

Hørings svar - september 2024

Bundgårdsminde ApS

# **Byudvikling i Støvring syd**

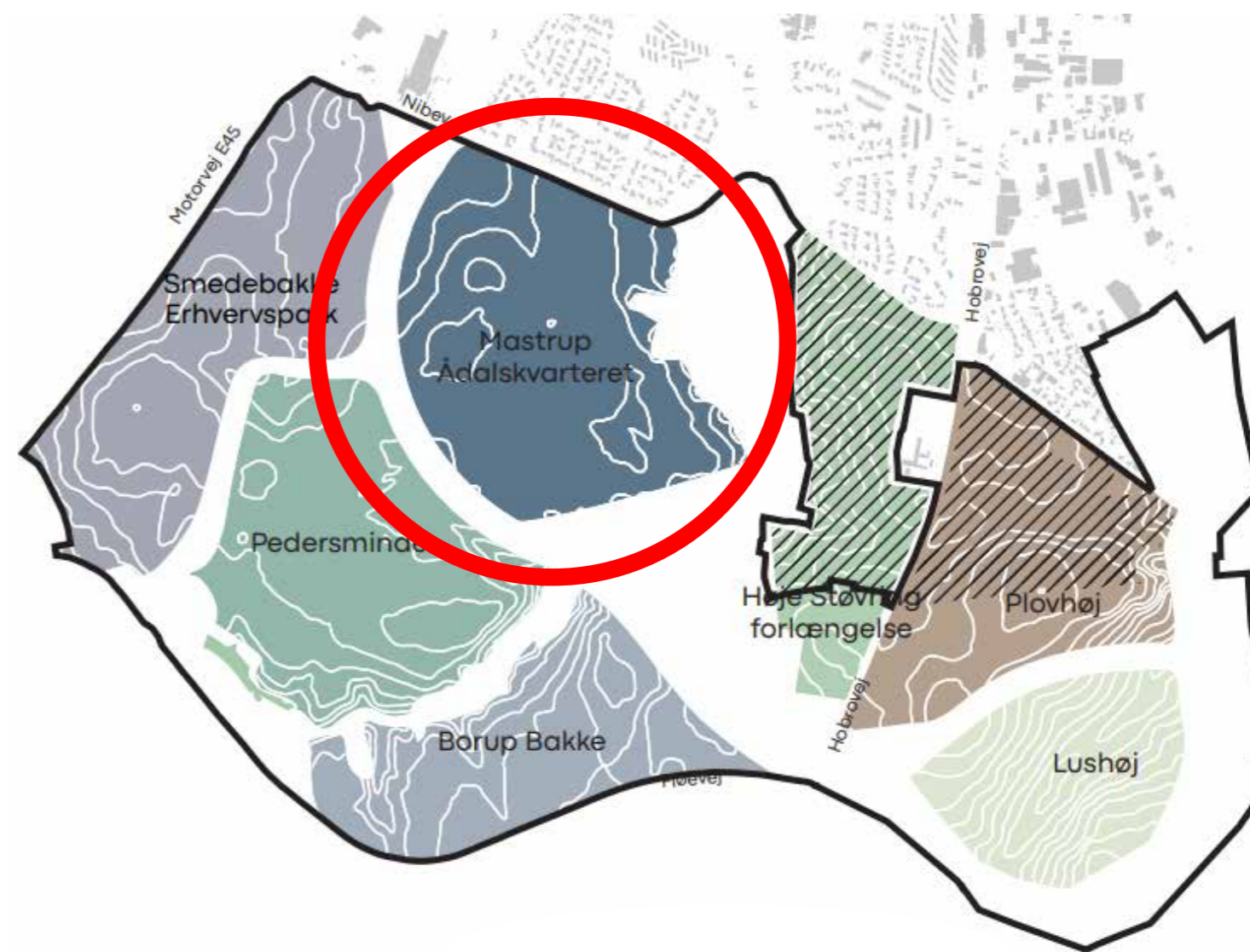
Høring af forslag til STRUKTURPLAN FOR STØVRING SYD

## HØRINGSSVAR

Vi har med stor interesse læst Strukturplanen for Støvring syd og anerkender dens betydning som et centralt redskab til at styre udviklingen af området. Planen formår at samle visionen for bydelens fremtid og skitserer en overordnet retning, som kan danne grundlag for en bæredygtig og sammenhængende byudvikling.

Vi deler ambitionen om at skabe et attraktivt og velfungerende byområde, men ser samtidig mulighed for mindre justeringer i forhold til vores område, som er beliggende inden for "Mastrup Ådalskvarteret". I vores høringssvar har vi med udgangspunkt i det fremlagte materiale fokuseret på vores ønsker til mindre ændringer som er beskrevet på side 5.

Høringssvaret har til formål at bidrage til en konstruktiv dialog med henblik på viderebearbejdning af planen til en egentlig helhedsplan/masterplan samt efterfølgende delprojekter, der kan danne grundlaget for kommende lokalplaner.





# Bykvarter - Mastrup Ådalskvarteret





# Bykvarter - Mastrup Ådalskvarteret

Høringssvaret vedrører del af matrikelnummer;

- 3d, Mastrup By, Buderup
- 6g, Mastrup By, Buderup
- 1bl, Buderupholm Hgd., Buderup

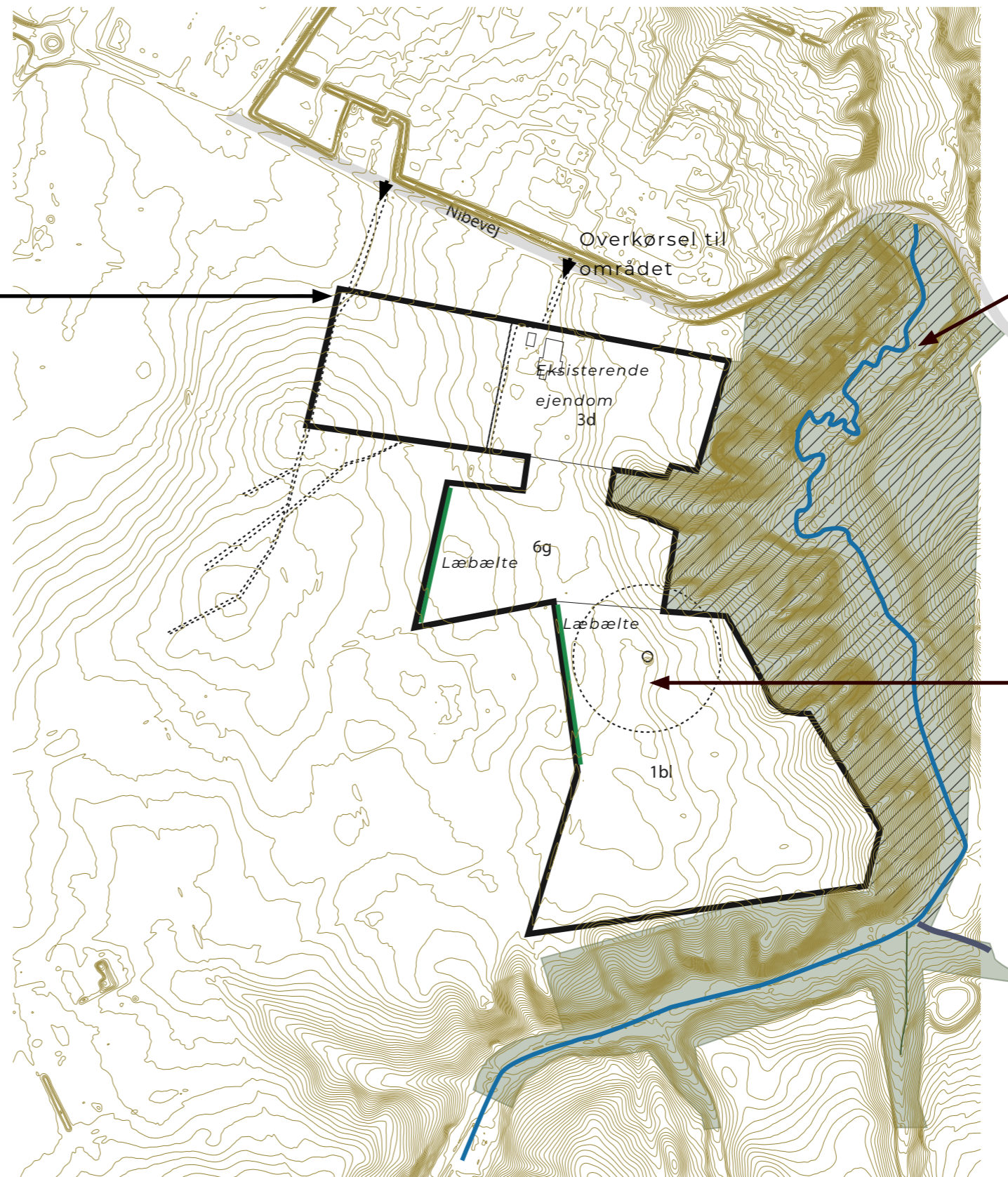
Området ligger i landzone og anvendes i dag til dyrkning af landbrugsafgrøder. Området afgrænses mod øst af Mastrup Ådal.



Mastrup Ådalskvarteret udgør en af de første etaper af udviklingen i Støvring Syd og fungerer som en naturlig forlængelse af den eksisterende by.

Kvarteret vil rumme et centralt bydelscenter med skole, institutioner og rekreative faciliteter, der skaber liv og styrker fællesskabet. Det omkringliggende naturlandskab ved Mastrup Ådal bevares og integreres i byudviklingen gennem grønne kiler og passager. Mobiliteten vil blive understøttet ved at prioritere bløde trafikkanter.

I vores høringssvar foreslår vi enkelte justeringer af strukturerne og arealfordeling for at optimere kvarterets udvikling og muliggøre en etapevis udbygning med tæt-lav og åben-lav bebyggelse - inden for det viste område på planen til højre.



## Mastrup Ådal

Delvist fredet område

Beskyttet vandløb

Beskyttet naturtyper:

- overdrev
- sø
- hede
- eng

Skov / fredsskov

## Fredet fortidsminde

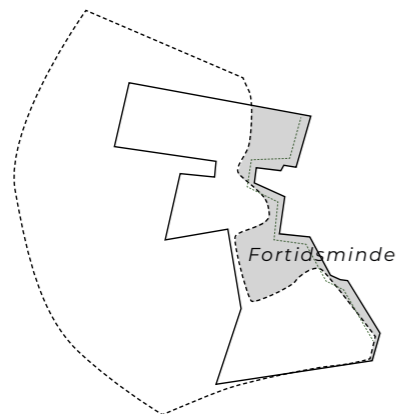
beskyttelseszone på 100 meter fra fortidsmindets ydergrænse

# Forslag til justeringer

## ÆNDRINGSFORSLAG

### [1] Udvidelse af areal

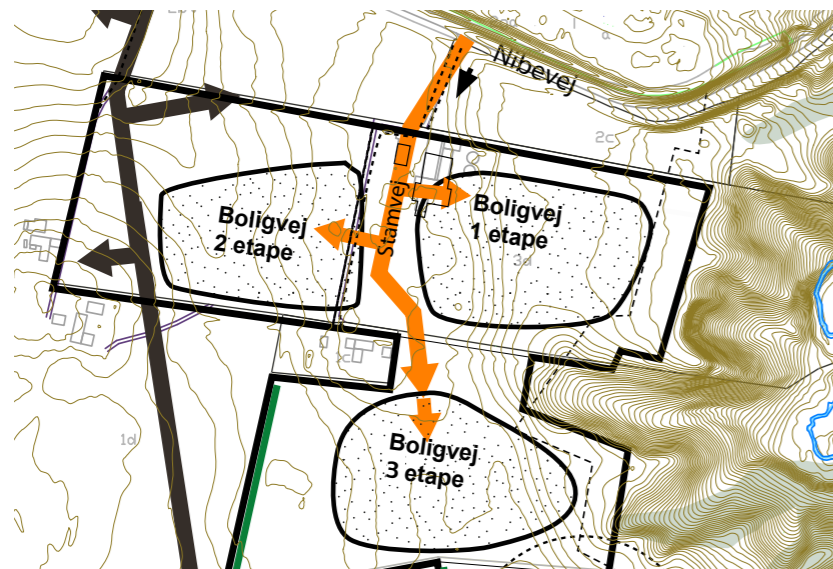
Området ønsket udvidet mod øst - op mod Mastrup Ådal. Der kan i forbindelse med lokalplanlægning sikres en respektafstand til skovbrynet, hvor der ikke må opføres bebyggelse til boligformål.



FIGUR [1]

### [2] Overkørsel og vejadgang fra Nibevej

For at sikre en umiddelbar realisering af området foreslås det, at der etableres en overkørsel fra Nibevej, hvilket vil muliggøre opstarten af de første tre boligetaper. Overkørslen placeres eventuelt ved den eksisterende overkørsel, og føres videre som en stamvej ind i området. Fra stamvejen etableres der adgang til de første 3 boligklaver.

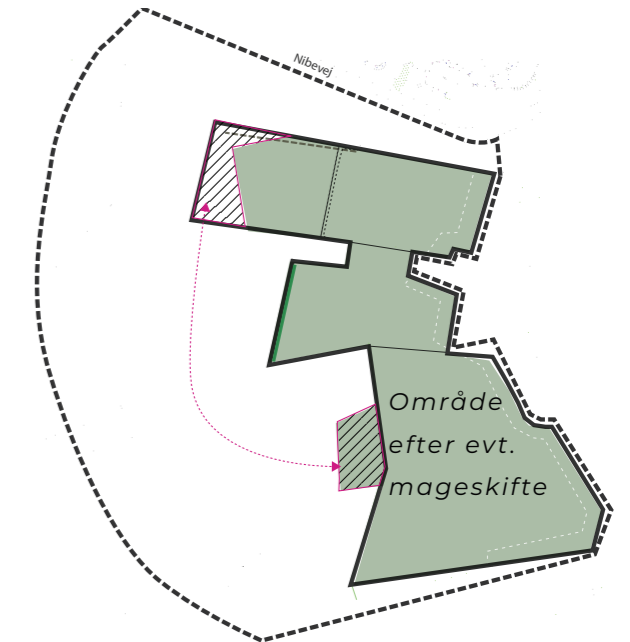


FIGUR [2]

### [3] Anvendelse og mageskifte

Strukturplanen udlægger et område i den nordvestlige del af Mastrup Ådalskvarteret til offentlige formål. Vi foreslår, at dette område enten reduceres eller udvides mod syd, alt efter de konkrete behov. Den nordvestlige del af matrikelnummer 3d kan evt. fungere som en overgangszone mellem boligområdet og det offentlige område, hvor en tættere bebyggelse og blandede bebyggelsestypologier kan introduceres. Her kan der arbejdes med grønne bygader og urbane miljøer, der skaber klare sammenhænge mellem boliger og byrum.

Da vores primære mål er at udvikle området til boligformål, foreslår vi et mageskifte, hvis en del af matrikelnummer 3d (Mastrup By, Buderup), udlægges til offentlige formål. Vi foreslår, at det evt. udlagte areal til offentlige formål inden for matrikelnummer 3d, byttes med et tilsvarende areal i den sydlige del af området, evt. som vist i princippet på Figur 3.



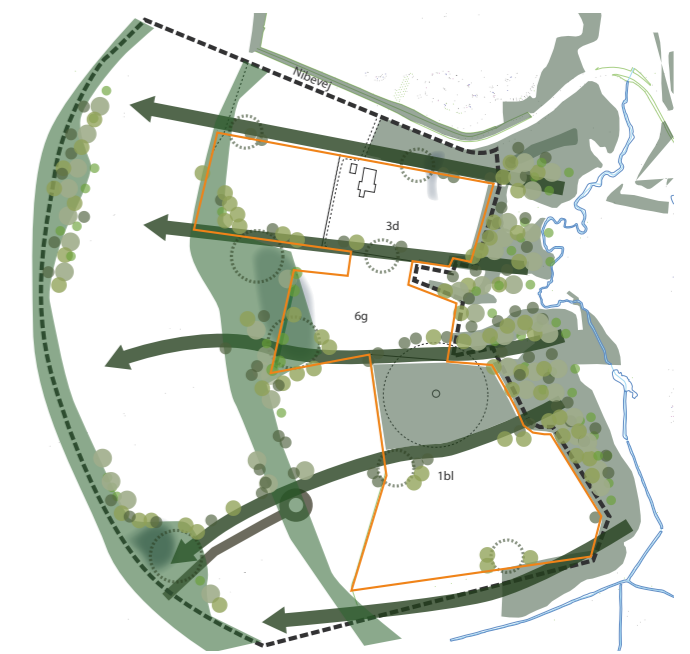
FIGUR [3]

### [4] Blå/grøn struktur

Vi foreslår, at der etableres et tydeligt hierarki for den blå/grønne struktur i området. Dette vil sikre, at mindre nær-rekreative rum bliver en integreret del af boligklaverne, mens en overordnet grøn struktur binder kvartererne sammen og skaber naturlige forbindelser. Den overordnede struktur skal desuden åbne for visuelle forbindelser til ådalen, hvilket vil styrke samspillet mellem by og natur.

Regnvandshåndtering kan indarbejdes som en del af den samlede grønne struktur, hvor regnvandsbassiner ikke blot fungerer som tekniske anlæg, men også danner større grønne rum med naturbaserede elementer og høj biodiversitet. I de enkelte boligklaver kan grønne gedeforløb og mindre LAR-anlæg (Lokal Afledning af Regnvand) bidrage til forsinkelse og styring af regnvandet, som ledes mod de større, åbne områder.

Den samlede blå/grønne struktur bør således understøtte en harmonisk udvikling, hvor vandhåndtering og naturen integreres tæt, og hvor variationen i boligtyper og bebyggelsestætheder forbindes gennem rekreative stier og grønne passager.



FIGUR [4]



# Strukturplan

Mastrup Ådalskvarteret udgør en af de første etaper i udviklingen af Støvring Syd og skaber en naturlig forbindelse til den eksisterende by.

Strategisk placeret mellem Mastrup Ådal og den kommende omfartsvej, vil kvarteret blive et centralt knudepunkt for bylivet. Her etableres et bydelscenter, som vil rumme skole, institutioner, fritidsfaciliteter og andre offentlige funktioner. Dette vil skabe et dynamisk lokalmiljø for både Støvring Syds beboere og de omkringliggende områder.

De grønne kiler, der trækkes fra Mastrup Ådal og ind mellem boligbebyggelserne, danner rekreative forbindelser og åbne rum, som harmonisk integrerer by og natur. Dette bevarer områdets naturlige landskab og skaber attraktive opholdsarealer med lange kig mod ådalen.

Udbygningen af området kan påbegyndes i den nordlige del af Mastrup Ådalskvarteret via en overkørsel fra Nibevej, som illustreret på planen til højre. På denne måde kan man relativt hurtigt igangsætte udviklingen af Mastrup Ådalskvarteret.

Den blå-grønne struktur vil blive yderligere detaljeret i de næste faser for at skabe et klart hierarki af grønne områder samt sikre tilstrækkelige arealer til håndtering af regnvand. Naturen vil være omdrejningspunktet i kvarterets udvikling, hvor samspillet mellem by og natur prioriteres, og naturen fremhæves fremfor at fortrænges. Trafikplanlægningen vil fokusere på at prioritere bløde trafikanter ved både at skabe sikre og transportvenlige forbindelser samt rekreative stier med forskellige oplevelseskvaliteter.

