

PROGRAM FOR PARALLELOPDRAG

PROJEKTAREALET I STØVRING ÅDALE



Rebild
KOMMUNE



Udarbejdet af Rebild Kommune
i samarbejde med Kuben
Management

April 2018

INDHOLDSFORTEGNELSE

Forord	04
Læsevejledning	05
Visioner og Programkrav	06
Visionsprocessen	16
Støvring - En del af Rebild Kommune	18
Projektarealet - En del af Støvring Ådale	23
Planmæssige og funktionelle forhold og bindinger	26
Fotogalleri	30
Bilagsoversigt	34

FORORD

Byrådet i Rebild Kommune vil gerne indbyde alle interesserede til at ansøge om muligheden for at udarbejde et forslag til en udviklingsplan for et centralt beliggende areal i Støvring.

Støvring er Rebild Kommunes største by. Byen har de seneste fire år oplevet stor vækst både i bosætning og erhverv. Byens mange nye tilflyttere - særligt i Støvring Ådale, har gjort det tydeligt, at der er behov for at se på, hvordan Støvring skal udvikle sig, så byen bliver ved med at være et attraktivt sted at leve og ikke mindst bosætte sig.

Byrådet har derfor iværksat en visionsproces for et kommunalt ejet areal i Støvring Ådale, som ligger yderst centralt - tæt på stationen og bymidten. Vi har store ambitioner med arealet, da det skal være med til at bidrage til udviklingen af hele byen samt binde området Støvring Ådale sammen med resten af Støvring.

Byrådet i Rebild Kommune har, på baggrund af en visionsproces og interessentinddragelse, udviklet og udarbejdet en vision for arealet i Støvring Ådale. Med visionen er rammerne lagt for, hvordan vi ønsker arealet skal udvikle sig de kommende år - til gavn for alle byens borgere og borgerne i Rebild Kommune.

Vi glæder os til at se vores vision blive til virkelighed i samarbejde med tre kompetente rådgiver-teams, som får mulighed til at inspirere os med deres nytænkende udviklingsplan for arealet. Et af de tre rådgiverteams får efterfølgende muligheden for et forsat samarbejde med Rebild Kommune om at forene alle de gode ideer fra de tre udviklingsplaner til en samlet udviklingsplan for arealet i Støvring Ådale.

Vi ser frem til et godt samarbejde.

På byrådets vegne



Leon Sebbelin
Borgmester



LÆSEVEJLEDNING

Programmet for parallelopdraget indeholder en række hovedafsnit.

Visioner og programkrav

Her beskrives den overordnede vision, delvisioner og dertilhørende programkrav. Udviklingsplanen for projektarealet skal sikre en realisering af den vision og de delvisioner, som byrådet i Rebild Kommune har formuleret.

Visionsprocessen

Her beskrives den visionsproces som danner grundlag for udviklingsplanen for den nye bydel i Støvring Ådale.

Støvring - En del af Rebild Kommune

Her beskrives forhold som målsætninger, fakta og perspektivområder for Rebild Kommune samt Støvring by.

Projektarealet - en del af Støvring Ådale

Her beskrives projektarealet, området og historien.

Planmæssige og funktionelle forhold/bindinger

Her beskrives de planmæssige og funktionelle forhold og bindinger, som rådgiverteamene skal være opmærksomme på. Nogle forhold vil være bindende, mens andre vil være vejledende og kan udfordres.

Desuden indeholder programmet et **fotogalleri** med fotos af projektarealet, projektarealets omgivelser, stationen samt Støvring by.

Sidst i programmet fremgår en **bilagsoversigt**. Her findes relevante bilag som diverse kortillustrationer samt relevante forundersøgelser.



Projektarealet i Støvring Ådale

VISIONER OG PROGRAMKRAV

Visionen

”Projektarealet skaber opmærksomhed omkring Støvring som en levende og attraktiv by med optimale rammer for mangfoldighed, fællesskab, aktiviteter, bosætning og socialt liv. Her er liv og tryghed hele dagen og alle årets dage og attraktivt at leve og bo på tværs af generationer og livsfaser.

Projektarealet binder byen sammen over jernbanen, styrker byens centrum og supplerer de funktioner byen allerede har. Området er inspirerende, understøtter multifunktionalitet og det sunde og aktive liv.”

Uddybning af visionen

Vi ønsker, at projektarealet bliver en ny bydel, der supplerer og bidrager til Støvring bys eksisterende funktioner, boligudbud, sociale liv og udvikling. Gode fysiske forbindelser i form af eksempelvis en bro over jernbanen for bløde trafikanter, skal være med til at sikre en social sammenhæng mellem den nye bydel, midtbyen og resten af Støvring by.

Vi ønsker en mangfoldig bydel, hvor fokus er på social bæredygtighed og et sundt og aktivt liv for dem, der bor her, og dem, der besøger bydelen. Gode rammer for det sociale liv skal være med til at sikre livet mellem husene. I bydelen skal de uformelle fællesskaber blomstre, bløde trafikanter og multifunktionelle byfunktioner ude som inde prioriteres og medvirke til at skabe en levende og tryk bydel. Et vartegn må gerne understøtte ambitionen om en bydel, hvor socialt liv og mangfoldighed er i centrum.



Programkrav

Udviklingsplanen for projektarealet skal sikre en realisering af den vision og de delvisioner, som byrådet i Rebild Kommune har formuleret.

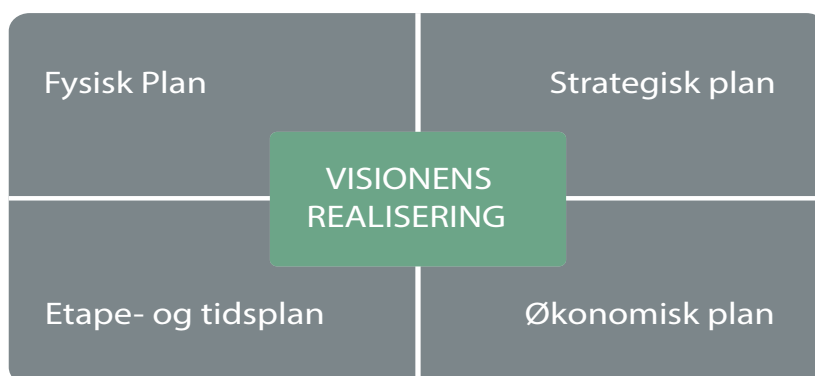
Derfor ønsker Rebild Kommune, at de valgte rådgiverteams, ud over den fysiske plan for projektarealet, skal forholde sig til parametre som strategi, økonomi og tid ud fra de rammer, som byrådet har formuleret i forbindelse med visionsudviklingen. Krav og rammer kommer specifikt til udtryk i de formulerede programkrav samt i afsnittet "Planmæssige og funktionelle forhold og bindinger".

Udviklingsplanen skal indeholde **EN STRATEGISK PLAN**. Den skal beskrive og gerne udfordre, hvordan vi bedst kan realisere vores vision og delvisioner for den nye bydel. Den strategiske del af udviklingsplanen skal være med til at sikre, at fokus ikke udelukkende er på fysiske forhold, men ligeledes på mennesker og bylivet. Forslaget skal indeholde strategier for og anbefalinger til udvikling og branding af bydelen.

Projektarealet skal tænkes ind i forhold til resten af Støvring, og derved supplere og understøtte udviklingen af Støvring og Rebild Kommune generelt.

Der vil blive lagt vægt på jeres overvejelser i forhold til, hvorledes de eksisterende ressourcer i området kan indgå som en aktiv part i byudviklingen af området. I relation hertil må I meget gerne komme med bud på mulige midlertidige aktiviteter, der kan danne afsæt for den kommende udvikling af bydelen. Og finder I et godt navn til den nye bydel, er det et ekstra plus.

Vi forventer, at den strategiske del af udviklingsplanen indeholder et strategisk åbningstræk, som skal være med til at sikre en realisering af udviklingsplanen. Åbningstrækket skal specifikt fremgå i **EN ETAPE- OG TIDPLAN**, der ligeledes indeholder et velargumenteret bud på, i hvor mange byggefelter projektarealet kan udbygges og sælges.



Udviklingsplanen skal også indeholde **EN ØKONOMISK PLAN**, der giver en overordnet vurdering af investeringsudgifter til byggemodning, infrastruktur, byrum og rekreative områder samt klimatilpasning. Udviklingsplanen skal indeholde et realistisk bud på de økonomiske overvejelser i forbindelse med realiseringen, der både sikrer en langsigtet kvalitet og mere kortsigtede muligheder for at sælge byggeretter. Der må ydermere gerne stilles krav til de kommende investorer om i et vist omfang til at bidrage til udviklingen af den nye bydel.

Rebild Kommune forventer at reinvestere en del af indtægterne ved salg af byggeretter til eksempelvis offentligt byggeri, byggemodning, herunder infrastruktur mv. Et OPP-samarbejde kunne i denne sammenhæng være en mulighed. I forbindelse med udviklingsplanernes udarbejdelse, vil vi gerne have fokus på netop økonomi og realiserbarhed, da vi finder, at opmærksomhed på de to parametre allerede i den spæde udviklingsfase er afgørende for en succesfuld og realistisk byudvikling. Se dokumentet "En økonomisk vurdering af hvorledes udviklingsplanen kan realiseres" i bilagsoversigten, hvor forventet indhold til den økonomiske plan er nærmere beskrevet.

Udviklingsplanen skal omfatte **EN FYSISK PLAN**. Den skal indeholde en samlet plan for arealdisponering af den nye bydel, herunder forslag til bebyggelse, boligtyper, fortætning, infrastruktur, byrum, rekreative arealer, grønne områder samt andre relevante forhold inden for rammerne af de konkrete programkrav for den fysiske del af udviklingsplanen.

Den fysiske plan skal indeholde et bud på bebyggelsens omfang på projektarealet. Der er ikke på forhånd fastlagt en bebyggelsesprocent for arealet, men det er i stedet op til det enkelte råd-

giverhold at udmelde en realistisk bebyggelsesprocent. Det skal dog oplyses, at større tætheder er velkomne, hvis programmets øvrige intentioner efterleves. Der skal argumenteres for fordelingen af henholdsvis boliger, erhverv samt offentlig og privat service på projektarealet set i relation til programmets krav samt tidens tendenser og strukturelle forudsætninger.

Den fysiske plan skal være nytænkende i forhold til arkitektoniske løsninger og planlægning af den nye bydel. Planen skal formå at sætte mennesket i centrum og dermed vise realistiske og gode bud på, hvordan der kan skabes attraktive og anvendelige byrum.

UDVIKLINGSPLANEN skal rumme alle fire planer, som er beskrevet ovenfor og som modellen viser, og de skal forenes med respekt for hinanden i et dynamisk samspil.

Udviklingsplanen skal anlægge en helhedsorienteret tilgang ved bl.a. at forholde sig til en integration af projektarealets kontekst. Det betyder, at udviklingsplanens fysiske afgrænsning bevæger sig ud over projektarealets 4,5 ha. Se afsnittet "Planmæssige og funktionelle forhold og bindinger" for nærmere præcisering af projektarealets samt udviklingsplanens afgrænsning.

Ydermere forventes det, at udviklingsplanen bliver en plan for helheden – dermed sagt, at planen skal bidrage til og understøtte den eksisterende by samt udviklingen af denne. Projektarealet må derfor ikke tænkes som en isoleret enhed, men i stedet en bydel der, bidrager til at skabe sammenhæng, kvalitet og fundament for Støvrings fortsatte udvikling.

Delvision 1: Fysisk og social sammenhæng

”Vi vil gerne udvikle gode fysiske forbindelser og forhold for bløde trafikanter, der understøtter fysisk og social sammenhæng mellem den nye bydel, midtbyen og resten af Støvring by. Den fysiske sammenhæng sikrer adgangen til fællesskaber, sunde aktiviteter og byfunktioner på begge sider af banen og skaber tryghed, synergi og værdi for hele Støvring by”.

Programkrav

Infrastruktur og forbindelser

Udviklingsplanen skal illustrere, hvordan der skabes en god social og fysisk kobling mellem projektarealet og resten af Støvring, herunder Støvring midtby. Rebild Kommune ønsker et kreativt, inspirerende og realiserbart forslag til, hvordan der kan etableres en fysisk bro over jernbanen, som eventuelt munder ud i Jernbanegade. Broen skal i udgangspunktet være forbeholdt de bløde trafikanter og invitere til ophold.

Der gøres opmærksom på, at Rebild Kommune på nuværende tidspunkt er i gang med at afklare

finansieringen af anlægsinvesteringen. Det betyder at den fulde finansiering af en bro over banen ikke behøver at fremgår af den økonomiske del af udviklingsplanen, men gerne et bud på delfinansiering.

Forslag til øvrige krydsninger af jernbanen samt forslag til forbindelser og stisystemer på projektarealet samt til det omkringliggende område må også gerne være indeholdt i udviklingsplanen.



Eksisterende gangbro



Delvision 2: Byrum

”Vi ønsker os byrum i den nye bydel, der er levende og trygge, og som skaber de bedst mulige rammer for mangfoldighed og et sundt liv. Byrummet understøtter multifunktionalitet inde og ude og har en inspirerende arkitektur og planlægning, hvor mennesker mødes, skaber uformelle fællesskaber og bor på tværs af generationer og livsfaser”.

Programkrav

En levende og mangfoldig bydel

Udviklingsplanen skal rumme bud på funktioner, der bidrager til at skabe et mangfoldigt liv i området i både dag- og aften timerne hele året rundt. Faciliteter, servicetilbud, funktioner mv. skal være af en sådan karakter, at de danner rammen for liv og tryghed i området ved at sikre, at mennesker mødes på tværs.

Multifunktionalitet inde som ude

Udviklingsplanen skal indeholde konkrete forslag til multifunktionel anvendelse af både bygninger

og udearealer. Dobbelt anvendelser skal sikre, at tilbud og funktioner i den nye bydel sættes i spil og anvendes af områdets borgere samt besøgende.

Byens vartegn

Udviklingsplanen må gerne indeholde et forslag til etableringen af et vartegn for Støvring på projektarealet. Vartegnet skal spille naturligt sammen med og understøtte de øvrige tiltag og fokusområder på projektarealet.



Delvision 3: Byfunktioner

”Vi ønsker os byfunktioner i den nye bydel, der supplerer den eksisterende by og bidrager til at skabe liv og tryghed i området hele dagen og hele året. Byfunktionerne fremmer et sundt og aktivt liv både inde og ude og sikrer gode rammer for det uformelle og mangfoldige fritids- og foreningsliv og den sociale sammenhængskraft i byen”.

Programkrav

Det sunde og aktive liv

Med udviklingsplanen ønsker Rebild Kommune at sætte fokus på mental og fysisk sundhed både i byfunktionerne inde, såvel som det liv, der leves mellem bygningerne. Sundhedstemaet må gerne tænkes bredt, tilgodese alle aldre og være det gennemgående tema i udviklingsplanerne.

Supplerende byfunktioner

Udviklingsplanen skal indtænke funktioner, serviceforsyning og attraktionsværdier på projektarealet, som kan supplere resten af Støvring by og Rebild Kommune som helhed. Ydermere skal projektarealet rumme funktioner, som tiltrækker borgere til området, gennem området og sågar sikre bosætning i området. Opdraget er således at skabe en ny bydel, som er gensidig afhængig af den øvrige by herunder midtbyen, hvorved den

nye bydel i Støvring Ådale bindes hensigtsmæssigt sammen med det øvrige Støvring.

Det uformelle og uorganiserede fritids- og kulturliv

Udviklingsplanen skal indeholde gode bud på steder, hvor bydelens borgere og besøgende kan mødes og være sammen mere uformelt. Det kunne eksempelvis være i form af lokaliteter eller uderum, der rummer muligheden for at mødes om mere uformelle aktiviteter. Det betyder, at det organiserede foreningsliv ikke umiddelbart skal tilgodeses på projektarealet, men i stedet understøttes andre steder i byen og kommunen.



Handel og liberalt erhverv

Detailhandlen og butikker skal forsat centreres i midtbyen. Sundhedsrelaterede erhverv må gerne tænkes ind på projektarealet, da det bidrager til områdets sundhedstema, og giver mennesker en anledning til at bevæge sig ind i området, og dermed bidrage til at skabe liv i dagtimerne. Rebild Kommune ønsker umiddelbart ikke, at andre liberale erhverv etablerer sig i området, såsom revisor, ejendomsmægler, advokat mv.

Udviklingsplanen må gerne indeholde et bud på, hvordan der kan etableres huslejeneutrale lokaler i bydelen til foreninger, café eller andet relevant.

Offentligt byggeri

Udviklingsplanen skal indtænke og vise den nye bydel med en indarbejdet kommunal institution og en uden. Herunder skal der argumenteres for fordele og ulemper ved de to modeller, der kan danne grundlag for at kvalificere drøftelsen herom. Vi forestiller os ikke, at det skal være en børnehave eller skole, men en anden institution, der kan bidrage til det sociale liv samt liv og tryghed mellem kl. 7-22 i bydelen.

Et sundhedscenter kombineret med gode muligheder og forhold for det uformelle, mangfoldige og mere uforpligtende fritids- og kulturliv, kunne være et bud. Rebild Kommune kunne i denne sammenhæng eventuelt være interesseret i at indgå et OPP-samarbejde i relation til det konkrete bygge- og anlægsprojekt.

Delvision 4: Uderum

”Vi vil gerne have uderum i den nye bydel, der danner rammen for sunde fælles aktiviteter, bevægelse og fordybelse for alle aldre og sikrer fælles brug af naturens grønne og blå element. Uderummet inviterer til ophold, hvor de bløde trafikanter er prioriteret”.

Programkrav

Parkering og bløde trafikanter

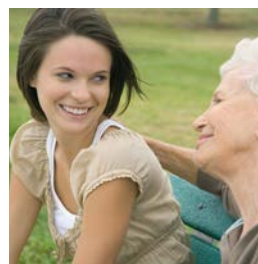
De udvalgte rådgiverteams skal komme med konstruktive bud på, hvordan parkering kan løses på en hensigtsmæssig måde, så parkering ikke bliver for ”synlig” og dominerende i bydelen. Det betyder, at parkering ønskes løst med maksimal fokus på udnyttelse af terrænniveauet til ophold og grønne og blå kvaliteter. Der kan eventuelt arbejdes med etablering af én eller flere bilfrie zoner på projektarealet.

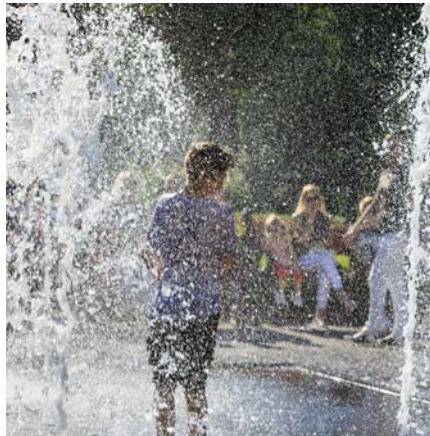
Den aktuelle p-norm må gerne udfordres gennem konkret og præcis argumentation i forhold til bologsammensætning, antal beboere pr. boligenhed, boligtype, dobbelt udnyttelse af parkeringspladser som følge af blandede funktioner mv.

Gode forhold for bløde trafikanter skal prioriteres, herunder ønskes der bud på, hvordan cykelparkering kan indtænkes i planen.

Attraktive og trygge uderum

Udviklingsplanen skal indeholde forslag til, hvordan der kan etableres attraktive og trygge uderum, som bydelens borgere og besøgende bliver tiltrukket af, og hvor de har lyst til at opholde sig. Planen skal indeholde overvejelser omkring Jan Gehls 12 kvalitetskriterier under hovedoverskrifterne beskyttelse, komfort og herlighedsværdier. Se dokumentet ”Metode pjece byrum, byrum kvalitet til hverdagslivet” i bilagsoversigten for inspiration. I den forbindelse skal der tages stilling til håndteringen af forhold som støj, solorientering,





vind, skygge, kreativ og berigende håndtering af regnvand i området, mulighed for ophold og bevægelse mv. Udviklingsplanen skal vise, hvordan der kan arbejdes med at sikre en bydel, hvor der gives plads til den menneskelige skala, således at store overskalerede byrum undgås.

I henhold til støjkloder fra jernbane og vej er det vigtigt, at der tages de nødvendige forholdsregler i disponeringen af området samt gennem diverse materialevalg.

Udviklingsplanen skal arbejde med, hvordan der kan etableres byrum, som ud over byliv sikrer fællesskab blandt bydelens beboere og øvrige borgere i Støvring – altså fordre byliv af mere varig karakter.

Udeliv

Uderummene i den nye bydel ønskes disponeret på en måde, så de fordrer aktivitet og bevægelse hos byens borgere og besøgende i alle aldre. Det skal være så sjovt, let og naturligt at bevæge sig, at det er svært at lade være. Desuden skal naturen i tilknytning til projektarealet gøres tilgængelig på en måde, der indbyder til bevægelse. Uderum-

mene skal generelt støtte op om det uformelle og uforpligtende fritidsliv. Der ønskes dog ikke byhaver.

”Grønne” og ”blå” uderum

Rebild Kommune ønsker, at der sikres en god og naturlig kobling til de omkringliggende grønne områder i form af gode fysiske og visuelle forbindelser. Vi forventer ikke, at der anlægges store grønne kiler eller parker på projektarealet grundet arealets begrænsede størrelse.

Der skal arbejdes med begrønning på en hensigtsmæssig måde. Synsmæssigt må belægning og beton ikke dominere på projektarealet.

Vand, eventuelt i forbindelse med regnvandshåndtering, skal om muligt tænkes aktivt ind i bydelen – med fokus på herlighedsværdi og attraktivitet. Det skal desuden i udviklingsplanen illustreres, hvordan overfladevand håndteres og med hvilken effekt, f.eks. ved etablering af regnvandssøer, regnbæde og rekreative anlæg eller ved genanvendelse af regnvand.

Delvision 5: Boligformer

”Vi vil gerne have at boligformerne er forskellige i ejerformer og prisklasser og understøtter et boligudbud til målgrupper i mange livsfaser og -situationer. Boligformerne sikrer en mangfoldig bydel, hvor social bæredygtighed, fællesskab og byfunktioner danner rammen for et sundt og aktivt liv i en sund kommune”.

Programkrav

Blandede boligtyper og ejerformer

Projektarealet skal tilbyde et blandet udbud af bolig- og ejerformer, herunder ejer, lejer og måske almene boliger – og gerne i et miks. Udviklingsplanen skal eksemplificere, hvorledes der skabes plads til forskellighed og diversitet i området, hvilket både kommer til udtryk i et varieret arkitektonisk og fysisk udtryk som ved et udbud af boliger i alle prisklasser.

Boliger til alle livets faser

På projektarealet må der gerne tilbydes boliger til de fleste af livets faser. Der skal i udviklingsplanen være et særligt fokus på seniorer, enlige forsørgere og unge par og ikke en prioritering af parcelhuse til de større familier og ungdomsboliger til studerende. Med boligudbuddet er ambitionen desuden at kunne tiltrække nogle af de borgere, der ikke bor i området i forvejen. Der forventes en høj boligandel i form af ejer, lejer

og eventuelt almene boliger på projektarealet og en mindre andel erhverv samt offentlig og privat service.

Fortætning

Der er ikke på forhånd fastlagt en bebyggelsesprocent for arealet, men det er i stedet op til det enkelte rådgiverhold at udmelde en realistisk bebyggelsesprocent. Det skal dog oplyses, at større tætheder er velkomne, hvis programmets øvrige intentioner efterleves. Vi er derfor positive over for forslag til tætheder, der muliggør en frigivelse af friarealer, der kan udnyttes maksimalt til ophold og aktiviteter. Det betyder også, at rådgiverteamet gerne må indtænke byggeri, der går i højden, dog under hensyntagen til forhold som skala, skyggepåvirkning mv. Vi vil lægge vægt på forslag, der prioriterer tæthed uden at der gås på kompromis med den menneskelige skala.



VISIONSPROCESSEN



Interview med nøglepersoner og eksperter

I efteråret 2017 er der afholdt en række interviews med nøglepersoner og eksperter fra detailområdet, virksomheder, ejendomsmægler, boligorganisation, forskere i byudvikling, byplanlægning og bysociologi, investor m.fl. Interviewene har bidraget med et strategisk blik på byudvikling mere generelt samt i Støvring by, herunder projektarealet i Støvring Ådale. Interviewene har dannet udgangspunkt for to visionsworkshops med byrådet samt et dialogmøde med udvalgte interessenter om byudvikling af Støvring og projektarealet i Støvring Ådale.



Visionsworkshops med byrådet

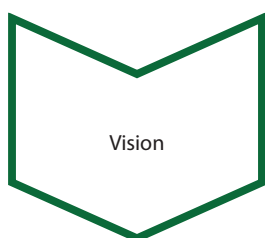
Primo 2018 har der været afholdt to visionsworkshops med byrådet i Rebild Kommune. Formålet har været at formulere en vision for, hvad projektarealet i Støvring Ådale skal være og bidrage med i fremtiden, hvis den nye bydel skal understøtte det byliv, byrådet ønsker, der skal leves i Støvring.



Inddragelse af udvalgte interessenter

Mellem de to visionsworkshops med byrådet, har der været afholdt et dialogmøde med udvalgte interessenter. Repræsenteret var råd i kommunen, grund-ejerforeninger, boligorganisationer, investorer, ejendomsmæglere og Støvring handelsstandsforening.

Input fra dialogmødet blev anvendt til at kvalificere indholdet på anden visionsworkshop med byrådet i Rebild Kommune.



Vision

Byrådet i Rebild Kommune har på baggrund af ovenstående proces udarbejdet en vision og delvisioner for projektarealet i Støvring Ådale. Med visionen og delvisioner har Rebild Kommune lagt rammerne for, hvordan arealet skal udvikle sig de kommende år.



De tre udviklingsplaner

Med dette program inviteres alle interesserede til at ansøge om muligheden for at udarbejde et oplæg til en udviklingsplan for projektarealet. Tre rådgiverteams vælges efterfølgende til at udarbejde en udviklingsplan for projektarealet i Støvring Ådale.



En samlet udviklingsplan

Ét af de tre rådgiverteams udvælges efterfølgende til at forene alle de gode idéer til en samlet udviklingsplan for projektarealet i Støvring Ådale i dialog og efter aftale med Rebild Kommune.



Dialogmøde med udvalgte interessenter



Visionsworkshop med byrådet

STØVRING

- EN DEL AF REBILD KOMMUNE

Rebild Kommune

Støvring er beliggende nordligt og centralt i Rebild Kommune. Rebild Kommune består af i alt 13 byer og 38 landsbyer, som er inddelt i et bymønster med to hovedbyer og byzonebyer. Støvring er den største by i kommunen, og er én af de to hovedbyer. Skørping er den anden. I Rebild kommune er der 29.866 indbyggere pr. 1. marts 2018.

Rebild Kommune er rig på natur og rummer landskendte attraktioner som Rebild Bakker og Rold Skov.



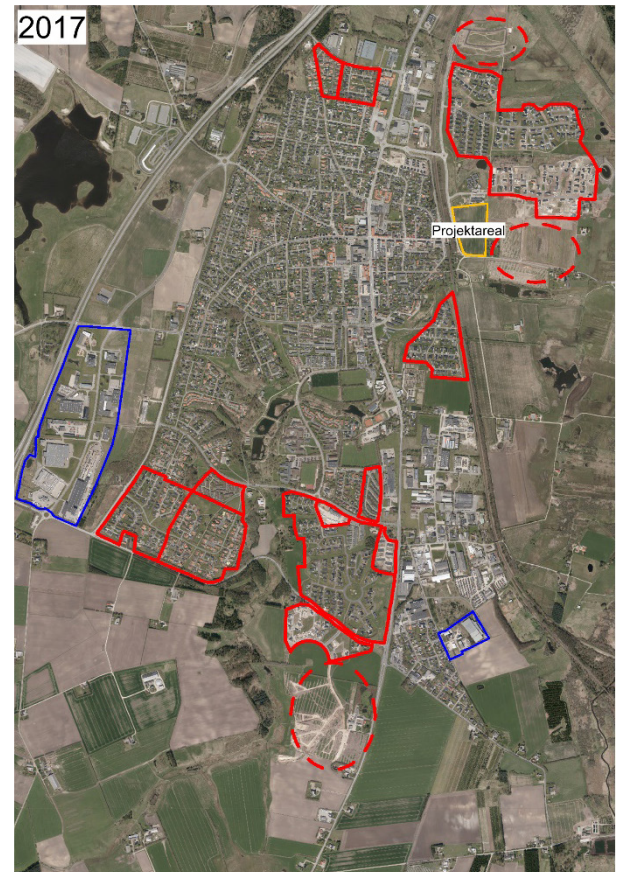
Rebild Bakker

Byrådet i Rebild Kommune har følgende mål for kommunen:

- Byerne i Rebild kommune er levende og mangfoldige bysamfund.
- Byudvikling sker på en måde, som understøtter byernes funktioner såsom detailhandel og kollektiv trafik.
- Byerne omdannes og udvikles i balance med øvrige interesser og i respekt for deres historie.
- Der skal i højere grad bygges tættere for at spare på arealerne.
- Der er attraktive arealer til boliger og erhverv i hovedbyerne og flere af byzonebyerne.

Kommuneplan 2017

Støvring vil udgøre en økonomisk og kulturel drivere for resten af kommunen. Byen har potentiale til større tilflytning, særligt fra Aalborg og øvrige byer i Danmark og er primus motor i udviklingen til gavn for hele kommunen.



Kortillustrationen viser, at der er sket en stor udvikling i Støvring by de seneste årtier. Til venstre ses et luftfoto fra 1995 og til højre et luftfoto fra 2017. Byudvikling med boliger er vist med rød markering og erhverv med blå. Rød stiplede markeringer er igangværende boligudvikling. Projektarealet er vist med orange.

Støvring by

Støvring er fordelagtigt placeret ved motorvejen med 19 km til Aalborg, 30 km til Hobro og ca. 60 km til Randers. Derudover stopper både nærbanen og IC3-tog i byen og skaber gode muligheder for pendlere.

Inden for det sidste årti er Støvring næsten blevet fuldt bebygget inden for de fire fysiske afgrænsninger; motorvejen, kommunegrænsen, jernbanen og Nibevej. De har hidtil været de fysiske begrænsninger for Støvrings vækst. Fokus i forhold til byudvikling er derfor siden 2005 flyttet øst for jernbanen til Støvring Ådale.

Samtidig udvikles byen mod syd med dispositionsplanen for Høje Støvring, der dækker et areal mellem Mastrup Ådal, Nibevej, Hobrovej og den planlagte nye Nibevej mod syd.

I dag er der ca. 8.000 indbyggere i Støvring. Der har været en befolkningstilvækst på omkring 1.400 personer i Støvring fra 2007 til i dag. Hertil forventes der yderligere 2.800 flere indbyggere i år 2033 ifølge kommunens egen befolknings-

prognose, som er udarbejdet på baggrund af en fremskrivning af antal nye boliger fordelt på boligtyper, husstandsstørrelser, flyttemønstre og fødsels-/dødsrate.

Inden for de seneste årtier er der desuden igangsat en fortætning af Støvring midtby. Eksisterende 1-1½-etagers ejendomme på Hobrovej og i Jernbanegade er blevet erstattet med nye 2½-3 etagers bebyggelser med butikker i stueetagen og boliger i de øvrige etager eller boliger i hele ejendommen.

De fleste af institutionerne i Støvring er placeret i centrum af byen og i forbindelse med Mastrup Ådal, og derved forholdsvis samlet i byen. Se kortillustration i bilagsoversigten, hvor diverse byfunktioner i Støvring fremgår.

Det væsentligste bynære natur i Støvring er Mastrup Ådal, der løber igennem byen og ud i Lindenberg Ådal mod øst. Vest for motorvejen findes et naturområde omkring Juelstrup Sø.



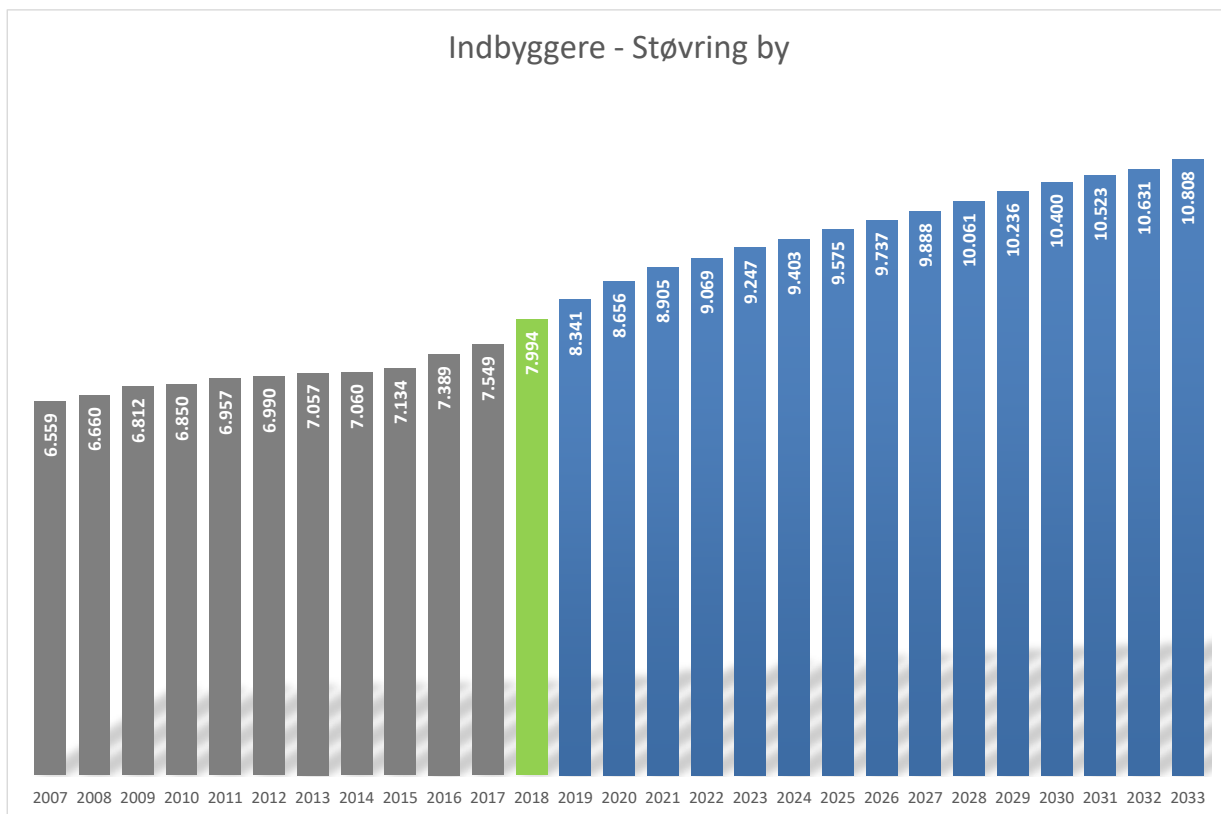
Støvring midtby, bytorvet



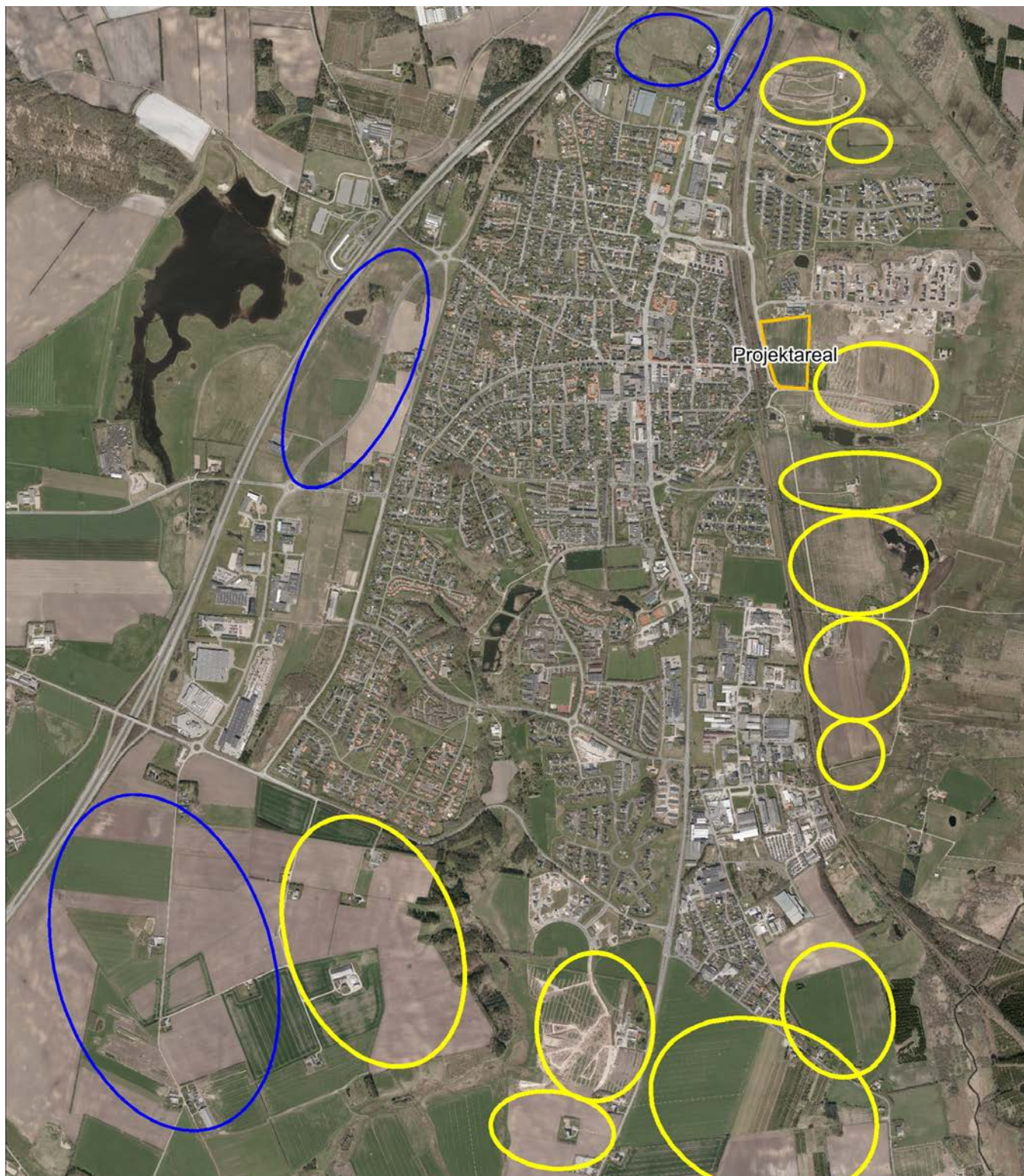
Støvring midtby, Jernbanegade



Støvring station



Indbyggertal samt befolkningsprognose, Støvring by



Der forventes en kraftig boligudbygning i Støvring Ådale og Høje Støvring. Den fremtidige forventede boligudvikling er vist med gul markering. Erhverv er vist med blå. Projektarealet er vist med orange.

PROJEKTAREALET

- EN DEL AF STØVRING ÅDALE

Projektarealet

Projektarealet ligger centralt i Støvring Ådale lige øst for bus- og togstationen.

Arealet er på ca. 44.600 m² - eller omkring 4,5 ha. Se desuden grundkort af projektarealet i DWG fil i bilagsoversigten.

Området afgrænses mod nord af børnehuset Kronhjørten, som er en integreret vuggestue- og børnehave, der blev opført i 2010. Mod syd afgrænses området af Kærvej, som mod øst fører til Volsted i Aalborg Kommune. Lige syd for projektarealet er en ny daginstitution under opførelse. Den vil stå klar i 2018.

Mod øst afgrænses området af en nord-sydgående grusvej, som på sigt bliver en del af stisystemet. Sydøst for projektarealet langs Kærvej er byggemodningen af parcelhuskvarteret Rådyret i fuld gang.

Mod vest ligger jernbanen. Langs jernbanen er et beplantningsbælte. På den modsatte side af jernbanen munder Jernbanegade ud ved stationen. Jernbanegade er en af de primære handeleggader i Støvring og leder til centrum af Støvring by og byens torv.



Kortillustration hvor projektarealet er vist med orange

Udbygning af Støvring Ådale

Udbygningen af Støvring Ådale gik for alvor i gang i 2009 med den første etape af boligområdet Bæveren. Siden da er udbygningen med parcelhuskvarterer i området sket støt. Parcelhuskvarterne Bæveren, Odderen, Grævlingen og Kronhjorten er i dag næsten fuldt udbygget, mens byggemodningen af parcelhuskvarteret Rådyret er i fuld gang.

Naturen

Ådalen rummer foruden vandløbet Mastrup Bæk en mosaik af små enge, overdrev, dyrkede arealer, beplantninger, kunstige søer, tekniske anlæg og spredt bebyggelse. Helhedsindtrykket domineres af de kunstige søer oprindeligt anlagt som rensningsanlæg, beplantningen omkring disse samt tekniske anlæg og spredt bebyggelse.

Af kortillustration "Rekreative værdier" i bilagsoversigten fremgår § 3 arealer og de rekreative rammer fra Kommuneplan 2017.

Bækken er det væsentligste naturelement, med høj målsætning for vand- og naturkvalitet. På en mindre strækning er der lavet vandløbsrestaurering. Bækken og de nærmeste våde naturarealer er udpeget som økologisk forbindelse og kan være leve-, raste- eller fourageringssted for en række dyr, der efter habitatdirektivet og naturbeskyttelsesloven kræver beskyttelse.



Projektarealet



Børnehuset Kronhjorten



Grønt areal i Ådalen

Områdets historie

Hvis tiden spoles tilbage til førromersk jernalder (500 f.Kr. til år 0), lå der i Ådalen en lille landsby bestående af tre til fire gårde i det område, der i dag ligger mellem Kronhjorten og Kærvej. Det afslører aktuelle udgravninger i området foretaget af arkæologer ved Nordjyllands Historiske Museum.

Sammenholdt med tidligere udgravninger tegner det et billede af, at der har været en mere eller mindre kontinuerlig bosættelse ved Støvring Ådale langt tilbage i tiden, og at selve landsbyen Støvring måske allerede blev grundlagt i den tidlige jernalder eller endnu tidligere.



Grønt areal i Ådalen



Parcelhuskvarteret Bæveren



*Byggemodning, Parcelhuskvarteret
Rådyret*

PLANMÆSSIGE OG FUNKTIONELLE FORHOLD OG BINDINGER

Projektareal

Arealet er på ca. 44.600 m² eller ca. 4,5 ha. Projektet er en del af matr. nr. 8hk, Buderup, Støvring By. Se desuden grundkort af projektarealet i DWG fil i bilagsoversigten.

Projektområdet

Af kortillustrationen er projektarealet markeret med orange. Desuden fremgår fredskoven vest for projektarealet, en illustration af den nye vejudbygning vest og syd for arealet samt en rød markering af adressen Kærvej 27, som er ejet af Rebild Kommune.

Udviklingsplanen skal indeholde et bud på en kobling til det omkringliggende område, herunder krydsningen over jernbanen jf. programkravene i tidligere afsnit, samt et forslag til, hvorledes området med fredskoven kan indtænkes på en hensigtsmæssig måde i udviklingsplanen. Desuden må udviklingsplanen gerne indeholde et bud på en anvendelse af det kommunalt ejede areal på adressen Kærvej 27.

Se ydermere kortillustration af projektarealet i faktisk størrelse under bilag.



Kortillustrationen af projektarealets kontekst. Projektarealet er vist med orange. Et kommunalt ejede areal på adressen Kærvej 27 er vist med rød.

Kommuneplanramme

Kommuneplanramme 09.C7 skal være rammesættende for udviklingsplanerne. Kommuneplanrammen kan udfordres gennem konkret og præcis argumentation for fordelene herved.

ANVENDELSE

Generel anvendelse	Centerområde
Specifik anvendelse	Bycenter
Detailhandel	Ingen

GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER

Centerområde (liberale erhverv, kontorer, klinikker og tilsvarende publikumsorienterede serviceerhverv, offentlige formål, institutioner samt helårsbeboelse.

ZONESTATUS

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone

BEBYGGELSE

Max. bebyggelsesprocent	150 % af den enkelte ejendom
Maximale antal etager	7
Maximale højde	23 m

OPHOLDS- OG FRIAREALER

Boliger	25 % af boligernes etageareal
Erhverv	10 % af virksomhedernes etageareal

Parkering

Kommunens aktuelle parkeringsnormer fremgår nedenfor. Der er tale om forholdsvis høje parkeringsnormer. Disse forudsætninger kan imidlertid udfordres gennem konkret og præcis argumentation i forhold til boligsammensætning, antal beboere pr. boligenhed, boligtype, dobbelt udnyttelse af parkeringspladser som følge af blandede funktioner mv.

Parkeringsnorm i henhold til Kommuneplanen 2017:

- 2 p-pladser pr. bolig, heraf kan 1 være carport/garage (tæt-lav)
- 1½ p-pladser pr. bolig, mindst 50 % af p-pladserne skal være anlagt som fællesplads (etage, ungdoms- og ældreboliger)
- 1 p-plads pr. påbegyndt 50 m² kontorer
- 1 p-plads pr. påbegyndt 37,5 m² for kulturelle- og institutionsformål

Cykelparkeringsnorm:

- 1½ cykelparkeringsplads pr. bolig, når de laves som fællespladser

Fredsskov

Langs med jernbanen er et læbælte, som beskytter togdriften mod sne og blæst. Da beplantningen er foretaget på offentligt ejede arealer er beplantningen fredsskov. Miljøstyrelsen har ikke givet tilsagn om ophævelse af fredskovsplikten, men Rebild Kommune ønsker at gå i dialog med Miljøstyrelsen for afklaring i forhold til en konkret plan. Der skal derfor ikke tages hensyn til ovennævnte restriktioner vedr. fredsskov i udviklingsplanerne.

Udbygning af vejen Støvring Ådale

Den nuværende grusvej [navngivet Støvring Ådale] mellem projektarealet og jernbanen er planlagt udbygget. Se rapporten "Rebild Kommune, Udbygning af vejanlæg i Støvring Ådale" samt tilhørende dwg filer i bilagsoversigten.

Støjkilder

Jernbanen og den kommende udbygning af vejen Støvring Ådale langs områdets vestside udgør støjkilder. Se kapital syv i rapporten "Rebild Kommune, Udbygning af vejanlæg i Støvring Ådale" i bilagsoversigten, hvor der findes en beregning af støj fra vej og jernbane.

Krydsninger af jernbanen

Af kortillustration "Krydsninger af jernbanen" i bilagsoversigten fremgår eksisterende og kommende krydsninger af jernbanen.

Gangbroen ved Jernbanegade skal udskiftes eller hæves i forbindelse med elektrificeringen af jernbanen.

Tunnelen ved Kærvej er planlagt til at blive nedklassificeret til en cykel-/gangsti. Det har været en politisk beslutning at lukke for biler. Der er jævnligt problemer med vand på kørebanen i tunnelen. Det er muligt forsat at lade biler bruge tunnelen, hvis der er gode argumenter for dette.

Den nye bro ved Klepholmvej forventes åbnet senest i 2022.

Den eksisterende bro ved Møllegårdsvej bliver nedlagt i forbindelse med elektrificeringen af jernbanen.

Rekreative arealer

Af kortillustration "Rekreative værdier" i bilagsoversigten fremgår § 3 arealer og de rekreative rammer fra Kommuneplan 2017.

Vand og spildevand

Rebild Kommune har fået undersøgt nedsivningsforholdene på grunden ved hjælp af:

- DualEM screening
- Tre undersøgelsesboringer til tre meter under terræn inkl. pejling af grundvandsspejl
- Tre nedsivningstests
- Miljøundersøgelser i disse boringer.

Resultaterne fra undersøgelsen fremgår af rapporten "Ny børnehave i Støvring Kombinerede forureningsundersøgelser", Rambøll, 22. september 2017 i bilagsoversigten.

Resultaterne indikerer, at grundvandsspejlet står nært terræn dog dybest mod syd. Det er derfor ikke muligt at nedsive lokalt, hvorfor overfladevandet skal afledes til kloakken i det sydøstlige hjørne af grunden. I den forbindelse skal overfladevandet fra hele centerområdet drosles til 5 l/s. Forsinkelsen skal kunne håndtere en fem års regnhændelse med en sikkerhedsfaktor på 1,3.

Der skal i forbindelse med projektet tages hensyn til ekstremregn og afstrømningen heraf. Det vil sige, at der skal tages hensyn til lavpunkter og strømningsveje ved placering af bygninger m.v. For yderligere oplysninger henvises til Rebild Kommunes Klimatilpasningsplan, jf. linket i bilagsoversigten.

Energiforsyning

Området ligger inden for forsyningsområdet for Støvring Kraftvarmeværk. I udgangspunktet skal der pålægges tilslutningspligt til fjernvarme. Der er dog mulighed for at blive fritaget, hvis byggeriet opføres som lavenergibebyggelse.

Affald

Der skal indtænkes rationelle og fremtidssikrede løsninger for håndtering af bebyggelsernes affaldsproduktion, herunder sikres arealer til sortering i flere fraktioner. Der er mulighed for etablering af molokker på projektarealet, men det er ikke et krav.

FOTOGALLERI



Projektarealet med Børnehuset Kronhjorten i baggrunden



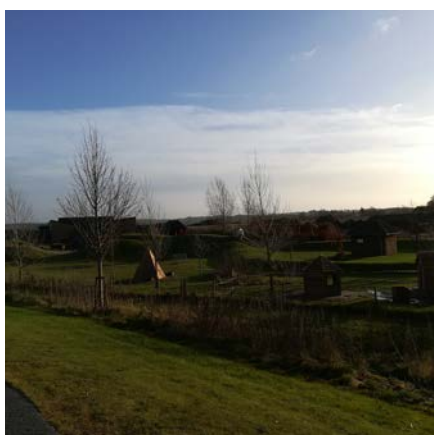
Nuværende grusvej (Støvring Ådalen) mellem projektarealet og stationen bag træerne



Fredsskovsbælte mellem projektarealet og stationen



Stiforbindelse fra projektarealet til stationen



Børnehuset Kronhjorten, nabo til projektarealet



Ådalscenteret (Demenscenter), beliggende ca. 150 meter fra projektarealet



Parcelhuskvarteret Bæveren



Parcelhuskvarteret Kronhjorten



Ådalen mellem Kronhjorten og Bæveren, ca. 200 meter fra projektarealet



Grønt areal mellem parcelhuskvarteret Bæveren og Kronhjorten



Tilkobling til parcelhuskvarteret Kronhjorten



Kærvej mod Voldsted



Gennemgang under banen sydvest for projektarealet



Gangbro over jernbanen, Støvring station



Støvring station, få meter fra projektarealet



Støvring station, få meter fra projektarealet



Støvring station mod Jernbanegade, få meter fra projektarealet



Jernbanegade, nær stationen



Jernbanegade, nær stationen



Jernbanegade, mod Hobrovej



Jernbanegade, mod Hobrovej



Støvring midtby



Støvring midtby, Bytorvet



Støvring midtby, Bytorv

BILAGSOVERSIGT

Grundkort af projektarealet i DWG fil.

Kortillustrationer:

- Projektareal, herunder områdets omgivelser.
- Byfunktioner
- Rekreative værdier
- Krydsninger af jernbanen

En økonomisk vurdering af hvorledes udviklingsplanen kan realiseres

Dansk byplanslaboratorium (2016): Metode pjece byrum, byrum kvalitet til hverdagslivet

Rebild Kommunes Klimatilpasningsplan:
<http://rebild.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/2623>.

Forundersøgelser;

- Rambøll (2017): Rebild Kommune, Udbygning af vejanlæg i Støvring Ådale
Beskrivelse: Skitseprojekt for Udbygning af vejanlæg i Støvring Ådale
- Rambøll (2017): Ny børnehave i Støvring, Kombinerede forureningsundersøgelser
Beskrivelse: Ny børnehave i Støvring – Kombinerede forundersøgelser af potentialet for nedsivning af regnvand, geotekniske forhold og miljøforhold