

LOKALPLAN 6-1-120

Erhverv, Flødal Alle, Svenstrup



Vedtaget af Aalborg Byråd 16.01.2023

Offentliggjort 20.01.2023

Vedtaget



**Aalborg
Kommune**

Indholdsfortegnelse

Baggrund for lokalplanen	1
Baggrund og formål	2
Området	3
Lokalplanens indhold	6
Bestemmelser	14
1. Formål	15
2. Område- og zonestatus	16
3. Arealanvendelse	17
4. Udstykning	19
5. Bebyggelsens omfang og placering	20
6. Bebyggelsens udseende	21
7. Ubebyggede arealer	23
8. Veje, stier og parkering	32
9. Tekniske anlæg	35
10. Miljø	37
11. Grundejerforening	39
12. Betingelser for ibrugtagning	40
13. Lokalplan	41
14. Servitutter	42
15. Retsvirkninger	43
Forhold til anden planlægning og lovgivning	44
Anden planlægning	45
Anden lovgivning	49
Servitutter	52
Hvad er en lokalplan?	53
Kort og bilag	55
Bilag 0 - Miljøklasser	56
Kortbilag 1 - Matrikelkort	64
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	65

Baggrund for lokalplanen

Introduktion til lokalplanens formål og intentioner. Her beskrives baggrunden og omfanget af planen, samt planens indhold i hovedtræk, som illustreres gennem beskrivelser og billeder.

Denne del er ikke juridisk bindende.

Baggrund og formål

Erhvervsområdet i den sydlige del af Svenstrup er i kommuneplanen udpeget som en "logistisk perle". Dette betyder, at det skal udgøre et væsentligt erhvervsområde i Aalborg Kommune med baggrund i den gode trafikale placering ved Hobrovej og med forholdsvis tæt adgang til motorvejen. For at undgå unødige byspredning er det derfor et mål, at området kan udnyttes til erhvervsformål på en forholdsvis intensiv måde. Samtidig lægges vægt på at skabe sammenhængende grønne strukturer langs områdets veje og ydre afgrænsning.

Denne lokalplan er udarbejdet, fordi den eksisterende lokalplans anvendelsesbestemmelser ikke gav mulighed for en bred nok vifte af erhvervsvirksomheder. Desuden vanskeliggjorde delområdegrænser i den eksisterende lokalplan, at virksomheder kunne indpasses på en hensigtsmæssig måde.

Der er i lokalplanen fokus på, hvordan det kan lykkes at indpasse et erhvervsområde i et kuperet landskab. Princippet for landskabstilpasning er, at eksisterende og ny beplantning skal markere en klar afgrænsning af erhvervsområdet og mindske synligheden fra det omkringliggende landskab. Samtidig med dette er der i planen fokus på, hvordan terrænbearbejdningen skal foregå.

Planens bestemmelser for vejenes placering er desuden opdateret, da det ikke mere er aktuelt, at Flødal Alle skal kobles op på rundkørslen ved motorvejen. I den nordlige del af lokalplanområdet er der i lokalplanen vist "planlagte veje". Disse er projekteret og forventes ikke at blive flyttet. Derimod kan de "planlagte veje-princip" godt blive udformet anderledes end vist. En væsentlig ændring i forhold til tidligere lokalplan er, at Flødalvej ikke længere er en fordelingsvej for erhvervsområdet, men fortsat skal være en grusvej med primært rekreativ funktion og give adgang til fritidsaktiviteter og enkelte ejendomme.

Området

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelser.

Oversigtskort



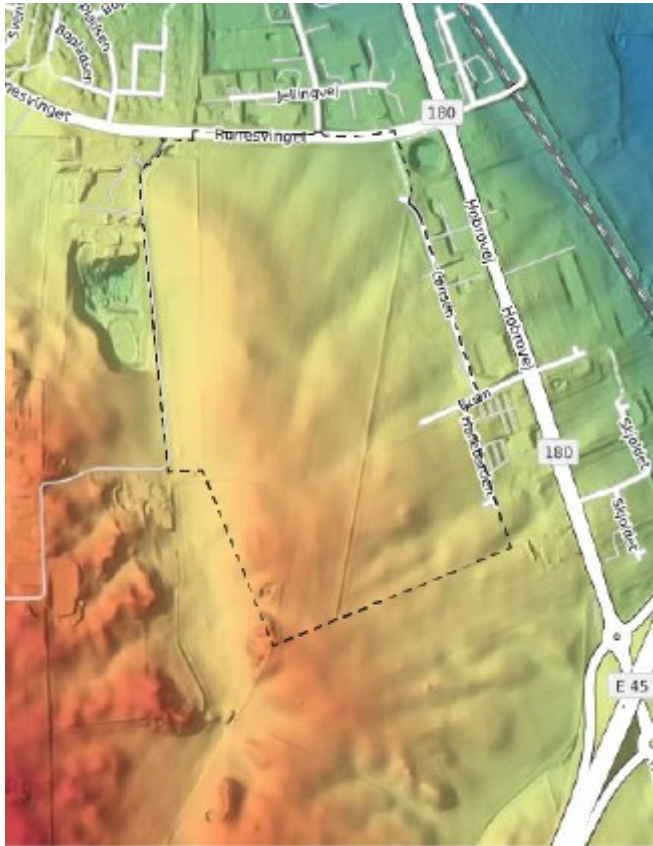
Lokalplanens område. Luftfoto 2021.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og udgør en størrelse på ca. 61 ha. Området afgrænses af Runesvinget mod nord og Flødalvej mod vest. Mod øst følger afgrænsningen Lansen og Hellebarden, som løber parallelt med Hobrovej. Mod syd afgrænses området af et eksisterende beplantningsbælte.

Landskabet er forholdsvis kuperet med en nord-sydgående bakkekam i den vestlige del af området. Det højest beliggende område inden for lokalplanen er i det sydvestlige hjørne, hvor koten er ca. 53 m, mens det lavestliggende område er beliggende i det nordøstlige hjørne. Der er altså tale om forholdsvis

store terrænforskelle, som kan være med til at give udfordringer, når store bygningsvolumener skal indplaceres.



Oversigtskort over terrænforholdene i området, hvor det tydeligt ses, at der i lokalplanområdets vestlige del er en nord/syd-gående bakke.

Beplantningen er kendetegnet ved flere markante, levende hegn, og i den sydvestlige del er der et mindre fredskovareal. Dele af området mod øst er bebygget med virksomheder, men hovedparten af området er ubebygget og har været dyrket landbrugsmæssigt. I den nordvestlige del ligger et enfamiliehus, hvor bygningen er udpeget med bevaringsværdi 4.



Skråfoto af området fra marts 2021, hvor området ses fra vest. Som det ses, er dele af den østlige del af området bebygget med erhvervsvirksomheder.

Omgivelser

Runesvinget er en forholdsvis bred vej med en markant allébeplantning. Nord for vejen ligger et udbygget erhvervsområde med mindre industrivirksomheder, engrosvirksomheder mv. Mod nordvest ligger parcelhuskvarteret Bopladsen, og på hjørnet ved Runesvinget og Flødalvej ligger et offentligt område med bl.a. børnehave samt en eksisterende erhvervsvirksomhed.

Mod øst ligger det eksisterende erhvervsområde langs Hobrovej og længere mod øst ligger Østerådal. Sydøst for lokalplanområdet ligger en gårdbebyggelse inkl. en bolig. Mod syd grænser området op til kuperede landbrugsarealer.

I området vest for Flødalvej er en række fritids- og rekreative interesser; bl.a. ridecenter, motorcrossbane og naturområder. Boligområderne ved Bopladsen og Svenstruphøj har adgang til de rekreative områder via en gangtunnel under Runesvinget og langs Flødalvej.

Fra lokalplanområdet til rundkørslen ved motorvejstilslutningen "Svenstrup Syd" er der ca. 400 m i luftlinje.

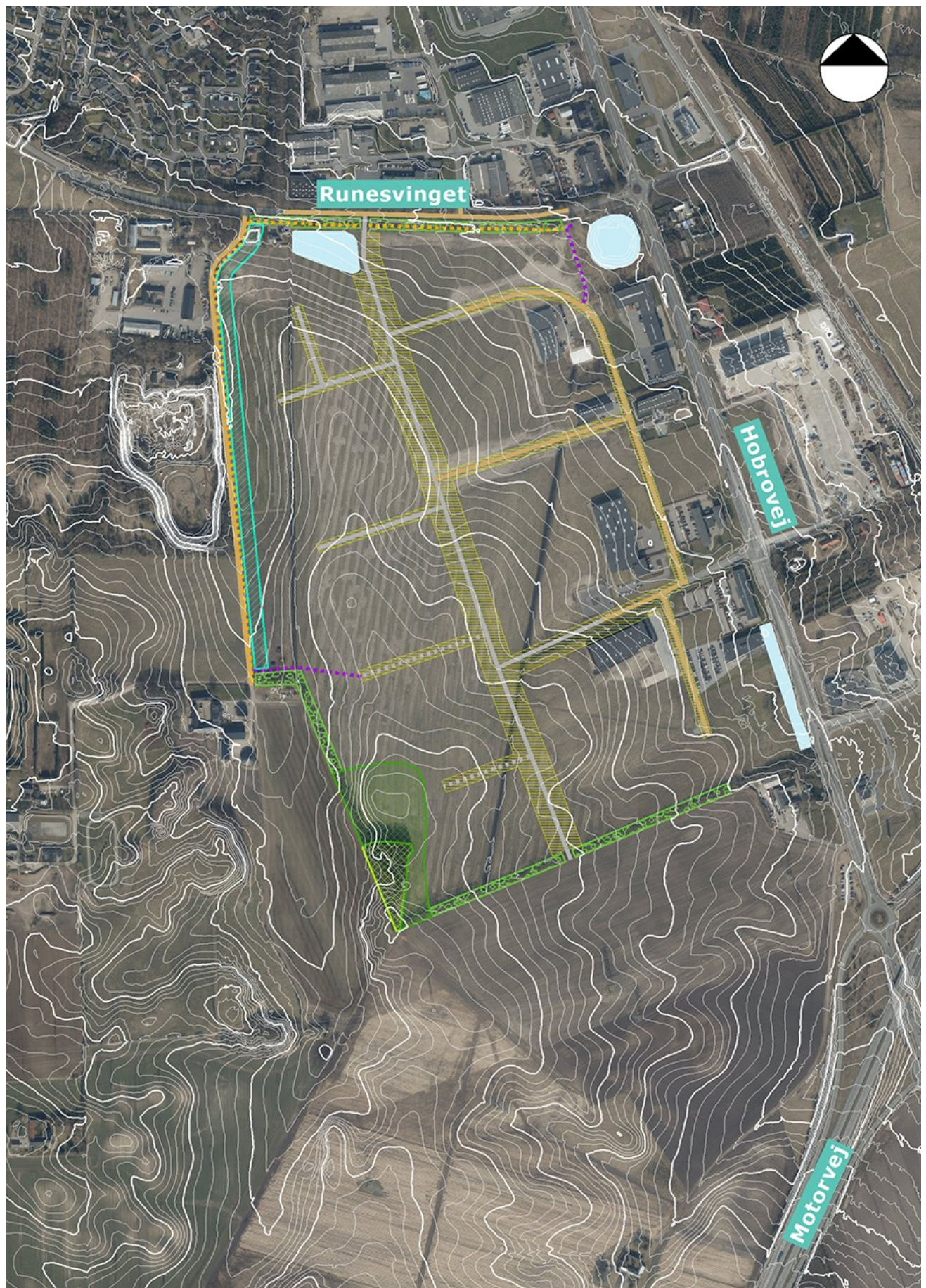
Lokalplanens indhold

Lokalplanens bærende principper er:

- Brede anvendelsesmuligheder for erhverv.
- Fokus på effektiv udnyttelse af areal samt ensartethed i tilpasning til landskabet.
- Afgrænsning mod nord, vest og syd af nye og bevarede beplantningsbælter.
- Flødal Alle og Buen som gennemgående veje med en åben grøn karakter.
- Nye stikveje udføres som "blinde" veje.
- Sti-forbindelser og fortove langs veje skal sikre forbindelser for gående på tværs af området, samt sikre adgang til rekreative interesser sydvest for lokalplanområdet.

Disponering

Lokalplanområdets disponering og placering i landskabet er vist på nedenstående kort samt på Kortbilag 2. Området ligger i tilknytning til eksisterende erhvervsområder i Svenstrup, og kobler sig op på de eksisterende overordnede veje. Områdets placering tæt på motorvejen gør, at området har en infrastruktur-mæssig attraktiv placering.



Områdets placering i landskabet og disponering

Det er fastlagt, hvor områdets forventede vejanlæg og grønne forarealer skal placeres. Der gives mulighed for, at Flødal Alle kan fortsætte mod syd til et eventuelt fremtidigt erhvervsområde syd for denne lokalplan. Området mod syd er ikke omfattet af kommuneplanens rammer, og en udvikling af området forudsætter nærmere afklaring og revision af kommuneplanen.

Langs Flødal Alle og dele af Buen er fastlagt en facadebyggelinje, som har til hensigt at sikre, at der skabes et defineret byrum langs vejen. Vejtræer langs Flødal Alle og dele af Buen er med til at understrege et grønt vejforløb.

Landskabsmæssigt er området kuperet, hvilket betyder, at der vil være behov for en tilpasning af landskabet ud fra det princip, at landskabet skal fremstå naturligt eller jævnt bearbejdet terræn i forarealet langs vejene, og bebyggelsen skal indpasses i landskabet ved dels at grave af terræn og dels at lægge ekstra terræn på. Der kan etableres beplantede skråninger i området til at afvikle terrænet, eller der kan etableres støttemure ud fra bestemte kriterier.

Mod nord, vest og syd afsluttes lokalplanområdet af grønne beplantningsbælter. Disse skal skabe en grøn overgang mellem erhvervsområdet og de omkringliggende områder.

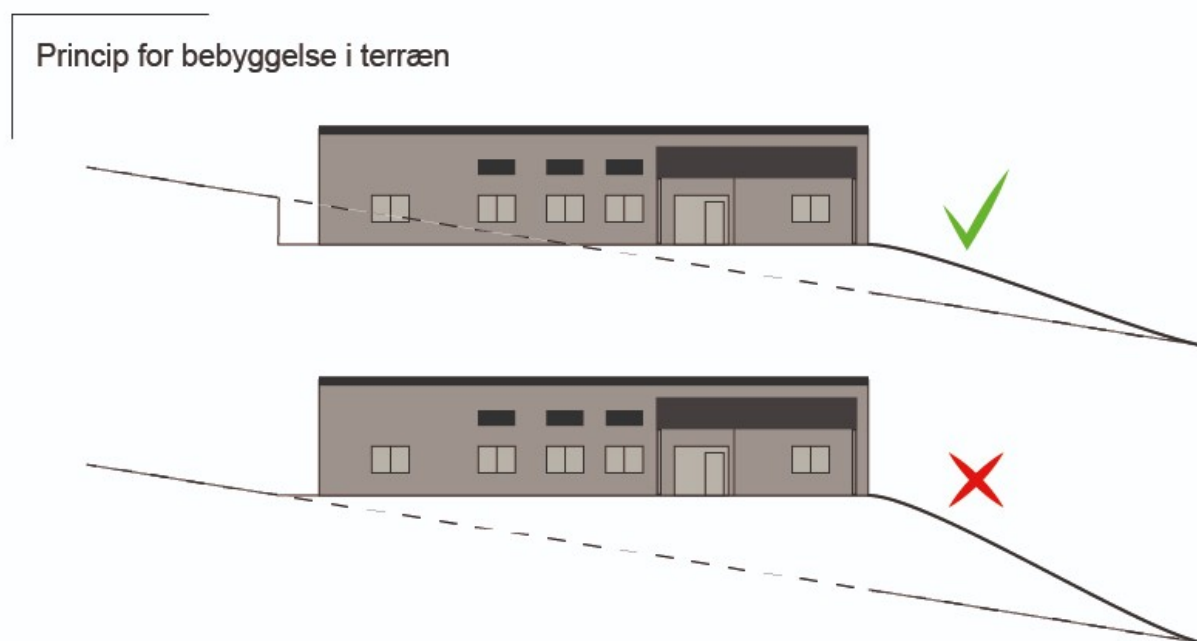
Anvendelse

Erhvervsområdet syd for Svenstrup er i kommuneplanen udpeget som en "logistisk perle", hvor mulighederne for erhvervsudvikling prioriteres. Lokalplanen skal sikre, at området er attraktivt for forskellige typer virksomheder, der lægger vægt på en god trafikal placering. Lokalplanens anvendelsesbestemmelser er formuleret ud fra de kategorier, som anvendes i Plandata.dk med enkelte uddybninger.

Bebyggelse

Langs Flødal Alle og Buen styres bebyggelsens placering og udforming således, at der opnås et harmonisk strøg. Der er fastsat en facadebyggelinie, hvor bebyggelsen skal etableres. Ved bebyggelse langs forarealer er der desuden fastsat krav til facadeudformning og facadelængder. I øvrige områder er styringen af bebyggelsens udformning ikke så reguleret, og her har bestemmelserne karakter af en regulering af omfang, højder og lignende.

Det søges at undgå store unødvendige og unaturlige tilpasninger af landskabet fx ønskes ikke en unødvendig terrassering af forarealerne. Samtidig bør bygningen placeres, så der både fjernes terræn og lægges terræn på, som vist på nedenstående princip.



Det er også muligt, at forskellige dele af erhvervsvirksomhedens bygninger ligger i forskellig kote, hvis det kan indpasses i virksomhedens drift. Fx kan lagerbygning og administrationsbygning placeres i forskellig kote. En tilpasning af virksomhedens parkeringsarealer, så de placeres i forskellige niveauer, kan også være en måde at undgå store unødvendige terræntilpasninger.

Bestemmelserne for bebyggelse giver rummelige muligheder, og der kan bygges i op til 11 m's højde og med en bebyggelsestæthed på 60 %. Bebyggelsen i området skal afspejle nutidens arkitektur, og udformes med en høj arkitektonisk standard. Det er den enkelte bebyggelse, der skal være med til at skabe et attraktivt byområde. Der kan hentes inspiration i Aalborg Kommunes "Arkitekturpolitik" samt "Retningslinjer for god skiltning".

Miljø

Inden for området kan der placeres virksomheder i miljøklasse 2-5. Muligheden for at placere forskellige miljøklasser vil afhænge af anvendelsen på de omkringliggende arealer. Desuden begrænses virksomhedens miljømæssige påvirkning af de eksisterende miljøfølsomme anvendelser i og uden for lokalplanområdet.

Trafik

Området får vejadgang fra Hobrovej via Buen og Runesvinget via Flødal Alle. I forbindelse med etablering af adgang fra Runesvinget, skal der muligvis etableres et kanaliseringsanlæg på Runesvinget. Dette kan blive nødvendigt grundet trafikmængde, samt fordi der forventes en del tung trafik til og fra erhvervsområdet.

Oprindeligt var tanken, at der skulle ske en tilkobling af Flødal Alle til rundkørslen ved motorvejtilkørslen syd for området. Vejdirektoratet ser ikke dette som en mulighed. Det vil muligt at videreføre Flødal Alle, hvis der fremadrettet er behov for vejadgang fra syd.

Lokalplanen bygger videre på eksisterende vejforløb mod øst, hvor Lansen, Buen, Spyddet og Hellebarden er etableret. Flødal Alle er stamvejen i området, og ud fra denne kan etableres blinde stikveje og kobles op på det eksisterende vejnet. Flødal Alle skal fremstå som en forholdsvis bred allé med en allébeplantning af opstammede træer og brede åbne grønne forarealer på begge sider. Tværsnit af vejforløb kan ses under Ad 8.2.

Veje i området skal dimensioneres, så modulvogntog kan køre ad Flødal Alle og Buen samt stikvejene vest for Flødal Alle.

Langs alle veje i området (undtagen Spyddet) etableres ensidigt fortov, så der bliver muligt for, at gående trafiksikkert kan bevæge sig rundt i området. Der er ikke krav om etablering af cykelsti langs vejene.

Den nordlige del af Flødalvej, som er beliggende i den vestlige del af lokalplanområdet, er i dag en asfaltvej, som giver vejadgang til eksisterende erhverv samt en daginstitution. Den resterende del af Flødalvej er en grusvej, som fungerer som adgangsvej for et mindre antal landejendomme, motorsportsbane samt rideskole. For at tilgodese de mange bløde trafikanter (herunder ryttere på heste) langs Flødalvej er der i lokalplanen udlagt en rekreativ sti i den østlige side af Flødalvej. Denne sti skal også fungere som en væsentlig rekreativ forbindelse mellem Svenstrup by og skovområdet/naturområdet sydvest for lokalplanområdet. Eksisterende rekreativ sti langs syd siden af Runesvinget fastholdes. Der vil i lokalplanområdet være stiforbindelse fra en forlængelse af Buen til Flødalvej og fra Lansen til Runesvinget.

Landskab

Som beskrevet under afsnittet "Lokalplanområdet" er terrænet kuperet, og der er store terrænforskelle inden for området. Dette kan være en udfordring, når der samtidig skal bygges store bygningsvolumener, som nye erhvervsvirksomheder typisk består af.

Lokalplanens princip er, at terrænet set fra Flødal Alle og syd for Buen skal fremstå så naturligt som muligt med en ensartet tilpasning, jævne skråninger og blødt afrundet. Udlæg af brede forarealer langs disse veje skal være med til at sikre dette princip. Langs øvrige adgangsveje skal det også tilstræbes, at terrænet fremstår så jævnt som muligt, men hovedadgangsvejene Flødal Alle og Buen prioriteres højest. Målet er således, at unødvendige plateauer, terrassering og "hak" i landskabet skal undgås. Såfremt det ikke kan undgås at lave stejle skrænter skal disse sløres med beplantning. I forarealer og i facadebyggelinjen er der begrænsede muligheder for at etablere støttemure. Der er fastsat bestemmelser for højder af støtte mure i forarealer for at sikre en menneskelig skala i byrummet. Der er således mulighed for at lave nødvendige terrænnændringer i forarealerne, men der stilles krav til form og udseende.

Længere inde på grundene, og væk fra adgangsvejene, er det muligt at foretage større nødvendige terrænreguleringer. Når der etableres terrænreguleringer, som er nødvendige, så skal disse enten etableres som skråninger eller som støttemure. Skråninger skal som udgangspunkt etableres blødt afrundet i top og bund. Såfremt der etableres stejle skråninger, er der krav om, at de skal beplantes for at sløre markante og unaturlige terræntilpasninger. Se princip i Ad 7.9. Såfremt der etableres støttemure, er

der krav om, hvordan disse udformes for at skabe en vis ensartethed i forhold til disse. De kan enten fremstå som en glat betonmur, som gabion med natursten (ikke granitskærver) eller begrønnes med klatreplanter.



Eksisterende skovområde i lokalplanområdets sydvestlige hjørne ligger ved et lokalt højdepunkt, hvor der er særlig kuperet. Her udlægges et mindre areal til ny skov for at fremhæve landskabets topologi.

Niveauplan for den enkelte grund fastlægges iht. bygningsreglementet, men da der er forholdsvis store terrænforskelle, kan bebyggelsen komme til at syne som "terrasser i landskabet". Der kan foretages terrænregulering, således at de kommende ejendomme får acceptable tilkørselsforhold, niveaufrie p-pladser osv. Hvor der foretages terrænregulering med en hældning over 1:3 skal den udføres blødt afrundet og/eller med beplantede skråninger eller støttemure.

Beplantning

Lokalplanen fastsætter, at der skal etableres min. 1 træ pr. 5. parkeringsplads. Dette skal være med til at give området et grønt udtryk.

Forarealer skal fremstå som åbne og grønne og bruges til at styrke områdets grønne udtryk samtidig med at de kan få en værdi som spredningskorridorer for dyre- og planteliv. Forarealerne kan indrettes med henblik på at øge områdets biodiversitet fx med arealer med næringsfattig jord, elementer som grus, sten og dødt ved (træstammer). Der opfordres til at indretning af forarealer udføres med inspiration fra Aalborg Kommunes biodiversitetsstrategi "Rig Natur". Derudover er man velkommen til at kontakte Aalborg Kommune for yderligere inspiration og vejledning.

For at skabe en grøn overgang mellem erhverv og øvrigt område, er det et hovedprincip i lokalplanen, at der skal være beplantningsbælter mod nord, vest og syd i lokalplanområdet. Mod øst støder erhvervsområdet op til eksisterende erhverv, og her prioriteres en god sammenkobling med dette via de eksisterende vejanlæg.

De eksisterende beplantningsbælter langs Runesvinget og langs lokalplanens sydlige/sydvestlige grænse bibeholdes. De eksisterende beplantningsbælter udgør eksisterende spredningskorridorer for dyre- og planteliv i området, og udgør derudover også en værdi, fordi de allerede har en vis højde. De er

dermed også med til sløre erhvervsområdets synlighed i landskabet. Eksisterende beplantningsbælter, som ikke ligger i lokalplanområdets kant, bevares ikke.

Til at supplere eksisterende beplantningsbælter skal der etableres et nyt min. 20 m bredt beplantningsbælte langs Flødalvej (lokalplanområdets vestlige afgrænsning). På den vestlige side af beplantningsbæltet skal udlægges plads til en rekreativ stiforbindelse. Mod øst skal der være en respektzone i forhold til den kommende bebyggelse. Respektzonen er både udlagt for at beskytte beplantningens rødder, men også for at sikre, at beplantningsbælterne kan driftes. Der er tilsvarende respektzone i forbindelse de eksisterende beplantningsbælter i området. I respektzonen er der mulighed for at etablere lave buske - dog under hensyntagen til den fremtidige drift af beplantningsbæltet.

De nye beplantningsbælter og ny skov skal være med til at erstatte de beplantningsbælter, som ikke bevares. Dette skal sikre, at der fortsat skal være gode vilkår for dyre- og plantelivet.

Regnvandshåndtering

Der skal etableres forsinkelse af regnvand indenfor lokalplanområdet i form af tørre bassiner. Forsinket regnvand ledes til eksisterende offentlig kloak og videre til et større vådt regnvandsbassin med rensning ved Svenstrup Banevej.

Nyt tørt forsinkelsesbassin skal etableres i lokalplanens nordvestlige hjørne.

Umiddelbart nordøst for lokalplanområdet findes et eksisterende regnvandsbassin. Der findes også et eksisterende regnvandsbassin sydøst for lokalplanområdet ud mod Hobrovej, som evt. kan udvides.

Såfremt der hegnes omkring regnvandsbassin, skal der etableres beplantning for at give området et grønt udtryk.

Da lokalplanområdet ligger i et kuperet terræn, bør de enkelte matrikler indrettes, så der i tilfælde af skybrud ikke sker skade på væsentlige værdier både inden for matriklen og nedstrøms. Nedenstående illustration viser strømningsveje og lavninger i det eksisterende terræn.



Analyse fra Scalgo Live, som viser strømningsveje og opstuvet vand på overfladen i tilfælde af skybrud. Analysen tager ikke højde for nedsivning og kloakering.

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 planloven.

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 området kan anvendes til erhvervsformål,
- at området kan rumme virksomheder, der ønsker og kan udnytte en spændende landskabelig beliggenhed samt en central beliggenhed i forhold til det overordnede vejnet, herunder motorvejen og Hobrovej,
- at ny bebyggelse kendetegnes ved et nutidigt formsprog og høj arkitektonisk kvalitet,
- at området gives et grønt præg.

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.

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdets generelle anvendelse er erhvervsområde.

Inden for delområdet må der være følgende specifikke anvendelser:

- Let industri og håndværk
- Transport- og logistikvirksomheder
- Tekniske anlæg
- Regnvands- og klimaanlæg

Der kan som hovedregel altid etableres kontor/administration i forbindelse med den specifikke anvendelse.

Ad 3.1

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til den generelle/specifikke anvendelse.



4. Udstykning

4.1 Udstykning

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med strukturen i vejudlæg, beplantningsbælter, fredskov og ny skov som vist på Kortbilag 2.

4.2 Grundstørrelser

Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 5.000 m² og mindre facadelængde end 40 m.

Udstykning til tekniske anlæg kan dog udføres med en mindre størrelse.

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocent maks. 60 for den enkelte grund.

Ad 5.1

Der kan ikke etableres bygninger, oplag eller parkering i de på Kortbilag 2 viste forarealer, jf. pkt. 7.1.

5.2 Bebyggelsens placering og facadebyggelinje

Langs Flødal Alle og sydsiden af Buen er der facadebyggelinje 15 m fra vejskel, som vist på Kortbilag 2. Bebyggelse på grunde, der grænser mod disse veje, skal placeres med den ene facade i facadebyggelinje. Ved den sydligste del af Flødal Alle gælder den viste facadebyggelinje kun, såfremt vejen etableres.

- Bygningens facade skal mindst udgøre 50 % af den udstykkede grunds bredde i facadebyggelinjen.

5.3 Afstand til nabo- og vejskel

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5,0 m fra skel mod nabo, vej eller sti

5.4 Højde og etager

Bebyggelsens højde må ikke overskride en højde på maks. 11,0 m.

Bygninger må maks. opføres i 3 etager.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Generelt

Ny bebyggelse skal udformes med et nutidigt arkitektonisk formsprog og have et højt arkitektonisk niveau. Den enkelte bebyggelse skal være med til at sikre, at der skabes et attraktivt byområde.

Ad 6.1

I bestræbelserne på bl.a. at fremme den arkitektoniske kvalitet i byggeriet kan byrådet, efter Byggelovens § 6D, gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

6.2 Facader

Facader mod Flødal Alle og Buen må ikke fremstå som lukkede bygningskroppe. Mindst 50 % af facadens areal skal udgøres af vinduer, indgangspartier eller andre arkitektoniske detaljer, der bryder fladen.

Der må ikke anvendes metal, der giver afsmitning (fx bly, zink, kobber o.l.), som facadebeklædning. Hvis der i særlige tilfælde gives tilladelse til anvendelse af metal, der giver afsmitning, skal der etableres en særskilt rensning af dette vand.

Ad 6.2

I visse tilfælde kan der gives tilladelse til anvendelse af metal, som facadebeklædning, der giver afsmitning til regnvand (feks. zink, kobber, bly o.l.). Miljømyndigheden kan dog i det tilfælde stille krav om rensning. Der skal derfor etableres særskilt rensning af dette vand.

Zinktagrender bør erstattes i det omfang, der er andre løsninger, der har samme holdbarhed, og ikke giver anledning til afsmitning til regnvand.

Zinktagrender kan accepteres ved mindre inddækninger og små flader.

6.3 Tage

Tage må være flade, buede, med ensidig taghældning eller sadeltage med hældning under 30 grader.

Tagbeklædning skal udføres i ikke-reflekterende materialer (glanstal under 22).

Der må ikke anvendes metal, der giver afsmitning (feks. bly, zink, kobber o.l.), som tagbeklædning. Hvis der i særlige tilfælde gives tilladelse til anvendelse af metal, der giver afsmitning, skal der etableres en særskilt rensning af dette vand.

Ad 6.3

Flade tage og tage med lav hældning kan begrønnes (med fx græs eller urter), anvendes til solenergianlæg eller regnvandshåndtering eller til ophold.

6.4 Skilte

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Skiltning og reklamering må hverken helt eller delvis dække arkitektoniske elementer som fx udvendige døre, vinduer, gesimser, bånd, indfatninger og pilastre, eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende.

Skilte og flag må ikke opsættes på master eller tag, eller således, at dele af skiltet rager op over facaderne. Der må ikke etableres pylon.

Ud over firma- og logoskilte må der inden for området kun opstilles fælles oplysnings- og henvisningsskilte, og disse skal udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende.

Skilte må ikke være reflekterende (glanstal under 22), og må ikke indeholde animerede, bevægelige eller blinkende elementer.

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

Ad 6.4

Aalborg Kommune vil gerne i dialog med virksomheder, der ønsker skiltning. Derfor opfordres disse til at kontakte Aalborg Kommune for råd og vejledning, inden skiltene udarbejdes og opsættes. Der er mulighed for at få tilsendt en skiltepolitik.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Forarealer

Langs Flødal Alle og syd for Buen udlægges forarealer på 15 m og langs øvrige veje udlægges forarealer på 5 m. Forarealer skal udlægges som vist på Kortbilag 2. Forarealet defineres fra vejskel. Forarealer skal kun etableres såfremt vejen etableres.

Der gælder følgende:

- Forarealer skal bestå af to eller flere vegetationer: naturgræsser, blomstrende urter, felter med næringsfattig råjord, klippet græs, stauder og spredte klynger af buske.
- På forarealer på 5 m kan der ydermere etableres spredte klynger af små træer. Træer må have en maks. højde på 8 m i udvokset tilstand.
- Der må ikke etableres hegn, hæk eller beplantningsbælter.
- Skråninger inden for forarealer skal fremstå blødt afrundet med jævn hældning, hvilket betyder at det skal undgås at forme terrænet som en kombination af plateauer og skråninger. Se princip under Ad 7.9.
- Der må ikke etableres parkering.
- Der må ikke etableres græsarmering eller belægnings (udover overkørsler til indgange).
- Der er mulighed for at etablere støttemure som beskrevet i pkt. 7.12.

Ad 7.1

Forarealer i erhvervsområder har stort potentiale ift. at fremme biodiversiteten.

Naturgræsser driftes som regel ekstensivt, dvs. med 1-2 slåninger årligt for at sikre mulighed for blomstring og dermed nektar til insekter.

Felter, hvor den næringsfattige råjord ligger blottet og får lov til at henligge uberørt, tiltrækker dyr og planter, som foretrækker tørre og varme levesteder.

Mindre klippede græsarealer eller anlagte bede kan placeres, hvor områdets udseende ønskes fremstå i højere plejeniveau, herunder omkring skilte, ved indgangspartier, siddemuligheder, o.l., samt i en smal stribe langs vejenes/stiernes kant. De kan også anvendes som landskabsarkitektonisk kontrast omkring naturgræsklynger.

Yderligere inspiration til indretning af biodiversitetsvenlige erhvervsområder kan findes i Aalborg Kommunes biodiversitetsstrategi "Rig Natur".

Buske skal fortrinsvis være blomstrende.

Beplantning på forarealer må ikke skade allétræer langs Flødals Alle og Buen.

7.2 Allétræer

Langs Flødal Alle og syd for Buen skal der plantes allétræer som vist i Ad. 8.2.

Der gælder følgende i forhold til etablering af allétræer:

- Der skal benyttes 2-3 forskellige arter (se nedenstående liste), som i udvokset tilstand opnår ca. samme højde og udseende.
- Træerne skal plantes med ca. 10-15 m afstand afhængig af de valgte arter. Afstanden skal være ens gennem alléen.
- Træerne skal opstammes til 4,5 m højde (sikring af frihøjde).
- Træerne skal være mellemhøje træer (8-15 m høje i udvokset tilstand).
- Træerne skal være fritvoksende og må ikke formklippes.

Allétræerne kan være:

- Spidsløn (Acer platanoides 'Farlakes Green').
- Avnbøg (Carpinus betulus).
- Fuglekirsebær (Prunus avium 'Plena').
- Småbladet lind (Tilia cordata 'Green spire').
- Seljerøn (Sorbus intermedia).
- Naur (Acer campestre).
- Storbladet lind (Tilia platyphyllos 'Ørebro').

7.3 Udendørs opholdsarealer

På den enkelte ejendom skal der være udendørs opholdsarealer for de ansatte af en passende størrelse og kvalitet. Arealerne skal indrettes med opholdsmuligheder og varierende beplantning (træer, buske, græs, urter mv.).

7.4 Eksisterende beplantning

Eksisterende beplantningsbælter og fredskov, som vist på Kortbilag 2, skal bevares. De eksisterende beplantningsbælter har en bredde på 15 m, dog 12 m for eksisterende beplantningsbælte mod syd.

Der gælder følgende:

- Eksisterende beplantning skal beskyttes i forbindelse med byggeri og anlæg og må ikke beskadiges.
- Der skal friholdes en respektzone langs eksisterende beplantningsbælte på min. 5 m, dog 2 m langs eksisterende beplantningsbælte mod syd. Respektzonen skal bl.a. anvendes til drift af beplantningsbæltet og kan beplantes med buske.
- Der skal friholdes en respektzone på min. 15 m til bl.a. drift rundt om fredskovsarealet.
- Indenfor respektzonen kan ikke opføres bebyggelse, anlæg eller etableres fast belægning.
- Respektzonen måles fra kronekantens projektering på terræn som vist i Ad 7.4.
- Der skal foretages genplantning med tilsvarende arter, hvis beplantningen går ud.

Ad 7.4

Som vist på Kortbilag 2 kan der ske gennembrydning af eksisterende beplantningsbælte i forbindelse med etablering af Flødal Alle.

Respektzonen er både udlagt for at beskytte den eksisterende beplantnings rødder samt for at kunne udtynge beplantning. En løbende drift og udtynding af beplantningen giver de bedste vækstbetingelser.

Terrænregulering indenfor respektzonen skal undgås for ikke at beskadige træernes rødder.

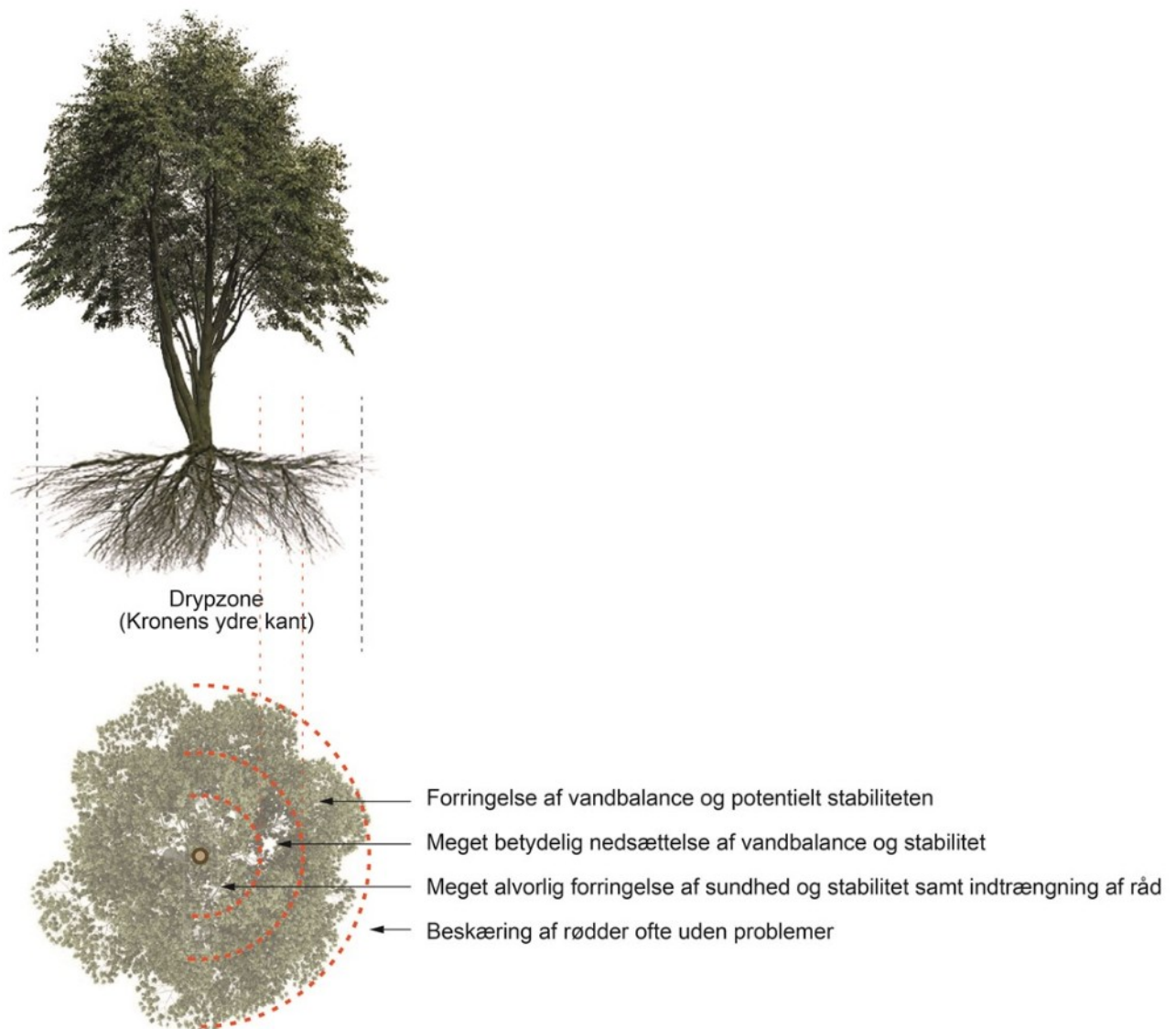


Illustration viser definition af kronekant (sort streg) og hvordan forskellige grader af skader på rødder påvirker træets vækst.

7.5 Ny skov

Der udlægges areal til ny skov som vist på Kortbilag 2.

Der gælder følgende:

- Beplantning skal beskyttes i forbindelse med byggeri og må ikke beskadiges.
- Der skal friholdes en respektzone på min. 15 m til bl.a. drift rundt om det nye skovareal. De 15 m respektzone er inkluderet i arealet vist som "Ny skov" på Kortbilag 2. Der er ikke respektzone mod beplantningsbælte og fredskov.
- Skoven skal fuldt udvokset fremstå med beplantning bestående af større træer.
- Indenfor respektzonen kan ikke opføres bebyggelse, anlæg eller etableres fast belægning.
- Respektzonen måles fra kronekantens projektering på terræn (se Ad 7.4).
- Der skal foretages genplantning med tilsvarende arter, hvis beplantningen går ud.

Beplantning skal bestå af en kombination af hjemmehørende arter som fx følgende:

- Eg (Quercus robur + Quercus patraea)
- Naur (Acer campestre)
- Spidsløn (Acer platanoides)
- Røn (Sorbus intermedia + Sorbus aucuparia)
- Fuglekirsebær (Prunus avium)
- Skovæble (Malus sylvestris)
- Alm. Hvidtjørn (Crataegus laevigata)
- Alm. Hæg (Prunus padus)
- Alm. Hassel (Corylus avellana)
- Dunet gedeblad (Lonicera xylosteum)
- Rød Kornel (Cornus sanguinea)
- Alm. Kvalkvæd (Viburnum opulus)
- Æble-rose (Rosa rubiginosa)

Ad 7.5

Respektzonen er både udlagt for at beskytte beplantningens rødder samt for at kunne udtynde beplantningen. En løbende drift og udtyndning af beplantningen giver de bedste vækstbetingelser. Terrænregulering indenfor respektzonen skal undgås for ikke at beskadige træernes rødder.

7.6 Nyt beplantningsbælte langs Flødalvej

Der udlægges areal til beplantningsbælte på min. 20 m inkl. respektzone langs Flødalvej som vist på Kortbilag 2 og vist i princip i Ad. 7.6

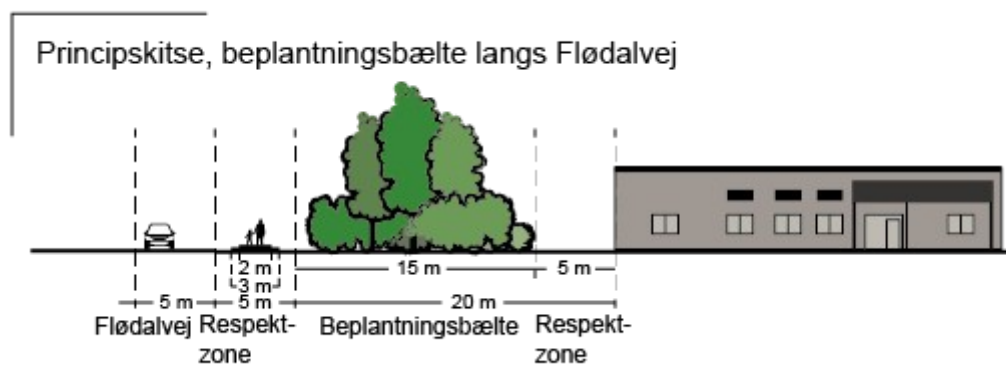
Der gælder følgende:

- Beplantningsbælte skal etableres med en variation af større træer og mindre træer og buske - og flere af hver slags.
- Beplantning skal beskyttes i forbindelse med byggeri, og må ikke beskadiges.
- Der skal være en respektzone på 5 m til bl.a. drift, se principsnit under Ad. 7.6.
- Indenfor respektzonen kan ikke opføres bebyggelse, anlæg eller etableres fast belægning.
- Der skal foretages genplantning med tilsvarende arter, hvis beplantningen går ud.

Beplantning skal bestå af en kombination af hjemmehørende arter som fx følgende:

- Eg (Quercus robur + Quercus patraea)
- Naur (Acer campestre)
- Spidsløn (Acer platanoides)
- Røn (Sorbus intermedia + Sorbus aucuparia)
- Fuglekirsebær (Prunus avium)
- Skovæble (Malus sylvestris)
- Alm. Hvidtjørn (Crataegus laevigata)
- Alm. Hæg (Prunus padus)
- Alm. Hassel (Corylus avellana)
- Dunet gedeblad (Lonicera xylosteum)
- Rød Kornel (Cornus sanguinea)
- Alm. Kvalkved (Viburnum opulus)
- Æble-rose (Rosa rubiginosa)

Ad 7.6



Beplantningsbæltet langs Runesvinget er eksisterende og i dette beplantningsbælte er der mulighed for en stiforbindelse.

Respektzonen er både udlagt for at beskytte den eksisterende beplantnings rødder samt for at kunne udtynde beplantningen. En løbende drift og udtyndning af beplantningen giver de bedste vækstbetingelser. Terrænregulering indenfor respektzonen skal undgås for ikke at beskadige træernes rødder.

7.7 Træer på parkeringsarealer

Parkeringsarealer på terræn skal planlægges med 1 træ pr. 5 parkeringspladser. Det gælder dog ikke overdækkede p-pladser.

For at sikre gode vækstbetingelser skal træer i forbindelse med lukkede befæstelser (fx betonfliser, asfalt) etableres som følger:

- Rodvenligt bærelag skal være min. 12 m² pr. træ (dog 8 m² pr. træ, hvis der er plantet flere træer i samme bed)
- Vandgennemtrængelig overflade omkring stammen skal være min. 2,50 m²

Arealet omkring stammen skal være beplantet, fx med buske, græsser, stauder.

Der skal bruges hjemmehørende træarter.

Ad 7.7

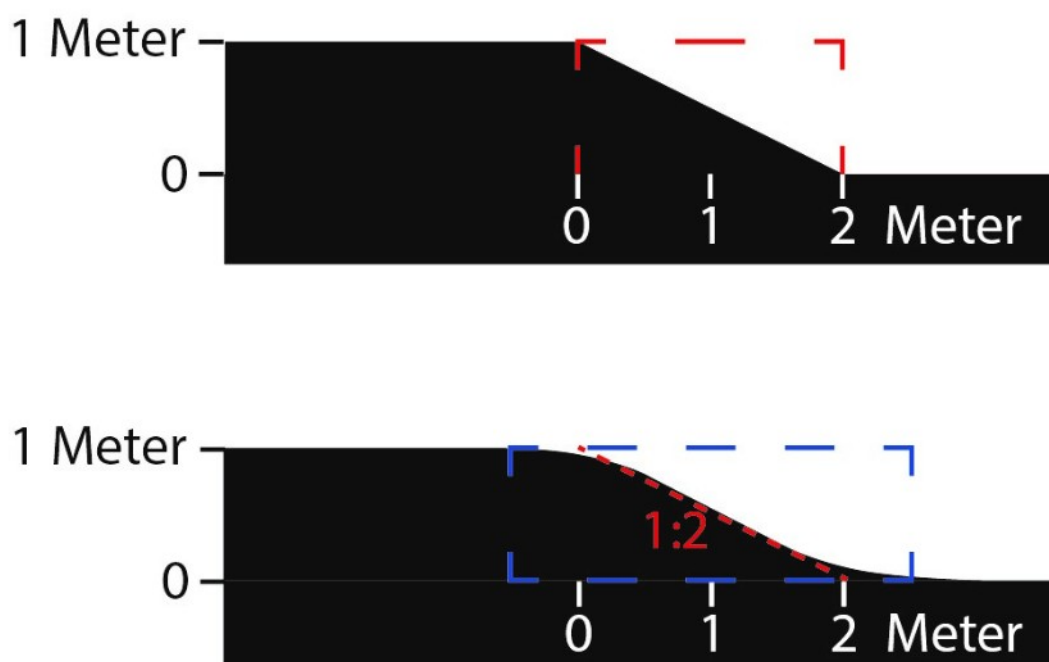
I forhold til artsvalget kan der findes inspiration under 7.2.

7.8 Terrænregulering under byggemodning

Der må foretages nødvendig terrænregulering ved etablering af veje, stier, regnvandsbassin og lignende i forbindelse med byggemodning. Terrænreguleringer skal udføres blødt afrundet, som vist i princip på diagram under Ad. 7.8.

Ad 7.8

Terrænregulering skal som udgangspunkt begrænses til nødvendigt omfang.



For skråningsanlæg 1:2 kan 1 højdemeter i et rent teknisk anlæg afvikles på 2 meter (øverst). Generelt ønskes dog et landskab, der fremstår tilnærmet naturligt terræn med glidende overgange. Således skal 1 højdemeter med skråningsanlæg 1:2 optage mindst 3 længdemeter grundet pladsoptag til bløde overgange (blå ramme, nederst). Hvis der funktionsmæssig begrundelse for plateauer som vist, skal niveau forskelle optages over en længst mulig strækning, se også Ad. 7.9.

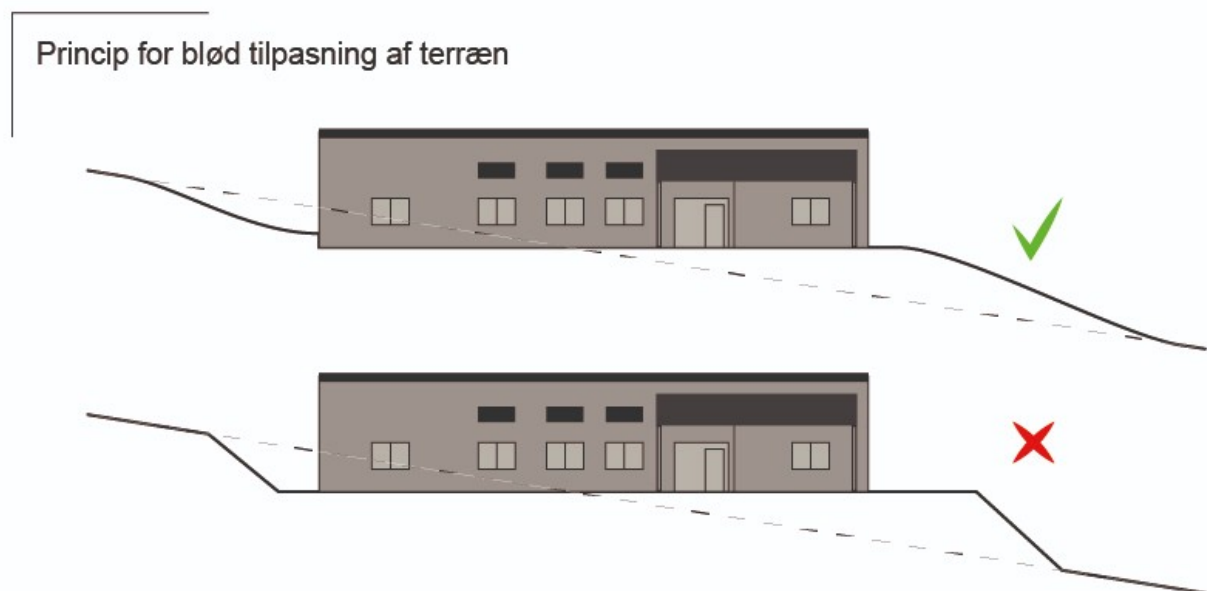
7.9 Terrænregulering efter byggemodning

Der må foretages nødvendig terrænregulering ved bebyggelsen, p-pladser, oplagspladser, overkørsler og lignende på den enkelte parcel under hensyntagen til følgende:

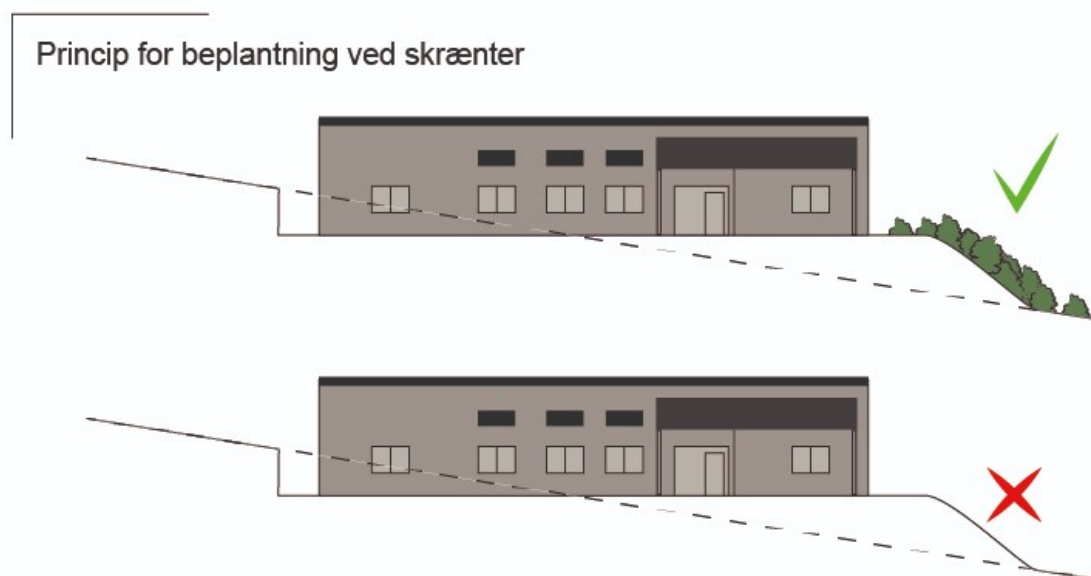
- Terrænreguleringer med skråninger, som er 1:3 eller mindre stejle skal udføres blødt afrundet. Se princip under Ad 7.8 og Ad 7.9.
- Ved terrænreguleringer med skråninger, som er stejlere end 1:3, skal udføres skråningen udføres blødt afrundet og/eller beplantes tæt med buske, høje græsser, stauder og lignende. Se princip under Ad 7.9.
- Der er mulighed for at etablere støttemure som beskrevet i pkt. 7.12.

Ad 7.9

Bebyggelse, p-pladser, oplagspladser, overkørsler og lignende kan placeres i forskellige niveauer for at undgå større terrænregulering.



Ovenstående snit viser princip for, hvordan det tilsigtes at terræn skal formes med bløde terrænformer, således at landskabet ikke fremstår kantet og unaturligt.



Stejle skrænter skal udføres blødt afrundet og/eller med beplantning. Ovenstående snit viser princip for, hvordan beplantning skal bruges til at sløre terrænregulering, som fremstår unaturligt i landskabet.

7.10 Befæstelsesgrad

Arealer, der ikke benyttes til vejadgang, parkering, bebyggelse, affaldshåndtering, oplag o.l. må ikke befæstes, men skal være gennemtrængelig for regnvand.

7.11 Hegn, udendørs oplag og affaldshåndtering

Udendørs oplag og affaldshåndtering må kun finde sted, såfremt der afskærmes med dækkende hegn eller beplantning.

Etablering af hegn og indretning af ubebyggede arealer, herunder afskærmning af udendørs oplag m.m., skal gives en udformning, således at omgivelserne ikke skæmmes.

Ad 7.11

Med dækkende hegn eller plantering menes, at det udendørs oplag ikke må være synligt udefra.

7.12 Støttemure

Støttemure skal fremstå som:

- Støbt beton med glat overflade.
- Som gabion med natursten (dog ikke granitskærver).
- Begrønnet med klatreplanter (gode vækstbetingelser skal sikres)

Højde på støttemure:

- Maks. 0,6 m indenfor forarealer, som vist på Kortbilag 2 (undtagen overkørsler).
- Maks. 1,3 m i facadebyggelinje som vist på Kortbilag 2.

Inden for forarealerne kan der kun etableres én støttemur inden for hver matrikel.

Ad 7.12

Formålet med bestemmelsen er, at lokalplanområdet skal have en vis ensartethed i forhold til støttemure, da det ikke kan undgås at der vil være behov for at etablere disse.

Med betegnelsen "støbt beton med glat overflade" menes, at mindre betonsten sat sammen til en betonnæg ikke er en mulighed - med mindre at denne begrønnes.

Forskellighed i højde på støttemure skal sikre en gradueret overgang mellem vejens kote og bebyggelsen.

Der kan kun laves én støttemur inden for hver matrikel indenfor forarealet, fordi der ikke ønskes at der skal optages store niveauforskelle i forarealet ved hjælp af støttemure.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Runesvinget, Flødalvej, Buen og Jellingvej som vist i princippet på Kortbilag 2.

Flødal Alle skal opkobles til Runesvinget på en trafiksikker måde, der samtidig sikrer en rimelig trafikafvikling

Ad 8.1

Med "i princippet" menes, at vejadgangen godt kan flyttes nogle meter i forbindelse med fastlæggelsen af den endelige vejstruktur.

8.2 Veje

Planlagte veje skal anlægges som vist på Kortbilag 2. Planlagte veje - princip skal anlægges som vist i princippet på Kortbilag 2.

Vejene anlægges som vist i princippet på tværsnit og udlægges med følgende bredder:

- Flødal Alle: min. 18 m.
- Buen: min. 16 m.
- Øvrige veje: min. 12 m (gælder ikke eksisterende veje som vist på Kortbilag 2).

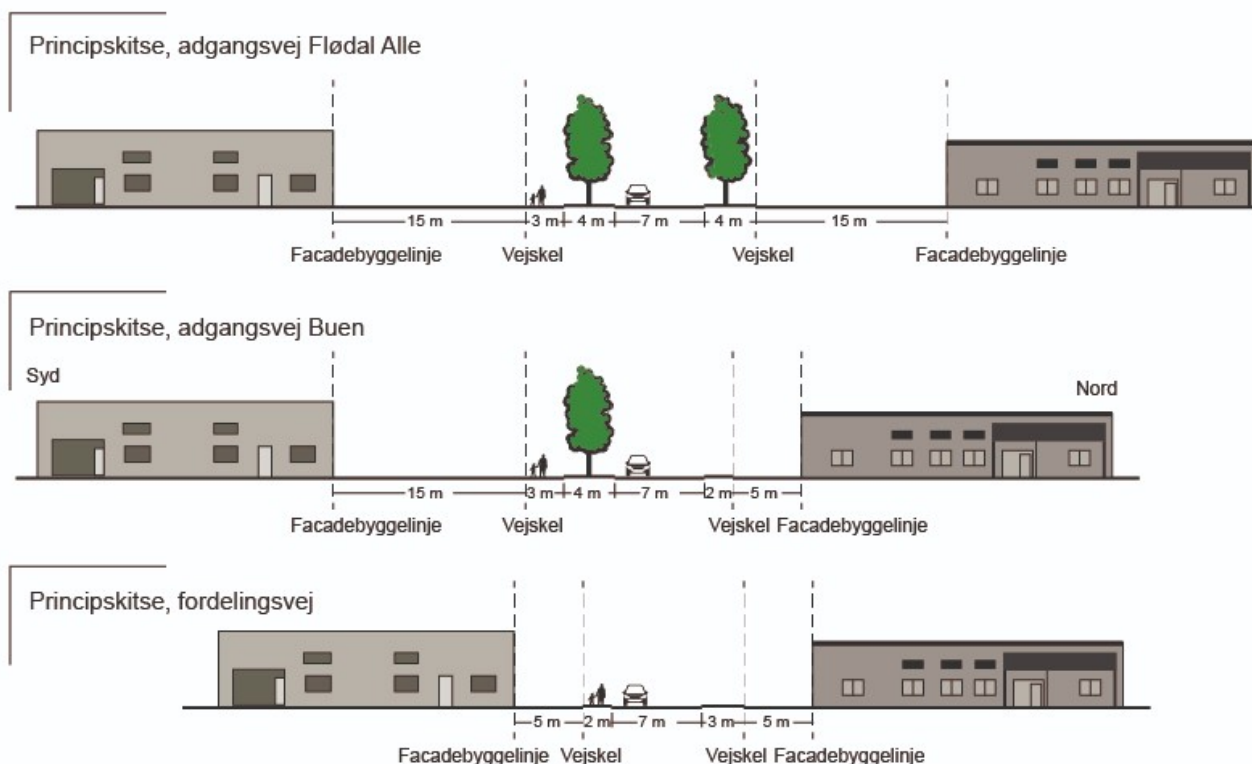
Langs alle planlagte veje skal der anlægges ensidigt fortov eller fællessti.

Veje udlægges som private fællesveje.

For enden af blinde veje skal der være vendemulighed for sættevognstog.

Ad 8.2

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



8.3 Stier

Stier skal anlægges som vist i princippet på Kortbilag 2.

Stien a-b og c-c skal udlægges med en bredde på min. 5,00 m, og anlægges med fast belægning (fx belægningssten eller asfalt) på min. 3,00 m og rabat til hver side.

Stien a-a skal udlægges med en bredde på min. 3,00 m, og anlægges med permeabel belægning (fx klippet græs, flis, grus, stenmel o.l.). på min. 2,00 m og rabat i hver side. Det skal sikres, at eksisterende beplantning ikke tager skade i stiens anlægsfase.

Der ligger en pejleboring på østlige side af Flødalvej, vist på Kortbilag 2. Ved etablering af sti a-a skal der sikres et fredningsbælte på 5 m rundt om boringen, hvor der ikke må laves ændringer.

Ad 8.3

Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet.

Stien a-a kan delvis etableres inden for det eksisterende vejudlæg langs Flødalvej.

8.4 Parkering

Der skal udlægges p-plads til biler svarende til min.:

- 1 pr. 50 m² erhvervsareal i forbindelse med kontor-, service-, engros-, industri og håndværksvirksomheder.
- 1 pr. 100 m² erhvervsareal i forbindelse med transport-, logistik-, oplags- og lagervirksomheder.

Ad 8.4

Bebyggelsens anvendelse er udgangspunkt for, hvilken parkeringsnorm der skal anvendes ved fastlæggelsen af parkeringsbehovet. Ved blandet anvendelse fastsættes antallet af parkeringspladser som summen af kravet til de enkelte anvendelser. Hvis det ikke er muligt at placere bebyggelsen under en af de givne anvendelseskategorier, fastsættes parkeringsbehovet på baggrund af en konkret analyse.

8.5 Cykelparkering

Der skal udlægges cykelparkering svarende til min.:

- 1 pr. 100 m² i forbindelse med kontor-, service og engrosvirksomheder, hvoraf halvdelen skal være overdækket.
- 1/2 pr. 100 m² i forbindelse med industri-, håndværks-, transport-, logistik-, oplags- og lagervirksomheder, hvoraf halvdelen skal være overdækket.

Ad 8.5

Bebyggelsens anvendelse er udgangspunkt for, hvilken parkeringsnorm der skal anvendes ved fastlæggelsen af parkeringsbehovet. Ved blandet anvendelse fastsættes antallet af parkeringspladser som summen af kravet til de enkelte anvendelser. Hvis det ikke er muligt at placere bebyggelsen under en af de givne anvendelseskategorier, fastsættes parkeringsbehovet på baggrund af en konkret analyse.

9. Tekniske anlæg

9.1 Opvarmning

Området kan forsynes med kollektiv varmforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning.

Ad 9.1

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

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 et-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

Der skal etableres regnvandsbassin, der kan forsinke regnvandet inden afledning til recipient (bæk, å, sø, fjord eller hav). Regnvandsbassinet er vist med en principiel placering og udstrækning på Kortbilag 2.

Der skal sikres vejadgang til regnvandsbassinet med mulighed for oprensning af bassinet. Hvis ikke veje og stier kan anvendes til at vedligeholde regnvandsbassinet skal færdselsmulighederne være landskabeligt indpasset, dvs. fremstå som græsarealer, understøttet af bærelag.

Regnvandsbassinets indvendige skråninger må ikke etableres stejlere end 1:2.

Såfremt der hegnes med trådhegn, skal der på udvendig side af hegnet etableres et min. 3 m bredt bælte med tæt buskbeplantning, som har til formål at skjule hegn og bassin

Ad 9.3

Nedsivning af overfladevand inden for 300 meter fra en vandforsyningsboring til et alment vandværk er kun mulig, hvis der forud er foretaget en konkret vurdering af forureningsrisici i forhold til grundvandsressourcen.

Renseløsning ved anvendelse af materialer, der giver afsmitning, skal godkendes af Aalborg Kommune.

For at tilpasse bassin til landskabet er der mulighed for at opdele bassin i flere niveauer.

De enkelte matrikler skal indrettes således, at afstrømning af overfladevand til naboarealer i tilfælde af skybrud minimeres. Indretning af området skal også sikre, at der i tilfælde af afstrømmende overfladevand fra højere beliggende arealer ikke sker skade på væsentlige værdier.

9.4 Affald

Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regulativer.

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.aalborgforsyning.dk/renovation

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 Solenergianlæg

Solenergianlæg (fx. solfangere og solceller) kan opsættes, såfremt det sker under hensyntagen til bygningens arkitektur. Eventuelle anlæg skal opsættes på eller integreres i tagflader eller facader, og må ikke medføre blændingsgener.

10. Miljø

10.1 Miljøklasser

Inden for lokalplanområdet må der kun etableres virksomheder inden for miljøklasse 2-5, se Bilag 0.

Såfremt der etableres virksomheder, som er miljøklasse 5, skal der være minimum 150 m mod miljøfølsom anvendelse, herunder eksisterende boliger.

Ad 10.1

De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstand bruges som vejledende grundlag. Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af virksomheden.

Vejledende afstandskrav til miljøfølsom anvendelse:

- ***Klasse 2: 20 meter***
- ***Klasse 3: 50 meter***
- ***Klasse 4: 100 meter***
- ***Klasse 5: 150 meter***

Eksisterende boliger indenfor og udenfor lokalplanområdet (som vist på Kortbilag 2) bevirker, at de nærtliggende kommende virksomheder bliver pålagt at overholde gældende miljøkrav.

10.2 Støj fra erhverv

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

Ventilationsanlæg o.l. skal støjafskærmes og placeres, så de er til mindst mulig gene for støjfølsomme anvendelser.

Vareindlevering skal placeres og indrettes, så det medfører mindst mulige gener for naboer.

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder, samt tillæg til vejledningen fra juli 2007.

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

10.3 Støj fra trafik

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

Ad 10.3

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007: Støj fra veje.

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

11. Grundejerforening

11.1 Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanens område med medlemspligt for samtlige grundejere. Afgrænsningen af den enkelte forening fastsættes af Aalborg Kommune.

Grundejerforeningen har pligt til vederlagsfrit at tage skøde på fællesarealer såsom vej- og stiarealer, fælles parkeringsarealer og beplantningsbælter mv.

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg og stier. Drift og vedligeholdelse af veje og stier omfatter tillige renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse samt afvanding, herunder vedligehold af rendestensbrønde og lignende med tilhørende ledninger, der fører frem til offentlige regnvandsledninger.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Aalborg Kommune.

11.4 Oprettelse

Grundejerforeningen skal senest oprettes, når Aalborg Kommune kræver det.

11.5 Foreningens størrelse

Grundejerforeningen 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.

12. Betingelser for ibrugtagning

12.1 Betingelser, hele området

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

- Vejadgange, veje og allétræer er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.1, 8.2 og 7.2.
- Stien a-b er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.3.
- Parkering samt træer på parkeringsplads er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.4, 8.5 og 7.7.
- Forareal langs Flødal Alle og Buen er anlagt i overensstemmelse med pkt. 7.1.
- Udendørs opholdsareal er anlagt i overensstemmelse med pkt. 7.3.
- Beplantningsbælte er anlagt i overensstemmelse med pkt. 7.6.
- Terrænregulering er udført i overensstemmelse med pkt. 7.8 og 7.9.
- Regnvandsbassin er anlagt i overensstemmelse med pkt. 9.3.
- Bebyggelsen er separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Aalborg Kommunes anvisning.
- Det er dokumenteret, at de vejledende grænseværdier for støj er overholdt, jf. pkt. 10.2 og 10.3.

Området kan udbygges i etaper. Betingelser for ibrugtagning gælder for den enkelte etape eller ejendom.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Ophævelse af lokalplan

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplan i sin helhed:

- Lokalplan 6-1-103 Erhvervsområde, Flødalen, Svenstrup

14. Servitutter

14.1 Ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

15.1 Endelig vedtagelse og bekendtgørelse

Når lokalplanen er endeligt vedtaget 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.

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

Indenfor en 5 årig periode fra den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, kan kommunen foretage ekspropriation af privat ejendom efter planlovens §47, hvis det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen. Se afsnittet "Anden planlægning" under "Redegørelse" for mere information.

15.8 Overtagelsespligt

Hvis en ejendom, der er udlagt til offentlige formål eller omfattet af bestemmelser om bevaring af bebyggelse, indebærer, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

I redegørelsen for anden planlægning og lovgivning beskrives 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.

Denne del er ikke juridisk bindende.

Anden planlægning

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

Kommuneplan

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinier for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer. Lokalplanen er omfattet af kommuneplanramme 6.1.H5 Fløddalen.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanen for Aalborg Kommune og forudsætter derfor ikke udarbejdelse af kommuneplantillæg.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af eksisterende Lokalplan 6-1-103.

Den eksisterende lokalplan ophæves i sin helhed i forbindelse med byrådets endelige godkendelse af Lokalplan 6-1-120.

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. Screeningen 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.

Natura 2000-områder

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

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 nr. 18 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø, som ligger ca. 6,5 km syd for området. I kraft af afstanden på ca. 6,5 km vurderes, at lokalplanen hverken i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan medføre væsentlige påvirkninger ind i Natura 2000-området.

Bilag IV-arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Der er forbud mod opgravning og ødelæggelse af plantearterne og mod forstyrrelse og ødelæggelse af dyrearterne og deres yngle- og rasteområder.

Lokalplanen ligger inden for udbredelsesområde for en række arter opført på habitatdirektivets bilag IV. Området består af intensivt dyrket landbrugsjord og erhvervsbygninger, og det vurderes derfor, at det ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rasteområde for bilag IV-arter. Det kan dog ikke udelukkes, at der vil kunne træffes fouragerende flagermus i området, ligesom områdets læhegn kan fungere som ledelinje for flagermus. Læhegnene vurderes ikke egnede som yngleområde for flagermus, da hegnene ikke består af store, gamle træer med hulheder. Samlet set vurderes planen ikke at ville beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyre- eller plantearter opført på habitatdirektivets bilag IV.

Ekspropriation til virkeliggørelse af lokalplan

Byrådet kan i medfør af § 47 i planloven ekspropriere privat ejendom eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Det forventes ikke at blive aktuelt at ekspropriere i forbindelse med denne lokalplan.

Hvis det mod forventning skulle blive aktuelt at ekspropriere, kan det ske efter planloven på baggrund af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål eller til fordel for en privat aktør, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.
- For lokalplaner vedtaget efter 1. januar 2019 gælder, at kommunens mulighed for at foretage ekspropriation bortfalder 5 år efter, at planen er offentliggjort.

Proceduren for ekspropriation i medfør af en lokalplan følger reglerne for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- at kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- at kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- at kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- at kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- at ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- at kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- at ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- at kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes på Erhvervsstyrelsens hjemmeside.

Vandforsyning

Lokalplanområdet skal forsynes af Aalborg Forsyning, Vand A/S jf. Aalborg Kommunes vandforsyningsplan.

Der bør ses på alternativer/løsninger ved eventuelle byggeprojekter, der kræver særligt vandforbrug.

Anden lovgivning

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

Trafikregulering

Vejanlæg/vejadgang

Udførelse af vejanlæg, der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling, herunder om anlæg af parkeringspladser og holdepladser for busser, kan ikke ske uden godkendelse fra vejmyndigheden og med politiets samtykke jf. Færdselslovens § 100.

Færdselsregulering

Færdselsindskrænkninger og adgang til anvendelse af afmærkning, der er nævnt i færdselslovens § 95, på private veje, udføres efter færdselslovens bestemmelser i §§ 92-92c og 97, og kan ikke ske uden samtykke fra vejmyndigheden og/eller politiet.

Arkæologi

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

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til museumslovens § 25, anmode Nordjyllands 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 forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. museumslovens § 26, stk. 1-2.

Lokalplanområdet i Flødalen er forundersøgt for arkæologi. Der er fundet arkæologiske fundområder spredt i hele området. Fundområderne er gradvist blevet egentlig undersøgt for arkæologi i Flødalen Øst, og Aalborg Kommune har disponeret med arkæologisk undersøgelse af Flødalen Vest i takt med, at der er efterspørgsel efter erhvervsarealer.

Skovbyggelinje

En del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje, som er en 300 m beskyttelseszone omkring offentlige skovarealer på min. 0,5 ha eller private skovarealer på min. 20 ha. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master m.v.).

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

Realisering af lokalplanen forudsætter, at Naturstyrelsen reducerer skovbyggelinjen eller at der dispenseres fra skovbyggelinjen i forbindelse med konkret byggesag.

Fredskov

Et areal på ca. 0,5 ha af lokalplanens område er registeret som fredskov. Området er beliggende i det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet.

Langt den største del af de danske private skove og alle offentlige skove er fredskovspligtige. Fredskovspligten blev indført for næsten 200 år siden for at sikre Danmarks forsyning med træ, efter at næsten al skov i landet var blevet ryddet.

Fredskov er arealer, som altid skal drives efter skovlovens regler om god og flersidig skovdrift. Det betyder bl.a., at man ikke må bygge i fredskov. Det er ejerens pligt at sikre at skovloven overholdes.

Lokalplanen fastlægger en respektafstand på 15 m til skovbrynet.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på en del af lokalplanområdet, se Kortbilag 1. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Landbrugsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningen. Landbrugsstyrelsen 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.

Jordforurening

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres 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 forurenede. Som udgangspunkt er al jord indenfor byzone klassificeret som muligt lettere forurenede.

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 forurenede jord ikke bliver spredt til uforurenede arealer.

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

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for område med drikkevandsinteresser (OD), men uden for særlige drikkevandsinteresser (OSD), samt indvindingsoplande til almene vandværker og kildepladszoner.

Øst for lokalplanområdet, i en afstand af ca. 200-400 m, er hhv. indvindingsopland og vandværksboringer til Aalborg Forsyning Vand A/S, Flødal Kildeplads. Derudover er der en række private drikkevandsboringer i nærhed til lokalplanområdet. Grundvandsstrømningen vurderes at være nordvestlig og ud af OD.

Der skal tages hensyn til drikkevandsinteresserne.

Grundvandssænkning

Såfremt grundvandet står højt i forbindelse med byggeri og anlæg i området, er der muligvis behov for grundvandssænkning. En ansøgning eller anmeldelse skal sendes til Aalborg Kommune jf.

Vandforsyningsloven og Byggeloven. Der vil blive stillet særlige krav om eksempelvis beregning af sænkningstragtens udbredelse for at sikre, at en evt. grundvandssænkning ikke vil forårsage skader i omgivelserne, samt påvirke eksisterende jordforureninger i området.

Hvis ledninger placeres i jorden så de bortleder grundvand, er det at betragte som sænkning af grundvandsstanden og kræver dermed som udgangspunkt en tilladelse.

Støj

Virksomheder, der etablerer sig i området, må ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning om "Ekstern støj fra Virksomheder".

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 forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er juridisk bindende for borgerne og regulerer, hvordan et område må anvendes og indrettes fremover. Igennem lokalplaner styrer byrådet den fremtidige udvikling i et område.

Et af formålene med lokalplaner er at give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med omgivelserne og den øvrige planlægning i kommunen.

Lokalplaner udarbejdes efter regler i Planloven, som regulerer arealerne i Danmark på et overordnet niveau. Loven sikrer, at der bliver taget hensyn til alle interesser i samfundet, når arealer bruges og indrettes. Planloven bestemmer også, hvad en lokalplan skal indeholde, og hvordan den skal offentliggøres.

I en lokalplan vil der typisk være bestemmelser om:

- Hvad området og bygningerne må bruges til.
- Hvordan området må udstykkes.
- Hvor store og høje bygninger må være.
- Hvordan bygninger, veje, stier mm. skal se ud og ligge.
- Hvor og hvilken type beplantning, friarealer o.lign. der skal være.

Afhængig af den enkelte lokalplan og stedet kan lokalplanen indeholde øvrige bestemmelser, fx om bevaringsværdige huse og bymiljøer, støjskærme eller grundejerforeninger.

Hvordan er forholdet mellem lokalplan og kommuneplan?

En lokalplan skal altid være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Kommuneplanen beskriver byrådets overordnede visioner for, hvordan kommunen skal udvikle sig.

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for den enkelte grundejer. Men byrådet har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse, bl.a. gennem udarbejdelse af lokalplaner, som til gengæld er bindende for den enkelte grundejer.

Hvordan er forholdet mellem lokalplan og byggelov?

I byggeloven, og særligt i bygningsreglementet, er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. De skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt og for at opnå byggetilladelse til byggeriet. En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes. Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter byggelovens bestemmelser.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter byggelovens regler, er det byggelovens bestemmelser, der er gældende inden for lokalplanens område.

Det er denne koordinering mellem byggelov og planlov, der i lokalplanlagte områder for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i byggeloven.

Hvornår laves der en lokalplan?

Byrådet skal vedtage en lokalplan,

- når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres,
- når arealer skal overføres til byzone, eller
- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Kommunen kan altid af egen drift beslutte, at der skal udarbejdes en lokalplan for et givet område eller projekt.

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.

Lokalplanforslag og offentlig høring

Når byrådet har godkendt forslag til lokalplan sendes planen i offentlig høring. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlig-hedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

Byrådet er forpligtet til at behandle indsigelser og forslag om ændringer inden lokalplanen vedtages endeligt, men byrådet er ikke forpligtet til at rette sig efter dem.

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 vedtaget 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.

De formelle retsvirkninger fremgår af den enkelte lokalplan.

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, lavprisvarehus, supermarked Kiosk Udvalgswarebutik	1-4 1-3 1-4
	Butikker til lokalområdets forsyning	Dagligvarebutik, supermarked Kiosk Udvalgswarebutik	1-4 1-3 1-4
	Butikker	Mindre butik til salg af egne produkter: Salg af producerede fødevarer o.l. Showrooms	1-3
		Butik ved trafik anlæg o.l. (tankstationer, togstationer, lufthavne, turistattraktioner, forlystelser m.m.)	1-3
	Butikker til særlig pladskrævende varegrupper	Biler, campingvogne, lystbåde, møbler, planter, havebrugsvarer, grus, sten- og betonvarer tømmer, byggematerialer o.l.	1-4
	Tankstation	Benzinsalg (evt. med tilhørende kiosk og vaskeanlæg, men ikke værksted)	3
Campingplads og vandrerhjem		Campingplads Vandrerhjem	2-5 1-3
Daginstitutioner		Børneinstitution Daginstitutioner Aktivitetscentre	1-3 1-3 1-3
Døgninstitutioner		Døgncenter, forsorg Plejehjem/ældrecentre Beskyttede boliger/botilbud Hospice	1-2 1-2 1-2 1-2
Forsyningsanlæg		Kraftværker Varmeværker	3-6 1-4
Helikopterlandingsplads		Helikopterlandingsplads	6-7

Kontor- og serviceerhverv	Advokat, revisor o.l.	1-3
	Arkitekt, ingeniør o.l.	1-3
	Rådgivningsvirksomhed	1-3
	Ejendomsrådgiver o.l.	1-3
	Forsikring	1-3
	Kiropraktor	1-3
	Læge	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	1-3
	Solcenter	1-3
	Tandlæge o.l.	1-3
	Dyreklinik	1-3
	Dyrehospital o.l.	1-4
	Hundekennel	1-4
	Hundepension m.v.	1-4
Kulturelle institutioner	Bibliotek	1-3
	Kulturformidling o.l.	1-3
	Medborgerhus	1-3
	Museum	1-3
	Musiklokale	1-3

Let industri og håndværk	Autoværksted	3-5
	Bådeværft (træbåde)	3-5
	Elinstallatør	2-3
	Elektroteknik	2-3
	Fødevarefremstilling	3-4
	Garmester	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
	Undervogsbehandling	4-5
	Vaskeri, renseri, farveri	3-4
	Vulkanisering	3-4
	Akkumulator- og kabelproduktion	4-5
	Betonblanding/-støbning	4-6
	Bygningselementer	4-5
	Catering	2-5
	Drikkevarefremstilling	4-5
	E-handel o.l.	2-4
	Elektroteknik	2-4
	Fødevarefremstilling	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-/skumplastfremstilling	4-5
	Protein- og enzymfremstilling	3-6
	Rengørings-/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
Lufthavn	Lufthavne og landingsbaner samt tilknyttede bygninger og anlæg	6-7
Lystbådehavn	Lystbådehavn (incl. bygninger og anlæg)	1-7
Offentlig administration	Offentlig administration (stat, region, kommune)	1-3

Parkeringsanlæg	Parkeringshus	1-4
	Større P-pladser	1-4
Publikumsorienterede serviceerhverv	Apotek	1-3
	Bar	1-4
	Bedemand	1-4
	Biograf	1-3
	Cafe, restaurant o.l.	1-4
	Casino/spillehal	1-3
	Diskotek	1-4
	Fastfood o.l.	1-4
	Fitness	1-4
	Frisør o.l.	1-3
	Galleri/udstilling	1-3
	Køreskole/teorilokale	1-2
	Rejse-, turist-, billetbureau o.l.	1-3
	Teater	1-3
	Terapi	1-4
Religiøse institutioner og gravpladser	Kirke	1-3
	Menighedshus	1-3
	Kirkegård	1-3
Rensningsanlæg	Rensningsanlæg	1-7
Sommerhus- og fritidsboligbebyggelse	Sommerhus	1-2
	Fritidsboligbebyggelse	1-2
	Ferieby/-center	2-5
Sports- og idrætsanlæg	Sports- og idrætsanlæg	1-7
	Sportshal	
	Stadion	
	Tennisbaner	
	Ridehal	
	Udendørs sportsanlæg	
Støjende fritidsanlæg	Badeanlæg	1-7
	Forlystelser	1-7
	Motorbaner	1-7
	Skydebaner	1-7
Sundhedsinstitutioner	Sygehus o.l.	3-4
	Læge-/sundhedshus	1-3
Transportkorridor	Jernbaneanlæg	3-6
	Højspændingsledninger	
	Naturgasledninger	

Tekniske anlæg	Antenneanlæg	1-3
	Beskyttelsesrum	1-3
	Pumpestationer o.l	1-3
	Transformere	1-3
Transport- og logistikvirksomheder	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
	Aftapning, pakning, oplag	3-6
	Catering	2-5
	E-handel o.l.	2-4
	Engroshandel	2-6
	Lagervirksomhed	2-6
	Postordrevirksomhed	2-6
	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

Tung industri	Akkumulator- og kabelproduktion	5-6
	Asfaltfremstilling	6-7
	Betonblanding/-støbning	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
	Fødevarerfremstilling	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
Uddannelsesinstitutioner	Forskning, udvikling	1-3
	Gymnasium	1-3
	Videregående uddannelse	1-3
	Kursus, konference	1-3
	Skole	1-3
Vejanlæg	Markante veje, broer og tunneller	1-7

Virksomheder med særlige beliggenhedskrav	Asfaltfremstilling	6-7
	Bekæmpelsesmidler og kunstgødning	6-7
	Biogasanlæg	6-7
	Bygningsselementer	4-7
	Cementfabrik	7
	Farve, lak, lim, cellulose	6-7
	Fiskemel, benmel, blodplasma	7
	Foderstoffer og 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



