

PROGRAM FOR OMRÅDEFORNYELSE

Svenstrup bymidte



**Aalborg
Kommune**



Indhold

Program for områdefornyelse i Svenstrup bymidte

Formål og baggrund	2
Karakteristik Svenstrup	4
Udfordringer og kvaliteter i bymidten	8
Områdefornyelse for bymidten	10
Indsats 1: Hobrovejs forskønnelse	16
Indsats 2: Byens pladser og gaderum	18
Indsats 3: Overgang over Guldbækken	20
Organisering og tidsplan	22
Budget og investeringsredegørelse	24

April 2020

Program for Områdefornyelse Svenstrup bymidte

Byrådet kan beslutte at gennemføre områdefornyelse i nedslidte byområder i en kommune, såfremt der er udmeldt en statslig ramme for områdefornyelse fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

Aalborg Kommune har fået mulighed for at træffe en områdefornyelsesbeslutning for Svenstrup bymidte. Støtten kan bruges til at forny gader, veje, torve og pladser og til at sætte sociale eller kulturelle aktiviteter i gang.

En forudsætning for støtten er, at borgerne og interessenter i området inddrages i planlægningen og gennemførelsen af indsatsen.

En anden forudsætning er, at kommunen udarbejder et byfornyelsesprogram, der bl.a. beskriver de planlagte indsatser og investeringer for områdefornyelsen og samarbejdet med borgerne om gennemførelsen.

Byfornyelsesprogrammet for Svenstrup bymidte er udarbejdet med input fra borgerne i Svenstrup. Programmet er udarbejdet af Aalborg Kommune i samarbejde med Plan Gruppen og JWH Arkitekter.

Formål og baggrund

Områdefornyelsen skal bidrage til at sætte skub i en forvandling af Svenstrup bymidte til et attraktivt bymæssigt centrum.

Svenstrup er en af de største oplandsbyer i Aalborg Kommune. Nærheden til Aalborg, gode transportmuligheder og et velfungerende lokalsamfund gør byen interessant for bosætning. Byen er i vækst, men Svenstrups bymidte fremstår med et anonymt og slidt forstadspræg. Bymidten udstråler langt fra den velfungerende selvstændige by, som den er, med ca. 5.200 indbyggere.

Borgerne i Svenstrup har haft dialog om, hvad der skal til for at forvandle bymidten til et attraktivt bymæssigt centrum.

Områdefornyelsen skal give mulighed for:

- Forskønnelse af Hobrovej, der kan give byen et nyt ansigtsløft
- Mere attraktive pladser og gaderum med mulighed for et attraktivt byliv
- Mere tydelig forbindelse til Guldbækken og det store ålandskab



Byudvikling i Svenstrup - Processen indtil nu

Aalborg Kommune har en strategi for udvikling af oplandsbyer med særligt vækstpotentiale. Kommunen samarbejder med borgere og interessegrupper om at udarbejde byudviklingsplaner, der skal skabe gode rammer om hverdagslivet.

Forud for arbejdet med Byudviklingsplanen i Svenstrup er der gennemført et borgermøde med 3 workshops i 2018. Der har været dialog og høring af debatoplæg i starten af 2019. De mange input fra borgerne har bl.a. påvist et bredt ønske om, at Svenstrup bymidte skal have et løft, der styrker byens image.

Områdefornyelsens forslag til indsatser tager udgangspunkt i borgernes input til Byudviklingsplanen sammen med de input, som borgerne leverede på borgerworkshoppen om Områdefornyelse og bymidtens fremtidige udvikling den 11. februar 2020.

Borgerne arbejder allerede i forskellige arbejdsgrupper med at styrke Svenstrup by. I forbindelse med planlægning og gennemførelse af Områdefornyelsens indsatser fortsætter Aalborg Kommune det gode samarbejde med borgergrupperne i Svenstrup.



Karakteristik - Svenstrup

Svenstrup er noget for sig - både en forstad og en selvstændig by i vækst. Svenstrup er en stor by, men den synes mindre med et lille centrum, der er klemt mellem større erhvervsområder i god udvikling. Karakteren af bymidten minder mest om den mindre stationsbymidte, men byen viser flere identiteter, når man folder den ud.

Svenstrup og omgivelser

- Svenstrup opleves som forstad til Aalborg, men også som en selvstændig by, der fungerer i sig selv
- Byens stuktur knytter sig til de landskabelige forudsætninger, og en lang historie, der har sine rødder helt tilbage i vikingetiden og den tidlige middelalder
- I den moderne by er der spor af landsby, stationsby og senest forstadsby, med udbygning af supermarkeder, institutioner, parcelhuse og erhvervsområder, der har et omfang, der viser tegn på god udvikling

Ca. 9 km syd for Aalborg og tæt på motorvej E45 ligger Svenstrup. Byen har god tilgængelighed med gode vej-, tog- og busforbindelser

Svenstrup har et godt og varieret boligudbud, og med et stigende befolkningstal er der også grundlag for at understøtte gode indkøbsmuligheder, fritidstilbud, offentlige og private servicetilbud mv.

Især er det karakteristisk for Svenstrup, at der er en god erhvervsudvikling. Byen har attraktive erhvervsområder, der appellerer til mange typer virksomheder - nord og syd for centrum. På Hobrovej har erhvervene stor synlighed, hvilket er positivt, men i forbifarten får de til gengæld Svenstrups centrum i midten til at ligne et "anonymt bump" på vejen.

Svenstrup er omgivet af værdifulde nærrekreative arealer med skov, ålandslab og naturlige samt skabte grønne kiler, som Svanemølleparken ved Guldbækken, der øger muligheden for et godt natur- og friluftsliv i Svenstrup.



Kort om borgere og boliger

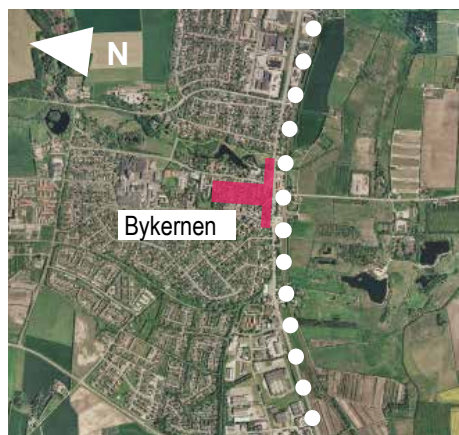
Der bor ca 5.200 borgere i Svenstrup og byen er vokset med næsten 700 indbyggere siden 2000. Befolkningsprognosen er stadig stigende over de næste 12 år.

Der er forholdsvis flere børn og færre unge mennesker i Svenstrup end i Aalborg Kommune som helhed.

Der er en mindre overvægt af seniorer i forhold til kommunen som helhed. Endelig er der ikke så mange, der bor alene i Svenstrup som i resten af kommunen.

Boligerne er hovedsagelig ejerboliger (heraf 51% parcelhuse). Der er en del lejerboliger i byen (næsten 40%) og flere end i andre mindre byer i kommunen. Boligerne er primært beboet af par og familier. Der er efterspørgsel i Svenstrup efter nye attraktive boliger og lejerboliger.

Det særlige landskab og byens særlige identitet



Byen på kanten

Byen er skabt i et smukt kuperet landskab på kanten af Østerådalens ved vadestedet i krydset mellem Guldbækken og de omgivende bakker.

Nord for Guldbækken rejser skov- og bakkelandskabet sig og skaber en naturlig grøn afgrænsning af byen, der understreges af kirken, der ligger højt på skrænten. Mod syd rejser sig også en højderyg i et åbent landskab ligeledes med potentialer for skovrejsning.

I dag aner man kun, at byen er forbundet med smukke omgivelser, fordi udsigten især omkring Guldbækken, flere steder, er skjult af tilfældig beplantning og oplejet natur.

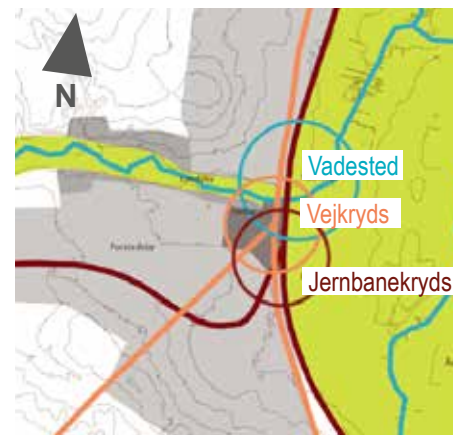


Byen ved vadestedet

Vadestedet er skæringspunktet mellem Hobrovej og det sted, hvor Svenstrup er opstået og vokset ud fra.

Guldbækken, der tidligere har leveret vandkraft til Østre og Vestre mølle, snor sig smukt gennem byen i en grøn kile med forbindelse til Godthåb mod vest og ålandskabet mod øst.

Ved Hobrovej krydses vandløbet af en anonym vejbro. Hvad der kunne give Svenstrup en attraktiv adkomst til byens centrum med landskabelige og historiske kvaliteter forsvinder i oplejet bevoksning.



Byen med de 3 kryds

Det naturlige landskab og tre historiske T-kryds former Svenstrups grundstruktur.

Langs kanten mod å-dalen følger jernbanen og Hobrovej. Fra nord møder vi det første T-kryds, som er vadestedet ved Guldbækken.

Det næste T-kryds er byens historiske vejkryds med skæringen Hobrovej, Gl. Viborgvej.

Det tredje T-kryds er det gamle jernbaneknudepunkt for Aalborg og Viborgbanen - et historisk værdifuldt spor af Svenstrups tillblivelse som stationsby.



Byen med de 3 identiteter

Svenstrup har udviklet sig til en udvoksning af flere bytyper, som i samspillet med hinanden giver byen en helt særlig identitet, som man må omgås med omtanke i den fremtidig byudvikling.

Indtil ca. 1870 var Svenstrup en bondelandsby langs Guldbækken med de nu forsvundne vandmøller og kirken. Så opstod "stationsbyen" med vej og jernbaneknudepunkter ved Hobrovej.

I 60'erne og fremefter eksploderede udviklingen. Forstadsbyen trængte sig på med parcelhuse og supermarkeder, skole og hal bygget som fritstående kasser på en flade med store parkeringsarealer. Bytypen adskiller sig væsentligt fra randbebyggelsen i stationsbyen.

Bymidte og centrum

- Svenstrup er overordnet set en velfungerende by, med gode fællesfaciliteter og byfunktioner - handel, skole, fritid
- Skole, sports-, kultur- og fritidsfunktioner og dagligvarebutikker skaber dynamik og aktivitet i centrum
- På trods af tæt koncentration af byens funktioner synes bymidte og centerbebyggelsen fattig på byliv

Fordelen ved centrums tætte afgrænsning i Svenstrup er at alle servicefunktioner ligger inden for rækkevidde.

I og omkring bymidten er et stort udbud af dagligvarebutikker som SuperBrugsen, Fakta, og Rema 1000. Byens størrelse betyder også, at der er et vist udbud af udvalgsvarer samt ejendomsmægler, bager, mindre spisesteder m.m. Indgangen til SuperBrugsen danner et slags servicecentrum, hvor der bl.a. er apotek, bibliotek og udendørs plads til torvesalg af f.eks. ost og fisk.

Byen har to skoler med overbygning samt to idrætshaller og boldbaner, hvoraf den ene skole og hal er beliggende i tilknytning til centerbebyggelsen.

Udbredt privat og offentlig service bringer trafikken ind i centrum, hvilket betyder at byens rum i høj grad er udnyttet til parkeringsarealer. Kørslen til og fra og mange mennesker med forskellige ærinder giver en vis dynamik i området, men på trods af en konsekvent afgrænsning med grønne hække virker de store parkeringsflader oplevelsesmæssige fattige med mangel på byliv - især om aftenen.



De tre bytyper/identiteter som stedet har frembragt

1: Landsbyen langs Guldbækken

2: Stationsbyen omkring vej- og baneknudepunkterne

3: Markeringen viser her forstadsbyens centerområde i den vestlige del af centrum. Forstadens bebyggelse er også kendetegnet ved parcelhusbebyggelse, der omgiver bymidten.

Bymidtens arkitektoniske karakteristika



Blandet bebyggelse

Svenstrups centrum repræsenterer flere bebyggelsesformer.

Den tidlige stationsbybebyggelse er en tidstypisk lav randbebyggelse langs byens historiske veje og gader. Stationsbybebyggelsen er omgivet af forstadens mere åbne og grønne bebyggelse.

Overgangen mellem stationsbymidte og forstadsbebyggelse er en blanding af historiske byfragmenter og spredte forstadstyper som supermarkeder, erhvervsbebyggelse, institutioner, tankstationer, etc.



Få historiske bygninger

Svenstrups midte rummer få historiske bygningsmonumenter i forhold til den traditionelle købstad. Der er hverken rådhus eller markante historiske institutionsbygninger. Til Svenstrups monumenter hører kirke, og station.

Til gengæld er Svenstrups midte præget af moderne "monumenter", der mere retvisende kan kaldes "dynamoer" af betydning for byens liv som supermarkeder, skole, sportspladser, ældrecenter, etc.



Den typiske bygning

Den karakteristiske bygningstype i Svenstrup stationsbymidte er som i andre stationsbyer det et- til toetages hus (rønnen, byhuset, borgerhuset) med saddeltag og kviste, pudset eller muret, bygget helt eller delvist sammen med nabobygningen.



Vigtige detaljer

I den historiske tæt-by har vigtige hjørner altid markeret sig arkitektonisk som f.eks. det gamle og nye hjørne i krydset Hobrovej / Gl. Viborgvej. Også stueetagens lidt større højde og proportioner sammen med tagetagens kviste er typisk og karakteristisk.

En blanding af historiske byfragmenter, offentlige institutioner, åbne grønne boligbebyggelser, supermarkeder med velplejede hækindramninger og blandede erhvervsbygninger giver måske netop det karakteristiske, usentimentale ved det nutidige Svenstrup.

Udfordringer og kvaliteter i bymidten

Svenstrup er en velfungerende by med gode tilbud til hverdagslivet, ligesom der er et godt foreningsliv og aktiviteter at samles om, men det er som om, at centrum's fysiske udvikling ikke spejler byens størrelse, vækst og borgernes lyst til at samles. Der er mangel på gode byboliger, attraktive gade- og byrum og et hus man kan samles i.

Udfordringer

- Manglende urbant udtryk i forhold til byens størrelse
- Hobrovej som trafikeret og slidt var-tegn for byen
- Manglende kvalitet i gade- og byrum, facader og byudstyr
- Fragmenteret lav bebyggelse
- Skjult forbindelse til rekreativt landskab
- Mangel på ude- og inderum til sociale og kulturelle aktiviteter
- Manglende tilbud til unge og ældre

Hobrovejs visuelle udtryk er som en torn i øjet hos Svenstrups borgere. De manglende bymæssige kvaliteter trækker byens image ned, mener flere. Trafikken er tung og problematisk for trivsel i centrum, men Hobrovej er samtidig livsnerven for erhverv og handel.

Svenstrup har et centrum, men karakteren af centrum matcher ikke byens størrelse og betydning i Aalborgregionen. Bebyggelsen synes lav, spredt og fragmenteret.

Byrummet i den moderne del af centrum, omkring de flade lukkede erhverv- og indkøbshuse har ofte mere karakter af tiloversblevne arealer, brugt til parkeringspladser og udefineret grønt end egentlig bevidst formede byrum. Der er ikke mange steder, der indbyder til, at man sætter sig og holder pause og får en snak. Der er småt med byliv udover den travle borger, der har et ærinde.

Indendørs rum, hvor borgerne kan samles til kulturelle og sociale aktiviteter er der mangel på. Sådanne aktiviteter foregår i skolen og i hallen som i typiske mindre bysamfund.

Byens rekreative arealer er svære at finde. Centrum's adgangsveje til Gudbækken er ikke ligefrem markerede. Ligesom adgangen til det store ålandskab er blokeret af Hobrovej ved vejbroen og i det hele taget kun sparsomt og indirekte tilgængelig på grund af jernbanen.



Hobrovej mod nord - centrumstrækningen med stationen til højre



Godthåbsvej mod vest - det stationsbyprægede centrum

Kvaliteter og potentialer

- Tæt på Aalborg og god tilgængelighed trafikalt - både veje og togforbindelse
- Sundt erhvervsliv og arbejdspladser
- Gode forhold for børnefamilier
- Godt foreningsliv og lyst til fællesskabsaktiviteter
- Tæt på rekreativ natur- og landskabskvaliteter
- Tæt og koncentreret centrum
- Potentiale for byvækst, der kan understøtte flere funktioner i centrum
- Potentiale for flere byboliger og fortættede boformer, der medvirker til øget liv i gaderne
- Potentiale for øget aktivitet og liv i centrum

Det gode ved Svenstrup bymidte er, at den trods sin størrelse fortsat opleves som det mentale centrum. I mange danske stationsbyer finder vi en spredning af byfunktioner og affolkning af centrum, fordi livet foregår i haller og indkøbscentre i byens periferi.

Svenstrups oprindelige stationsbyidentitet er til stede i og med det centrum som udviklede sig omkring Hobrovej og Gl. Viborgvej. Den moderne centrumbebyggelse blev udviklet som en omlejring af stationsbymidten. På den måde er det lykkedes at bevare og styrke centrum som et knudepunkt i Svenstrup.

Tilbuddene i centrum tiltrækker dagligt stor aktivitet. Det skaber dynamik i centrum, som er en uvurderlig styrke og forudsætning for at kunne udvikle et attraktivt byliv. I Svenstrup er opgaven at arbejde med det fysiske og arkitektoniske udtryk, så centrum mange kvaliteter også ser attraktive ud. Det handler om, at give alle de mennesker, der dagligt besøger centrum, lyst og grund til at opholde sig.

Det handler også om at styrke centrumbebyggelsen. Fortætte hvor bygningerne kan hænge lidt bedre sammen og forny, hvor tilstanden er svækket. Efterspørgsel efter lejeboliger kan bruges til at udvikle byboliger, der kan fylde flere mennesker i gaderne.



Områdefornyelsen i Svenstrup skal være løftestang for forskønnelse og udvikling af en attraktiv og aktiv bymidte. Med Områdefornyelsen kan Svenstrup sætte mål for den fremtidige udvikling og gennemføre en række indsatser, der viser vej og inspirerer aktive beboere, firmaer og investorer til at tage flere initiativer, der styrker udviklingen.

Mål

- Svenstrup bymidte skal udvikle sig til et indbydende centrum med attraktiv bebyggelse, og gade- og byrum
- Nye byrum og bebyggelse skal udføres med respekt for byens særlige karakter og omgivelser
- Byrum med inventar skal indrettes så de kan anvendes til mange forskellige formål
- Aktivitetsskabende funktioner skal understøtte hinanden og skabe attraktive mødesteder og liv



Værdier

- Byen og centrum skal være rammen om det gode hverdagsliv med samspil mellem byernes hverdagsfunktioner: boliger, institutioner, fritid, rekreation, indkøb m.v.
- Mødesteder skal være vedkommende, anvendelige og tilgængelige for alle og tilbyde mulighed for fysisk aktivitet, leg, rekreation, fred og socialt samvær



Overordnet for byudviklingen i Aalborg Kommunes oplandsbyer gælder det, at byen skal kunne tilbyde borgerne gode og sunde boliger sammen med offentlig og privat service.

Bymidten må i den sammenhæng spille en vigtig rolle, for det er her, at den væsentligste del af byens offentlige og private service er samlet. Det er her borgerne mødes uformelt, når de handler ind.

Dagligvarebutikkerne ligger i bymidten i Svenstrup og fungerer som drivere for byliv. Aalborg Kommune arbejder målrettet med at udnytte dagligvarebutikkernes kundestrømme, så der skabes synergier omkring dem. Svenstrup har forudsætninger for, at nye butikker kan opstå eller nye servicefunktioner kommer til.

Foreningsliv, restauranter, kulturtilbud, offentlig og privat service er funktioner, der på lige fod med butikkerne medvirker til at skabe byliv.

Svenstrup by skal give optimale rammer for det gode hverdagsliv for borgerne. I forhold til Svenstrup bymidte, betyder det, at midtby og centrum forventes at have de tilbud til borgerne, som en by i Svenstrups størrelse forventes at have, men også, at byen udvikler sig til at ligne "en rigtig by" med mange mennesker og mange tilbud.

Svenstrups bymidte må gerne vise, at den er noget særligt. Udover at offentlig- og privat service skal fungere, skal der være mulighed for at samles om de traditioner og aktiviteter, som foreninger og borgere samles om. Svenstrups borgere har deres egne traditioner, der netop kan medvirke til at tilføre bylivet noget særligt. Derfor er det afgørende, at samarbejde med borgerne om indretning af centrumets møde- og opholdssteder.

Byens gade- og byrum skal udføres med en kvalitet og robusthed, der opleves som attraktiv. Hvor det er relevant i udformningen af byrummene, skal der drages omsorg for såvel klima og natur, som sundhed og trivsel.



*Vision for centertorvet (mod øst) - Nyindretning med ny belægning og træer og beplantning som rumdannende elementer.
Et socialt- og kulturelt fælleshus ville kunne understøtte bylivet og attraktionen i centrum*

Strategier

- Tilføre Svenstrup flere urbane kvaliteter i byggeri, byrum og gaderum
- Tilføre nyt med øje for Svenstrups særlige karakter og tre identiteter
- Benytte beplantning og belægning som rumdannende elementer
- Opruste centrum ved at tilføje flere og alsidige funktioner omkring dagligvarebutikkerne
- Kombinere funktioner og skabe multifunktionalitet, uformelle mødesteder og rum til fællesaktiviteter

Hvilke strategier og indsatser skal der arbejdes med for at Svenstrup bymidte kan forvandles til et attraktivt bymæssigt centrum?

Det spørgsmål forsøger Områdefornyelsesprogrammet at svare på.

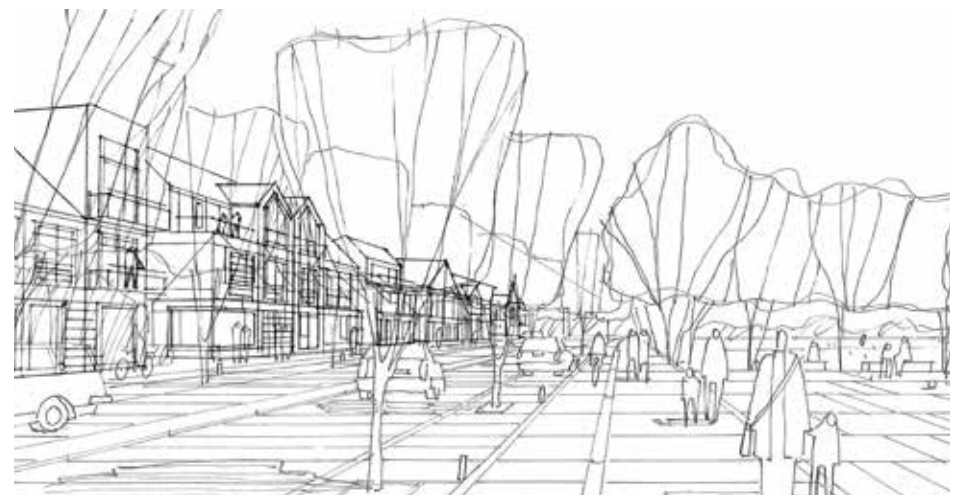
Den overordnede strategi handler om at udvikle Svenstrup med øje for både landskabelige og historiske karaktertræk og at forstærke det, der er helt særligt ved Svenstrup - nemlig et centrum med tre byidentiteter. Det kan betyde en tilgang med en vis varsomhed og omtanke i det gamle centrum og en tilgang med passende moderne dristighed omkring centerbebyggelsen.

På de næste to sider uddyber programmet ovenstående delstrategier. Delstrategierne skal minde om, hvad man løbende kan/vil gøre for at opnå det attraktive centrum og bidrage til at holde udviklingen på sporet.

Side 16-22 præsenteres tre indsatser, som Svenstrup først og fremmest ønsker at arbejde med for at tilføre centrum nye bymæssige kvaliteter. Borgere i Svenstrup prioriterede indsatserne på borgerworkshoppen 11. februar 2020.



Hobrovej - eksisterende forhold (mod nord)



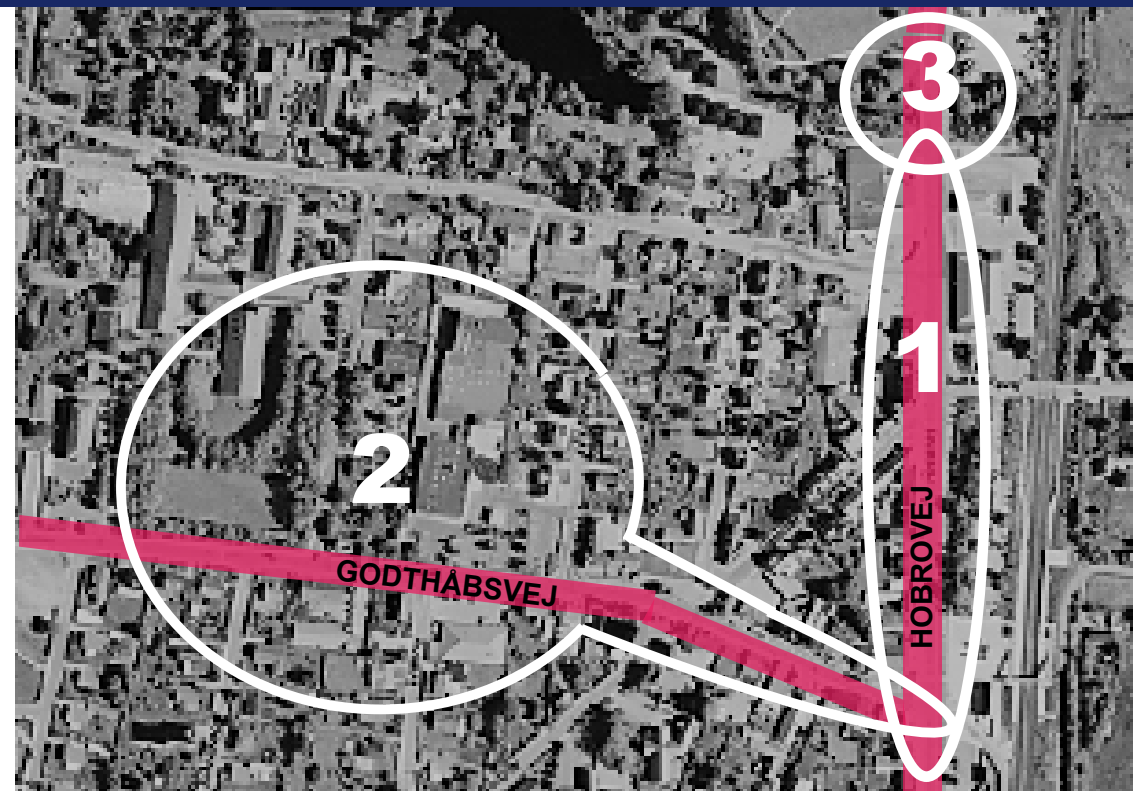
Langsigtet vision for Hobrovej (mod nord)



Godthåbsvej - eksisterende forhold (mod vest)



Langsigtet vision for Godthåbsvej (mod vest)



Områdefornyelsens tre indsatsområder

- Indsats 1: Forskønnelse af Hobrovej**
- Indsats 2: Byens pladser og gaderum (med fokus på området omkring Super Brugsen)**
- Indsats 3: Overgangen over Guldbækken (forbindelse til landskabet)**

For hver indsats beskriver programmet langsigtede mål for, hvad Svenstrup kan arbejde med og hvad man gerne vil have opnået om 10 år.

Hvor meget områdefornyelsesmidlerne rækker til at realisere i første omgang afklares i forbindelse med en nærmere granskning af indsatserne, når Områdefornyelsesprogrammet er godkendt af byrådet. Det forventes, at der må prioriteres yderligere mellem indsatserne.

Som udgangspunkt har borgerne udpeget Indsats 1 (Forskønnelse af Hobrovej) som første prioritet gerne sammen med gennemførelse af Indsats 3 (Overgangen over Guldbækken)

Forslag til delstrategier

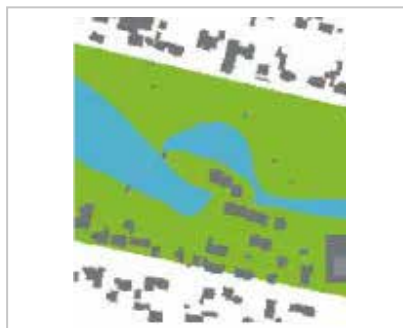
Præsenteret på borgerworkshoppen 11. februar 2020

Udvikle med respekt for 3 byidentiteter

Det interessante og også det særlige ved Svenstrup bymidte er, at man inden for et koncentreret geografisk område må arbejde med at urbanisere en bymidte med udgangspunkt i tre bytyper: landsbyen, stationsbyen og forstaden med hver deres udtryk og hver deres historie.

Hvor den moderne centerbebyggelse omkring supermarkederne kan tåle en udbygning og fortætning med bygninger i en vis volumen med et moderne arkitektonisk udtryk, må der gås mere følsomt til værks i det gamle stationsbycentrum og landsbymiljøet ved Guldbækken. Udbygning med fx flere etager vil dog også i stationsbyen kunne tilføre Svenstrup en mere bymæssig karakter

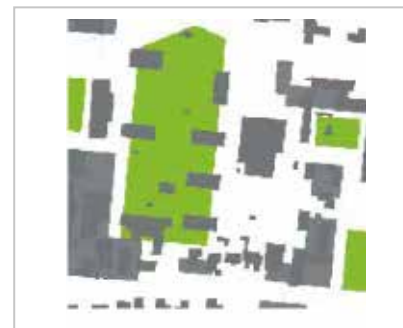
Anbefalingen vil være at koncentrere urbaniseringen langs Godthåbsvej i et bånd fra stationen til og med den nye centerbebyggelse og i et bånd langs Hobrovej - den såkaldte "bykant"



Første bytype - Landsbyen
Landsbybebyggelsen langs Guldbækken, bestående af fritliggende bygninger og mindre, nyere bebyggelsesenklaaver i det grønne



Anden bytype - Stationsbyen
Stationsbybebyggelsen langs jernbanen, Gl. Viborgvej, Hobrovej og Godthåbsvej, formet som åbne, lave randbebyggelser omkring gaderum og indre grønne private eller halvprivate "karrérum"



Tredie bytype - Forstadsbebyggelse
Forstadsbebyggelsen med åben-lav og tæt-lav bebyggelse og fragmenterede indslag af supermarkeder, store og små erhvervsbygninger, fabrikker og offentlige institutioner i offentlige, belagte "restbyrum"

Forsvar "byen på kanten"

I en fortsat udvikling af byen er det vigtigt at holde fast i den skarpe markering mellem by og landskab og skabe mere kontakt og udsyn til de attraktive rekreative værdier, der findes omkring Svenstrup. Så at sige blive mere bevidst om den stedlige kvalitets betydning for byens identitet og attraktivitet.



Skab livgivende dynamoer



Det vil være af stor betydning for bylivet og byens attraktivitet, at sørge for en omhyggelig indpasning af nye livgivende dynamoer i bymidten, der kan markere et centrum i Svenstrup.

Et tilskud med gammeldags monumenter som historisk prægede bygninger og torveindretninger ville virke malplacerede. Svenstrup centerbebyggelse kalder på tidssvarende moderne bygværker som forretningscenter, kulturhus m.m. Dynamoer, der samler byens mennesker.

En moderne urban monumentalitet kan f.eks. skabes ved at tillade højere bebyggelse og enkelte opstikkere i centerszonen omkring dagligvarebutikkerne.

Forny bebyggelse



Det er som nævnt vigtigt at forholde sig til de forskellige mønstre og strukturer i bebyggelsen i forhold til landsby, stationsby og forstadsby. Man kan lade sig inspirere af nogle grundlæggende træk i bygningskulturen eller byggeskikken og forholde sig til f.eks. volumen og skala i forhold til naboejendom og bygninger i gade og byrum.

Byg i overensstemmelse med bebyggelsestypologien på stedet i højere grad end efter regler om bebyggelsesprocenter og detaljerede volumenovervejelser.

Byg originalt og tidstypisk omkring det moderne centrum men gerne samtidig med inspiration fra Svenstrups gamle bygninger.

Forny gade- og byrum



Med træer og beplantning og en bevidst byarkitektonisk strategi kan man understrege byens historiske strukturer og gadeforløb. Man kan nå langt med enkle greb og skabe attraktive byrum og gader.

Den mere avancerede model med stor virkning er en samtidig bearbejdning af belægningen på gade- og pladser.

Den tætte forbindelse, der er mellem Godthåbsvej som byens handelsstrøg og plads- og torvedannelserne omkring dagligvarebutikkerne kalder på et sammenhængende byrum, med et "fælles bygulv", hvor kørende, gående og mennesker, der gerne vil opholde sig, deler gade- og byrum.

Opgrader byudstyr



Ved en bevidst og struktureret anvendelse af beplantning, belægning, belysning, fast og løst gadeinventar (stole, bænke m.m.) samt skiltning og information kan man understrege en idé, en funktion eller et udtryk i byen.

F.eks. kan man ved valg af materialer og byudstyr markere Svenstrups historie og identitet:

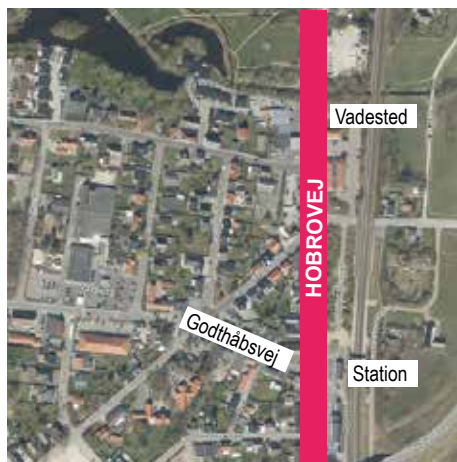
- Svenstrups historiske vej-, gade- og baneforløb og Svenstrups tre betydningsfulde bytyper (markeret med beplantning og vejtræer)
- Byrummets funktion og brug (markeret med beplantning, belægning og inventar)

Indsats 1: Hobrovejs forskønnelse

Forskønnelse af Hobrovej er borgernes første prioritet af de foreslåede indsats i områdefornyelsen. I første etape af byfornyelsen for ca. 10 år siden blev omgivelserne omkring stationen fornyet. Borgerne ønsker i denne omgang at få skabt et attraktivt helhedsindtryk i gaderummet og en markering af bymidten.

Hvad vil vi arbejde med

- Forskønnelse af Hobrovej mod et mere urbant udtryk
- Markeringer af indkørslerne til centrum
- Trafikdæmpning samt sikre overgange i centrum
- Udsyn til ådal og landskab
- Mere bymæssig bebyggelse på sigt, med respekt for stationsbykarakteren
- Træer, beplantning og belægning prioriteres som gennemgående visuelle greb i det langt seje træk



Succeskriterier - om 10

- Der er synlige tegn på fornyelse og omdannelse af gaderummet
- Der sker trinvis forbedring og fornyelse af huse og boliger langs vejen
- Hobrovej opleves som mere attraktiv og sikker at færdes på af borgerne i byen
- Grøn fornyelse og belægning danner model for fornyelse. Træer medvirker til at understrege historiske vejføringer
- Forskønnelsen har påvirket Svenstrups image positivt

Svenstrup ønsker, at Hobrovej præsenterer centrum bedre end den gør, at den viser en ankomst til byen, der vækker opmærksomhed - at man opdager, der er et centrum.

Hobrovej lider under tung trafik gennem byen - både erhvervs- og persontrafik. Borgerne håber på sigt, at Aalborg Kommune kan finde muligheder for at Hobrovej kan aflastes trafikalt, men indtil videre skal centrum bære en trafik, der giver særlige udfordringer i forhold til at skabe et attraktivt bymiljø på strækningen.

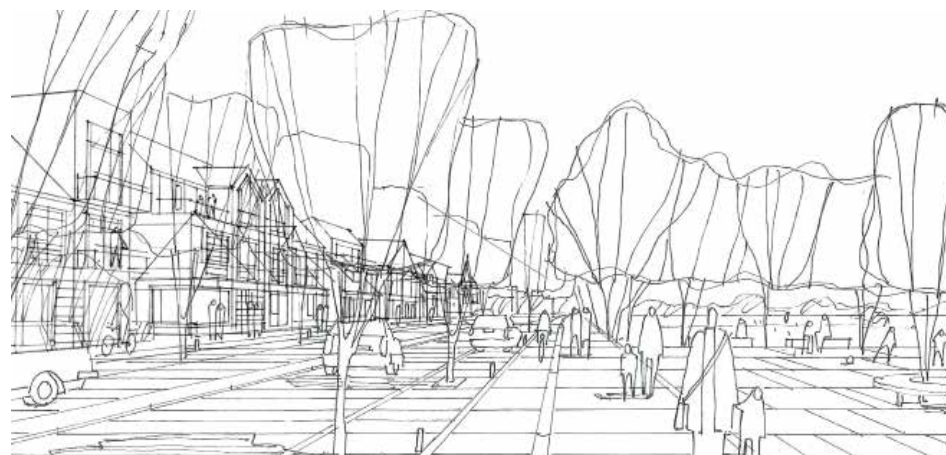
Hobrovej byder dog ikke kun på udfordringer, men på interessante potentialer, der kan inddrages i en forskønnelsesproces. Som tidligere nævnt danner Hobrovej den skarpe kant mod ålandskabet og derfor kan der gives mange fine udkigspunkter, og en større bevidsthed om byens nærhed til natur og landskab.

Byens historiske kryds, der også har sine udspring på Hobrovej kan markeres med f.eks. begrønning i forbindelse med omdannelse. Borgerne foreslår f.eks., at krydset ved Guldbækken kan bearbejdes og fungere som indgangportal og centrums nordlige port.

Borgene har yderligere givet ønske om, at forskønnelsen kan kombineres med trafikdæmpende foranstaltninger. På borgerworkshoppen blev der drøftet mulighed for indsnævring af Hobrovej, fortsat med bevarelse af cykelsti og p-pladser. Særligt ønskes sikker overgang over Hobrovej ved tanken og Fakta.

Generelt er der et ønske om begrønning med træer og beplantning langs Hobrovej.

Til forskønnelse af Hobrovej hører også en forskønnelse af bebyggelsen. Efterspørgslen efter lejeboliger i Svenstrup betyder, at det også er realistisk, at der over tid bygges nyt langs Hobrovej. Der efterlyses en mere bymæssig karakter, og borgerne har en vis accept af, at der fremover kan bygges en til flere etager på i højden. Der efterlyses i den forbindelse, at der bygges med respekt for omgivelserne både hvad angår volumen og indkigsgener i forhold til eksisterende bebyggelse.



Vision for Hobrovej – Byudvikling med transformeret stationsbykarakter (mod nord)



*Vision for hjørnet af Hobrovej Gl. Viborgvej
- Ny belægning og træer (mod syd)*



Områdefornyelsesprogram Vorbasse - Beplantningsforslag



Ballerup Boulevard - Omlægning fra 4 til 2 spor, trafikdæmning med planter og træer



Middelfart - Tæer og hække er et gennemgående træk i byen

Indsats 2: Byens pladser og gaderum

Byens egentlige strøggade Godthåbsvej strækker sig fra stationen og løber igennem stationsbyens gamle centrum og den moderne centerbebyggelse mod vest. Det langsigtede ønske er at få centrums gader og pladser ved centerbebyggelsen til at hænge visuelt og brugsmæssigt bedre sammen og få skabt rammer for et levende byliv.

Hvad vil vi arbejde med

- Attraktiv visuel sammenhæng mellem Godthåbsvej som strøggade og centerbebyggelsens pladser og rum
- Byrum med opholdsmuligheder prioriteres i centerbebyggelsen, hvor der er plads til fælles aktiviteter og events
- Byrum med inventar skal kunne anvendes til mange forskellige funktioner
- Som på Hobrovej prioriteres træer, beplantning og belægning også her som gennemgående rumdannende greb



Succeskriterier - om 10

- Træer og beplantning er vokset til og giver et sammenhængende udtryk i centrum
- Borgerne finder plads til en snak og et hvil, mens børnene går til aktiviteter
- Handlen er rykket med udenfor og tilbyder torvedage, fortovscafé m.m.
- Borgere har udvidet deres aktiviteter i centrum og har tiltrukket flere
- Investorer har udvidet centerbyggesen med nye funktioner og boliger



Når vi taler om byens pladser og gaderum fokuserer vi i områdefornyelsen på Godthåbsvej og centerbebyggelsen. Gl. Viborgvej er et vigtigt bevaringsværdigt gadeforløb og bymiljø, som medvirker til at definere stationsbyen, men Godthåbsvej må i dag betragtes som byens centrale strøg, hvor de fleste af byens funktioner er koncentreret.

Bylivet lider under, at der hverken på Godthåbsvej eller i centerbebyggelsen er oplagte opholdsarealer og mødesteder. Den lille plads, hvor Gl. Viborgvej krydser Godthåbsvej har plads til en bænk og et hvil, men levner ikke plads til aktiviteter. Plads- og torvedannelser, der kan fungere som byens samlingssteder finder vi i den moderne centerbebyggelse omkring supermarkederne og skolen. I dag er området dog mest domineret af parkering.

Allerede for 10 år siden pegede byfornyelsesindsatsen på, at der var behov for aktive rum- og samlingssteder til borgerne. Den gang blev et grønt område ved den centrum-nære Svenstrup skole prioriteret. Der blev tyndet ud i beplantningen og anlagt en et grønt aktivitetsområde til børn- og unge, som også er velfungerende i dag, men uden visuel sammenhæng med det øvrige centerområde.

Der efterlyses især plads til fælles aktiviteter. Foreninger er aktive hver for sig i Svenstrup, men plads til fælles aktiviteter på tværs og til traditioner kunne styrke samarbejdet omkring fælles interesser i byen.

Borgerne er interesserede i, at de lokale aktiviteter kan udvides, for der er stor tilslutning, når der sker noget i byen. En borgergruppe arbejder desuden på at få etableret et multihus i Svenstrup. Der mangler et fælles hus til kulturelle og sociale aktiviteter ligesom der mangler indendørs aktivitetsmuligheder for især børn, unge og ældre. Borgerne er i en afklaringsproces om husets formål og beliggenhed. En beliggenhed i tilknytning til centerbebyggelsen ville dog ubetinget kunne medvirke til at styrke bylivet i centrum.

I forbindelse med fremtidig planlægning og udbygninger omkring supermarkederne og erhvervene i området vil det være relevant at arbejde med multianvendelse af arealerne, så de både kan anvendes til parkering og løbende events som juletræsfest og Skipperdagen. Det visuelle udtryk i belægningen må gerne understøtte sammenhængen mellem funktionerne, så "byens gulv" i centrum og på Godthåbsvej hænger sammen. Et sådant gade- og pladsrum kan etableres med fartdæmpende virkning for trafikken.



Centertorvet - eksisterende forhold (mod øst)



*Vision for Centertorvet - første skridt
Indretning med træer og hække som rumdannende elementer samt bygulv (mod øst)*



Gørlev - Begrøning med træer og hække



Grindsted - Bygulv



Gørlev - Beplantning, belægning og byinventar

Indsats 3: Overgang over Guldbækken - forbindelse til landskabet

Borgerne er bevidste om Guldbækken og Østerådalens rekreative værdier for byen og der er gennem årene arbejdet med at gøre Svanemølleparken til et attraktivt friluftsted for alle. De rekreative forbindelser til ådalen er dog ikke udnyttet optimalt. Der efterlyses en åbning til landskabet omkring Hobrovejs overgang ved det historiske vadested.

Hvad vil vi arbejde med

- Øge tilgængelighed ved Hobrovejs overgang ved Guldbækken
- Fjerne unødvendige barrierer for gennemgang eller udsyn
- Understøtte Guldbækkens grønne kile med et sammenhængende stiforløb
- Undersøge mulighed for at føre stien via en gangbro under vejbroen
- I sammenhæng med forskønnelse af Hobrovej markere vadestedskrydset som indgang til centrum



Succeskriterier - om 10 år

- Borgerne oplever en god forbindelse til ålandskabet og bedre muligheder for at komme ud og opleve naturen
- Der er knyttet an til en grøn sikker stiforbindelse fra stationen til ålandskabet
- Landskabskvaliteterne er synlige fra broovergangen og fra flere udsigtpunkter på Hobrovej



Aalborg Kommune lægger vægt på at styrke landskabs- og naturforbindelser, der skal fremme kvaliteten for natur og friluftsliv.

Svenstrup er så heldig at have en bymidte, der ligger lige op til Guldbækkens rekreative kvaliteter. Det giver borgerne mulighed for dagligt at få nogle gode oplevelser i naturen helt tæt på med gå-, cykel- og løbeture. Borgerne har således gode betingelser, men udtrykker alligevel ønske om at få åbnet mere op omkring bækken ved Hobrovej, så det bliver tydeligt for enhver, hvilken natur- og landskabskvalitet Svenstrup gemmer på.

Borgerne ser bearbejdningen af å-overgangen i sammenhæng med forskønnelsen af Hobrovej, fordi der er et samlet potentiale for at styrke byen med et grønnere image, når der plantes flere træer og grøn bevoksning og der skabes bedre udsyn til ålandskabet. Der ønskes en forbindelse under vejbroen ved Guldbækken, så man kan gå uhindret langs bækken.

Ses udviklingen i en sammenhæng vil forbindelserne mellem gå- og cykelturene i byen tillige kunne optimeres og opleves som en mere grøn- og sikker sammenhæng med mulighed for at bevæge sig langs Hobrovej og i parkanlægget i et samlet sikkert forløb

I den fremtidig planlægning ønskes desuden opmærksomhed på, hvordan overgangen ved Hobrovej bliver forbundet med stiforløb langs åen. F.eks. må der i forbindelse med evt. ny bebyggelse fra Hobrovej langs Kirkestien gives opmærksomhed til det rekreative udtryk langs åen, så der ikke opstår et bagsidearealer men et sammenhængende attraktivt stiforløb langs åen.



Områdefornyelsen gennemføres i et samarbejde mellem Aalborg Kommune og Samrådet for Svenstrup. Byens arbejdsgrupper og øvrige interessenter inddrages i relevante samarbejder omkring områdefornyelsens indsatser.

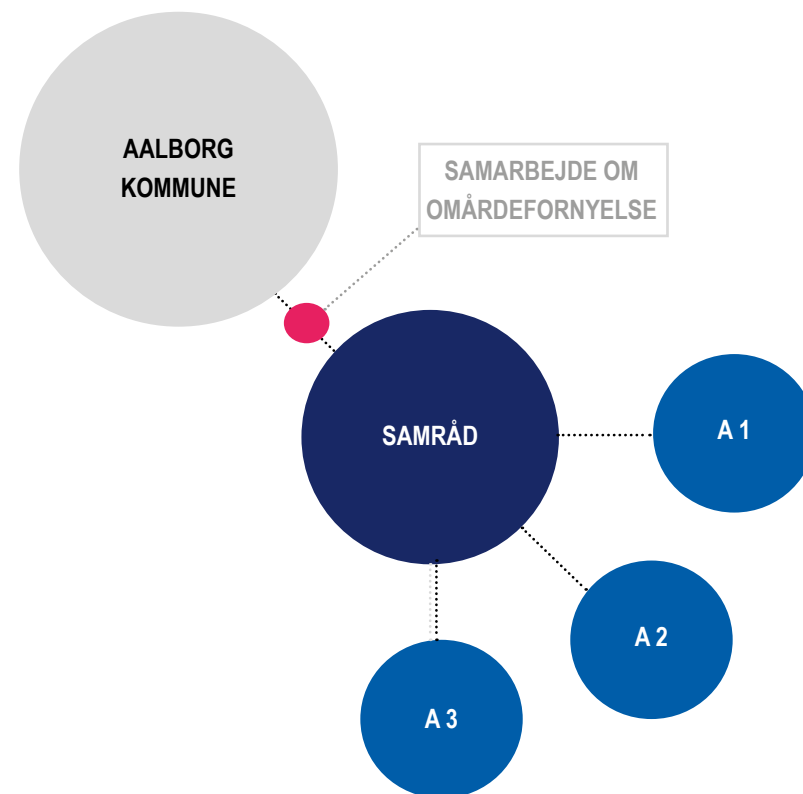
Ansvar og roller

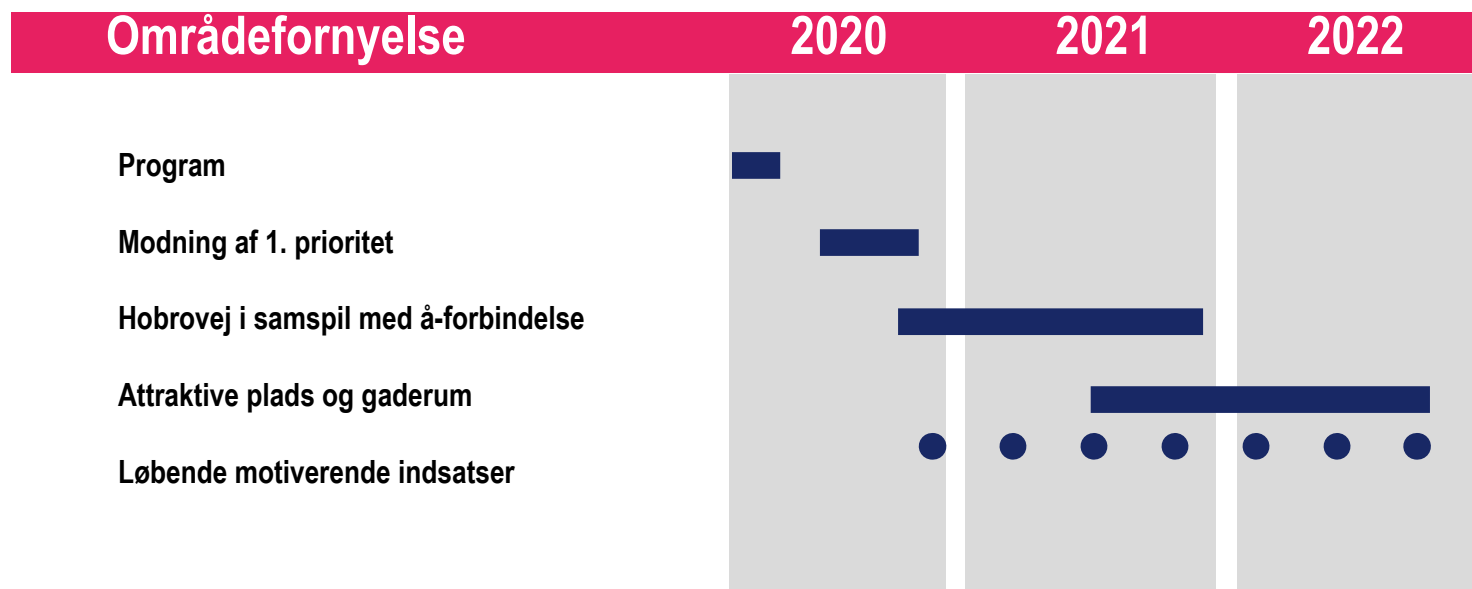
- Projektledelsen sorterer under afdelingen for Plan og Udvikling i Aalborg Kommune. Kommunen har udpeget en projektleder/koordinator
- Projektlederen/koordinatoren har ansvaret for samarbejde, koordinering og kommunikation mellem områdefornyelsens samarbejdspartner og for projektets fremdrift
- Samrådet er Svenstrups lokale organisering og samarbejdspart i områdefornyelsen. Den koordinerer aktiviteter lokalt mellem lokale arbejdsgrupper og interessenter
- Arbejdsgrupperne kan have deltagere, der repræsenterer privatpersoner, foreninger eller erhvervsliv. Arbejdsgrupper oprettes efter behov og arbejder med konkrete aktiviteter under områdefornyelsen

Svenstrup har i en lang årrække haft et Samråd, som er samarbejdspart til Aalborg Kommune i spørgsmål om Svenstrups udvikling. Aalborg Kommune og Samrådet har samarbejdet om at gennemføre den overordnede Byudviklingsplan og om at koordinere borgerrettede aktiviteter i forbindelse med tilblivelsen af planen.

Områdefornyelsens planlægning og gennemførelse vil ligeledes blive koordineret i samarbejde med Samrådet i et fælles forum for planlægning og gennemførelse af aktiviteter i områdefornyelsen.

Der arbejdes med en model, hvor der kan nedsættes arbejdsgrupper for områdefornyelsens indsatser. Der er allerede igangværende arbejdsgrupper, som er relevante at inddrage i områdefornyelsen. De arbejder med trafiksikkerhed, byudvikling og etablering af et multihus (et samlingssted for alle byens borgere omkring sociale og kulturelle aktiviteter).





Områdefornyelsen gennemføres i årene 2020-2023. Indsatserne er prioriteret i forbindelse med Borgerworkshoppen i februar 2020.

Hobrovej er borgernes første prioritet i samspil med bedre kontakt til Guldbækken og ålandskab. Modning af 1. prioritet sættes igang efter byrådets godkendelse af områdefornyelsesprogrammet.

Attraktive plads- og gaderum, der primært vedrører rumdannelse med træer og grøn beplantning kan planlægges sammen med forskønnelsen for Hobrovej. Gennemførelsen holdes fleksibel i forhold til afklaring af evt. planer for multihus i centrum og eventuel koordinering af udearealer i den forbindelse.

Løbende motiverende indsatser gennemføres over hele forløbet for at give tilskud til borgersamarbejdet og for at skabe ejerskab til møde- og aktivitetsrum. Der skal gives mulighed for, at arbejdsgruppen omkring multihuset kan støttes i deres afklaringsproces omkring husets indhold og udtryk, såfremt huset ønskes placeret i centrum.

Budget og investeringsredegørelse

Byudvikling er et langt sejt træk. Områdefornyelsen kan give et boost til den byudvikling som allerede er i gang med initiativer, der støttes af både kommune og borgerne selv. Kommunen forventer, at der om 2-3 år vil være gennemført projekter, der synligt viser tegn på forskønnelse af gade- og byrum, og som åbner op for flere initiativer og investeringer.

Budget - Områdefornyelsen	i alt	Kommune	TBBS*
Program, aktørsamarbejde, motiverende indsatser	400.000	200.000	200.000
Hobrovej forskønnelse / Overgang Guldbækken	2.600.000	1.300.000	1.300.000
Gade- og pladsrum	600.000	300.000	300.000
Samlet projektsum ekskl. moms	3.600.000**	1.800.000	1.800.000.

* Trafik-, Bygge- og Boligestyrelsen

** Udover Aalborg Kommunes budget til Områdefornyelse agter kommunen at investere 1,4 mio kr. til forskønnelse af byen. Den samlede budgettramme lyder således på 5 mio kr.

Investeringer i Svenstrup

For ca. 10 år siden gennemførte Svenstrup et byfornyelsesforsøg med partnerskaber og områdefornyelse. Der blev dannet arbejdsgrupper, der arbejdede med byrum, trafikale foranstaltninger og grønne områder. Arbejdet resulterede i enkelte byrumsforbedringer på Godthåbsvej og Hobrovej omkring stationen, lege- og aktivitetsområde ved skolen i centrum samt forbedring af adgangsforhold og opholdsarealer i Svanemølleparken. (I alt blev der investeret ca. 9,7 mio kr i anlægsudgifter)

I mellemtiden har Aalborg Kommune tilført en børnehave til byen. (ca. 16 mio kr.)

Borgerne har arbejdet med at skaffe flere aktivitetsmuligheder til børn og unge og har skaffet fondsmidler til fodboldbane og klatrevæg. (ca. 500.000 kr)

Nye arbejdsgrupper arbejder med at forbedre trafikikkerheden omkring de nye vestlige boligområder, og der er dannet en arbejdsgruppe, der arbejder for etablering af et multihus. Gruppen har dialog med Aalborg Kommune om husets placering og indhold. Til etablering af huset søger gruppen selv finansiering via fondsmidler.

Områdefornyelsesmidlerne skal primært investeres i bedre by- og gaderum, med henblik på at skabe et attraktivt byliv med mulighed for både det uformelle møde og fælles aktiviteter. Som anført i note til budgettet agter Aalborg Kommune at supplere Områdefornyelsesbudgettet med 1,4 mio kr. til yderligere forskønnelse af byen.

Forventninger til udvikling

Svenstrup bymidte kommer til at betjene endnu flere borgere i Svenstrup.

Befolkningsprognosen for de næste 12 år giver forventninger om ca. 335 nye borgere i Svenstrup. Det formodes dog at tallet bliver større med udlæg af nye arealer til boligbebyggelse i forbindelse med Svenstrups Byudviklingsplan.

Kortets blå områder er lokalplanlagte med plads til 75 boliger, mens de røde er foreslået som nye områder til byudvikling. På de nye arealudlæg vil der samlet være plads til over 500 boliger. Den sydlige udbygning kombineres med udlæg til grønne kiler på mindst halvdelen af arealet.

Udover udlæg til boliger er der udpeget store områder til skovrejsning omkring Svenstrup for at sikre drikkevandet og skabe bynære rekreative værdier. På højderyggen, der skaber byens afgrænsning mod syd er det ligeledes målet at plante skov.

