



**Punkt 6.**

**Godkendelse af Lokalplan 8-1-105 Centerområde, Storvorde bymidte, Storvorde (2. forelæggelse)**

2018-082406

**By- og Landskabsudvalget indstiller**, at byrådet godkender

- Lokalplan 8-1-105 endeligt med nedenstående ændring.

**Forslag til ændringer i lokalplan**

I afsnit 5.2, 2. sætning tilføjes mulighed for udendørs udstilling af varer fra butikkerne ud mod torvet: *"Opholds-, lege-, aktivitets- samt øvrige torve- og byrums-installationer kan dog "sammen med vareudstillinger" placeres uden for byggefelterne i delområde A, der er vist på kortbilag 2."*

Det vurderes, at ændringen er så begrænset, at den ikke på væsentlig måde berører andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelsen har givet anledning til ændringerne. Der er derfor ikke behov for fornyet høring i henhold til Lov om planlægning.

**Magistraten anbefaler** indstillingen.

*Beslutning:*

*Godkendt.*



## Sagsbeskrivelse

### Fakta om planen

Lokalplanen omfatter den eksisterende bymidte i Storvorde. Lokalplanområdet består af et areal på ca. 2 ha centralt beliggende i Storvorde nord for Rødhøjvej og vest for Tofthøjvej.

### Tidsplan

#### *Indledende debat*

I 2016 udarbejdede Aalborg Kommune en byudviklingsplan for Storvorde/Sejflod. Som et element i arbejdet med byudviklingsplanen gennemførte Aalborg Kommune en borgerinddragelsesproces, der havde til formål at pege på en række indsatsområder, som kan være med til at styrke Storvorde/Sejflod som et attraktivt område for bosætning samt styrke det gode hverdagsliv for byens nuværende og fremtidige borgere.

Inddragelsesprocessen mandede ud i et samlet katalog over byudviklingsprojekter, og her blev der bl.a. peget på Storvorde Bymidte som et udviklingsområde. Ønsket var at skabe et nyt og indbydende bymiljø, som skal være med til at styrke den lokale handel i byen og danne rammerne omkring et attraktivt og levende mødested for byens borgere.

#### *Godkendelse af planforslag til offentlig høring*

By- og Landskabsudvalgets møde 7. marts 2019 (punkt 6)

Magistratens møde 18. marts 2019 (punkt 4)

Byrådets møde 25. marts 2019 (punkt 3).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 29. marts til og med 24. maj 2019.

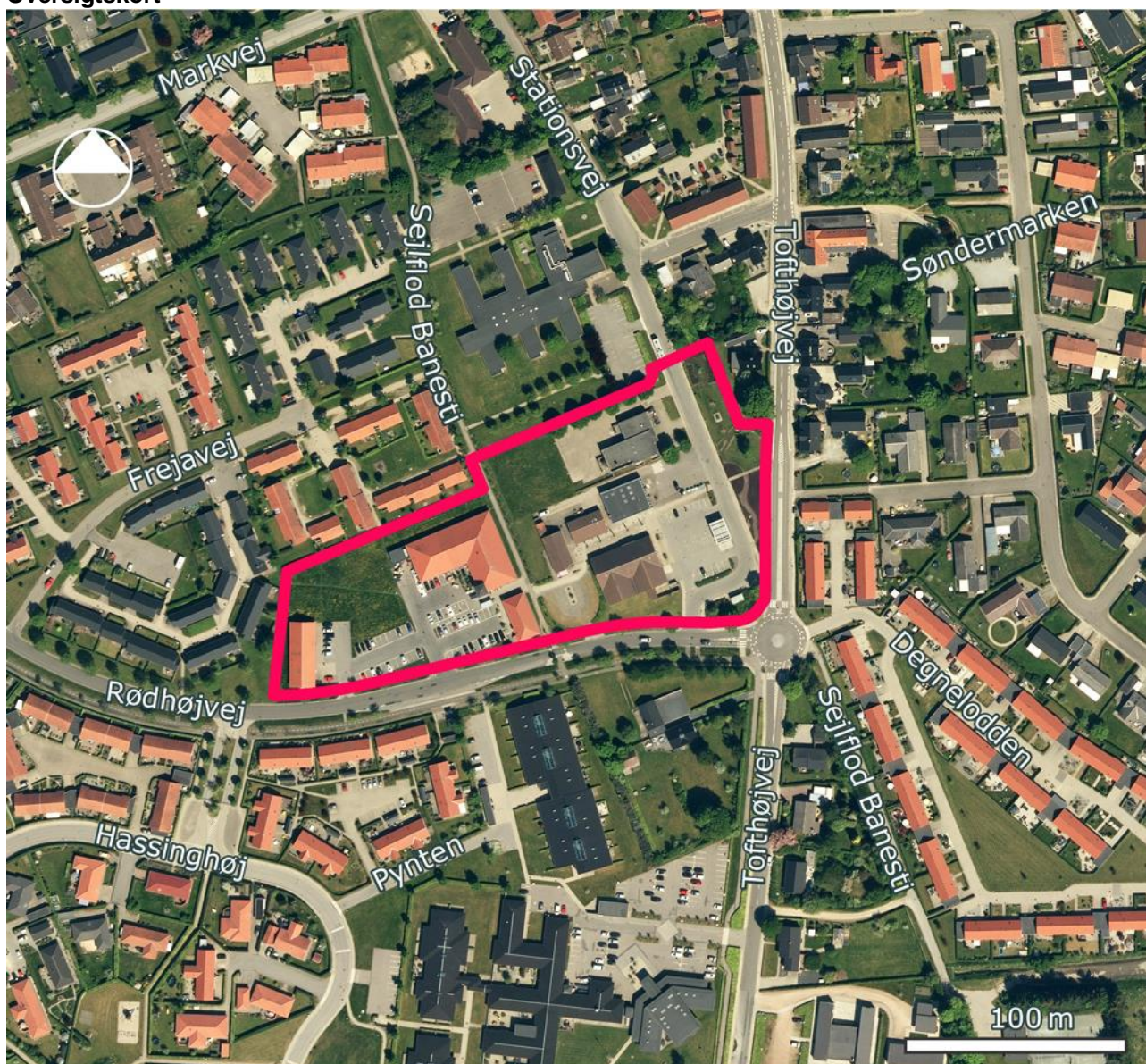
#### *Borgermøde*

By- og Landskabsforvaltningen har deltaget i et borgermøde afholdt den 8. april 2019 i den Gamle Brugs i Storvorde arrangeret af Storvorde-Sejflod Samråd og Borgerforeningen Storvorde-Sejflod. Borgermødet omhandlede en lokal drøftelse af flere planforslag og projekter i Storvorde-Sejflod-området bl.a. forslag til lokalplan 8-1-105 Centerområde, Storvorde bymidte, Storvorde.

### Link til digitale planer

Lokalplan 8-1-105 <http://aalborgkommune.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=4405>

### Oversigtskort



### Formål og baggrund

Lokalplanen er igangsat på baggrund af et ønske om dels at sikre nye byggemuligheder i bymidten, hvor de ledige arealer er kommunalt ejede, og dels at skabe et nyt attraktivt bytorv, som skal være med til at styrke bymiljøet og styrke sammenhængen mellem områdets funktioner. Endelig er der et konkret ønske om at etablere en ny dagligvarebutik samt nye boliger i området.

Lokalplanen indeholder en helhedsplan for den fremtidige indretning og anvendelse af Storvorde bymidte, der tilgodeser disse ønsker og samtidig danner rammen for realisering af et konkret byudviklingsprojekt i bymidten for midler fra byrådets pulje til oplandsbyerne.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger rammerne for en udbygning og revitalisering af den eksisterende bymidte i Storvorde. Lokalplanen udlægger to delområder, hvor der gives mulighed for at opføre ny bebyggelse til bolig- og centerformål, som eksempelvis dagligvare- og udvalgsvarebutikker, erhverv, service samt boliger. Delområde A er byens primære bymidte, og her må der ikke opføres boliger i stueetagen. I delområde B, der ligger mellem den primære bymidte og det tidligere rådhus, kan der etableres blandede byfunktioner men også ren boligbebyggelse.



I indretningen af den østlige del af området er der lagt vægt på, at bebyggelsen er med til at definere et centralt attraktivt byrum og dermed danne rammerne omkring byens centrale mødested. Samtidig er bebyggelsen disponeret på en måde, så der friholdes en sigtelinje - et bybånd - gennem området i øst-vestgående retning, som er med til at styrke sammenhængen mellem de to centerdannelser i området på tværs af Sejflod Banesti.

Eksisterende og fremtidige byfunktioner koncentrerer sig omkring det øst-vestgående bybånd, og der skabes nye byggemuligheder flere steder i bymidten.

Lokalplanen giver mulighed for en ændring af trafikstrukturen i området, hvor der kan skabes nye byggemuligheder i bymidten ved at lukke Stationsvej for gennemkørende trafik og etablere en ny direkte adgangsvej fra Tofthøjvej ind i bymidten. Lokalplanen definerer en række vilkår, der skal være til stede, før trafikstrukturen kan ændres.

### Miljøvurdering af planer

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til miljøscreeningen eller klager over afgørelsen om ikke at lave miljørapport.

### Økonomi

I den primære bymidte (delområde A) er grundene til de eksisterende funktioner solgt som sokkelgrunde. Alle øvrige arealer (ledige byggefelt, torv, grønne områder, vej, sti og parkering) ejes af Aalborg Kommune. Kommunen kan få en indtægt ved salg af sokkelgrunde i de ledige byggefelt.

### Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Banedanmark
2. Lotte Buus, 9280 Storvorde
3. Udviklingsselskabet Abildo ApS v/Morten Abildgaard, Palleshøje 130, 8800 Viborg,
4. REMA Etablering A/S v/ Mads Nielsen, Marsalle 32, 8700 Horsens
5. Storvorde-Sejflod Samråd i samarbejde med Borgerforeningen Storvorde-Sejflod v/Bestyrelsen samt Formand Lene Porup

**1. Bemærkning** fra Banedanmark, der ikke har bemærkninger til lokalplanforslaget.

Svar: **Taget til efterretning.**

**2. Indsigelse** fra Lotte Buus, 9280 Storvorde vedrørende bekymring omkring trafikafvikling og trafiksikkerhed i rundkørslen som følge af tung trafik til butikkerne i Bymidten. Hun ønsker en større og mere effektiv rundkørsel indarbejdet i lokalplanen.

Svar: **Ikke imødekommet**

Det er vurderet, at rundkørslen kan rumme eksisterende og fremtidig trafik til og fra bymidten.

**3. Indsigelse** fra Udviklingsselskabet Abildo ApS v/Morten Abildgaard, der ønsker byggefelt A3 udvidet, så det kan rumme et mindre blomsterhus ud mod torvepladsen, såfremt der etableres en ny dagligvarebutik i byggefeltet.

Svar: **Imødekommet.**

I afsnit 5.2, 2. sætning tilføjes mulighed for udendørs udstilling af varer fra butikkerne ud mod torvet: Opholds-, lege-, aktivitets- samt øvrige torve- og byrums-installationer kan dog "sammen med vareudstillinger" placeres uden for byggefeltene i delområde A, der er vist på kortbilag 2.



**4. Indsigelse** fra REMA Etablering A/S v/ Mads Nielsen vedrørende ønske om udvidelse af den eksisterende REMA 1000 butik i Storvorde bymidte.

Svar: **Taget til efterretning.**

Lokalplanforslaget muliggør den skitserede udvidelse af REMA 1000. Når lokalplanen er endelig godkendt af byrådet, kan der rettes en direkte henvendelse til Aalborg Kommune, AK-arealer vedr. køb af kommunalt areal.

**5. Indsigelse** fra Storvorde-Sejflod Samråd i samarbejde med Borgerforeningen Storvorde-Sejflod vedrørende trafikale forhold (herunder busstoppested og mindre sikre forhold for bløde trafikanter samt risiko for at skabe nye områder belastet af trafikstøj) samt indretning af byrum (herunder forskønnelse af bymidten og midler hertil samt parkeringsforhold).

Svar: **Taget til efterretning.**

Det fremgår af lokalplanforslaget, at realisering af byggefelt A4 (Scenarie 2) med en ny adgangsvej til bymidten fra Tofthøjvej forudsætter, at der af hensyn til trafikafviklingen bør etableres en venstresvingsbane på Tofthøjvej samtidig med, at der etableres et nyt støttepunkt for krydsende lette trafikanter på Tofthøjvej, umiddelbart nord for svingbanen. I den sammenhæng revurderes placering af busstoppesteder. Generelt arbejdes der endvidere med at sikre, at der ikke opstår konflikter mellem varetransporter og andre trafikanter samt bløde trafikanter inden for lokalplanområdet.

Nye boliger i området skal kunne overholde de vejledende grænseværdier for trafikstøj.

Samrådet ønsker at arbejde med grønne og bæredygtige løsninger i den fremtidige nyindretning af Storvorde bymidte. Lokalplanen danner rammen for, at der efterfølgende arbejdes videre med projektet vedrørende forskønnelse af bymidten. Parkeringspladser til evt. kommende boliger indenfor delområde B skal etableres indenfor delområdet.



Bilag:

Bilag - Samlet pdf af bemærkninger - LP 8-1-105 - Storvorde bymidte, Storvorde  
Forslag til Lokalplan 8-1-105 Centerområde, Storvorde bymidte, Storvorde