

LOKALPLAN 2-4-106

Erhverv m.m., Lufthavnsvej og Thistedvej,
Lindholm



Vedtaget af Aalborg Byråd 12.02.2018

Offentliggjort 16.02.2018

Vedtaget



**Aalborg
Kommune**

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Baggrund og formål	3
Området	6
Lokalplanens indhold	11
Anden planlægning	20
Anden lovgivning	23
Servitutter	27
Bestemmelser	33
1. Formål	34
2. Område- og zonestatus	35
3. Arealanvendelse	36
4. Udstykning	39
5. Bebyggelsens omfang og placering	40
6. Bebyggelsens udseende	44
7. Ubebyggede arealer	50
8. Veje, stier og parkering	55
9. Tekniske anlæg	58
10. Miljø	60
11. Grundejerforening	61
12. Betingelser for ibrugtagning	63
13. Lokalplan	64
14. Servitutter	65
15. Retsvirkninger	67
Kort og bilag	68
Bilag 0 - Miljøklasser	69
Bilag 1 - Matrikelkort	76
Bilag 2 - Arealanvendelse	77
Bilag 3 - Bindinger	78
Bilag 4 - Grønne principper	79
Bilag 5 - Illustrationsplan	80

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område, og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Hvad består lokalplanen af?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering af området.

Hvornår laves der en lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter godkendes planen endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i bestemmelsernes afsnit 15 Retsvirkninger.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som fx naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre en revitalisering af de erhvervsarealer, der ligger i tilknytning til krydset Thistedvej/Lufthavnsvej i Lindholm. Området udgør et knudepunkt for den daglige trafik til og fra Aalborg Lufthavn, der ligger lidt længere mod nord, og er samtidig den nordvestlige 'port' til Nørresundby og Aalborg. Lokalplanområdet har således en særdeles synlig og strategisk vigtig placering og er det første og sidste indtryk mange borgere og besøgende får af byen.

Området ligger endvidere inden for Aalborg Kommunes vækstakse, der bl.a. omfatter Aalborg Lufthavn og arealerne mellem Thistedvej og Limfjorden - også benævnt 'Lufthavnsbyen' - der i Vision 2015 er udlagt til erhvervsudvikling. Nærværende lokalplan skal ses som en del af udmøntningen af denne vision.

Formålet med planlægningen er, at sikre nye udviklingsmuligheder primært til erhvervsformål og i mindre omfang til boligformål. Området er tiltænkt kontorvirksomheder og lignende videnstunge erhverv, men med mulighed for at indpasse visse erhvervs- og servicefunktioner, som understøtter nærheden til Aalborg Lufthavn og passer naturligt ind på lokaliteten.

Et andet formål er at sikre, at planlægningen medvirker til at forskønne og 'stramme op' om ankomsten til byen. Hensigten er således, at nybyggeri og grønne forarealer tilsammen danner en landskabelig og visuelt veldefineret 'byport', som sikrer et mere harmonisk møde mellem by og land, end det er tilfældet i dag - jf. nedenstående volumenstudier.

Herudover skal planlægningen understøtte områdets funktion som trafikalt knudepunkt, herunder det fremadrettede behov for at afvikle trafikken på den mest hensigtsmæssige måde. Konkret åbner lokalplanen mulighed for at nedlægge det nuværende vejkryds mellem Thistedvej og Lufthavnsvej og i stedet etablere et nyt signalreguleret vejkryds længere mod nord. Endelig er det et formål at sikre offentligt tilgængelige stiforbindelser gennem området, bl.a. med opkobling til det rekreative stinet langs Limfjorden og Vadum Banesti.



Volumenstudie, der viser principperne for en fremtidig udbygning af planområdet med ny krydsløsning og ny begrønning af forarealer. Perspektiv set i sydøstlig retning (COWI).



Volumenstudie af planområdet set ved ankomst ad Thistedvej fra nord. Studiet illustrerer den nye erhvervsbebyggelse kombineret med landskabelige grønne forarealer. (COWI)



Volumenstudie af området set ved ankomst fra syd. Bebyggelsen og de urbane grønne forarealer er med til at definere et tættere og højere byrum ved 'porten' til byen. (COWI)

Området

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelser.

Oversigtskort



Lokalplanområdet

Lokalplanområdet, der udgør et areal på ca. 6,4 ha, ligger i tilknytning til krydset ved Thistedvej og Lufthavnsvej i bydelen Lindholm i Nørresundby. Hovedparten af området ligger vest for Thistedvej og er kommunalt ejet, mens ejendommene øst for Thistedvej - mellem Ellebæk og Åblink - er privatejede. Hele området ligger i byzone.

Den vestlige og nordlige del henligger primært som grønne ubebyggede arealer med naturpræg, hvor en stor del er sprunget i skov og dermed giver ringe indblik fx fra Thistedvej. På den østlige side af Lufthavnsvej ligger der enkelte eksisterende 1-etages erhvervsbebyggelser med tilknyttede parkerings- og oplagsarealer, mens der vest for vejen - mod Stenholmvej - ligger en forladt landbrugsejendom.

En del af arealet sydvest for krydset - mellem Thistedvej og Stenholmvej - er indrettet til offentlig parkering, der er afskærmet af bøgepur og kantet af allétræer.

Den østlige del af området anvendes til forskellige erhvervsformål, herunder Jetkroen, autoværksteder o.l. Bygningerne ligger tilbagetrukket fra vejen med foranliggende parkerings- og udstillingsarealer.

Terrænmæssigt er området en del af det flade fjordlandskab beliggende i kote 3-4.



Krydset Thistedvej/Lufthavnsvej, der tidligere var adgangsvej til Aalborg Lufthavn. Lokaliteten er samtidig 'porten' til byen, hvor de grønne og naturprægede arealer açøses af en tættere bymæssig bebyggelse.



Det privatejede areal øst for Thistedvej, som bl.a. huser Jetkroen og diverse autoværksteder mv.



Eksisterende erhvervsbebyggelse i lokalplanområdet på den østlige side af Lufthavnsvej.

Omgivelser

Lokalplanområdet både afgrænses og gennemskæres af Thistedvej, der er én af hovedindfaldsvejene til Aalborg og som sammen med Ny Lufthavnsvej udgør den primære vejadgang til Aalborg Lufthavn. Lufthavnsvej, der tidligere var eneste vej til lufthavnsområdet, er i dag spærret for gennemkørende trafik og forsyner nu kun lufthavnen med kollektiv trafik. Der er busstop umiddelbart syd for området.

Herudover er Lufthavnsvej også adgangsvej til erhvervsarealerne i Lindholm Industripark, der - udover lokalplanområdet - omfatter arealerne ved bl.a. Tagholm og Stenholm m.fl., som rummer en blanding af traditionelle industrivirksomheder og videnstunge erhverv. Nord og vest for området ligger også Køreteknisk Anlæg og de rekreative arealer ved Lergravssøerne.

Mod sydvest grænser området op til landbrugsarealer, de rekreative arealer i Lindholm Fjordpark samt idrætsbanerne ved Åvej og Stenholmvej. Øst for Thistedvej grænser området op til kolonihaveforeningen Åblink samt villakvarteret ved Ellebæk, der har Lindholm Å i baghaven.



Den eksisterende stiforbindelse i lokalplanområdets sydligere del, der leder til Stenholmvej og de rekreative arealer i Lindholm Fjordpark.



Villakvarteret ved Ellebæk.

Lokalplanens indhold

Disponering og struktur

Områdets primære byggemuligheder udgøres af delområderne A1 og A2 vest for Thistedvej, der er udlagt til lette erhvervsformål, mens et mindre areal mod øst - delområderne B1 og B2 - er udlagt til blandet bolig- og erhvervsformål.

Herudover har de grønne forarealer - delområderne C1 og C2 - samt vejarealerne med den nye vejkrydsløsning for Thistedvej/Lufthavnsvej (delområde D) været hovedelementer i den overordnede disponering af området. Der kan ikke bygges i disse delområder bortset fra et mindre byggefelt udlagt til 'byport'.

Jævnfør illustrationskitsen og kortbilag 2.

Området berøres endvidere af flere deklarationsbælter og byggelinjer mv. med betydning for planområdets interne struktur og den konkrete indpasning af bebyggelse. Bindinger fremgår af kortbilag 3.

I forbindelse med nybyggeri i delområderne A1 og A2 lægges vægt på at sikre et godt visuelt samspil med de tilstødende veje og de grønne forarealer. Samtidig er det ønsket, at de mellemliggende parkeringsarealer får en markant grøn identitet, men hvor der samtidig sikres transparens og kig gennem området understøttet af tværgående stiforbindelser.

I delområderne B1 og B2 er den interne disponering sket under hensyntagen til såvel det visuelle og funktionelle samspil med gaderummet som støjforhold.



Illustrationsskitse, der viser principper for områdets fremtidige disponering med bebyggelse, veje, stier, parkering og grønne friarealer. (COWI)

Bebyggelse - generelt

Generelt har udformningen af områdets bebyggelse afsæt i omgivelserne, herunder den eksisterende erhvervsbebyggelse i Lindholm Industripark og boligområdet ved Ellebæk. Dette gælder både ift. skala, materialer og farveholdning. Dog er der - grundet områdets strategiske og iøjnefaldende placering - et særlig fokus på at sikre arkitektonisk kvalitet og variation.

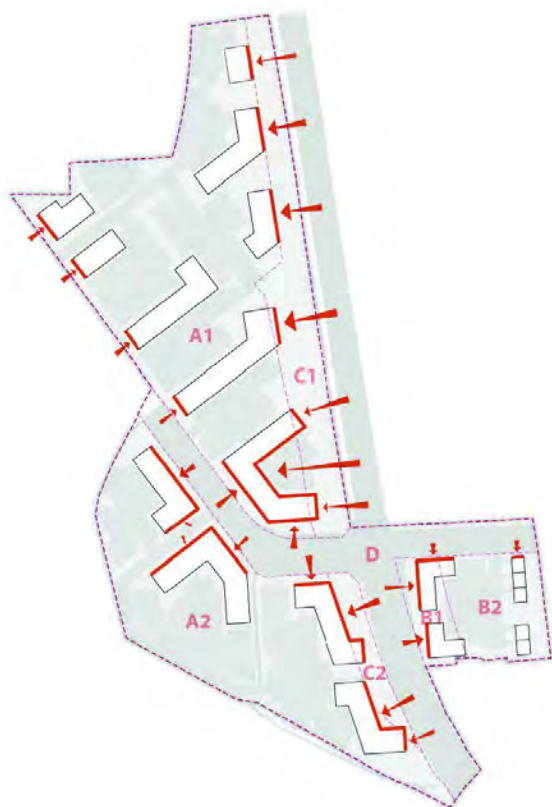
Da planområdet er lavtliggende i kote 3-4 med høj grundvandsstand gælder endvidere, at ny bebyggelse skal klimasikres gennem fastsættelse af en mindste sokkelkote.

Erhvervsbebyggelse (delområderne A1 og A2)

Bebyggelsesprocenten for erhverv er fastsat til 50. Bebyggelse og grundudstykningsplan kan ske frit inden for de to delområder, bortset fra krav til bygningsorientering, placering i facadebyggeelinje og deklarationsbundne arealer. De nævnte krav skal sikre den ønskede facadevirkning mod vejene og 'stramme' gaderummene op. Jævnfør princippet på figur 1.

Skalamæssigt skal bebyggelsen opføres med en højde på minimum 8,5 m og maks. bygningshøjde på 12,5 meter. Arkitektonisk variation kan bl.a. sikres gennem en bred palette af materialer samt via facadeopbrydning, frem- og tilbagerykning af facadepartier, krav til skalavariation og facadevirkning, arkitektoniske detaljer mv. Der gives også mulighed for på visse betingelser at bygge henover det gennemgående deklarationsbælte.

Jævnfør figur 2 for inspiration til udformning af den nye erhvervsbebyggelse i delområde A1 og A2.



Figur 1: Princip for placering af bebyggelse i facadebyggeelinjer mod hhv. Lufthavnsvej og Thistedvej.



Figur 2: Referencer - inspiration til udformning af erhvervsbebyggelse i delområde A1 og A2.

Blandet bolig- og erhvervsbebyggelse (delområderne B1 og B2)

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 50, dog maks. 40 for tæt-lav boliger og maks. 30 for åben-lav boliger.

Delområde B1 forbeholdes en randbebyggelse til erhverv og service - evt. med ovenliggende boliger - mens delområde B2 er tænkt som en naturlig udvidelse af det tilstødende boligområde og tænkes udbygget med etageboliger, rækkehuse eller parcelhuse. For begge delområder gælder, at ny bebyggelse skal opføres med en højde på mindst 8,5 m og højst 12,5 m - dog maks. 8,5 m mod det tilstødende villakvarter.

Det er en forudsætning for ibrugtagning af boliger i delområde B2, at randbebyggelsen mod Thistedvej er opført. Tilsvarende er etablering af eventuelle boliger i randbebyggelsen afhængig af, at der kan sikres tilfredsstillende støjforhold.

Af hensyn til arkitektonisk variation stilles krav til visuel opbrydning af facaden på randbebyggelsen i delområde B1.

For inspiration til udformning af tæt-lav bebyggelse og bebyggelse med blandet bolig- og erhverv henvises til figur 3 og 4.



Figur 3: Referencer - inspiration til udformning af tæt-lav bebyggelse i delområde B2.



Figur 4: Referencer - inspiration til udformning af bebyggelse med blandet bolig og erhverv i delområde B1.

Byport (Byggefelt i delområde C2)

Placeringen af det nord-syd gående deklaraationsbælte har betydet, at der er opstået et mindre 'restareal' i det nordøstlige hjørne af delområde C2. Restarealet udlægges som byggefelt for en eventuel byport, der på fysisk vis markerer overgangen mellem land og by. Højden af byporten er fastsat til 5-12,5 m.

En byport kan se ud på mange måder - det kan fx være en bygning/konstruktion, en installation, et kunstværk osv. - og evt. kombineret med belysning og beplantning eller en anden sekundær funktion. Den konkrete udformning ligger endnu ikke fast og kunne med fordel være genstand for en senere idékonkurrence.

Grøn struktur og opholdsarealer

Det er et tungtvejende ønske, at der sikres en harmonisk og grøn ankomst til byen. Der er derfor fastlagt et beplantningskoncept, hvor overgangen sker gradvist og hvor der sikres en god balance ift. virksomhedernes synlighed.

Til sikring af dette friholdes et gennemgående grønt forareal mod Thistedvej i form af delområderne C1 og C2, jf. kortbilag 4 og 5 (illustrationsskitse).

Delområde C1 skal gives en markant grøn og landskabelig karakter, der danner reference til naturarealerne umiddelbart nord for planområdet, mens delområde C2 skal gives et mere bymæssigt grønt udtryk - dog med synlig sammenhæng til delområde C1. Det naturprægede udtryk i delområde C1 kan sikres gennem et meget varieret plantevalg med naturgræs, blomster og forskellige løvfarver mixet med stedsegrønne sorter, jf. princippet på figur 5. Udtrykket kan styrkes yderligere ved indpasning af synlige regnvandsløsninger.

Et mere bymæssigt grønt udtryk kan skabes med belagte flader, afgrænsede bede o.l. 'kultiveret' beplantning, ved indpasning af byudstyr mv. Jævnfør figur 7 for inspiration til udformning af delområde C2.

Langs med Lufthavnsvej er det hensigten at videreføre de grønne 'kanter', der tegner vejen i dag, men med et mere landskabeligt og diffust udtryk. Der skal således etableres en 'opløst' allébeplantning med forskellige træsorter og en varieret underliggende buskbeplantning, se figur 6.

Endelig indeholder planen bestemmelser omkring udformning og begrønning af opholdsarealer for beboere og ansatte. For begrønning af parkeringsarealer henvises til afsnittet 'Veje, stier og parkering'.



Figur 5: Princip for indretning af landskabeligt grønt forareal i delområde C1 mod Thistedvej.



Figur 6: Princip for udformning af allébeplantning med et diffust udtryk langs med Lufthavnsvej.



Figur 7: Referencer - inspiration til udformning af urbant grønt forareal i delområde C2.

Veje, stier og parkering

Aalborg Lufthavn vokser støt, og selvom der etableres en ny direkte baneforbindelse til lufthavnen forventes biltrafikken fortsat at stige. Tilsvarende forventes der en afledt vækst og udvikling i Lufthavnskvarteret generelt - bl.a. i Lindholm Industripark og i planområdet. Tilsammen betyder det en øget trafik på både Thistedvej og Lufthavnsvej med det eksisterende kryds som knudepunkt, hvor kapaciteten i tiltagende grad vil blive udfordret.

Lokalplanen omfatter derfor et selvstændigt delområde (D), der åbner mulighed for at etablere en ny vejrydsløsning længere mod nord. Dette åbner dels op for nye attraktive byggemuligheder i delområde A2 og sikrer samtidig en god og robust afvikling af den voksende trafik. Vejkrydset etableres som 4-benet kryds med signalregulering og nye svingbaner. Jævnfør kortbilag 2 og 5 (illustrationsskitse).

Ændringen af områdets infrastruktur kan gennemføres etapevist i takt med at området udbygges og er således ikke en forudsætning for at igangsætte realiseringen af lokalplanen. Dog kan bebyggelse i delområde A2 ikke tages i brug før det nye vejkryds er etableret. For eventuel nærmere uddybning henvises til trafiknotatet som findes under Øvrige sagsbilag på lokalplanens hjemmeside.

Den interne vejforsyning af planområdet skal ske ved tilslutning med maks. 3 overkørsler til

Lufthavnsvej og og maks. 1 overkørsel til Åblink.

Planområdet er også et trafikalt knudepunkt for cykeltrafik, bl.a. koblingen mellem de rekreative forbindelser Vadum Banesti og stinettet i Lindholm Fjordpark, der begge ligger uden for lokalplanområdet. Dette sikres med en ny intern sti gennem delområde A2, der forbinder Lufthavnsvej med Stenholmvej syd for området. Herfra føres cyklisterne mod øst gennem krydset til banestien, der kobler sig på ved Åblink. Jævnfør kortbilag 2.

Herudover kan der etableres øvrige interne stiforbindelser - både belagte stier og trampestier - så man let kan passere på kryds og tværs af området.

Parkering etableres som terrænparkering, men hvor der er særlig fokus på grønne parkeringsløsninger, som dels binder området visuelt sammen og understøtter den grønne 'ankomst' til byen, og dels udgør et element i klimasikringen af området. Der er dog også mulighed for at etablere parkering i kælder. Jævnfør figur 8 for inspiration til udformning af parkeringsarealer.



Figur 8: Referencer - inspiration til udformning af grønne parkeringsarealer.

Sammenhæng med anden planlægning

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng.

Miljøvurdering af planer

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen, og at fremme bæredygtig udvikling.

Der skal laves miljørapporter for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.

For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljørapporten undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningens findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

Miljøvurdering af konkrete projekter (VVM)

I "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" er det på Bilag 1 og 2 defineret, hvilke konkrete projekter og anlæg, som skal vurderes for, om de kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal laves en miljøkonsekvensrapport for anlægsprojekter, som forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt. Rapporten skal i høring og godkendes, inden bygherren kan få tilladelse til at gå i gang med projektet.

På nuværende tidspunkt omfatter lokalplanen ikke et projekt eller anlæg på Bilag 1 eller 2 i ovennævnte lov. Derfor er der ikke udarbejdet en screening eller en miljøkonsekvensrapport. Når det endelige bygge- eller anlægsprojektet er kendt, kan det dog vise sig at udløse en screening for en vurdering af om projektet har en væsentlig indvirkning på miljøet.

EF-Habitatdirektivet

Habitatdirektivet handler om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Natura 2000-områder

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Nærmeste Natura 2000-område er "Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal", som ligger ca. 2,5 km fra lokalplanområdet. Lokalplanen vurderes derfor ikke at have nogen indvirkning på Natura 2000-området.

Bilag IV-arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanområdet ligger i udbredelsesområdet for en række landlevende arter opført på EU-habitatdirektivets bilag IV. For disse arter vurderes at lokalplanområdet indgår som ledelinje og fourageringsområde for flagermus, især Sydflagermus, Dværgflagermus, og Vandflagermus. Det vurderes, at lokalplanområdets uudnyttede del beklædt med træer og buske og vilde urter i bunden har betydning for områdets bestand af flagermus som ledelinje og fourageringsområde. Dog vurderes det ikke at have væsentlig betydning.

Herudover vurderes arealet ikke at opfylde levestedskravene for arter opført på EU-habitatdirektivets Bilag IV. I området findes spredt beplantning med træer, hvoraf kun en del af træerne i det lokalplanlagte område vil blive fældet i en anlægsfase. Hovedparten vil ikke blive rørt, eller de vil først blive fældet etapevis på et senere tidspunkt, idet en eventuel udbygning af området vil ske etapevis over flere år. Træerne i området er desuden alle relativt unge og derfor ikke vigtige som overvintrings- eller sommerresidenser for flagermus. Ved etablering af et grønt område med træer og blomstrende engplanter i bunden, vurderes lokalplanområdets økologiske funktionalitet som ledelinje og fourageringsområde for flagermus at kunne opretholdes. Desuden er Aalborg Kommune i gang med at plante et større område til med træer umiddelbart syd for det lokalplanlagte område. Samlet set vurderes det derfor, at den økologiske funktionalitet af det lokalplanlagte område vil blive fastholdt både på lang sigt og i anlægsfasen for de nævnte flagermus.

Kommuneplan

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Lokalplanområdet er idag omfattet af kommuneplanrammerne: 2.4.I1 Lindholm Industripark, 2.4.T1 Thistedvej, 2.4.D1 Ved Thistedvej.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Udover en tilpasning af ovennævnte rammer indeholder kommuneplantillægget en justering af afgrænsningen af Lindholm Industripark og de tilstødende rammer, samt en justering af den økologiske forbindelse i overensstemmelse hermed.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af de eksisterende Lokalplaner 12-007 'Lindholm Industripark' og 12-008 'for et område omkring Thistedvej og Lindholm Å i Lindholm'.

De eksisterende lokalplaner ophæves for de arealer, som er omfattet af nærværende lokalplan, i forbindelse med Byrådets endelige godkendelse af Lokalplan 2-4-106.

De kystnære dele af byzonen

Af Planlovens § 16 stk. 4 fremgår, at for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der redegøres for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en

begrundelse herfor.

Den nye bebyggelse er placeret bag ved eksisterende beplantning i forhold til kysten. Desuden er højderne på det nye byggeri tilsvarende højderne i nabobebyggelsen i Lindholm Industripark.

Den nye bebyggelses tæthed vurderes også at svare til tætheden i området generelt. Således er det vurderet, at den nye bebyggelse ikke afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området. På baggrund af bebyggelsens omfang og beliggenhed vurderes det, at den ikke vil påvirke kysten visuelt.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

I dette afsnit gives der en oversigt over, hvordan planen forholder sig til andre love end Planloven.

Trafikregulering

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Arkæologi

Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet straks meldes til Aalborg Historiske Museum, jf. Museumsloven.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Aalborg Historiske Museum om at tage stilling til hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelsen afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Skovbyggelinje

Dele af planområdet er omfattet af 300 m skovbyggelinje, jf. oversigtskortet nedenunder. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master m.v.).

Beskyttelsen gælder for alle offentlige skove uanset størrelse, samt for private skove med et sammenhængende areal på over 20 ha.

Formålet med skovbyggelinjen er at sikre skovenes værdi som landskabselementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr.

Aalborg Kommune kan dispensere fra reglen, hvis det konkret vurderes, at det ansøgte ikke er i konflikt med Naturbeskyttelseslovens § 17. I vurderingen indgår bl.a. hvor tæt projektet er på skoven, og om projektet kan genere oplevelsen af skoven eller dyr- og planter levevilkår.

Realisering af lokalplanen forudsætter, at Naturstyrelsen ophæver skovbyggelinjen eller at Aalborg Kommune dispenserer fra denne.



Skov og skovbyggelinjer i lokalplanområdet.

Landbrugspligt

Der er noteret landbrugspligt på matr.nre. 57r og 62a, se kortbilag 1. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før NaturErhvervsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

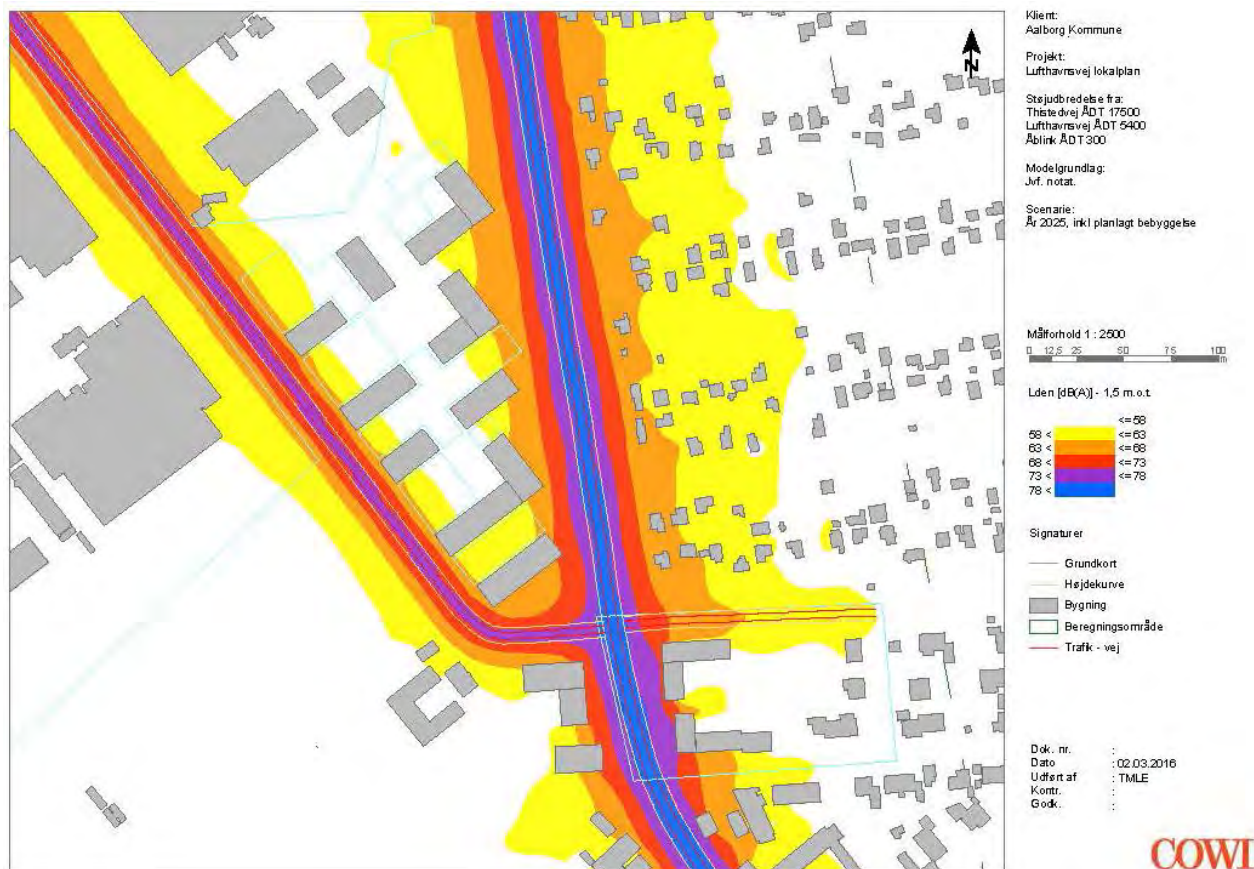
Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningen. NaturErhvervsstyrelsen kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af Landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

Støj

Lokalplanområdet er allerede i dag påvirket af trafikstøj fra Thistedvej og Lufthavnsvej. For at afdække det fremtidige støjbillede - herunder en eventuel påvirkning af den planlagte bebyggelse - er trafikken på vejnettet fremskrevet til 2025 og støjen er efterfølgende beregnet. Resultatet ses på nedenstående støjkort.

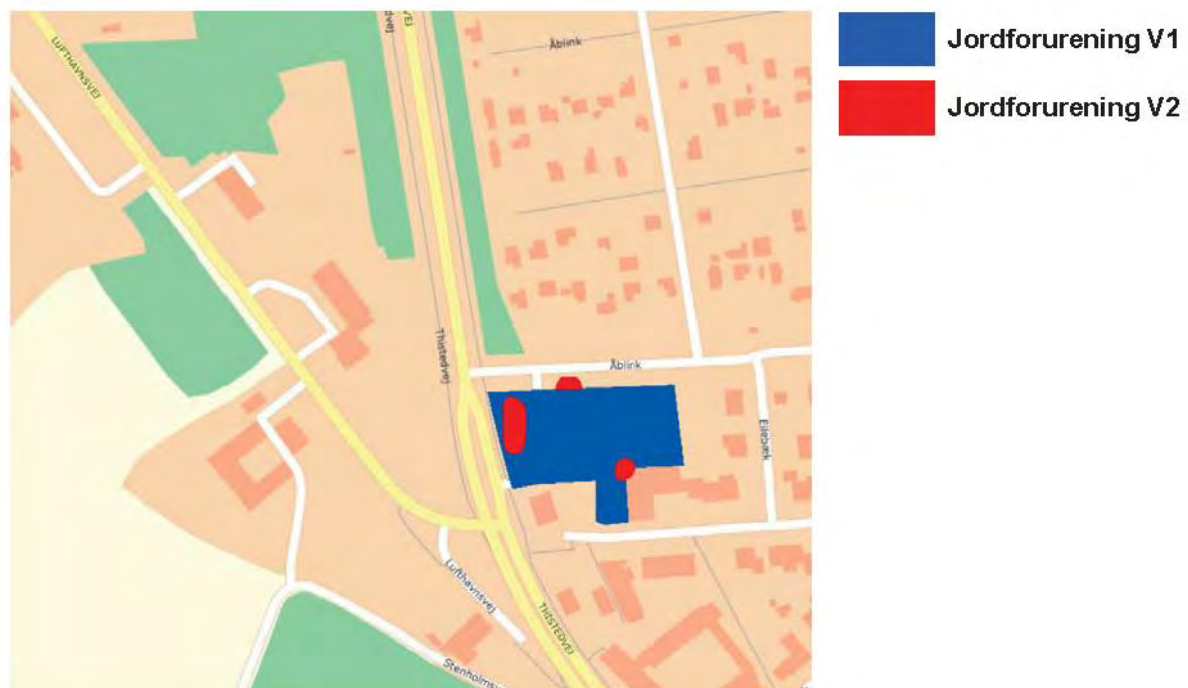
Af kortet ses det, at en stor del af bebyggelsen kan blive påvirket af et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser på hhv. 63 dB for kontorerhverv o.l. og 58 dB for boliger. Der er derfor en forudsætning for realisering af lokalplanens byggemuligheder, at bebyggelse og friarealer - specielt boliger - kan udformes og indrettes, så der sikres tilfredsstillende støjforhold. I lokalplanens pkt. 10.4 er redegjort nærmere for løsninger til støjafskærmning.

Jævnfør endvidere pkt. 10.2 og 12.3 for særlige krav og forudsætninger ift. etablering af boliger i delområde B1 og B2.



Støjberedning der viser den fremtidige (2025) støjdbredelse fra vejtrafik i lokalplanområdet.

Jordforurening



Figur 9: Jordforurening i lokalplanens delområde B1 og B2.

Arealer i lokalplanens delområde B1 og B2 er udpeget på hhv. vidensniveau 1 og 2 (se figur 9), mens den resterende del af området er områdeklassificeret, jf. Jordforureningsloven.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres yderligere tegn på jordforurening,

skal arbejdet standses og Aalborg Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

I 2008 blev begrebet områdeklassificering indført i Jordforureningsloven. Områdeklassificering omfatter de områder, hvor jorden kan være lettere forurenet. Som udgangspunkt er al jord indenfor byzone klassificeret som muligt lettere forurenet.

I praksis betyder områdeklassificering, at grundejeren har pligt til at undersøge jorden, inden den køres bort fra en områdeklassificeret ejendom og at jordflytning skal anmeldes til kommunen. Formålet med dette er at sikre, at lettere forurenet jord ikke bliver spredt til uforurenede arealer.

Man finder kortet med de områdeklassificerede grunde via kommunens hjemmeside www.aalborg.dk.

Grundvandssænkning

I henhold til Vandforsyningsloven og Byggeloven skal Aalborg Kommune høres, inden permanent eller midlertidig grundvandssænkning i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder iværksættes.

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsynings-selskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Aalborg Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten og på eventuelle kortbilag.

Matr.nr. 59l Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 07.04.1922

Titel: Dok om færdselsret mv

Indhold: ?

Påtaleberettiget: ?

Servitut om færdselsret. Skal rekvireres på Landsarkivet, men er med alt overvejende sandsynlighed tinglyst som vejadgang for matr.nr. 59f med denne ejer som påtaleberettiget, da 59l er udstykket herfra ligeledes i 1922. Eftersom Aalborg Kommune ejer begge ejendomme forventes det, at en anmodning om aflysning kan tinglyses.

Matr.nr. 57r Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 05.09.1927

Titel: Dok om færdselsret mv vedr. 57b, 57r

Indhold: Sikring af færdselsret for tidligere ejer af del af matrikel.

Påtaleberettiget: Ejer af matrikel 57p.

Er ikke aktuel, da der nu er en anden indkørsel til matrikel 57p.

Matr.nr. 2am, 2bt, 57r, 62a, 60f og 62f Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 22.06.1929

Titel: Bopælsret for Jens Christensen

Indhold: ?

Påtaleberettiget: ?

Findes ikke i agten, men må formodes at være irrelevant i dag. Servitутten søges aflyst under henvisning til, at manden i dag vil være minimum 106 år, såfremt han havde været 18 år på tinglysningstidspunktet.

Matr.nr. 57r og 60f Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 18.12.1942

Titel: Dok om at 60C ikke må benyttes som cementfabrik

Indhold: ?

Påtaleberettiget: ?

Findes ikke i akten, men er ikke i strid med lokalplanen.

Matr.nr. 2i Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 18.08.1943

Titel: Dok om forbud mod generende virksomhed, røg, støj, ilde lugt mv.

Indhold: Servitut om at der ikke må drives virksomhed, der ved røg, støj, eller ilde lugt kan genere de omkringliggende haveejere.

Påtaleberettiget: Ejeren af ejendommen matr. 2d, eller Lindholm Sogneråd.

Matr.nr. 2am, 2bt, 57r, 59i, 59k, 60f, 62a og 62f Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 15.05.1950

Titel: Dok om afståelse af areal til vej

Indhold: Foreløbig notering som skal sikre mulighed for udvidelse af landevejen fra Aalborg til Thisted. I dokumentet er angivet, at "nærværende dokument vil blive begæret afløst, så snart de til vejudvidelsen afgivne arealer er fraskrevet de respektive ejendomme og udlagt som offentligt vejareal i matriklen."

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Aflyses på matriklerne i forbindelse med vedtagelse af ny lokalplan.

Matr.nr. 3dx Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 24.05.1950

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Indhold: Servitut der lægger en højdebegrænsning på 20m på bygninger og beplantning målt fra jordniveau ad hensyn til indflyvning til Aalborg Lufthavn. Punkt i servituten om adgang til et betonkampanlæg er afløst 13.09.1973.

Påtaleberettiget: Krigsministeriet og ministeriet for offentlige arbejder

Matr.nr. 2am, 2bt, 57r, og 60f Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 20.02.1951

Titel: Dok om afgivelse af areal

Indhold: Foreløbig notering som skal sikre mulighed for udvidelse af landevejen fra Aalborg til Thisted.

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Aflyses på matriklerne i forbindelse med vedtagelse af ny lokalplan.

Matr.nr. 2bx og 2i Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 28.06.1955

Titel: Dok om oversigt mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, færdselsret mv, stopskilte mv.

Indhold: Deklaration med indhold som nævnt ovenfor.

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Matr.nr. 59k Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 05.07.1955

Titel: Dok om hegn, hegnsmur mv

Indhold: Tinglysning om at der ikke må være hæk, plantninger eller bygninger inden for en afstand af 8 alen fra hovedlandevejen.

Påtaleberettiget: Den til enhver tid ejer af matr. nr. 59i Lindholm By, Lindholm.

Aflyses på matriklen i forbindelse med vedtagelse af ny lokalplan.

Matr.nr. 62f Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 23.11.1955

Titel: Dok om oversigt mv, overkørsel, fælles ind og udkørsel mv, færdselsret mv

Indhold: Servitut om oversigt mv.

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Aflyses på matriklen i forbindelse med vedtagelse af ny lokalplan.

Matr.nr. 2bx og 2i Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 07.12.1955

Titel: Dok om benzintankanlæg mv.

Indhold: Deklaration der fra tinglysningsdato til 31. december 1985 sikrer A/S Dansk Shell retten til at sælge benzin fra ejendommen, og forhindre andre i at gøre samme.

Påtaleberettiget: A/S Dansk Shell, København

Matr.nr. 62a og 62f Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 28.06.1957

Titel: Dok om oversigt mv

Indhold: Servitutten sikrer et oversigtsareal

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Oversigtsarealet ligger udenfor lokalplanområdet. Servitutten aflyses på matriklerne som den ikke vedrører i forbindelse med vedtagelse af ny lokalplan.

Matr.nr. 2bx, 2i, 2am, 2bt, 57r, 59i, 59k, 60f, 62a, 62f, 3dx, 30aø og 30az Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 04.11.1960

Titel: Dok om byggelinjer mv

Indhold: Deklarationen sikrer byggelinjer og oversigtsarealer langs Thistedvej.

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Ophæves på visse strækninger, hvor der er ikke længere er brug for oversigtsarealer og der gives mulighed for etablering af nyt vejkryds.

Matr.nr. 2am, 57r, 62a, 59i, 59k, 60f og 3dx Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 30.12.1961

Titel: Dok om adgangsbegrænsning mv

Indhold: Deklaration om adgangsbegrænsning til Thistedvej (ingen overkørsel)

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Matr.nr. 3dx Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 15.09.1975

Titel: Dok om forbud mod cementfabrikation mv

Indhold: Der må ikke etableres cementproduktion uden skriftligt samtykke fra Aalborg Portland.

Påtaleberettiget: A/S Aalborg Portland Cementfabrik

Matr.nr. 3dx Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 25.11.1976

Titel: Dok om hegn, hegnsmur mv, oversigt mv, vej mv.

Indhold: Servitut der sikrer beplantningsbælter mm omkring Lindholm Industripark og langs Lufthavnsvej. Udarbejdet i tillæg til en tidligere byplanvedtægt (nr68) som gjaldt for området frem til 1981, hvor byplanvedtægten blev afløst af 2 lokalplaner for hhv. for 3. Limfjordsforbindelse over Lindholm (12-008) og Lindholm Industripark (12-007), i hvilken servitutten fastholdes.

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Aflyses indenfor det område der er omfattet af den nye lokalplan.

Matr.nr. 2bt 62a og 62f Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 15.09.1977

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Indhold: Deklaration der sikrer et ledningstracé til en vandledning. Påtaleberettiget: Lindholm Vandværk Aa.m.b.a.

Deklarationsbæltet krydser lokalplanens delområde D og er angivet på kortbilag 3 - Bindingskort.

Matr.nr. 2bx, 2i, 2am, 2bt, 57r, 59f, 59h, 59i, 59k, 59l, 60f, 61g, 61l, 62a, 62f, 30aø og 30az Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 17.09.1979

Titel: Dok om luftfartshindringer mv.

Indhold: Dok omhandler begrænsninger med hensyn til bebyggelse mv. i 25 m højde over terræn på grund af indflyvning til Aalborg Lufthavn.

Påtaleberettiget: Luftfartsvæsenet.

Matr.nr. 2bx og 2i Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 10.10.1979

Titel: Dok om skorsten mv.

Indhold: Deklaration om at skorsten til oliefyr skal forhøjes såfremt der efter bygningsmyndighedens skøn opstår røgulempere for den omkringliggende bebyggelse.

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune.

Matr.nr. 59i og 59k Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 20.12.1979

Titel: Dok om carport/garage mv

Indhold: dokumentet omhandler midlertidig tilladelse til opførelse af en carport, som skal fjernes igen, såfremt der gennemføres en 3. Limfjordsforbindelse.

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune.

Aflyses på matriklerne i forbindelse med vedtagelse af ny lokalplan.

Matr.nr. 3dx Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 14.03.1980

Titel: Dok om luftfartshindringer mv.

Indhold: supplerende fortegnelse til Dok om luftfartshindringer mv. tinglyst 17.09.1979. Der gælder samme bindinger på området med en højdebegrænsning med hensyn til bebyggelse mv. i 25 m højde over terræn

Påtaleberettiget: Luftfartsvæsenet.

Matr.nr. 62f Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 18.08.1980

Titel: Dok om opførelse af en tilbygning mv

Indhold: Midlertidig tilladelse til at opførelse af en tilbygning. Bygningen skal nedrives pr. 31.03.1990, hvorefter lejemål på grunden også ophører.

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Aflyses på matriklen i forbindelse med vedtagelse af ny lokalplan.

Matr.nr. 62f Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 24.11.1980

Titel: Lejekontrakt med Ole Espensen ophør tidligst 31.03.1990

Indhold: Som ovenstående

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Aflyses på matriklen i forbindelse med vedtagelse af ny lokalplan.

Matr.nr. 57r Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 16.01.1981

Titel: Lokalplan

Indhold: Lokalplan 12-007 Lindholm Industripark.

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune.

Aflyses på matriklen i forbindelse med vedtagelse af ny lokalplan.

Matr.nr. 2bx og 2i, 2am, 2bt, 57r, 59f, 59h, 59i, 59k, 59l, 60f, 61g, 61l, 62a, 62f, 3dx, 30aø og 30az Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 06.05.1981

Titel: Lokalplan

Indhold: Lokalplan 12-008 for et område omkring Thistedvej og Lindholm Å i Lindholm

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Aflyses på matriklerne i forbindelse med vedtagelse af ny lokalplan.

Matr.nr. 61g Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 16.03.1984

Titel: Lejekontrakt med A/S af 23.10 1977 ophør 30/9 2008

Indhold: Lejekontrakt.

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Aflyses på matriklen i forbindelse med vedtagelse af ny lokalplan.

Matr.nr. 3dx Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 06.04.1990

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Indhold: Deklarationsbælte for høj og lavspændingskabler.

Påtaleberettiget: Elselskab

Kablerne ligger umiddelbart udenfor lokalplanens afgrænsning.

Matr.nr. 62f Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 10.09.1992

Titel: Dok om tilladelse til tilbygning mm

Indhold: Midlertidig tilladelse til at opføre bygning – bygningen nedrives senest 31.03.2005.

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Aflyses på matriklen i forbindelse med vedtagelse af ny lokalplan.

Matr.nr. 2am, 2bt, 62f, 62a, 60f, 59k, 59f, 59l og 57r Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 25.08.2016

Titel: Deklaration om kloakledning

Indhold: Deklarationen sikrer et ledningstracé gennem en del af lokalplanområdet vest for Thistedvej.

Påtaleberettiget: Aalborg Kloak A/S

Deklarationsbæltet krydser lokalplanens delområde C2, D, C1 og A1 og er angivet på lokalplanens Kortbilag 2 Arealanvendelse og kortbilag 3 - Bindingskort.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Tekst i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

1. Formål

1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

- at områdets primære anvendelse fastlægges til 'lette' erhvervstyper, herunder bl.a. kontor- og videnstunge erhverv samt servicefunktioner, der understøtter nærheden til Aalborg Lufthavn,
- at en mindre del af området må anvendes til boligformål,
- at ny bebyggelse gives et nutidigt udtryk samt en placering, som medvirker til at skabe en præsentabel 'port' til byen,
- et sammenhængende forareal med grønt præg mellem ny bebyggelse og den vestlige side af Thistedvej,
- offentligt tilgængelige stiforbindelser gennem området, herunder tilslutning af stiforbindelserne til bydelens stinet, og
- at der muliggøres etablering af ny vejkrydstilslutning mellem Thistedvej, Lufthavnsvej og Åblink.

2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Kortbilag 1 - Matrikelkort.

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, ejerlejligheder, umatrikulerede arealer og vejarealer inden for lokalplanens afgrænsning.

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

2.3 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A1, A2, B1, B2, C1, C2 og D, som desuden er vist på Kortbilag 1 og 2.



3. Arealanvendelse

3.1 Generelt

Lokalplanområdet opdeles i delområde A1, A2, B1, B2, C1, C2 og D, som vist på kortbilag 1 og 2.

Der må kun etableres virksomheder indenfor miljøklasse 1-3.

3.2 Anvendelse, delområderne A1 og A2

Delområdernes hovedanvendelse er erhvervsformål.

Inden for delområderne må der være følgende, såfremt det er foreneligt med hovedanvendelsen:

- Kontorer
- Klinikker mv., dog ikke dyreklinikker
- Engroshandel
- Mindre værksteder og industri
- Mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler*
- Service
- Særligt pladskrævende varegrupper
- Trykkerier
- Undervisning
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg

* Den maksimale butiksstørrelse må ikke overstige 250 m². Der må maks etableres 6 butikker svarende til et bruttoetageareal på 1.500 m².

Ad 3.2

Det skal understreges, at der kun tillades mindre butikker til forhandling af virksomhedens egne produkter fra stedet. Med andre ord vil der være mulighed for, at 6 producerende virksomheder hver især etablerer en butik på maks. 250 m² i tilknytning til deres produktionslokaler til brug for salg af egne produkter.

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.



3.3 Anvendelse, delområde B1

Delområdets hovedanvendelse er blandet bolig- og erhvervsformål.

Stueetagen i nybyggeri mod Thistedvej må ikke indrettes til boligformål. De øvrige etager kan indrettes til boliger, såfremt støjkrav kan overholdes - jf. pkt. 10.1.

Inden for delområdet må der være følgende, såfremt det er foreneligt med hovedanvendelsen:

- Etageboliger
- Klinikker mv., dog ikke dyreklinikker
- Kontorer
- Service
- Kulturelle formål
- Fritidsformål
- Undervisning
- Institutioner
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg

Ad 3.3

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning samt mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

3.4 Anvendelse, delområde B2

Delområdets hovedanvendelse er blandet bolig- og erhvervsformål med fokus på beliggenhed i boligområde.

Inden for delområdet må der være følgende, såfremt det er foreneligt med hovedanvendelsen:

- Boliger (åben-lav, tæt-lav og etage)
- Klinikker mv., dog ikke dyreklinikker
- Kontorer
- Service
- Kulturelle formål
- Fritidsformål
- Undervisning
- Institutioner
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg

Ad 3.4

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

3.5 Anvendelse, delområderne C1 og C2

Delområderne må kun anvendes til grønne områder samt anlæg for regnvandshåndtering.

Delområderne er delvist omfattet af et deklarationsbælte (jf. kortbilag 3) og må ikke bebygges.

Dog må der i delområde C2 etableres konstruktion/installation til byport. Jævnfør pkt. 5.2 og 5.3.

3.6 Anvendelse, delområde D

Delområdet må kun anvendes til vejanlæg, cykelsti, fortov o.l.

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Ingen bestemmelser

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Omfang

Bebyggelsesprocenten fastsættes til følgende:

Delområderne A1 og A2

Maks. 50

Delområderne B1 og B2

Maks. 50, dog maks. 40% for tæt-lav boliger og maks. 30% for åben-lav boliger.

For delområde B1 ønskes en højere og mere sluttet bebyggelse mod Thistedvej, som kan 'afskærme' en lavere og mere ekstensiv bebyggelse i delområde B2, jf. pkt. 5.2.

Delområderne C1 og C2

I delområderne C1 og C2, kan der ikke opføres bebyggelse. Dog kan der i delområde C2 etableres konstruktion/installation til byport. jf. pkt. 5.2, 5.3 og 6.4.

Delområde D

Delområdet kan ikke bebygges.

5.2 Placering

Delområderne A1 og A2

Ny erhvervsbebyggelse, herunder også sekundære bygninger som teknikbygninger o.l., skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste delområder A1 og A2

For bebyggelse der grænser op til deklaraionsbæltet langs med Thistedvej gælder, at der kan bygges henover deklaraionsbæltet fra 1. sal og op ved etablering af fx udhæng eller skrå facader, jf. principdiagrammer i pkt. 6.2. Dog skal der inden for deklaraionsbæltet sikres en frirumshøjde på min. 6,0 meter.

Delområderne B1 og B2

Ny erhvervs- og boligbebyggelse, herunder også sekundære bygninger som carporte, udhuse, drivhuse, teknikbygninger o.l., skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste delområder B1 og B2.

Der kan etableres ét slip i facadebebyggelsen på maks. 7 meter. Jævnfør kortbilag 2 og 5 samt pkt. 12.3.

Delområde C2

Konstruktion/installation til byport skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.

Ad 5.2

Deklaraionsbæltet langs med Thistedvej er angivet på lokalplanens kortbilag 3.

For delområde B2 gælder, at det er en betingelse for ibrugtagning af nye boliger, at der i delområde B1 er opført en bebyggelse i minimum 8,5 m højde og med facade placeret i facadebyggelinje mod Thistedvej.

5.3 Etageantal og højde

Delområderne A1, A2, B1 og B2

Nybyggeri samt om- og tilbygning skal opføres med følgende bygningshøjder ekskl. eventuelle tekniske installationer på tag (fx ventilation, elevatorskakt o.l.):

Mindst 8,5 meter (1-2 etager)

Maks. 12,5 meter (ca. 3 etager)

For delområde B2 gælder imidlertid, at bebyggelse maksimalt må gives en højde på 8,5 meter langs delområdets afgrænsning mod syd og vest.

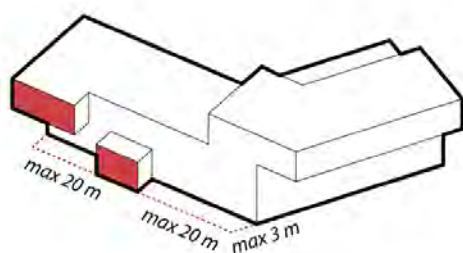
Bygningshøjder måles fra et fastsat niveauplan svarende til færdigt terræn gældende for det enkelte byggeri eller boliggruppe. Af hensyn til klimasikring fastsættes en mindste sokkelkote på 3,30 (DVR).

For at sikre arkitektonisk variation i delområderne A1, A2 og B1 skal bebyggelsen fremstå med skalaspring. Mindst 25% og højst 50% af bebyggelsen på den enkelte ejendom skal fremtræde i 3 etager. Den 3. etage må maks. have en sammenhængende facadelængde på 25 meter. Jf. principdiagrammet.

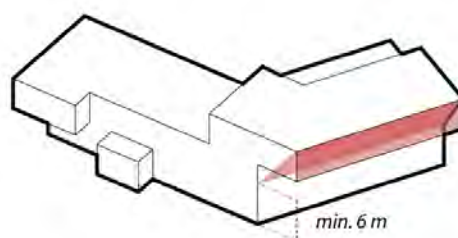
Eventuelle tagterrasser skal udformes efter principperne i pkt. 7.2.

Delområde C2

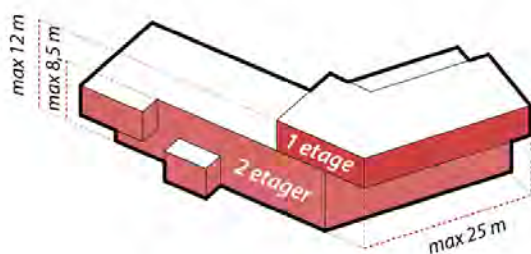
'Byporten' skal udformes i ét plan med en højde på mindst 5,0 meter og maks. 12,5 meter.



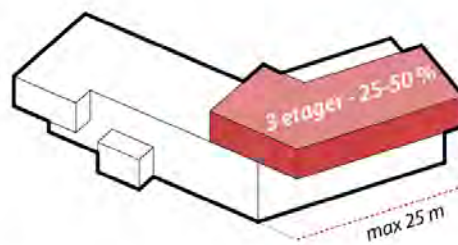
1 / Frem- / tilbageskydninger og varierede facadeforløb



2 / Udhæng over deklarationsbælte



3 / Etager og højder



4 / Skalaspring og etagevariation

Principper til sikring af arkitektonisk variation i delområderne A1 og A2.

5.4 Bebyggelsens orientering

I delområde A1 gælder, at størsteparten af bebyggelsen skal placeres med hovedorientering vinkelret på Lufthavnsvej, ligesom længden af facader orienteret mod Thistedvej ikke må overstige 40 meter.

Jævnfør principperne på kortbilag 2 og 5 (Illustrationsskitse).

Ad 5.4

Hensigten med bestemmelsen er at sikre en transparent bebyggelsesstruktur med åbne kig til det bagvedliggende landskab.

5.5 Facadebyggelinjer

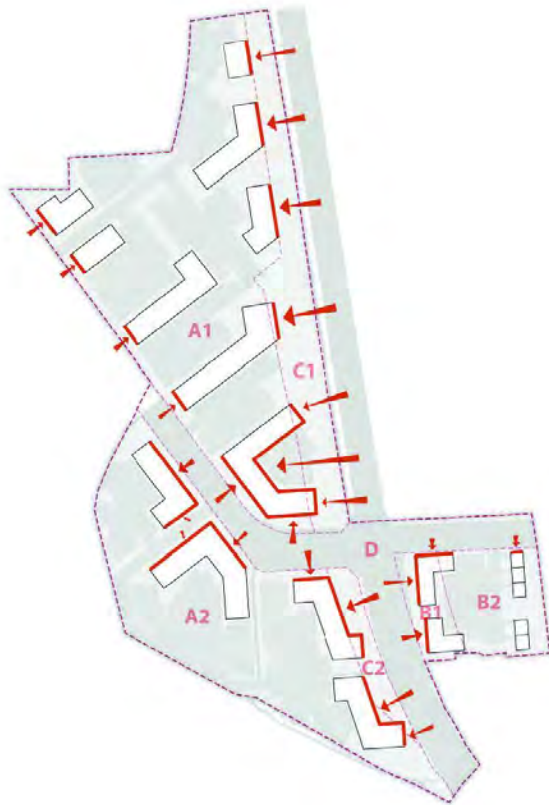
Ny bebyggelse samt om- og tilbygning skal placeres med gavl eller mindst 2/3 af facaden i de på kortbilag 2 viste facadebyggelinjer mod hhv. Lufthavnsvej og Thistedvej. Jævnfør også nedenstående princip.

Delområderne A1 og A2

Facadebyggelinjerne i delområderne A1 og A2 kan fraviges med op til 3,0 meter ved tilbagerykning af mindre facade- eller gavlpartier samt mindre bygningsdele. Der kan endvidere ske fremrykning af mindre facade- eller gavlpartier samt mindre bygningsdele med op til 3,0 meter for facader i A1, der er placeret i facadebyggelinje mod Thistedvej, jf. principdiagrammer i pkt. 5.3.

Delområde B1

Facadebyggelinjen langs Thistedvej i delområde B1 kan fraviges med op til 1,0 meter ved frem- eller tilbagerykning af mindre facadepartier eller bygningsdele som karnapper, altaner o.l. Øverste etage kan tilbagerykkes med op til 3,0 meter.



Princip for placering af bebyggelse i facadebyggelinjer mod hhv. Lufthavnsvej og Thistedvej.

5.6 Altangange

Der må ikke etableres altangange på erhvervsbebyggelse.

Ved boligbebyggelse gælder, at der ikke må etableres altangange ud mod Thistedvej, Åblink og Ellebæk.

5.7 Nedrivning

Eksisterende bebyggelse i området kan nedrives, jf. kortbilag 3.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Generelle bestemmelser

Ny bebyggelse skal udformes, så den understøtter det ønskede samspil med Thistedvej og Lufthavnsvej samt det omgivende landskab. Endvidere skal bebyggelsen sikres et præsentabelt udtryk, der er med til at tegne ankomsten til byen.

Generelt lægges vægt på, at den enkelte bebyggelse eller boliggruppe opføres i materialer, der tilsammen danner en harmonisk helhed.

Bebyggelse, der placeres med facade eller gavl i facadebyggelinje, skal udformes, så facaden visuelt indgår i et aktivt samspil med enten Thistedvej eller Lufthavnsvej. Dette sikres bl.a. ved, at mindst 30 % af facadens areal skal udgøres af vinduer, indgangspartier, facadeskilte eller andre arkitektoniske detaljer, der bryder fladen.

For at understrege 'byport-effekten' syd for det nye vejkryds skal bebyggelse i facadebyggelinjen i delområde A2 og B1 gives et aktivt facadeudtryk i hele stueetagen med vinduer og indgangspartier mv., så aktiviteterne i bygningen bidrager til livet i gaderummet.

Ved blandet anvendelse (bolig og erhverv) af bebyggelsen i delområde B1 lægges særlig vægt på at sikre en harmonisk arkitektonisk helhed.

Bygningsoverflader - tag og facader - samt skilte o.l. må ikke give anledning til reflektionsgener.

Ad 6.1

Ved delområderne A2 og B1 skifter Thistedvej karakter fra indfaldsvej til bygade. Der lægges derfor vægt på, at omfanget, placeringen og det arkitektoniske udtryk af nybyggeri langs Thistedvej i denne del af lokalplanområdet er med til at understøtte dette scenskift og oplevelsen af at ankomme til byen - 'byporten'.

6.2 Facader og tag, delområderne A1 og A2

Facader

Facader skal fremtræde i følgende materialer: Teglsten (blank eller pudset), beton, puds, facadetegl/klinker, natursten/naturskifer, ædeltræ, transparent glas eller metalpladebeklædning med en let karakter. Facader kan endvidere begrønnes.

For at undgå lange monotone facadeforløb skal der etableres tydelig visuel opbrydning mindst pr. 20 m. Dette kan ske ved materialeskift, frem- eller tilbagerykning af facaden, skalaspring eller ved indpasning af andre arkitektoniske elementer.

Bebyggelse kan endvidere udføres med udkragninger, skrå facader o.l., der kan bidrage til en varieret arkitektur. Jævnfør nedenstående principdiagrammer og fotoreferencer.

Tage

Tage udformes så de syner flade eller udformes med énsidig hældning på maks. 30 grader.

Til tagbeklædning skal anvendes ikke-reflekterende materialer som fx tagpap, vingetegl, betontegl eller beplantede tage (Mos Sedum o.l.). Mindre tagpartier eller tag på mindre bygningsdele kan dog udføres i transparent glas.

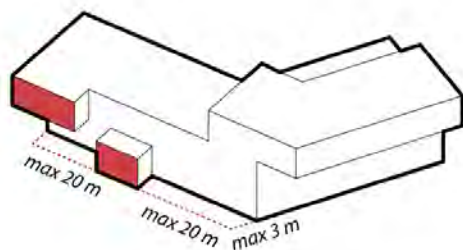
Farver

Bebyggelsen skal udvendigt fremtræde i materialernes naturfarver, i dæmpede jordfarver, hvid, sort eller grå.

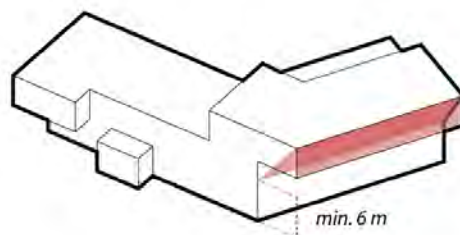
Mindre facadepartier eller bygningsdele kan fremstå i signalfarve.

Sokkel

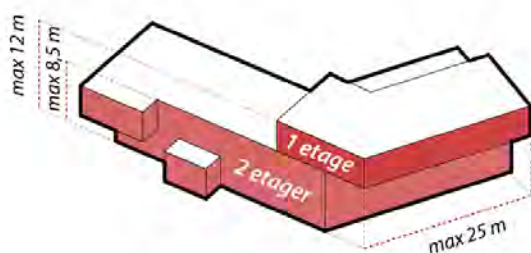
Synlig sokkel må højst være 0,5 meter over terræn. Øvrig sokkel skal udføres i facadematerialet, så den fremstår som en del af bygningen.



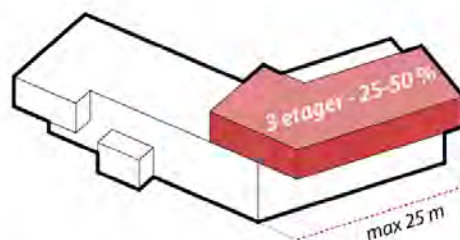
1 / Frem- / tilbageskydninger og varierede facadeforløb



2 / Udhæng over deklarationsbælte



3 / Etager og højder



4 / Skalaspring og etagevariation

Principper til sikring af arkitektonisk variation i delområderne A1 og A2.



Referencer - inspiration til udformning af erhvervsbebyggelse i delområderne A1 og A2.

6.3 Facader og tag, delområderne B1 og B2

Facader

Facader skal fremtræde i følgende materialer: Teglsten (blank eller pudset), beton, puds, facadetegl/klinker, natursten/naturskifer, ædeltræ, transparent glas eller metalpladebeklædning med en let karakter. Facader kan endvidere begrønnes.

Bebyggelsen mod Thistedvej skal opbrydes visuelt, f.eks. ved materialeskift, frem- eller tilbagerykning af facadepartier eller indpasning af arkitektoniske elementer som karnapper, franske altaner o.l.

Tage

Tage udformes så de syner flade eller med en hældning på 45 grader.

Til tagbeklædning skal anvendes ikke-reflekterende materialer som fx tagpap, vingetegl, betontegl eller beplantede tage (Mos Sedum o.l.). Mindre tagpartier eller tag på mindre bygningsdele kan dog udføres i transparent glas.

Farver

Bebyggelsen skal udvendigt fremtræde i materialernes naturfarver, i dæmpede jordfarver, hvid, sort eller grå.

For inspiration til udformning af bebyggelsen henvises til følgende fotoreferencer.



Referencer - inspiration til udformning af bebyggelse med blandet bolig og erhverv i delområde B1.



Referencer - inspiration til udformning af tæt-lav bebyggelse i delområde B2.

6.4 Byport, delområde C2

'Byporten' kan udformes som en specialdesignet bygning, konstruktion eller installation, der kan udgøre en markant synlig markering af overgangen til den tætte by.

Den visuelle effekt kan understøttes af belysning og beplantning, ligesom byporten kan kombineres med en praktisk funktion, der passer naturligt ind i området.

6.5 Sekundære bygninger

Sekundære bygninger som teknikhuse, redskabsskure, garager o.l. skal udføres med et formsprog og et materialevalg der harmonerer med den primære bebyggelse.

6.6 Skiltning

Skiltning ved erhvervsfunktioner

Der må opsættes 2 facadeskilte pr. bygning med virksomhedens navn og logo. Dog må der i alt maks. opsættes 4 facadeskilte pr. virksomhed.

Facadeskilte skal mht. størrelse og udtryk tilpasses bygningens arkitektur og må hverken helt eller

delvist dække udvendige døre, vinduer, gesimser, bygningsdetaljer o.l., eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding mv.

Skilte må ikke opsættes på tage eller således, at dele af skiltet rager op over facaderne.

Lysskilte eller belyste skilte må ikke være til gene for omgivelserne. Der må ikke anvendes gennemskinnelige lyskasser. Kun skrifte og logoer må gennemlyses. Eventuelle spotlamper og armaturer skal være spinkle samt udføres i materialer og farver, der er neutrale ift. facaden de opsættes på.

I delområderne A1 og A2 må der ved hver af de maks. 3 overkørsler fra Lufthavnsvej opsættes 1 pylon med fællesskiltning for virksomhederne. Pylonerne må være maks. 4 m høje med en skilteflade på maks. 4 m².

Øvrige orienteringsskilte, herunder fælles oplysnings- og henvisningsskilte, skal udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende.

Der må ikke opsættes flagstænger med reklameflag i området.

Skiltning ved boliger

Der må opsættes navne- og nummerskiltning. Eventuelle firmaskilte må kun være i form af skilt opsat på mur ved indgangspartiet. Skiltet må ikke være større end 30x30 cm.

Ad 6.6

For inspiration til udformning og opsætning af skilte i området henvises til Aalborg Kommunes vejledning - "Brug byen" - Vejledning for skilte, gader og pladser.

6.7 Bygningsbelysning

Bygninger eller udvalgte bygningsdele kan belyses eller markeres med effektbelysning. Dette kan ske som spotbelysning, fx nedfældet i det omgivende terræn eller belægning, eller integreret i tag- eller facadekonstruktioner.

Bygningsbelysning må ikke give anledning til gener for omgivelserne eller forbipasserende.

6.8 Tekniske installationer og anlæg

Tekniske anlæg og installationer som ventilationsafkast o.l. skal fremstå som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur eller placeres og afskærmes, så de ikke er synlige fra nabobebyggelse samt offentlige veje og stier. Ventilationsmotorer o.l. må ikke placeres på bygningernes facader.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Generelle bestemmelser

Områdets ubebyggede arealer skal generelt fremtræde beplantede, så der skabes naturlig sammenhæng til den tilstødende Lindholm Fjordpark og kanten mod det åbne land.

Inden bygge- og anlægsarbejde påbegyndes skal der udarbejdes en detaljeret landskabs-/indretningsplan for det enkelte byggeprojekt med tilhørende friarealer - herunder for terrænregulering, beplantning, belægning, opholdsfaciliteter mv. Planen skal godkendes af Aalborg Kommune.

Det skal sikres, at indretningen og beplantningen af ubebyggede arealer ikke strider mod den ønskede hensyntagen i deklarationsbæltet langs med Thistedvej, herunder forbud mod beplantning med dybe rødder osv. Jævnfør afsnittet 'Servitutter' i lokalplanens redegørelse.

7.2 Opholdsarealer

Der skal etableres udendørs opholdsarealer for beboere og ansatte i området, herunder private udendørs opholdsarealer til boligbebyggelse i delområde B1 og B2.

For etageboliger i B1 og B2 gælder, at der skal udlægges private og fælles opholdsarealer svarende til 25% af etagearealet.

Fælles opholdsarealer kan indrettes på terræn samt som tagterrasser og taghaver. Private opholdsarealer kan være i form af haver, altaner, terrasser o.l.

Fælles opholdsarealer på terræn skal udformes med en grøn og åben karakter i form af opstammede træer i grøn bund. Den grønne bund kan være klippede arealer kombineret med partier af naturgræsser, lave buske (maks. 1 meter) o.l. Der kan endvidere indpasses enkelte belagte flader samt inventar til brug for ophold.

For at sikre variation og biologisk mangfoldighed skal der anvendes min. 3 forskellige arter af hhv. træer og buske.

Taghaver, tagterrasser o.l. skal udformes med et grønt præg, fx vha. stauder, buske, blomster og mindre træer i kummer. Dette kan evt. ske i kombination med grønt tag (mos sedum o.l.).

Ad 7.2

Der stilles ikke krav til en bestemt størrelse på fælles opholdsarealer. Friarealer kan ikke medregnes som opholdsareal.

7.3 Forarealer mod Thistedvej

Delområde C1

Delområde C1 skal sikres som friholdt forareal mod Thistedvej med markant grøn og landskabelig karakter, der danner reference til naturarealerne nord for området - jf. kortbilag 4 og 5 (Illustrationsskitse).

Delområdet skal udformes med en grøn bund af naturgræs/blomstergræs, hvori der etableres rumskabende beplantninger, der sikrer direkte og indirekte kig til og gennem lokalplanområdet.

Jævnfør princippet på figur 10. Der skal beplantes i flere lag ved brug af både buske og træer i forskellige kombinationer samt stor artsrigdom - overvejende med hjemhørende arter. Som supplerende rumskabende elementer kan der indpasses bløde bakkeformationer, jf. pkt. 7.7.

Beplantningen foran bebyggelser skal hovedsageligt bestå af grupper af fritvoksende buske kombineret med opstammede træer, solitært eller i små grupper af op til 3 træer. Landskabskilerne mellem bebyggelserne skal gives en mere markant beplantning med flere større grupper af uopstammede træer kombineret med mindre grupper af buske, evt. som busklag. Udvalgte steder - fx ved indgange til stier og overgange - kan markeres med typiske haveprægselementer som klippet hæk o.l. (jf. princippet på figur 11).

I delområdet kan endvidere indpasses forskellige løsninger for håndtering af regnvand (LAR-løsninger), ligesom der i begrænset omfang kan indpasses belagte flader og opsættes byudstyr.



Figur 10: Princip for udformning af forareal med landskabelig karakter i C1.



Figur 11: Karakteren af C1 er en forskønnet udgave af naturarealerne nord for lokalplanområdet med selvsåede træer og buske (principskitse til venstre). Stiforbindelser og overgange i C1 kan markeres med haveprægselementer som eksempelvis klippet hæk o.l. (principskitse til højre).

Delområde C2

Delområde C2 udformes iht. principperne for delområde C1, men skal gives et mere urbant udtryk.

Den urbane karakter kan fremhæves ved indpasning af flere belagte flader, mere byudstyr samt beplantning med et strammere og mere kultiveret udtryk. Der kan eksempelvis indpasses trægrupper i form af et stramt 'plante-grid' af udelukkende opstammede træer, klippede busklader og hæk, samt en generel anvendelse af skarpe kanter og geometriske former ifm. udformning af bede og terrænregulering (jf. pkt. 7.7).

Beplantningen skal være en kombination af hjemhørende og ikke-hjemhørende arter, dog højst 50% af sidstnævnte.

Det nordøstlige hjørne af delområdet skal gives et særligt visuelt udtryk - evt. en særlig funktion - som understreger stedets strategiske placering som 'byport'. Hjørnet er udlagt som byggefelt - jf.

pkt. 5.2 og 6.4.

For inspiration til udformning af delområde C2 henvises til nedenstående fotoreferencer.



Referencer - inspiration til udformning af urbant grønt forareal i delområde C2.

Delområde B1

Forarealet mod Thistedvej skal gives en overvejende grøn urban karakter og udformes iht. principperne for delområde C2 - blot i mindre skala.

Ad 7.3

Plantevalget skal sikre en oplevelsesmæssig årstidsvariation ved valg af arter med fx blomstring, forskellige barkfarver, varierende farver i efterårsløv og stedsegrønne arter.

7.4 Forarealer mod Lufthavnsvej

Forarealer mellem Lufthavnsvej og delområde A1 og A2 skal fremtræde beplantede, jf. kortbilag 4 og 5 (Illustrationsskitse).

Beplantningen udformes som en 'diffus' allebeplantning i form af solitære og grupperede træer placeret uden fast rytme og sammensætning stående i en bund af lave buske (maks. 1 meter) - i princippet som vist på figur 12.

Beplantningen skal overvejende være blandede hjemhørende arter med forskellige farver efterårsløv kombineret med stedsegrønne arter.



Figur 12: Princip for udformning af forarealer med 'diffus' allebeplantning med underliggende busklag langs Lufthavnsvej.

Ad 7.4

Et varieret plantevalg skal medvirke til at understrege den ønskede diffuse karakter af beplantningen.

7.5 Hegn

Hegning i området må kun være i form af levende hegn (fx bøgepur) med en højde på maks. 1,20 m.

Faste hegn, der er nødvendige for virksomhedens drift, må kun opsættes i direkte forbindelse med bebyggelsen og skal udformes som en integreret del af bygningens arkitektur. Der kan således ikke opsættes faste hegn i skel.

Der må ikke hegnes i eller mod forarealerne mod Thistedvej.

Ad 7.5

Bestemmelsen skal sikre visuel transparens gennem området, herunder eventuelle kig til Lindholm Fjordpark.

7.6 Udendørs oplag

Udendørs oplag må kun finde sted i gårdrum eller inden for hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen. Oplag må ikke være synlige fra omgivelserne.

7.7 Terrænregulering

Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,50 m ift. eksisterende terræn. Der kan dog med tilladelse fra Aalborg Kommune foretages nødvendig terrænregulering ved etablering af ny krydstilslutning, veje, stier, parkering o.l., herunder krav om tilgængelighed.

På parkeringsarealer i delområderne A1 og A2 samt i delområderne C1 og C2 kan der endvidere ske terrænmodellering ved anlæg af kunstige bakkeformationer - bl.a. ved brug af overskudsjord - jf. referencefotos. Højden af disse må ikke overstige 1,2 m, ligesom de skal placeres under hensyntagen til oversigtsforhold mv.

Jævnfør desuden bestemmelserne i pkt. 7.3 og 8.4.



Referencer - inspiration til udformning af grøn parkering, bl.a. ved indpasning af kunstige bakkeformationer.

7.8 Belysning og inventar

Byudstyr og lyskilder på ubebyggede arealer skal fremtræde med en gennemgående designlinje tilpasset funktion og områdets karakter.

Udvalgte anlæg, landskabselementer og stiforløb, f.eks. byport og beplantning i forarealet mod Thistedvej, kan markeres med effekt- eller stemningsbelysning.

Belysningen må ikke være til gene for omgivelserne eller den forbipasserende trafik.

7.9 Beplantning - generelt

Der kan ske fældning og udttynding i den eksisterende beplantning i takt med at området udbygges.

Ny beplantning skal være med egnstypiske arter, der er karakteristiske for fjordlandskabet. Beplantning skal varieres og gerne etableres i 3 lag med henblik på at styrke områdets biodiversitet.

Jævnfør endvidere pkt. 7.2, 7.3 og 7.4.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Vejadgangen skal ske fra Thistedvej, Lufthavnsvej, Åblink og Ellebæk, som vist på kortbilag 2.

De enkelte grunde i delområderne A1 og A2 skal vejforsynes via maks. 3 overkørsler til Lufthavnsvej, mens delområderne B1 og B2 skal vejforsynes fra Åblink ved etablering af maks. 1 overkørsel. Jævnfør kortbilag 2 og 5 (Illustrationsskitsen).

De 3 overkørsler til Lufthavnsvej skal placeres, som vist i princippet på kortbilag 2.

Der kan ikke etableres overkørsel direkte til Thistedvej.

8.2 Veje

Ny vejkrydstilslutning Thistedvej/Lufthavnsvej

Der skal anlægges ny vejkrydsløsning for Lufthavnsvejs tilslutning til Thistedvej, med en placering og udformning vist i princippet på kortbilag 2 og kortbilag 5 (Illustrationsskitsen).

Lufthavnsvej

I forbindelse med detailprojekteringen af vejkrydset og omlægning af Lufthavnsvej, skal der tages der endelig stilling til kørebanebredder og udlægsbredder.

I forbindelse med ny vejføring og ændret vejkrydstilslutning skal eksisterende tekniske installationer i vejen - om nødvendigt - omlægges.

Interne veje

Øvrige interne veje skal udlægges i 9,0 m bredde og anlægges med min. 5,5 m kørebane, 1,5 m fortov samt rabatter. Interne veje med tilhørende parkeringsarealer i delområderne A1 og A2 skal orienteres vinkelret på Lufthavnsvej, jf. princippet på kortbilag 2 og 5 (Illustrationsskitsen).

For enden af blinde veje skal der være vendemulighed for en 12 m lastbil.

Ad 8.2

Med "i princippet" menes, at vejene/vejkrydset kan flyttes nogle meter ved udarbejdelsen af det endelige vejprojekt.

Ved projektering af veje skal sikres, at der bliver tilstrækkelig manøvrerum for renovationsvogne, ligesom vejene skal være beregnet for en trafikbelastning på min. 18 tons akseltryk og være fri for hindringer mv.

8.3 Stier

Der skal anlægges stiforbindelse mellem Stenholmvej og Lufthavnsvej, som vist i princippet på kortbilag 2.

Stien skal udlægges med en bredde på min. 4,0 m og anlægges med en bredde på 3,0 m i en belægning (fx stenmel eller fast belægning som belægningssten og asfalt).

Stiens tilslutning til Lufthavnsvej skal sikres med en krydsningshelle.

Der kan etableres øvrige interne stier i området, både belagte stier og trampestier, til at sikre forbindelser på tværs af området samt i de grønne forarealer mod Thistedvej.

Ad 8.3

Stien mellem Stenholmsvej og Lufthavnsvej indgår i en overordnet, grøn cykel-pendlerrute, der forbinder Midtbyen med Aalborg Lufthavn.

Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløb. Det samme gælder stiens tilslutning til Lufthavnsvej. Stiens tilslutning til Lufthavnsvej skal endvidere placeres og udformes under hensyntagen til opkoblingen til cykelstierne langs denne.

8.4 Parkering

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst:

- 1½ parkeringsplads pr. bolig (Etageboliger, tæt-lav).
- 2 parkeringspladser pr. bolig (åben-lav)
- 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsareal (kontorer, service, klinikker, undervisning, institutioner o.l.).

Parkering skal etableres som fælles parkeringsareal på terræn efter principperne, som er vist på kortbilag 5 (illustrationsskitser). Alternativt kan parkering etableres i P-kælder.

Parkeringsarealer på terræn skal udformes som 'grøn parkering', hvor dele af fladen anlægges med gennemtrængelig belægning samt underopdeles med plantefelter/bede, kunstige bakker, regnbede o.l., jf. nedenstående principper samt fotoreferencer i 'Lokalplanens indhold'.

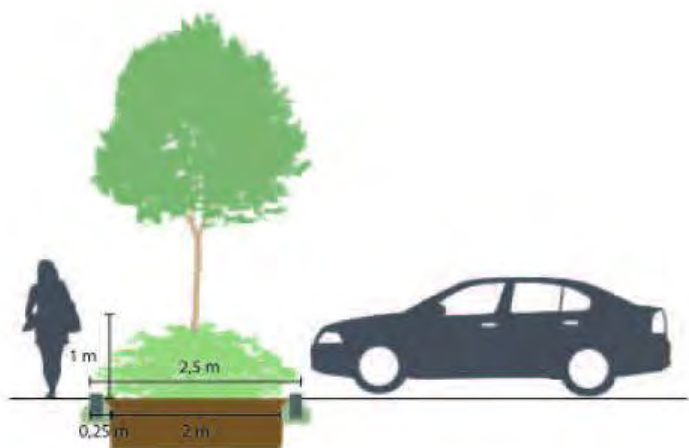
Plantefelter/bede skal fremtræde med opstammede træer med bunddække af lave buske (maks. 1 m høje). Der skal anvendes en kombination af min. 3 forskellige arter af hhv. træer og buske, så parkeringspladsen som helhed sikres et varieret udtryk.

Plantefelter/bede der anlægges uden kantsten skal have en bredde på min. 2 m, mens plantefelter/bede med kantsten skal være min. 2,5 m - jf. principsnittet nedenunder.

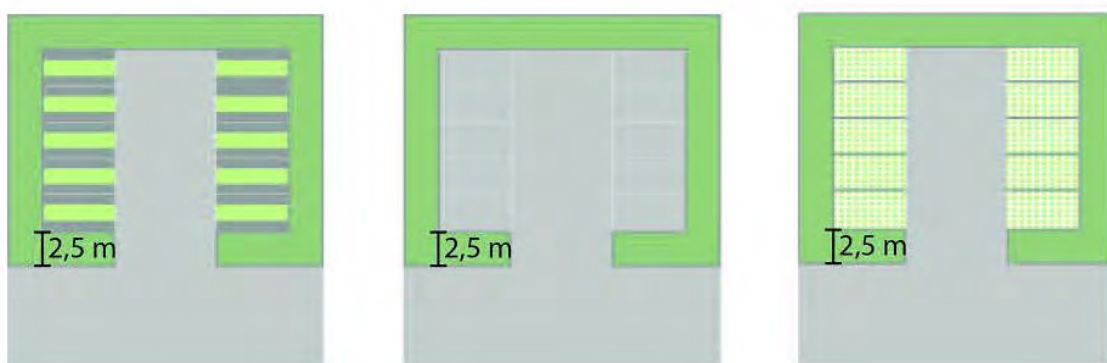
Eventuelle arealer der ifm. den nærmere projektering ikke udlægges til kørevej eller parkeringsbås skal indrettes som plantefelter/bede.

For anlæg af kunstige bakker o.l. terrænmodellering henvises endvidere til bestemmelserne i pkt. 7.7.

Parkeringsarealer omkring stiforbindelsen mellem Lufthavnsvej og Stenholmvej skal begrønnes mere ekstensivt, så den på kortbilag 2 viste udsigtskile til de rekreative arealer sydvest for området sikres.



Principssnit - indpasning af plantefelter på parkeringsarealer.



Principper for udformning af parkeringsçader med og uden nedsivning.

Ad 8.4

Parkeringskravet kan også opfyldes ved en tinglyst, tidsubegrænset lejekontrakt på de nødvendige P-pladser. Det er en forudsætning, at P-pladserne findes i kvarteret.

8.5 Cykelparkering

Der skal udlægges cykelparkering svarende til mindst:

- 2 pladser pr. bolig (Etageboliger, ungdomsboliger mv.).
- 1 plads pr. 100 m² (Kontor)
- ½ plads pr. 100 m² (Fabriks-, lager- og værkstedsbygning).

9. Tekniske anlæg

9.1 Opvarmning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning.

Ad 9.1

For bygninger, der opfylder Bygningsreglementets krav til lavenergibyggeri, skal kommunen dispensere for tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, hvis bygherren ansøger herom.

For at sikre lavest mulig CO₂-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning.

I henhold til varmforsyningslovgivningen må der ikke etableres solvarmepaneller, jordvarmepumper og varmeproducerende VE-anlæg på bygninger, udlagt til kollektiv varmforsyning, såfremt disse er omfattet af blokvarmebestemmelserne, der gælder for varmeinstallationer med en installeret effekt større end 250 kW. Blokvarmebestemmelserne og fortolkningen af disse indebærer, at byggeriet, selvom det er opført efter lavenergistandard, ikke kan fritages fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning, og at der ikke må etableres supplerende varmeinstallationer til den kollektive forsyning i området.

9.2 Kloakering

Lokalplanområdet skal kloakeres iht. kommunens spildevandsplan.

Ad 9.2

Spildevandsplanen giver en samlet oversigt over den nuværende og planlagte spildevandshåndtering i Aalborg Kommune.

I nogle områder (fælleskloak) afledes husspildevand sammen med tag- og overfladevand i en ledning til renseanlægget. Disse områder vil løbende blive omlagt fra ét-strengt (fælleskloak) til to-strengt (separatkloak).

Fra separatkloakerede områder afledes husspildevand til renseanlæg, mens tag- og overfladevand afledes til vandløb, sø eller fjord.

Nye byområder skal som udgangspunkt være separatkloakerede.

9.3 Regnvand

Området skal separatkloakeres i henhold til spildevandsplanen. Den samlede afledte vandmængde må ikke overstige 1 l/s/ha, og overfladevandet skal inden afledning renses med en effektivitet svarende til et vådt bassin. Håndteringen af overfladevand skal i videst muligt omfang ske med grønne LAR-løsninger.

Ad 9.3

Håndtering af regnvand kan som regel ske ved indpasning af forskellige typer af LAR-løsninger indpasset i områdets fri- og opholdsarealer, herunder også vandrender, permeable belægninger, spejlbassiner mv. eller som grønne tage på bygninger.

Herudover er Lufthavnsvej udformet som klimavej, som muliggør løbende opstuvning af vejvand og regnvand fra de nærmeste sidearealer.

9.4 Renovation og affald

Ved projektering skal der indtænkes affaldsløsninger. Den enkelte løsning skal tilpasses bebyggelsen med plads til opbevaring og transport, men kan udformes på forskellige måder.

For eventuel boligbebyggelse i delområderne B1 og B2 anbefales det, at der etableres nedgravede containere til opsamling af restaffald. Der skal indrettes et område til fælles opsamling af genanvendelige materialer, som f.eks. papir/pap, metal/plast og glas.

Ad 9.4

Køreveje og vendepladser, samt transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne, skal indrettes efter gældende regulativer.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne ligeledes leve op til kravene i regulativerne.

Regulativerne samt yderligere oplysninger findes på www.skidt.dk.

9.5 Antenner, paraboler o.l.

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier.

9.6 Ledninger, kabler mv.

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

9.7 Energianlæg

Anlæg for solenergi kan opsættes på bygninger, såfremt det sker under hensyntagen til bygningens arkitektur. Eventuelle anlæg skal opsættes på eller integreres i tagflader eller facader og må ikke medføre reflektionsgener.

Anlæg for solenergi kan ikke opsættes på fri- og opholdsarealer.

10. Miljø

10.1 Miljøklassificering

Inden for lokalplanens område må der kun etableres virksomheder i miljøklasse 1-3. Se Bilag 0.

10.2 Støj fra trafik

I området skal ny bebyggelse og arealer til støjfølsomme formål, som fx boliger og opholdsarealer, herunder ændringer af eksisterende bebyggelse, udformes på en måde der sikrer, at støjniveauet fra trafikken overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

10.3 Støj fra erhverv

Det skal sikres, at virksomheder i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Ad 10.3

Bygningsnedrivning eller andre støjfrembringende bygningsarbejder er midlertidige aktiviteter, der er omfattet af miljølovgivningen. I forbindelse med tilladelsen til nedrivnings- og renoveringsarbejder vil der blive stillet krav til de foranstaltninger, der skal foretages til forebyggelse eller afhjælpning af forurening eller gener for omgivelserne.

10.4 Støjafskærmning

Ved behov for støjafskærmning skal løsninger indtænkes som en del af selve bebyggelsen. Af hensyn til områdets karakter og den ønskede transparens gennem bebyggelsen må der ikke opsættes fritstående støjskærme, etableres støjvolde o.l.

Løsninger i form af støjdæmpende facadematerialer og -konstruktioner, støjvinduer og særlige ventilationsløsninger mv. skal indtænkes i bebyggelsen som arkitektonisk integrerede facadeelementer.

Der kan dog opsættes transparente støjskærme ved opholdsarealer på tagterrasser, altaner mv. samt ifm. slip i bygningskroppen (fx i delområderne B1 og B2), hvis dette er nødvendigt for at opnå et tilfredsstillende lydniveau på opholdsarealer. Eventuelle støjskærme skal indtænkes i bebyggelsens samlede arkitektur.

Ad 10.4

I delområde B1 placeres hovedparten af bebyggelsen med facade i facadebyggelinjen mod Thistedvej. Herved vil byggeriet i sig selv have en støjafskærmende effekt ift. til bagvedliggende boligbebyggelse, opholdsarealer mv.. Ved eventuelle brud eller slip i facaden skal der her opsættes transparent - evt. begrønnet - støjskærm eller støjsluse.

I forbindelse med byggeansøgning kan der stilles krav om, at støjniveauet dokumenteres ved målinger eller beregninger.

11. Grundejerforening

11.1 Medlemspligt og tilskødning af arealer

Der skal oprettes 1 grundejerforening for delområderne A1 og C1 samt 1 grundejerforening for delområderne A2 og C2.

Grundejerforeningerne har pligt til vederlagsfrit at tage skøde på fællesarealerne, herunder fælles fri- og opholdsarealer, vej- og stiarealer, fælles parkeringsarealer mv.

Ad 11.1

Der er ingen bestemmelser om grundejerforening i delområderne B1 og B2 da Planloven ikke giver hjemmel til i lokalplaner for områder med en blanding af bolig og erhverv at medtage bestemmelser om oprettelse af grundejerforeninger, herunder medlemspligt, og om foreningens ret og pligt til at forestå etablering og drift af fællesarealer og -anlæg.

Imidlertid ejes det område der er omfattet af lokalplanens delområderne B1 og B2 af én grundejer. Grundejeren opfordres til at sikre oprettelse og pligt til medlemskab af en grundejerforening bl.a. til drift af fællesarealer og -anlæg.

Forpligtigelse og medlemspligt skal sikres gennem privatretslige servitutter.

Der er ingen bestemmelser om grundejerforening i delområde D, da forlægning af Lufthavnsvej og nyt vejkryds er et offentligt vejudlæg.

11.2 Opgaver

Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, veje, stier, parkering, byinventar, belysning o.l. fællesanlæg, herunder LAR-løsninger og fælles skiltning.

Drift og vedligeholdelse af veje og stier omfatter renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse samt afvanding, herunder vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der fører frem til offentlige regnvandsledninger.

Grundejerforeningerne skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Aalborg Kommune.

11.4 Oprettelse

Grundejerforeningerne skal oprettes, senest når Aalborg Kommune kræver det.

11.5 Foreningens størrelse

Grundejerforeningerne skal, hvis Aalborg Kommune kræver det, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

11.6 Plejeplan

Grundejerforeningerne skal foranstalte, at der udarbejdes plejeplaner for beplantning på området

ubebyggede arealer, som sikrer at den ønskede karakter fremmes i forbindelse med fremtidig drift og vedligehold.

Plejeplanen skal godkendes af Aalborg Kommune.

12. Betingelser for ibrugtagning

12.1 Betingelser, hele området

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer må ikke uden Aalborg Kommunes tilladelse tages i brug, før nedennævnte anlæg er udført for den del af området, som tages i brug:

- Veje er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.1.
- Stier er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.3.
- Parkering er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.4 og 8.5.
- Beplantning og anlæg af fællesarealer mv. er udført i overensstemmelse med pkt. 7.
- Bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning, jf. pkt. 9.1.
- Bebyggelsen er separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Aalborg Kommunes anvisning.
- Det ved beregning eller måling er dokumenteret, at de vejledende grænseværdier for traækstøj er overholdt, jf. pkt. 10.

12.2 Betingelser, delområde A2

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer i delområde A2 må ikke tages i brug uden Aalborg Kommunes tilladelse, før:

- Der er anlagt en et nyt vejkryds i lokalplanens delområde D som forbinder Thistedvej, Lufthavnsvej og Åblink.

12.3 Betingelser, delområde B2

Nye boliger i delområde B2 må ikke tages i brug uden Aalborg Kommunes tilladelse, før:

- Der er opført en afskærmende bebyggelse i minimum 8,5 m højde placeret i facadebyggelinjen mod Thistedvej i delområde B1.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Ophævelse af lokalplan

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplaner for de arealer, der er omfattet af denne lokalplan:

- Lokalplan 12-007, Lindholm Industripark, 1980.
- Lokalplan 12-008, Vestforbindelsen nord og del af Lindholm, 1980.

14. Servitutter

14.1 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 59I Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 07.04.1922

Titel: Dok om færdselsret mv

Påtaleberettiget: ? (Aalborg Kommune ejer begge ejendomme)

Matr.nr. 2am, 2bt, 57r, 62a, 60f og 62f Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 22.06.1929

Titel: Bopælsret for Jens Christensen

Påtaleberettiget: ? Soges aflyst under henvisning til, at manden i dag vil være minimum 106 år, såfremt han havde været 18 år på tinglysningstidspunktet.

Matr.nr. 2am, 2bt, 57r, 59i, 59k, 60f, 62a og 62f Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 15.05.1950

Titel: Dok om afståelse af areal til vej

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Matr.nr. 2am, 2bt, 57r, og 60f Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 20.02.1951

Titel: Dok om afgivelse af areal

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Matr.nr. 59k Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 05.07.1955

Titel: Dok om hegn, hegnsmur mv

Påtaleberettiget: Den til enhver tid ejer af matr. nr. 59i Lindholm By, Lindholm.

Matr.nr. 62f Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 23.11.1955

Titel: Dok om oversigt mv, overkørsel, fælles ind og udkørsel mv, færdselsret mv

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Matr.nr. 62a og 62f Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 28.06.1957

Titel: Dok om oversigt mv

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Matr.nr. 2bx, 2i, 2am, 2bt, 57r, 59i, 59k, 60f, 62a, 62f, 3dx, 30aø og 30az Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 04.11.1960

Titel: Dok om byggelinjer mv

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Ophæves på visse strækninger, hvor der er ikke længere er brug for oversigtsarealer og der gives

mulighed for etablering af nyt vejkryds.

Matr.nr. 3dx Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 25.11.1976

Titel: Dok om hegn, hegnsmur mv, oversigt mv, vej mv.

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Matr.nr. 59i og 59k Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 20.12.1979

Titel: Dok om carport/garage mv

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune.

Matr.nr. 62f Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 18.08.1980

Titel: Dok om opførelse af en tilbygning mv

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Matr.nr. 62f Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 24.11.1980

Titel: Lejekontrakt med Ole Espensen ophør tidligst 31.03.1990

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Matr.nr. 57r Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 16.01.1981

Titel: Lokalplan

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune.

Matr.nr. 2bx og 2i, 2am, 2bt, 57r, 59f, 59h, 59i, 59k, 59l, 60f, 61g, 61l, 62a, 62f, 3dx, 30aø og 30az Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 06.05.1981

Titel: Lokalplan

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Matr.nr. 61g Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 16.03.1984

Titel: Lejekontrakt med A/S af 23.10 1977 ophør 30/9 2008

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Matr.nr. 62f Lindholm By, Lindholm

Tinglyst: 10.09.1992

Titel: Dok om tilladelse til tilbygning mm

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

15. Retsvirkninger

15.1 Endelig godkendelse og bekendtgørelse

Når lokalplanen er endeligt godkendt og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

15.2 Eksisterende lovlige forhold

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

15.3 Handlepligt

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

15.4 Dispensationer

Kommunen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Kommunen har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når en bygning opføres som lavenergibyggeri.

15.5 Naboorientering

Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

15.6 Ny lokalplan

Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

15.7 Ekspropriation

Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan kommunen ekspropriere.

Kort og bilag

Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitser er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.

Bilag 0 - Miljøklasser

Formålet med miljøklasserne er at forebygge miljøproblemer ved en hensigtsmæssig placering af virksomheder, fritidsanlæg, institutioner og andet, som erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne med bl.a. støj, røg, lugt, rystelser eller trafik.

Hver type virksomhed mv. har en miljøklasse ud fra, hvor meget den erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne. Der er betydelig variation i påvirkningerne fra virksomheder indenfor en enkelt virksomhedstype. Derfor er miljøklassen fastsat som et interval, og der er mulighed for op- og nedklassificering ud fra en konkret vurdering af f.eks. virksomhedens indførelse af renere teknologi.

Klasse 1

Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Klasse 2

Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og som kan indplaceres i områder med boliger.

Klasse 3

Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder evt. i randzonen, tættest ved forureningsfølsom anvendelse.

Klasse 4

Virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

Klasse 5

Virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og som derfor skal placeres i industriområder.

Klasse 6

Virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og som derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.

Klasse 7

Virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed.

Anvendelse	Eksempler på typer	Miljøklasse
------------	--------------------	-------------

Butikker	Dagligvarebutik, supermarked	1-3
	Lavprisvarehus	1-4
	Kiosk	1-3
	Udvalgswarebutik	1-4
	Butikker med værksted, f.eks. guldsmed	1-3
	Særlig pladskrævende varegrupper	1-4
	Salg af egne produkter evt. med showroom	1-3
Restaurant o.l.	Bar	1-4
	Diskotek	1-4
	Fastfood o.l.	1-4
	Restaurant o.l.	1-4
Hotel o.l.	Hotel	1-3
	Vandrehjem o.l.	1-3
Klinikker mv.	Kiropraktor	1-3
	Læge, tandlæge o.l.	1-3
	Sygehus o.l.	3-4
	Terapi	1-3
Dyreklinikker mv.	Dyreklinik	1-3
	Dyrehospital o.l.	1-4
	Hundekennel	1-4
	Hundepension mv.	1-4
Kontorer	Administration	1-3
	Advokat, revisor o.l.	1-3
	Arkitekt, ingeniør o.l.	1-3
	Datarådgivning	1-3
Service	Bedemand o.l.	1-3
	Ejendomsmægler o.l.	1-3
	Forsikring	1-3
	Frisør o.l.	1-3
	Marketing	1-3
	Medievirksomhed	1-3
	Pengeinstitut	1-3
	Postkontor	1-3
	Postordrevirksomhed	1-3
	Rejse-, turist-, billetbureau o.l.	1-3
	Reklamevirksomhed	2-3
	Små vaskerier, renserier o.l.	1-3
	Solcenter	1-3

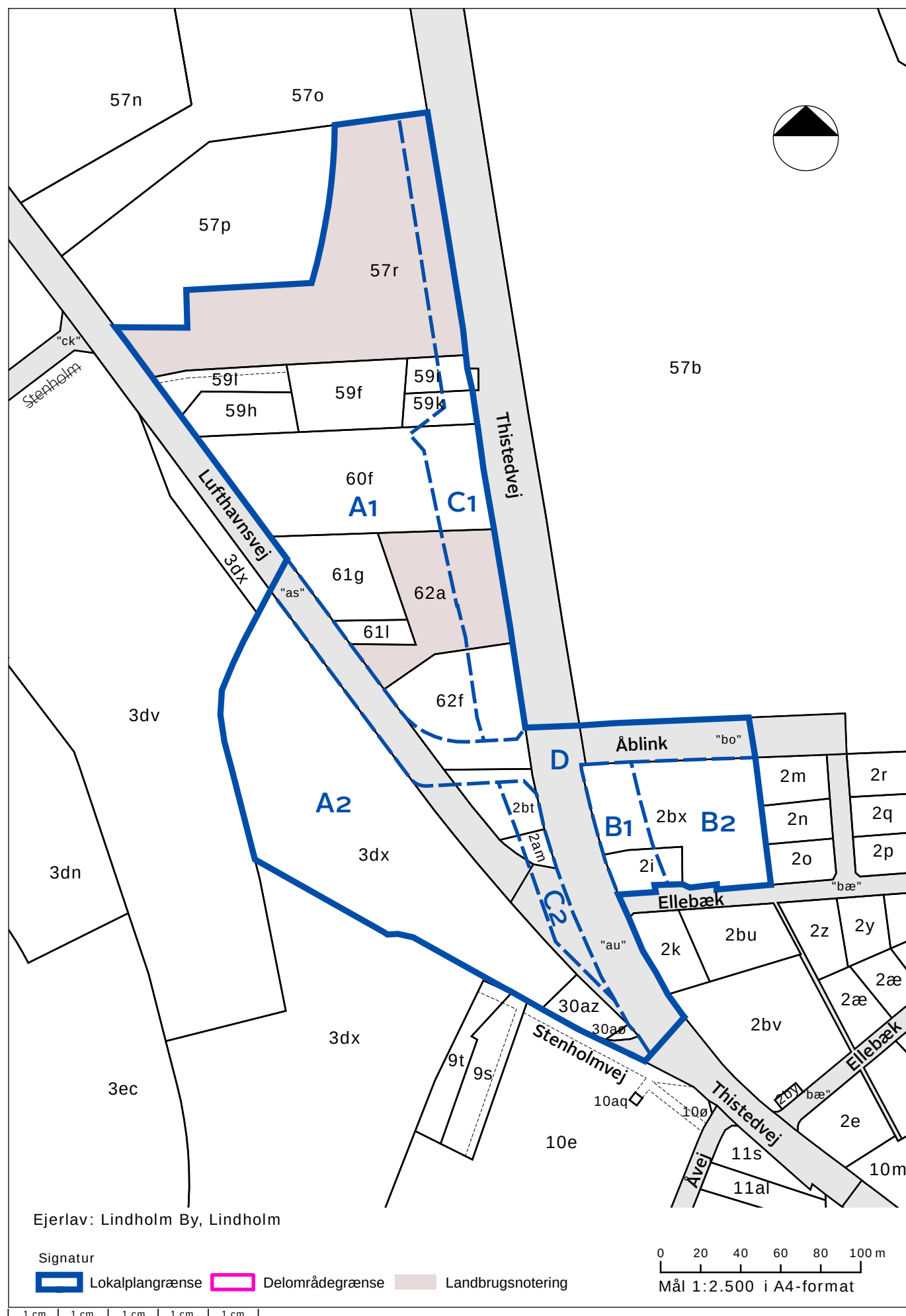
Benzinsalg	Benzinsalg (evt. med tilhørende kiosk og vaskeanlæg, men ikke værksted)	3
Trykkerier	Bogbinderi Fotografisk virksomhed Trykkerivirksomhed o.l.	2-3 2-3 2-5
Kulturelle formål	Bibliotek Biograf Kirke, menighedshus, kirkegård Kulturformidling o.l. Medborgerhus Museum, udstilling, galleri Musiklokale Teater	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3
Ferieformål	Camping o.l. Ferieby, feriecenter Hotel Vandrehjem	2-5 2-5 1-3 1-3
Fritidsanlæg	Forlystelse, underholdning Klub, forening Lystbådehavn Sport	1-7 1-7 1-7 1-7
Undervisning	Forskning, udvikling Gymnasium Højere uddannelse Kursus, konference Skole	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3
Institutioner	Børneinstitution Døgncenter, forsorg Kollegier Ungdomsbolig, ældrebolig Ældreinstitution	1-3 1-2 1-2 1-2 1-2
Rekreative formål	Grønne områder Parker Torve, pladser o.l.	

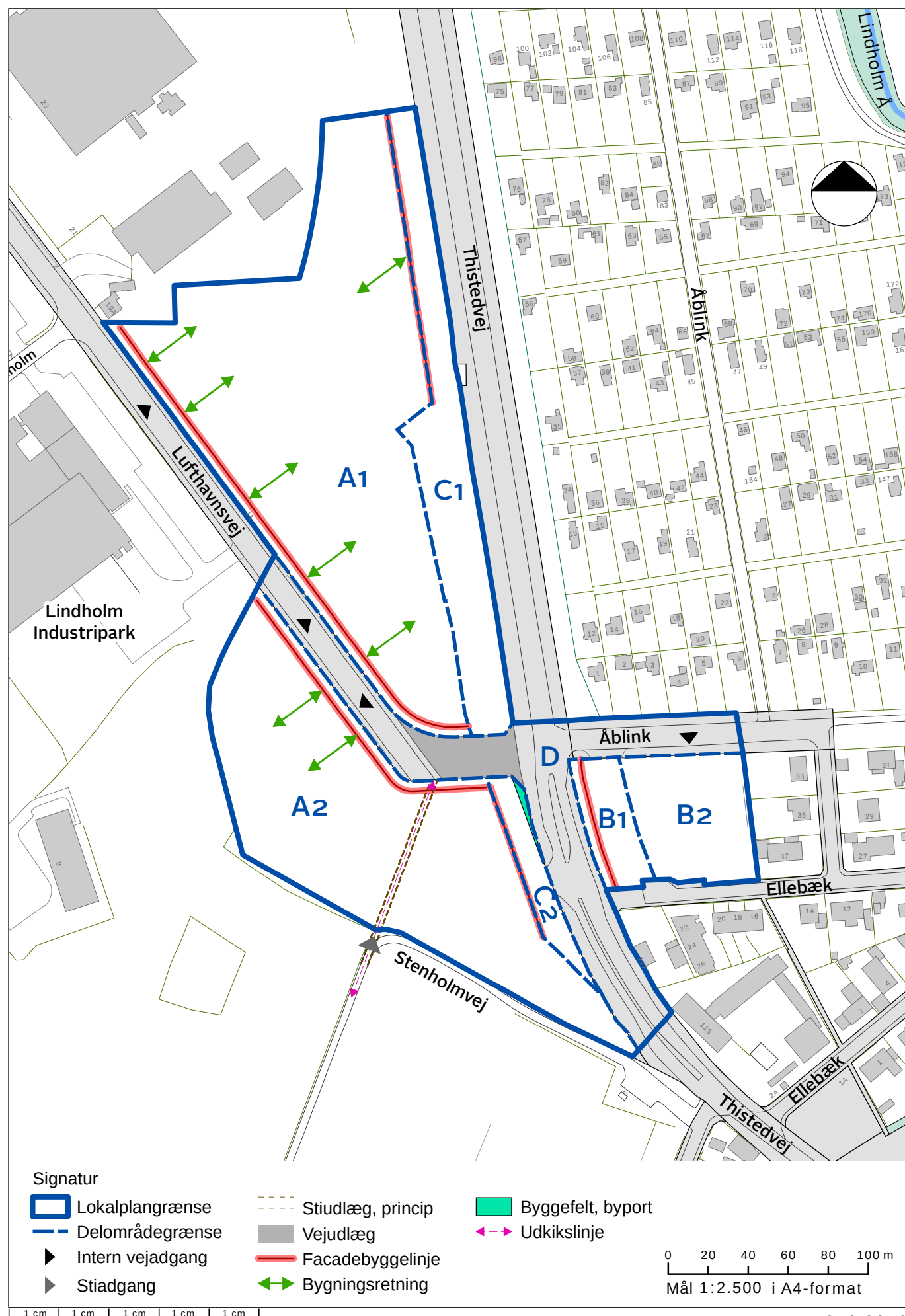
Tekniske anlæg	Antenneanlæg (små)	
	Beskyttelsesrum	
	Jernbaneanlæg	3-6
	Kraftvarmeværker	3-6
	Lufthavn	6-7
	Parkeringshus	1-4
	P-pladser	1-4
	Pumpestation o.l.	1-4
	Rensningsanlæg	1-7
	Transformere (små)	
	Varmeværker	1-4
	Vejanlæg	1-7
Engroshandel o.l.	Aftapning, pakning, oplag	3-6
	Catering	2-5
	E-handel o.l.	2-4
	Engroshandel	2-6
	Lagervirksomhed	2-6
	Postordrevirksomhed	2-6
Transport o.l.	Biludlejning	2-4
	Busterminal, remise o.l.	4-6
	Flytteforretning	3-6
	Fragtmand, budcentral	3-7
	Hyrevogne	3-4
	Redningsstation	2-7
	Vognmand	3-7
Oplagsvirksomhed o.l.	Affaldssortering	4-5
	Containerplads	4-5
	Entreprenør o.l.	4-5
	Fyldplads	5-7
	Garageanlæg	3-5
	Kompostering	4-6
	Kontrolleret losseplads	6-7
	Omlastestation	5-6
	Oplag	5-6
	Plads til kørende materiel	4-5
	Trælast (uden byggemarked o.l.)	3-5

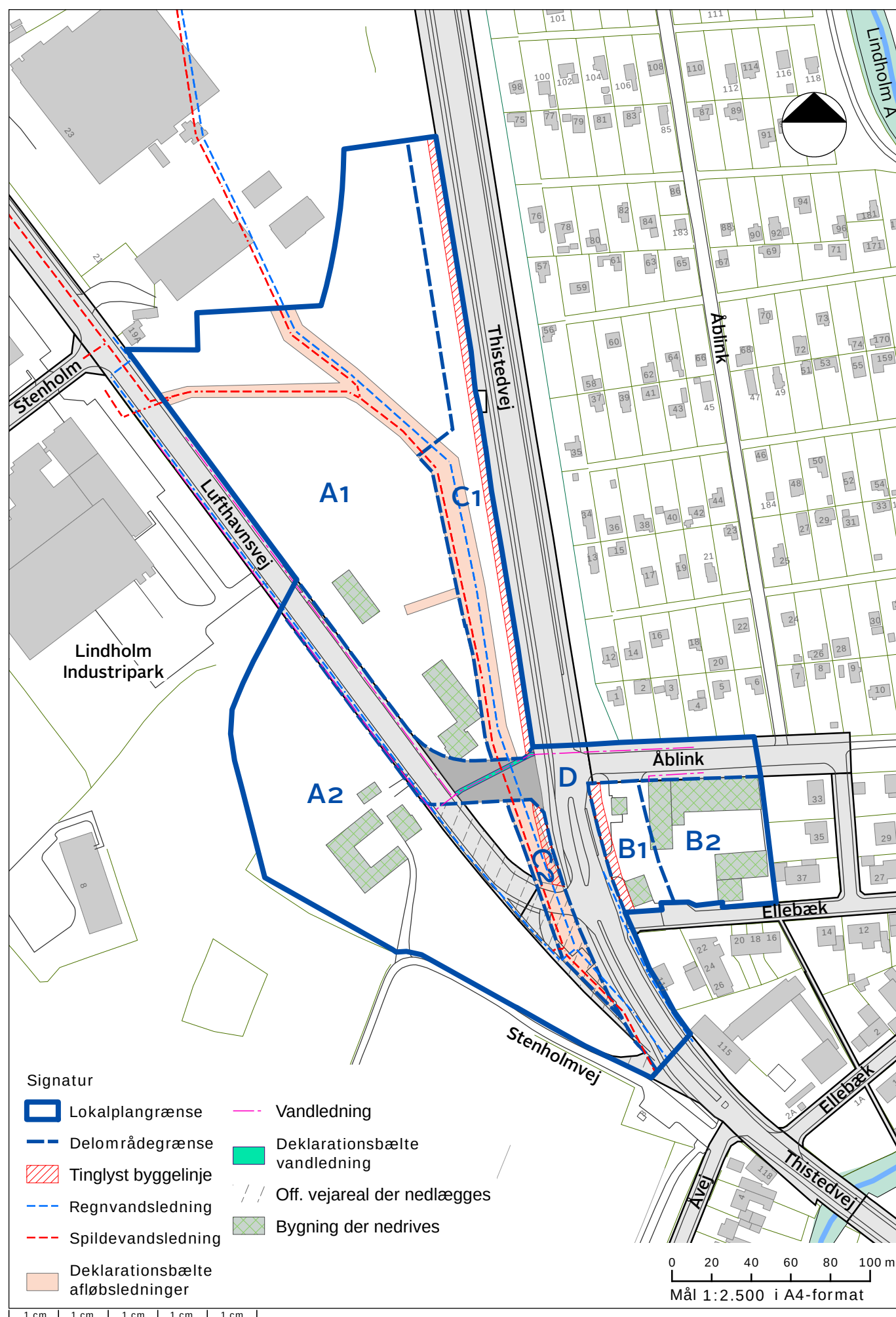
Værksteder o.l.	Autoværksted	3-5
	Bådeværft (træbåde)	3-5
	Cd- og dvd-produktion	2-5
	E-handel o.l.	2-4
	Elinstallatør	2-3
	Elektroteknik	2-3
	Fødevarerfremstilling	3-4
	Glarmester	2-3
	Lakering, overfladebehandling	4-5
	Maskinværksted	2-6
	Postordrevirksomhed	2-6
	Smedje, vvs	2-6
	Snedker	3-5
	Softwareproduktion	2-6
	Stenhugger	3-5
	Tekstil- og tøjproduktion	2-4
	Undervognsbehandling	4-5
	Vaskeri, renseri, farveri	3-4
	Vulkanisering	3-4
Mindre industri	Akkumulator- og kabelproduktion	4-5
	Betonblanding, betonstøbning	4-6
	Bygningselementer	4-5
	Catering	2-5
	Cd- og dvd-produktion	2-5
	Drikkevarerfremstilling	4-5
	E-handel o.l.	2-4
	Elektroteknik	2-4
	Fødevarerfremstilling	3-6
	Galvanisering, forzinkning o.l.	4-6
	Garveri	4-6
	Glas-, porcelæn- og lervareproduktion	5-6
	Gummiproduktion	4-5
	Kabelskrot	3-6
	Kartoffelmelsfabrik o.l.	4-5
	Lakering, overfladebehandling	4-6
	Maskinfabrik	2-5
	Møbelfabrikation o.l.	4-5
	Ophugning, nedknusning	4-5
	Plast- og skumplastfremstilling	4-5
	Postordrevirksomhed	2-6
	Protein- og enzymfremstilling	3-6
	Rengørings- og hygiejnemidler	4-5
	Softwareproduktion	2-6
	Tagpapfremstilling	4-5
	Tekniske installationer	2-6
	Tekstil- og tøjproduktion	3-5
	Træimprægnering	4-5
	Vaskeri, renseri, farveri	3-5
	Vulkanisering	3-5

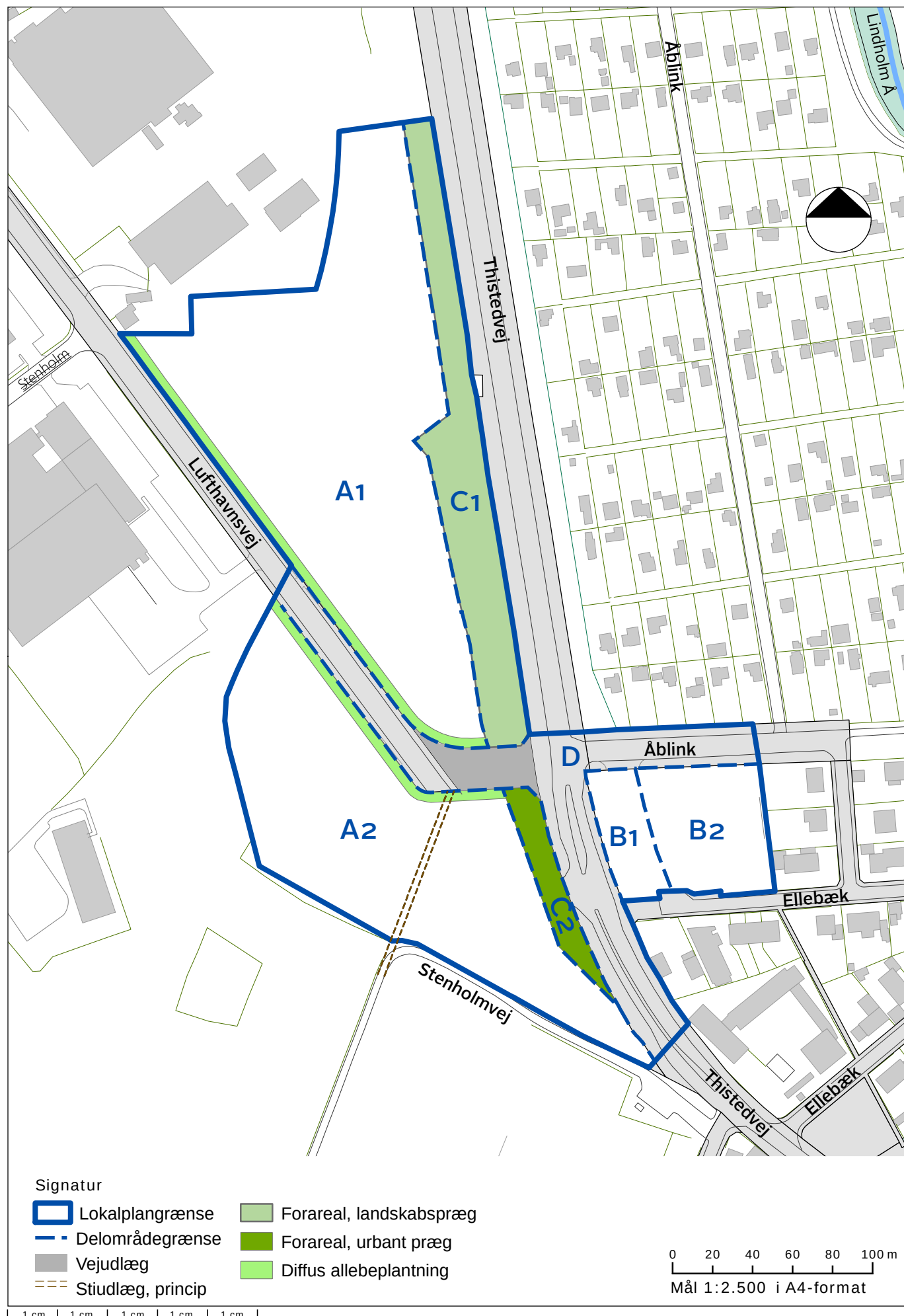
Større industri	Akkumulator- og kabelproduktion	5-6
	Asfaltfremstilling	6-7
	Betonblanding, betonstøbning	4-6
	Biogasanlæg	6-7
	Bygningselementer	4-7
	Drikkevarefremstilling	5-6
	Elektroteknik	3-5
	Farve, lak, lim, cellulose	6-7
	Foderstoffer, kornforarbejdning	4-6
	Forbrænding (affald)	4-7
	Fødevarefremstilling	3-6
	Galvanisering, forzinkning o.l.	4-6
	Garveri	5-6
	Glas-, porcelæn- og lervareproduktion	5-6
	Gummiproduktion	4-6
	Kabelskrot	5-6
	Kartoffelmelsfabrik o.l.	5-6
	Kemisk og genetisk produktion	6-7
	Lakering, overfladebehandling	4-7
	Lægemiddelfremstilling	6-7
	Maskinfabrik	3-6
	Metalfremstilling, -forarbejd., -støbning	5-6
	Møbelfabrikation o.l.	5-6
	Olie- og benzindepot	6-7
	Ophugning, nedknusning	5-6
	Papir- og papfremstilling	4-7
	Plast- og skumplastfremstilling	4-6
	Protein- og enzymfremstilling	3-6
	Rengøringsmidler, hygiejnemidler	5-6
	Savværk	5-6
	Skibsværft	5-6
	Slakteri	5-6
	Softwareproduktion	2-6
	Tagpapfremstilling	5-6
	Teglværk	5-6
	Tekniske installationer	2-6
	Tekstil- og tøjproduktion	3-6
	Træimprægnering	5-6
	Vaskeri, renseri, farveri	4-6
	Vulkanisering	3-6

Industri med særlige beliggenhedskrav	Asfaltfremstilling	6-7
	Bekæmpelsesmidler, kunstgødning	6-7
	Biogasanlæg	6-7
	Bygningselementer	4-7
	Cementfabrik	7
	Farve, lak, lim, cellulose	6-7
	Fiskemel, benmel, blodplasma	7
	Foderstoffer, kornforarbejdning	6-7
	Forbrænding (affald)	4-7
	Gas- og benzindepot	6-7
	Grus-, kalk- og mørtelværker	6-7
	Kabelskrot	6-7
	Kemikalie- og oliebehandlingsanlæg	6-7
	Kemisk og genetisk produktion	6-7
	Lægemiddelfremstilling	6-7
	Maskinfabrik	6-7
	Metalfremstilling, -forarbejd., -støbning	6-7
	Olie- og benzindepot	6-7
	Olie- og fedtraffinerings	6-7
	Ophugning, nedknusning	5-7
	Papir- og papfremstilling	6-7
	Skibsværft	6-7
	Stålvalseværk	7
	Talg- og fedtsmelteri	6-7
	Teglværk	6-7
	Tekniske installationer	2-7











| 1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm |