner langs Tofthøjvej og skabe mulighed for nye integrerede løsninger til gavn for hele lokalsamfundet. De særlige hensyn til samspillet mellem Storvorde Kirke og boligområdet vest for Tofthøjvej er tydeliggjort i planen (kulturværdierne, indsigts/udsyn fra kirken mv.), og det er sikret at højden på den fremtidige bebyggelse indenfor 300 meter fra kirken max må være 8,5 meter.





**13. Bemærkning** fra Kaj Rasmussen, Margrethevej 8, 9280 Storvorde. *Han mener, at de mange nye borgere vil betyde en væsentlig forøgelse af trafikken på indfaldsvejene. Det vil give store problemer – ikke kun på Tofthøjvej men også på Vandværksvej. Derfor ønskes Hastighedsdæmpende foranstaltninger på Vandværksvej samt en rundkørsel med tilslutning fra Rødhøjvej ved byskiltet. Endelig ønskes omfartsvej syd om byen.*

Svar: **Taget til efterretning.**

Bemærkningerne videresendes til Trafik og Veje. De konkrete projektforslag indgår som input i det videre arbejde med Byudviklingsprojekter i Storvorde/Sejflod.

**14. Indsigelse** fra Torben Pedersen, Bolettevej 9, 9280 Storvorde. *Han ønsker sammenvoksning af Klarup og Storvorde frem for udlæg af boligområde vest for Storvorde og Sejflod, da det vil belaste vejen gennem Storvorde.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Et veto fra Erhvervsstyrelsen mod planforslaget har betydet, at store bolig- og perspektivområder er udtaget af Byudviklingsplanen for Storvorde/Sejflod for at få den udlagte rummelighed til at svare til det forventede boligbehov i den kommende 12-års periode.

Området vest for Tofthøjvej fastholdes som boligområde i Byudviklingsplanen for at skabe mulighed for nye attraktive udsigtsgrunde, der naturligt vil understøtte og fungere i samspil med de vigtige byfunktioner langs Tofthøjvej og skabe mulighed for nye integrerede løsninger til gavn for hele lokalsamfundet.

**15. Bemærkninger** fra Initiativgruppen (mod Limfjords Danske Rodfrugter) på vegne af 63 beboere v/ Lajla Strandskov Pedersen. *De ønsker en planlægning, der bremser yderligere udvidelse af industrivirksomheden Limfjords Danske Rodfrugter i den sydlige del af Sejflod samt udelukker, at noget lignende kan ske på andre landbrugsejendomme i og ved byen.*

*Virksomheden arbejder i døgndrift alle ugens dage, og beboerne er meget generet af den tunge trafik til og fra virksomheden (op mod 48 lastbiler på en hverdag). De er også generet af støv og støj fra virksomhedens drift og interne kørsel.*

Svar: **Taget til efterretning.**

Bemærkningerne videresendes til Miljø og Energiforvaltningen. Generne fra virksomheden håndteres allerede i en verserende miljøsag, hvor der føres dialog mellem borgerne fra området, virksomheden og Miljømyndigheden med bistand fra By- og Landskabsforvaltningen.

**16. Bemærkninger** fra Storvorde-Sejflod Flaglaug, v/ Overflagmester Poul Linneberg, Engvej 17, 9280 Storvorde. *De er positive over for udlæg af nye boligområder i Storvorde/Sejflod, men er bekymrede for de trafikale følger. Derfor foretrækker de en udbygning af Storvorde mod Klarup frem for en udbygning vest for Tofthøjvej.*

*Endelig ønsker de etableret en rundkørsel med tilslutning af de tilstødende veje ved byskiltet på indfaldsvejen fra Klarup mod Storvorde.*

Svar: **Taget til efterretning.**

Det konkrete projektforslag indgår som input i det videre arbejde med Byudviklingsprojekter i Storvorde/Sejflod.

**17. Indsigelse** fra DN Aalborg v/ formand, Steen Birkedal Nielsen. *De ønsker området på kridtøen vest for Tofthøjvej udtaget af Byudviklingsplanen af hensyn til de landskabelige og geologiske interesser. I området umiddelbart sydvest for Tofthøjskolen findes et fredet område, der rummer planten Stor Gyvelkvæler samt andre sjældne arter. Denne fredning bør sikres, og der bør iværksættes pleje. DN fremfører, at randen af kridtøen, hvor der ønskes bebyggelse, er udpeget som geologisk beskyttelsesområde og økologisk forbindelse. Planen flytter den økologiske forbindelse vest for de nyudlagte boligområder, og det mener DN ikke man kan.*

Svar: **Delvis imødekommet.**

Det fredede område er udtaget af Byudviklingsplanen, men området vest for Tofthøjvej fastholdes som boligområde i Byudviklingsplanen for at skabe mulighed for nye attraktive udsigtsgrunde, der naturligt vil un-



derstøtte og fungere i samspil med de vigtige byfunktioner langs Tofthøjvej og skabe mulighed for nye integrerede løsninger til gavn for hele lokalsamfundet.

Byudviklingsplanen er tilrettelagt, så den skal sikre den markante skrænt mellem Sejlflod og det nyudlagte boligområde, da den rummer væsentlige geologiske interesser. Den økologiske forbindelse er en planlagt forbindelse, der i fremtiden skal sikre forbindelse mellem de eksisterende grønne områder ved den tidligere grusgrav på toppen af bakken og det grønne skovområde vest for Storvorde.

**18 Indsigelse** fra Erhvervsstyrelsen. *Styrelsen har fremsendt en indsigelse med veto mod planforslaget. Indsigelsen er begrundet med, at forslaget er i strid med følgende overordnede forhold:*

- Der er i oplægget opretholdt to separate bymidter i Storvorde, men der kan kun udpeges én bymidte.

- Forslaget indeholder nye arealudlæg til byvækst uden, at der er redegjort for det forventede areal til byudvikling i hele kommunen.

*Planforslaget kan først vedtages endeligt, når der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer, og Erhvervsstyrelsen skriftligt har frafaldet indsigelsen.*

Svar: **Imødekommet.**

Styrelsens veto forventes trukket tilbage på baggrund af byrådets beslutning den 9. maj 2016 om kommunens rummelighedsberegning for nye boliger i planperiode 2015-26. Aalborg Kommune har udarbejdet en samlet rummelighedsberegning vedrørende udlæg af arealer til boligformål i planperiode 2015-2026 for hele kommunen. Samlet for Storvorde/Sejlflod udtages ca. 32,6 ha svarende til ca. 220 boliger af Byudviklingsplanen for Storvorde/Sejlflod for at få den udlagte rummelighed til at svare til det forventede boligbehov for Storvorde i den kommende 12-års periode (påvirkningen af den samlede rummelighedsberegning fremgår af kommuneplanens bilag M).

Endvidere er det nordligste af bymidteområderne i Storvorde ændret fra 'bymidte' til 'lokalcenter' i retningslinie 7.1.3 øvrige bymidter, bydelscentre og lokalcentre.

**19. Indsigelse** fra Aalborg Stift v/ Marie Johansen. *Aalborg Stift har ingen bemærkninger vedrørende Storvorde Kirke. De anbefaler imidlertid, at arealet vest for Tofthøjvej udtages af planen, for at sikre indsigt til og udsyn fra Sejlflod Kirke. Alternativt ønsker de sikret i den videre planlægning, at der etableres en bred grøn ind- og udsigtskile, som sikrer, at der fortsat er frit udsyn fra kirkegården mod nord og fri indsigt til Sejlflod Kirke fra nord.*

Svar: **Delvis imødekommet.**

Området vest for Tofthøjvej fastholdes som boligområde i Byudviklingsplanen for at skabe mulighed for nye attraktive udsigtsgrunde, der naturligt vil understøtte og fungere i samspil med de vigtige byfunktioner langs Tofthøjvej og skabe mulighed for nye integrerede løsninger til gavn for hele lokalsamfundet. De særlige hensyn til samspillet mellem Storvorde Kirke og boligområdet vest for Tofthøjvej er tydeliggjort i planen (kulturværdierne, indsigt/udsyn fra kirken mv.), og det er sikret at højden på den fremtidig bebyggelse indenfor 300 meter fra kirken max må være 8,5 meter.

**20. Indsigelse** fra Bjarne Overgaard, Skodsborgvej 43, 9270 Klarup. *Han mener at Byudviklingsplanen er for uambitiøs, og at planen bør udlægge alle arealer mellem Klarup og Storvorde nord for OSD-grænsen til byudvikling.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Et veto fra Erhvervsstyrelsen mod planforslaget har betydet, at store bolig- og perspektivområder er udtaget af Byudviklingsplanen for Storvorde/Sejlflod for at få den udlagte rummelighed til at svare til det forventede boligbehov i den kommende 12-års periode. På den baggrund er der ikke grundlag for på nuværende tidspunkt at udlægge yderligere boligområder og perspektivområder.

**21. Indsigelse** fra Beboere på Skrænten Syd v/Carsten Jahn Hansen, Skrænten 34, 9280 Storvorde. *De har tidligere anbefalet:*

- at byspredning/knopskydning udenpå eksisterende boligområder skal undgås,
- at nye boligområder ikke skal trafikforsynes igennem eksisterende boligområder som fx Skrænten,
- øget fokus på børns skole- og fritidsveje,
- at skabe et sammenhængende bånd af rekreative forbindelser og mødesteder vest for Storvorde,
- at skabe et sammenhængende og attraktivt bymiljø i centrum i Storvorde samt
- at udvikle arealerne mod øst til flere fritidsaktiviteter og nye boligområder.



*Sidste anbefaling er afvist med godkendelse af forslag til Byudviklingsplanen for Storvorde/Sejfflod. De øvrige anbefalinger er søgt tilgodeset med planen. Beboerne på Skrænten Syd fastholder de tidligere anbefalinger og fremhæver, at de er imod udlæg af nyt boligområde vest for Skrænten.*

Svar: **Imødekommet.**

Et veto fra Erhvervsstyrelsen mod planforslaget har betydet, at store bolig- og perspektivområder er udtaget af Byudviklingsplanen for Storvorde/Sejfflod for at få den udlagte rummelighed til at svare til det forventede boligbehov i den kommende 12-års periode. Området vest for Skrænten er et af de områder, der er udtaget af Byudviklingsplanen.

**22. Bemærkning** fra Arbejdsgruppen omkring PowrHouse v/ Lene Porup. *De er en nystartet åben gruppe, der ønsker at arbejde for:*

- *Prioritering af nye boligområder. De mener, at det skal være muligt at leve et godt hverdagsliv i Storvorde, og det opfyldes bedst, hvis nye boliger placeres tæt på skolen som muligt – ikke mellem Klarup og Storvorde.*
- *Gennemførelse af en række forslag til byforskønnelse (opgradering af bykernen, skaterbane, belysning på sti, udskiftning af slidte skilte, beplantning mv.).*
- *Aflastning af Tofthøjvej med en omfartsvej øst om Storvorde.*
- *Sammenbinding af de grønne områder ved Storvorde/Sejfflod med skovrejsning.*
- *Skabelse af et nyt borgerhus – PowrHouse.*

Svar: **Taget til efterretning.**

De konkrete projektforslag indgår som input i det videre arbejde med Byudviklingsprojekter i Storvorde/Sejfflod.

**23. Indsigelse** fra Mette Dencker Johansen, Kærhavegårdvej 131, 9270 Klarup. *Hun ønsker perspektivområdet øst for Svinetruget udlagt som boligområde, så der opnås mulighed for at lave ét gennemtænkt, attraktivt og gennemførbart boligområde mellem Klarup og Storvorde.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Et veto fra Erhvervsstyrelsen mod planforslaget har betydet, at store bolig- og perspektivområder er udtaget af Byudviklingsplanen for Storvorde/Sejfflod for at få den udlagte rummelighed til at svare til det forventede boligbehov i den kommende 12-års periode. På den baggrund er der ikke grundlag for på nuværende tidspunkt at udlægge yderligere boligområder.

**24. Indsigelse** fra Peter Fritsche, Kærhavegårdvej 212, 9270 Klarup. *Han ønsker at Klarup og Storvorde sammenvokses samt at områderne i den sydlige del af Storvorde (vest for Tofthøjvej og vest for Skrænten) udlægges til perspektivområde.*

Svar: **Ikke imødekommet.**

Et veto fra Erhvervsstyrelsen mod planforslaget har betydet, at store bolig- og perspektivområder er udtaget af Byudviklingsplanen for Storvorde/Sejfflod for at få den udlagte rummelighed til at svare til det forventede boligbehov i den kommende 12-års periode. I den forbindelse er Boligområdet i den nordøstlige del af Storvorde reduceret væsentligt, perspektivområdet mod Klarup ændret til en fremtidig udviklingsretning og boligområdet vest for Skrænten udtaget af planen.

Området vest for Tofthøjvej fastholdes som boligområde i Byudviklingsplanen for at skabe mulighed for nye attraktive udsigtsgrunde, der naturligt vil understøtte og fungere i samspil med de vigtige byfunktioner langs Tofthøjvej og skabe mulighed for nye integrerede løsninger til gavn for hele lokalsamfundet.

**25. Indsigelse** fra Hans Henrik Nielsen, Rødageren 6, 9280 –Storvorde. *Som supplement til indsigelse nr. 1 fremfører Hans Henrik Nielsen, at Byudviklingsplanen er i modstrid med tidligere byrådsbeslutninger om byvækst i Storvorde/Sejfflod. Han ønsker, at den gamle perspektivplan fra Gl. Sejfflod kommune skal danne grundlag for den fremtidige boligudbygning. Det vil betyde, at områderne vest for Storvorde og vest for Tofthøjvej udtages af planen og nye boligområder udlægges på bakken i det udlagte OSD-område (Område med Særlige Drikkevandsinteresser). Endvidere gør han opmærksom på, at Byudviklingsplanen er i modstrid med følgende interesser:*

- *Kystnærhedszone.*





- Lugtgener fra landbruget på Røddageren 6 og 11.
- Fredeligholdelse af Tofthøjvej og Vandværksvej.
- Fredningen Stor Gyvelkvæler.
- Landsbymiljøet i Sejflod.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Byrådet ønsker at tilgodeser grundvandsinteresserne under Sejflod Kridtø ved at friholde OSD-området under bakken for byvækst, da der findes tilstrækkelige attraktive byudviklingsområder udenfor disse områder.

Det er i det til enhver tid siddende byråds interesse, at ny planlægning ikke nødvendigvis er låst af tidligere byrådsbeslutninger, men derimod foregår åbent og med afsæt i helt aktuelle forudsætninger, interesser, muligheder og udfordringer i området.

De nævnte interessekonflikter er allerede afvejet i forarbejdet til Byudviklingsplanen for Storvorde/Sejflod og begrundelserne fremgår af redegørelsen til Planforslaget.

**26. Bemærkning** fra Carsten Jahn Hansen, Skrænten 34, 9280 Storvorde. *Han anbefaler som supplement til bemærkningerne i indsigelse nr. 21, at der i det videre arbejde med byudviklingsprojekter i Storvorde-/Sejflod-området er fokus at skabe en ny samlet helhedsplan for bymidten i Storvorde samt på ideen om et nyt PowerHouse.*

Svar: **Taget til efterretning.**

De konkrete projektforslag indgår som input i det videre arbejde med Byudviklingsprojekter i Storvorde/Sejflod.



Bilag:

Kommuneplantillæg 8.009 Byudviklingsplan for StorvordeSejflod

Byudviklingsplan for StorvordeSejflod

Samlet PDF af indsigelser mod forslag til Byudviklingsplan for StorvordeSejflod