



LOKALPLAN 10-073

JOMFRU ANE PARKEN

AALBORG



AALBORG KOMMUNE

TEKNISK FORVALTNING

FEBRUAR 2004

Nærmere oplysninger

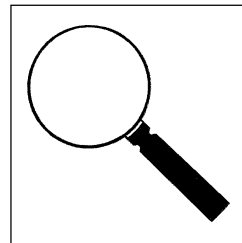
Aalborg Kommune,
Teknisk Forvaltning,
Stigsborg Brygge 5, Postboks 219,
9400 Nørresundby
Tlf. 9931 2000

Forsidebilledet viser detalje fra havnepromenaden

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 10-073

Jomfru Ane Parken, Aalborg



Vejledning

Hvad er en lokalplan?	5
-----------------------------	---

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	7
Lokalplanområdet	8
Lokalplanområdets omgivelser	8
Lokalplanens indhold	10
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	11
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	14
Servitutter	14
Inspiration til aktiviteter i området	15

Lokalplanbestemmelser

Indledning	17
1. Formål	18
2. Område og zonestatus	18
3. Arealanvendelse	18
4. Udstykning	18
5. Bebyggelsens placering og omfang	18
6. Bebyggelsens udseende	19
7. Ubebyggede arealer	20
8. Veje, stier og parkering	21
9. Tekniske anlæg	21
10. Miljø	21
11. Grundejerforening	21
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	22
13. Lokalplan og byplanvedtægt	22
14. Servitutter	22
15. Retsvirkninger	22
Vedtagelse	23
Tinglysning	24

Bilag

Erhvervskategorier, Bilag A *	25
Støj fra erhverv, Bilag B *	27
Støj fra trafik, Bilag C *	29
Parkeringsnormer, Bilag F *	31

* Bilagene stammer fra kommuneplanen. I lokalplanen er de medtaget i relevante uddrag.

Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2
Illustrationsskitse	Bilag 3

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. Lokalplanen består af:

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Planbestemmelserne, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne og er således ikke bindende.

Bilag:

Matrikelkort, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel.

Arealanvendelseskort, der viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende.

Illustrationsskitse, der viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg *kan* udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Øvrige bilag. Lokalplanen indeholder herudover følgende bilag: Erhvervskategorier, Støj fra erhverv, Støj fra trafik og Parkeringsnormer, som uddyber eller illustrerer lokalplanbestemmelserne.

Hvornår laves der lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at lave 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 vedtages 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 vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens 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.

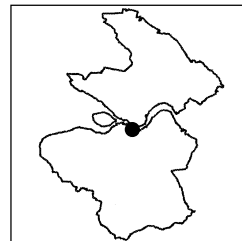
Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Redegørelse Lokalplan 10-073

Jomfru Ane Parken, Aalborg



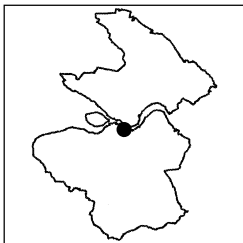
Lokalplanområdets afgrænsning. Luftfoto optaget 2001.

Lokalplanens baggrund og formål

Det er formålet med lokalplanen at give mulighed for at omdanne det smalle havneområde øst for Limfjordsbroen, kaldet Jomfru Ane Parken, til et nyt, attraktivt bykvarter med funktioner som restauranter, butikker, rekreative formål, fritidsformål, kontorer m.m.

Lokalplanen skal sikre, at der skabes en bedre visuel og funktionel forbindelse mellem byen og havnen ved hjælp af sigtelinier, trafiksanering og en havnepromenade.

Planlægningen af området er en del af en større planlægning for omdannelsen af hele Aalborg Havnefront. Den blev debatteret i februar 2001, hvor



Redegørelse

Lokalplan 10-073

Jomfru Ane Parken, Aalborg

Aalborg Kommune som forberedelse på kommuneplanen udsendte debathæftet "Aalborg Havnefront til debat". På baggrund af idéer fra debathæftet samt de bemærkninger og ønsker, der kom frem i debatten, er der blevet udarbejdet en helhedsplan. Se illustrationsskitse nederst på siden.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet afgrænses af Limfjorden mod nord, Strandvejen mod syd, Limfjordsbroen mod vest og Slotspladsen/Østerågade mod øst.

Det meste af området nord for Strandvejen er ejet af Aalborg Kommune og er en tidligere erhvervshavn med pakhuse. I dag er pakhuse lejet ud til anvendelser som bowlingcenter og et shippingfirma, og en stor del af arealet anvendes til offentlig parkering. Et af pakhuse er i privateje og er indrettet til restaurant og markedshal.

Lokalplanens område A er ca. 26.800 m² og ligger i byzone.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet er et meget bynært havneområde. Det er en del af den kyststrækning, der i sin tid blev dannet af opfyld for at få plads til erhverv ved havnen.

Syd for området ligger Aalborg Midtby med mange caféer og restauranter (Jomfru Ane Gade), ligesom der er en tæt tilknytning til gadesystemet via Bispensgade.

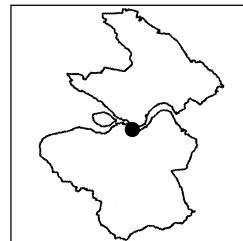
Øst for området ligger Slotspladsen. Det er planen, at den i fremtiden skal fritlægges, så der dannes en større plads, hvor Slotshaven får mere rum, og pladsen får en større sammenhæng med Midtbyen. Vest for området ligger området Vestre Havne-



Illustrationsskitse

Redegørelse Lokalplan 10-073

Jomfru Ane Parken, Aalborg



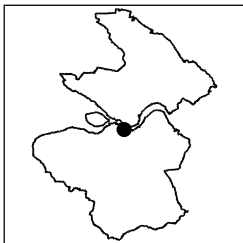
Billede fra havneområdet.



Detalje ved kajkanten i lokalplanområdet.



Luftfoto fra området



Redegørelse

Lokalplan 10-073

Jomfru Ane Parken, Aalborg

promenade, der er det første havneområde, der blev byomdannet i Aalborg. Det består af boliger og erhverv og er bygget op af en karréstruktur.

Lokalplanens indhold

Det er hensigten, at området skal tilføres funktioner, der gør det til et levende bykvarter med en god, fysisk og visuel forbindelse mellem havnen og byen.

Med undtagelse af pakhuset, der i dag er indrettet til restaurant og markedshal, forudsættes alle bygninger på havnen nedrevet, ligesom den offentlige parkering gradvist fjernes. Hele Aalborg Havnefront, fra Limfjordsbroen til Stuhrsvej, byomdannes over en årrække, og det er hensigten, at den offentlige parkering, samt det parkeringsbehov nye funktioner i området skaber, skal samles og placeres i nye parkeringshuse. Derved frigiver de arealer, der i dag anvendes til parkering, til mere rekreative formål.

Lige nord for Jomfru Ane Gade vil der blive mulighed for at opføre et hus i 2 etager med et overdækket uderum. Intentionen med uderummet er at få forlæn-

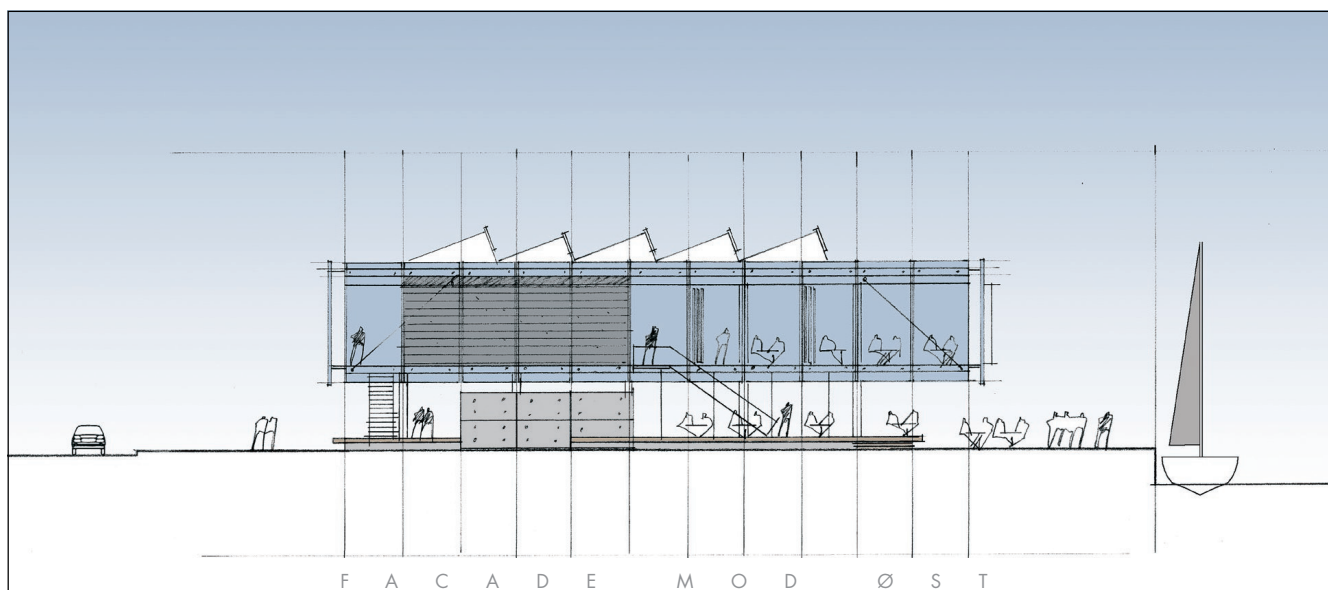
get sæsonen med udeservering og ophold. Bygningen skal i stueetagen indeholde funktioner som restaurant, café, butikker og butikker med værksted. 1. sal kan indeholde café, butikker, kontorer, service m.m.

Der er i lokalplanen ret præcise bestemmelser for materialer, form og farve på den nye bygning, da det er intentionen at få skabt en moderne fortolkning af et havnehus/pakhus med et maritimt og robust præg. Se eksempel side 11.

Bygningen skal udføres i lette konstruktioner og materialer, være transparent i stueetagen og have en særlig bearbejdning af tagfladen, da den bliver meget synlig fra Limfjordsbroen.

Den vestlige del af området kan indrettes meget urbant med pladser, bassiner og hård belægning og bebyggelse placeret vinkelret på fjorden. Her tænkes der også placeret en gæstehavn til dagsophold for lystsejlere m.m.

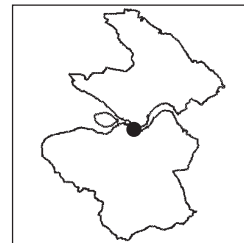
Den østlige del kan indrettes parkpræget med grus- og græsflader med mulighed for boldspil, større



Facadeskitse af fremtidig bebyggelse på havnen.

Redegørelse Lokalplan 10-073

Jomfru Ane Parken, Aalborg



forsamlinger og ophold, ligesom det er stedet, hvor der kan etableres et havnebad.

Området vil i fremtiden kun kunne vejbetjenes for varetilkørsel. Trafik på havnepromenaden vil være forbeholdt de bløde trafikanter som gående, rul-lende og cyklende.

Udviklingen af havneområdet vil medføre en væ-sentlig forøgelse af den krydsende fodgængertrafik mellem det eksisterende centerområde og havne-fronten. I dag udgør vejforløbet Nyhavns-gade-Slots-pladsen-Strandvejen en stor barriere mellem havnen og Midtbyen pga. vejens udformning, trafik-mængderne og hastighedsniveauet. For at mindske denne barriere er der opstillet mål om at sænke trafikmængden fra 18.000 til 10.000 køretøjer i døgnet. Samtidig arbejdes der med at sænke hastig-heden på strækningen.

Der planlægges med udgangspunkt i et tosporet vejforløb med svingbaner, der vil kunne tilgodese den nuværende trafikmængde. Niveauet for trafik-mængden kan sænkes gennem en regulering i lys-reguleringen.

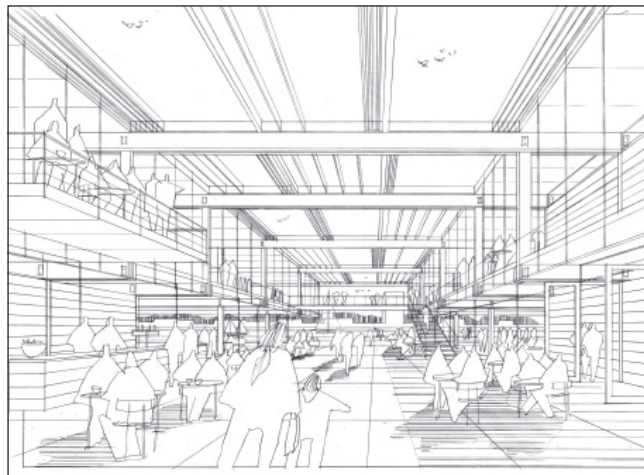
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Forholdet til kysten

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af Aalborgs byzoneområde.

Den nuværende bebyggelse inden for området er pakhuse i 1 etage med en bygningshøjde på ca. 9 m.

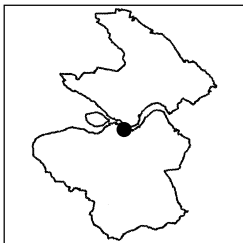
Ny bebyggelse kan bygges i 2 etager og med en højde på 9,5 meter. Området er en del af det centrale Aalborg, og langs hele havnefronten er der bebyg-gelse fra 1-etages bygninger til store kornsiloer på op til 40 meter. Det vurderes derfor, at ny bebyg-gelse ikke vil ændre væsentligt på den visuelle oplevelse af kysten.



Skitse af overdækket uderum i fremtidig bebyggelse.



Eksempel på et byggeri i lette konstruktioner og facade-materialer, der giver et maritimt præg.



Redegørelse

Lokalplan 10-073

Jomfru Ane Parken, Aalborg

Detailhandel

Der kan inden for lokalplanens område etableres butikker på maks. 200 m² og i alt ikke mere end 1000 m².

Der kan ikke etableres dagligvarebutikker, dog gerne markedsfunktion, som fortolkes til at være flere små butiksenheder, der er sat sammen i samme hal.

Området ligger uden for Aalborg Midtbys centrale butiksområder, og der må derfor ifølge Regionplanen kun etableres butikker på maks. 200 m².

Bevaringsværdig bygning

Der er inden for området en bygning, der er udpeget med lav bevaringsværdi gennem SAVE-registeret. Bygningen har fungeret som pakhus på havnen, men er i dag indrettet som restaurant og markedshal.

Der er i lokalplanen bestemmelser, der omhandler bevaring af bygningens udseende og volumen.

Kommuneplanen

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde Aalborg Midtby 1, blad 1.3.C 1, og er i overensstemmelse hermed.

Miljøforhold

Opvarmning

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning.

Grundvand

Der er ikke grundvandsinteresser inden for området.

Kloakering

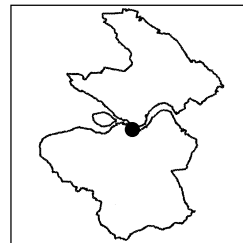
Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan. Området er separatkloakeret. Hovedparten af området er fællesprivat kloakeret. Separat spildevand afledes til den eksisterende afskærende ledning, der forløber gennem området. Herfra ledes det videre til rensning på Renseanlæg Vest. Separat overfladevand udledes direkte til Limfjor-



Havnebad i Københavns Havn, Islands Brygge.

Redegørelse Lokalplan 10-073

Jomfru Ane Parken, Aalborg



den, dels gennem privat udløb, dels gennem offentligt udløb.

Jordforurening

Inden for hele lokalplanområdet er der sket opfyldning med bygningsmaterialer mv. frem til 1910. Endvidere har der ligget et fyringsolieanlæg med tilhørende 5.000 l fyringsolietank, der kan have givet anledning til forurening. Nordjyllands Amt har endnu ikke taget stilling til kortlægning i henhold til jordforureningsloven (Lov nr. 370 af 2. juni 1999).

Opgravning og flytning af forurenede jord skal anmeldes til byrådet senest 4 uger før jordflytningen finder sted.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens tekniske forvaltning underrettes. Amdsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til

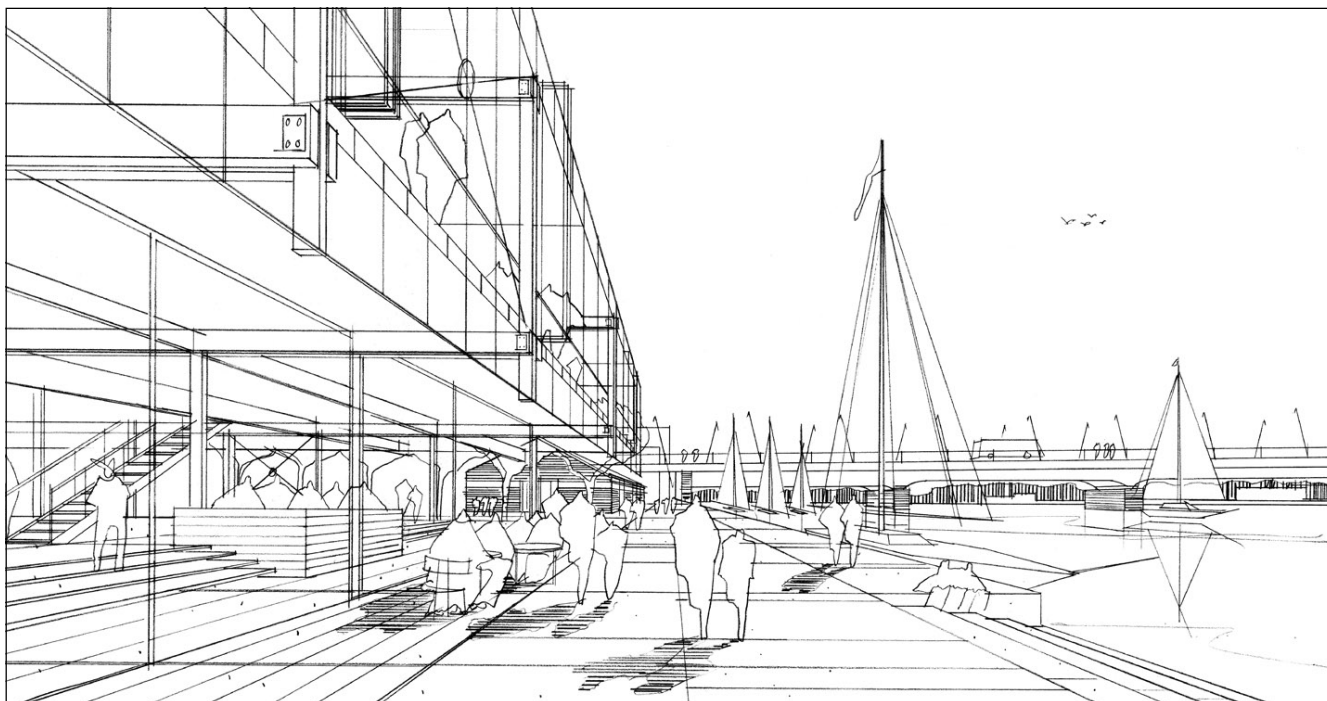
miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

Renovation

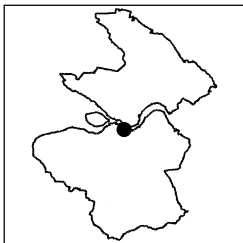
Ved erhvervsjendomme bør der udlægges arealer til opsamling af affald, så det sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Aalborg Kommunes "Regulativ for Dagrenovation".

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Aalborg Kommunes "Regulativ for Dagrenovation". Hvor der er behov for, at opsamling af affald sker i storcontainer, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

Ved detailhandelsbutikker bør der, afhængigt af butikstypen, tages højde for og afsættes plads til, at



Skitse af en fremtidig promenade.



Redegørelse

Lokalplan 10-073

Jomfru Ane Parken, Aalborg

kunderne kan aflevere tom emballage som eksempelvis flasker, malingsrester og lign.

Yderligere oplysninger findes på www.skidt.dk eller på tlf. 9931 4955.

Trafikstøj

Området er belastet af trafikstøj fra Limfjordsbroen og Strandvejen/Slotspladsen. Den fremtidige trafikmængde på Limfjordsbroen vil afhænge af, hvilken 3. Limfjordsforbindelse der bliver etableret (øst- eller vestforbindelsen). Det tilstræbes at få trafikmængden på Strandvejen ned på 10.000 biler/døgn med lavere hastighed. På nuværende tidspunkt kan trafikstøjniveauet derfor ikke fastlægges, men uanset ovenstående vil området være belastet af støj.

Miljøvurdering af virksomheder

Når Aalborg Kommune tillader ny aktivitet i et område, sker det på grundlag af en miljøkonsekvensvurdering.

Enhver aktivitet er klassificeret efter, hvor meget den erfaringsmæssigt belaster omgivelserne med bl.a. støj, rystelser og trafik, se mere herom i Bilag A, Erhvervskategorier.

Lokalplanen begrænser ikke den igangværende, lovlige erhvervsudøvelse for områdets eksisterende virksomheder.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

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).

Terrænændringer mv. på strandbredder og andre kyststrækninger kræver tilladelse fra Kystdirektoratet, jf. § 16 stk. 1 i lovebekendtgørelse nr. 243 af 5. april 1994 om kystbeskyttelse og § 1 i trafikministe-

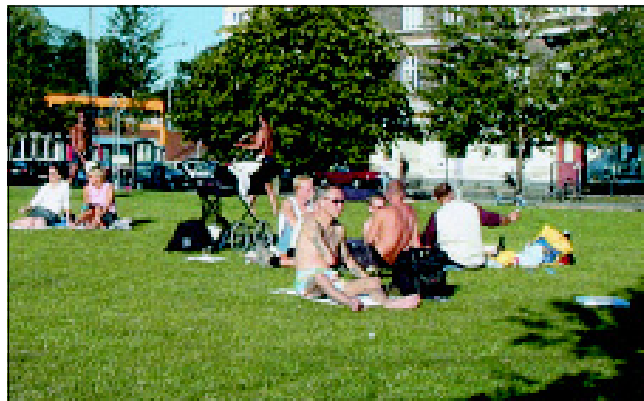
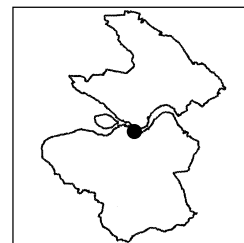
riets bekendtgørelse nr. 1051 af 16. december 1999 om henlæggelse af opgaver til Kystdirektoratet.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig 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, forinden 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.

Redegørelse Lokalplan 10-073

Jomfru Ane Parken, Aalborg



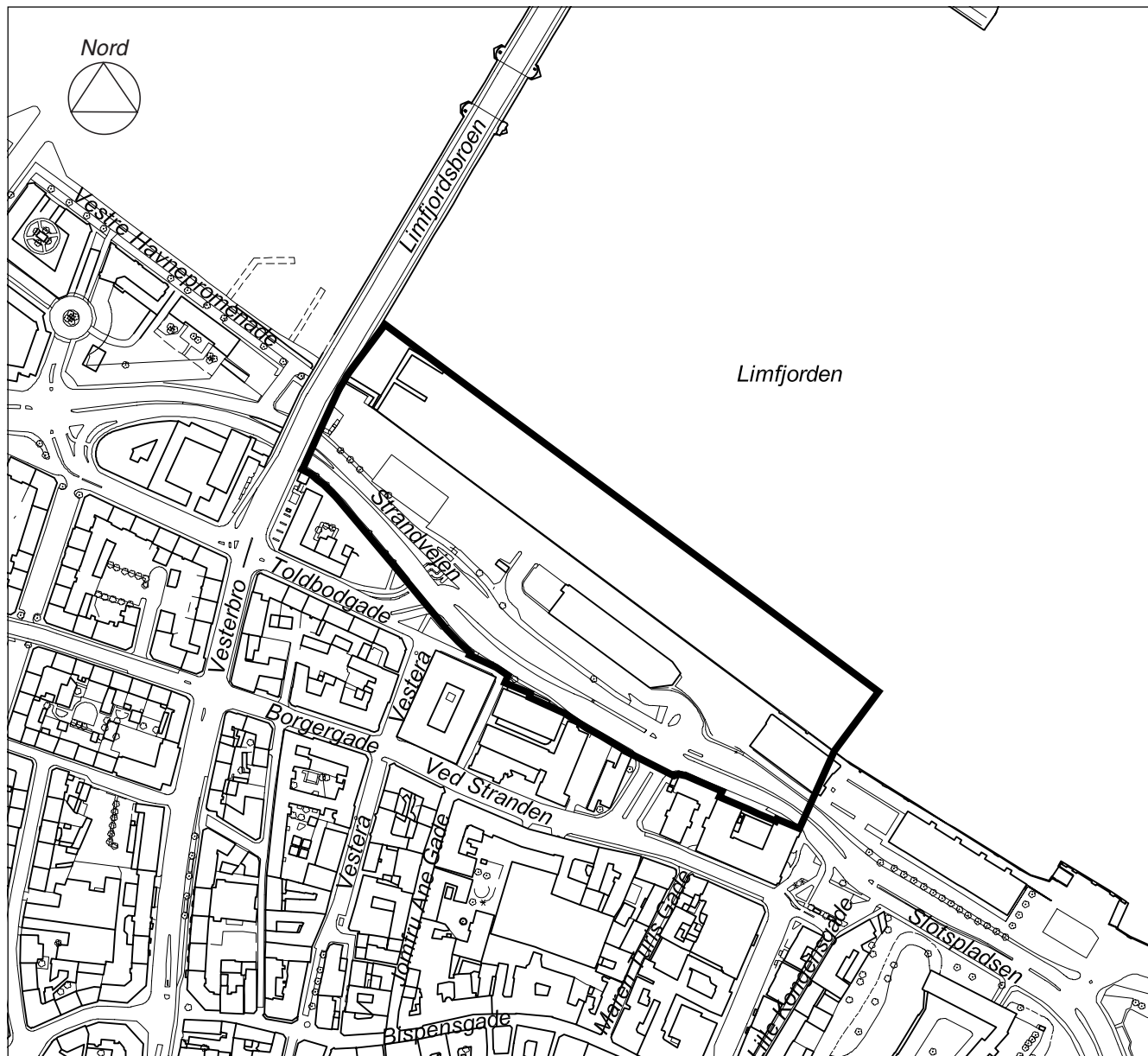
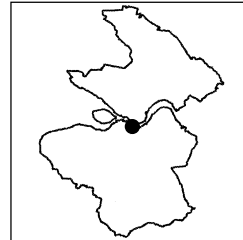
Inspiration til aktiviteter i området



Planbestemmelser

Lokalplan 10-073

Jomfru Ane Parken, Aalborg

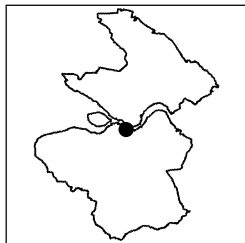


Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4.000

Indledning

Lokalplanens bestemmelser er bindende og tinglyses på de ejendomme, der omfattes af 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.



Planbestemmelser

Lokalplan 10-073

Jomfru Ane Parken, Aalborg

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre,

- 1.1 at området anvendes til byfunktioner, rekreative formål og fritidsformål,
- 1.2 at der reserveres areal til en havnepark, der kan indeholde rekreative funktioner,
- 1.3 at der reserveres areal til en havnepromenade,
- 1.4 at ny bebyggelse opføres i lette konstruktioner og facadematerialer og gives et maritimt udtryk.

2. Område og zonestatus

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Aalborg Bygrunde

del af 2 az, del af 1359 a, 1359 g, 1359 h, 1359 i, del af 1359 l, 1359 n, del af offentligt vejareal "cc" Strandvejen, del af umatrikuleret vandareal Limfjorden,

samt alle parceller, der efter den 26. juni 2003 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A og B.

2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone.

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse, delområde A

- Butikker *
- Butikker med værksted
- Restauration o.l.
- Kontorer **
- Rekreative formål

* Udvalgsvarer, dog dagligvarer som markedsfunktion. Butikker ikke større end 200 m². Butiksareal i alt ikke større end 1000 m².

** Kontorer kan kun etableres på 1. etage.

3.2 Anvendelse, delområde B

- Fritidsformål *

* Kun havne- og publikumsorienterede formål som badebassin, lystbådehavn, flådebesøg, mindre krydstogtskibe, skoleskibe og lign.

3.3 Tekniske anlæg

Inden for lokalplanens område kan der opføres transformerstationer og andre tekniske anlæg til områdets lokale forsyning.

4. Udstykning

4.1. Transformerstationer

Transformerstationer og andre tekniske anlæg til områdets forsyning kan udstykkes som sokkelgrund.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Delområde A

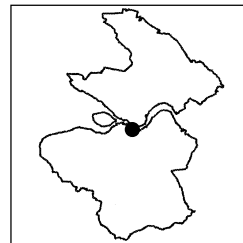
Bebyggelse opføres inden for byggefeltene vist på Bilag 2.

Uden for byggefeltene må der opføres højst 3 mindre bygninger, der sammenlagt ikke overstiger 200 m².

Planbestemmelser

Lokalplan 10-073

Jomfru Ane Parken, Aalborg



5.2 Byggefelt 1

Bebyggelse opføres i højst 1½ etage.
Bygningshøjde højst 9 meter.

5.3 Byggefelt 2

Inden for området vist med åben skraveringssignatur kan der kun opføres en lettere overdækning. Overdækningen skal minimum være 15 meter i bredden, og bredden på bygningen i feltet med tæt skraveringssignatur må maksimalt være 18 meter, som vist på Bilag 2. På Figur 1 er vist princip for overdækning.

Ovenstående bestemmelse skal sikre, at den midterste del af bygningen bliver en overdækning, et uderum, men der er forskellige muligheder for, hvor det kan placeres inden for det samlede byggefelt.

Bebyggelse opføres i højst 2 etager.
Bygningshøjde højst 9,5 meter.
Bygningshøjde inklusiv ovenlys højst 10,5 meter.

Stueetage skal opføres inden for den stiplede byggelinie vist på Bilag 2, så stueetagens facade-linie bliver trukket 3 meter tilbage i forhold til 1. etage. Se Figur 1.

Stueetagen skal opføres med en udvendig frihøjde på mindst 3,50 meter og højst 4,00 meter. Frihøjde

måles fra niveauplan til underkant af etageadskillelse. Se Figur 1.

Der kan ikke opføres tekniske installationer, der er højere end færdig bygningshøjde, undtagen et elevatorårn.

5.4 Delområde B

Der kan ikke opføres bebyggelse inden for området, dog kan der opføres mindre bygninger til livreddertårn og udspringsvippe.

6. Bebyggelsens udseende

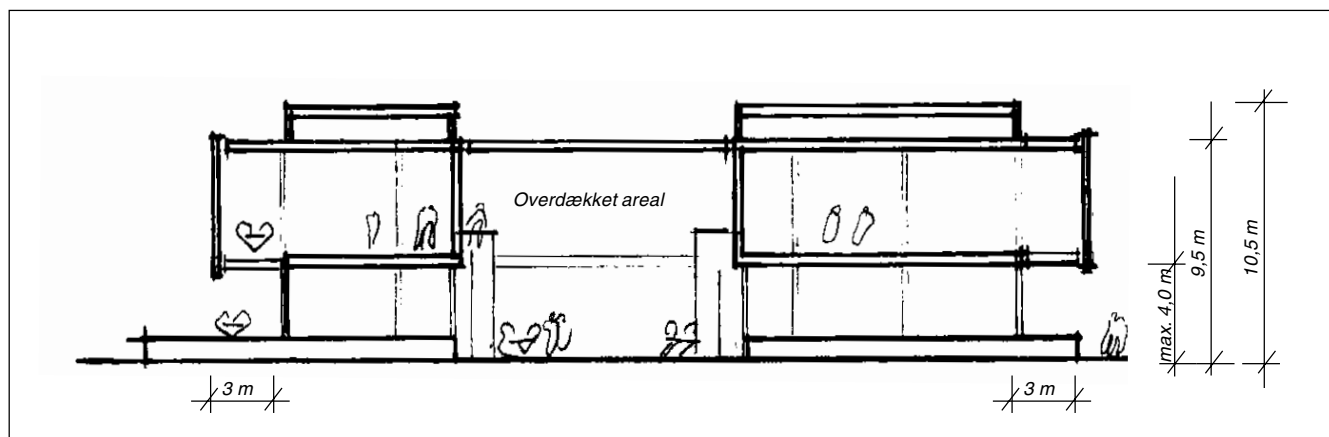
6.1. Byggefelt 1

For bygningen gælder, at nedrivning, ændring af bygningens ydre fremtræden, udskiftning af tag, døre, vinduer mv., kun må ske med kommunens forudgående tilladelse.

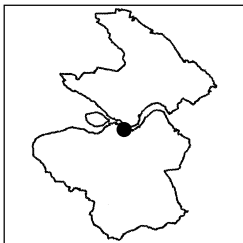
Med dette krav om godkendelse varetages bevaringsmæssige hensyn, og der vil ved en konkret vurdering blive stillet krav om udformning og materialevalg.

6.2. Tage, byggefelt 2

Tage udføres som fladt tag med beklædning som



Figur 1. Snit gennem bebyggelse med overdækket areal i midten, angivelse af bygningshøjder samt princip for tilbagetrukket stueetage.



Planbestemmelser

Lokalplan 10-073

Jomfru Ane Parken, Aalborg

småsten, fliser eller metalplader. Beklædningen må ikke være reflekterende. Der skal opsættes taglys som shedtag eller som firkantede lyskasser.

På overdækningen udføres tagbeklædningen som glas, metalplader eller sejldug.

6.3. Facader, byggefelt 2

Facader udføres som forpatineret kobber, perforerede metalplader eller glas og træpaneler. Beklædning i træ udføres i farven sort eller træets naturlige farve. Beklædning i metal udføres i mørke eller metallignende farver. Beklædning i glas må ikke være farvet eller spejlende.

Facaden skal udføres med en lodret, visuel opdeling ca. pr. 3 meter. Se Figur 2.

Konstruktioner, der er synlige i facaden, skal udføres som massivt træ eller stål.

70 % af facaden i stueetagen skal udføres som glas, der er transparent.

6.4. Vinduer og døre, byggefelt 2

Vinduesrammer og karme, dørrammer og karme skal udføres i træ eller stål.

6.5. Mindre bygninger, delområde A

Mindre bygninger skal udføres med facadebeklædning i træ, glas eller metal.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Rekreativt område

Området vist med strekssignatur på Bilag 2 reserveres til rekreativt område.

7.2 Espalierer

Der kan opsættes espalierer som lægivende elementer. Vist som eksempel på Bilag 3.

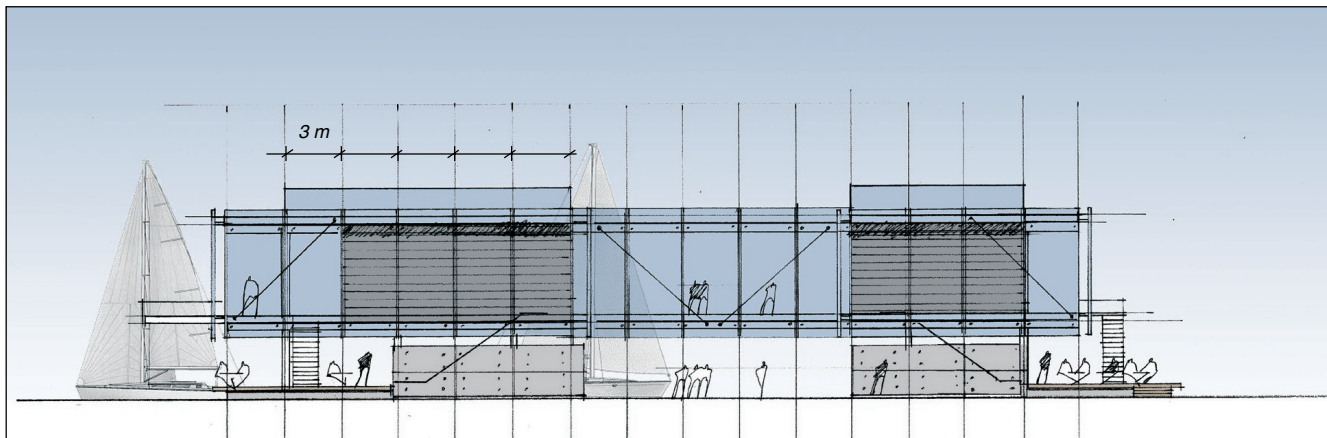
7.3 Hegn

Der må ikke opsættes levende eller faste hegn inden for området, heller ikke som indhegning af arealer med udeservering. Dog kan der opsættes lægivende hegn til opdeling af arealer til udeservering med en højde ikke højere end 1,20 meter.

7.4 Belysning

Belysning langs havnepromenaden udføres efter følgende principper:

Langs promenadearealet, vist på Bilag 2, udføres det som lav belysning i form af belysning nedfældet i belægningen.

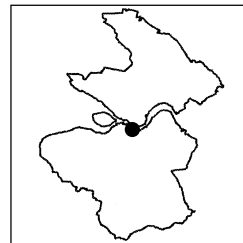


Figur 2. Eksempel på facade med lodret visuel opdeling af facaden pr. 3 meter.

Planbestemmelser

Lokalplan 10-073

Jomfru Ane Parken, Aalborg



Bag promenadearealet kan belysning opsættes som standere eller facadebelysning, så længe det ikke forhindrer eller blænder for udsigten til fjorden.

7.5 Oplag

Der må ikke foretages oplag inden for lokalplanens område.

7.6. Skilte og flagstænger

Skilte skal udføres som enkelte bogstaver og må ikke udføres som lyskasser eller tagreklame.

Der må ikke opsættes flagstænger som fast inventar.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Vejadgang til området sker fra krydset Strandvejen/Ved Stranden, som vist på Bilag 2.

8.2 Stier/Havnepromenade

Der reserveres areal til en havnepromenade som vist på Bilag 2. Havnepromenaden udlægges i en bredde på minimum 15 meter.

8.3 Parkering

Der må ikke etableres parkeringspladser inden for lokalplanens område.

Der etableres parkering efter parkeringsnormen, som det fremgår af Bilag F.

8.4. Indbetaling til parkeringsfonden

Når det ikke er muligt at etablere de beregnede antal parkeringspladser inden for egen grund eller areal disponeret til formålet, kan byrådet i den konkrete byggesag fravige parkeringskravet ved dispensation. En fravigelse af parkeringskravet kræver indbetaling til Aalborg Kommunes parkeringsfond.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger

El-, telefon- og antenneforsyning skal fremføres som jordkabler.

9.2 Paraboler og lign.

Paraboler og lign. skal placeres med mindst mulig gene for omgivelserne og må, så vidt det er muligt af hensyn til modtageforholdene, ikke være synlige fra nabobebyggelser og offentlig vej.

9.3 Kloakering

Ny bebyggelse inden for lokalplanens område skal separatkloakeres.

10. Miljø

10.1 Støj fra aktiviteter på området

Der må kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1-2. Se Bilag A, Erhvervskategorier.

11. Grundejerforening

11.1 Oprettelse af grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening for delområdet A og B med medlemspligt for samtlige grundejere inden for delområderne.

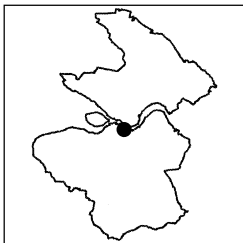
11.2 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Aalborg Kommune kræver det.

11.3 Grundejerforeningens opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, fælles parkeringsarealer, adgangsveje og stier, herunder afvanding af veje og stier frem til offentlige regnvandsledninger, belysning og fællesanlæg.

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



Planbestemmelser

Lokalplan 10-073

Jomfru Ane Parken, Aalborg

11.4 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Aalborg Kommune.

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug

12.1 Fjernvarmepligt

Ny bebyggelse må ikke uden Aalborg Kommunes tilladelse tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunes anvisninger.

12.2 Parkeringspladser

Ny bebyggelse må ikke uden Aalborg Kommunes tilladelse tages i brug, før der er anlagt parkering i overensstemmelse med pkt. 8.3 og 8.4.

12.3 Renovation

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald, i overensstemmelse med Renovationsvæsenets regulativer.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

14. Servitutter

Ingen servitutter aflyses.

15. Retsvirkninger

15.1

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

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

15.3

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

15.4

Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper.

15.5

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

15.6

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

15.7

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

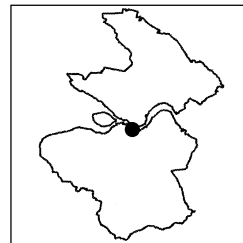
15.8

Hvis lokalplanens bestemmelser om bevaring af bebyggelse medfører, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan han under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

Planbestemmelser

Lokalplan 10-073

Jomfru Ane Parken, Aalborg



Vedtagelse

Lokalplan 10-073 er endeligt vedtaget af Aalborg Byråd den - 8 -03- 2004

Henning G. Jensen
borgmester

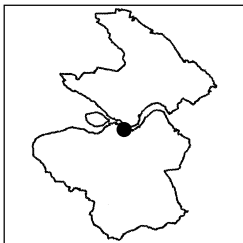
Jens Kristian Munk
kommunaldirektør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 17.3.2004

fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Rie Malling
arkitekt





Tinglysning

Lokalplan 10-073

Jomfru Ane Parken, Aalborg

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Aalborg

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:

I 207

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 2 A m.fl., Aalborg Bygrunde

Ejendomsejer: Aalborg Kommune

Lyst første gang den: 26.03.2004 under nr. 24795

Senest ændret den : 26.03.2004 under nr. 24795

Lyst på de under punkt 2.1 nævnte matrikelnumre.

Afvist fra tingbogen f.s.v. del af offentligt vejareal "cc" Strandvej-
en, der findes i tingbogen.

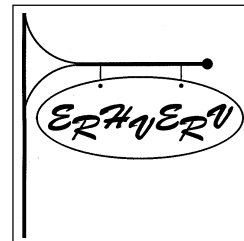
^{ikke}
Retten i Aalborg den 20.04.2004


Bitten Andersen

Erhvervskategorier: Bilag A

Lokalplan 10-073

Jomfru Ane Parken, Aalborg



Vejledning om miljøklasser og beskyttelsesafstande

Virksomhederne er opdelt i 7 miljøklasser, hvor klasse 1 er den mindst miljøbelastende, og klasse 7 den mest miljøbelastende.

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som *kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad*, og således kan integreres med boliger.

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som *kun påvirker omgivelserne i ringe grad*, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

Klasse 3 omfatter 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 omfatter virksomheder og anlæg, som *er noget belastende for omgivelserne*, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som *er ret belastende for omgivelserne*, og derfor skal placeres i industriområder.

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som *er meget belastende for omgivelserne*, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.

Klasse 7 omfatter virksomheder og anlæg, som *er særligt belastende for omgivelserne*, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed (normalt kommuneplanens M-områder).

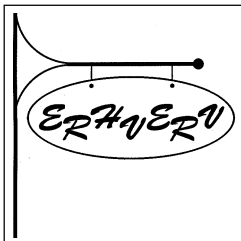
Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle beliggenhedskrav, hvor afstanden til boligområder skal være større end 500 meter. Som eksempel kan nævnes særligt risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

Der opereres med følgende minimumsafstandskrav:

Klasse 1	0 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 2	20 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 3	50 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 4	100 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 5	150 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 6	300 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 7	500 meter	(i forhold til boliger)

Der kan forekomme situationer, der berettiger virksomheder til en anden miljøklassificering, end angivet i skemaet "Erhvervskategorier" på de følgende sider. Fx hvis en virksomhed foretager forureningsbegrænsende foranstaltninger udover det, der er normalt i forhold til gængse forureningsbegrænsende produktionsmetoder. I så fald kan en lavere klassificering accepteres, dvs. en kortere nødvendig afstand i forhold til forureningsfølsomme formål som fx boliger. Omvendt kan det være nødvendigt at klassificere en virksomhed højere end forudsat, hvis virksomheden forurener udover, hvad der er normalt for den pågældende virksomhedstype.

Der er altså **ikke** tale om afstandskrav, der **skal** overholdes. Men hvis afstanden tillades kortere end den, der fremgår af skemaet på de følgende sider, må det ske ud fra en konkret vurdering af den enkelte virksomheds forureningsbelastning på både kort og langt sigt.



Bilag A: Erhvervskategorier

Lokalplan 10-073

Jomfru Ane Parken, Aalborg

Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger
Butikker	Dagligvarebutik Lavprisvarerhus Supermarked Udvalgsvarerbutik	1-3 1-4 1-3 1-3	
Butikker med værksted	Guld/sølvsmide o.l. Møbelpolstrer o.l. Pottemager o.l. Reparation af A.V.-udstyr o.l. Skomager, skrædder o.l. Urmager o.l.	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	
Hotel/restaurant	Bar Diskotek Hotel Restauration o.l.	1-3 1-3 1-3 1-3	
Kontorer	Administration Advokat, revisor o.l. Arkitekt, ingeniør o.l. Datarådgivning	1 1 1 1	
Fritidsformål	Camping o.l. Forlystelse/underholdning Klub/forening Kolonihaver Sport	1-5 1-5 1-5 1-3 1-5	
Rekreative formål	Grønne områder Parker Torve, pladser o.l.		

Støj fra erhverv: Bilag B

Lokalplan 10-073

Jomfru Ane Parken, Aalborg



Vejledende grænseværdier for støjbelastning - målt udendørs - fra den enkelte virksomhed, anlæg eller indretning. Der er grænseværdier **både** for det område, hvori virksomheden, anlægget eller indretningen ligger **og** for omliggende områder.

Arealanvendelse	Det ækvivalente, korregerede støjniveau i dB(A)		
	Mandag - fredag 07.00 - 18.00 Lørdag 07.00 - 14.00	Mandag - fredag 18.00 - 22.00 Lørdag 14.00 - 22.00 Søn- og helligdage 07.00 - 22.00	Alle dage 22.00 - 07.00 (Maksimalværdier om natten er anført i parentes)
Erhvervsområder for særlige virksomheder (M -områder) Erhvervsområder for industri m.m. (I -områder), men kun i de tilfælde, hvor rammebestemmelserne åbner mulighed for støjniveau på 70 dB(A)	70	70	70
Erhvervsområder for industri m.m. (I -områder)	60	60	60
Erhvervsområder for let industri m.m. (H -områder)	60	60	60
Områder for boliger og erhverv (D -områder)	55	45	40 (55)
Centerområder (C -områder)	55	45	40 (55)
Etageboligområder og institutionsområder	50	45	40 (55)
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse og særlig støjfølsomme institutioner (hospitalet, plejehjem m.v.)	45	40	35 (50)
Sommerhusområder, offentligt tilgængelige rekreative områder og særlige naturområder	40	35	35 (50)
Øvrige rekreative områder	Se bemærkninger nedenfor		
Kolonihaveområder	Se bemærkninger nedenfor		
Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)	Se bemærkninger nedenfor		
Der henvises til den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen om Ekstern støj fra virksomheder.			

Øvrige rekreative områder

Områder, hvor der på grund af anvendelsen (f.eks. områder til kortvarigt ophold, idrætsanlæg, stier m.v.) og beliggenheden (f.eks. grønne kiler mellem erhvervsområder), kan fastsættes højere vejledende støjgrænser end for de områder, der betegnes "Offentligt tilgængelige rekreative områder". Ved fastsættelse af vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.

Kolonihaveområder

Betragtes som rekreative områder. Områderne ligger oftest inde i byerne, hvor der er en del baggrundsstøj. Der er forskel på, hvordan områderne benyttes. I nogle kolonihaver må der i perioder af året finde overnatning sted. Andre områder har karakter af nyttehaver, hvor der ikke må overnattes. Ved fastsættelsen af de vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.



Bilag B: Støj fra erhverv

Lokalplan 10-073

Jomfru Ane Parken, Aalborg

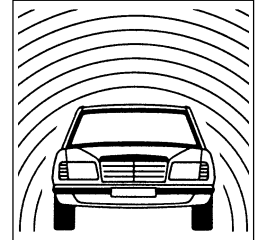
Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)

Normalt er baggrundsstøjniveauet i det åbne land lavt. Derfor er det ønskeligt, at støjniveauet fra virksomheder er meget lavt. Hensynet til en række virksomheder, som det er naturligt at placere i det åbne land, gør det imidlertid nødvendigt i nogle tilfælde at acceptere et højere støjniveau. Ved fastsættelse af de vejledende støjgrænser foretages der derfor i hvert enkelt tilfælde en konkret vurdering.

Støj fra trafik: Bilag C

Lokalplan 10-073

Jomfru Ane Parken, Aalborg



Støj fra vejtrafik

Støjen fra vejtrafik afhænger af antallet af biler, disses hastighed og andelen af tunge køretøjer. Ved registrering af vejtrafikstøj anvendes en gennemsnitsværdi af støjens variation i et døgn.

Under normale omstændigheder skal årsdøgntrafikken være på mellem 1.000 og 1.500 biler, før støjniveauet overstiger de 55 dB(A), der er grænsen for støjfølsomme formål, fx boliger.

Eksisterende og planlagte veje

Arealer langs eksisterende og planlagte veje må *ikke* anvendes til støjfølsomme formål, hvor trafikstøjen overstiger de grænseværdier, der er angivet i **Skema 1**.

Nye veje og varige trafikoplægninger

Ved anlæg af nye veje og ved varige trafikoplægninger, som giver øget trafik på eksisterende veje, skal følgende støjniveauer søges overholdt på arealer udlagt til støjfølsomme formål:

Nuværende udendørs vejtrafikstøjniveau:	Fremtidigt udendørs vejtrafikstøjniveau:
under 55 dB(A)	max. 55 dB(A)
55 - 65 dB(A)	max. 65 dB(A)
over 65 dB(A)	max. nuværende niveau

Særlige regler for midtbyen

For at fastholde midtbyens blandede bymæssige anvendelse kan der indpasses støjfølsomme anvendelser på arealer med støjniveauer som angivet i **Skema 2**, såfremt

- det ikke er muligt at anvende arealerne til ikke støjfølsomme formål,
- antallet af støjramte boliger søges minimeret,
- mindst en facade er belastet med mindre end 55 dB(A) og sove- og opholdsrum orienteres mod denne facade,
- de primære opholdsarealer maksimalt belastes med 55 dB(A).

Anvendelse	Udendørs støjniveau	Indendørs støjniveau
Rekreative områder i det åbne land: - sommerhusområder - grønne områder og campingpladser	50 dB(A) 50 dB(A)	30 dB(A)
Rekreative områder i/nær byområder: - bydelsparker, kolonihaver, nyttehaver og turistcampingpladser	55 dB(A)	
Boligområder: - boligbebyggelse - daginstitutioner mv. - opholdsarealer	55 dB(A) 55 dB(A) 55 dB(A)	30 dB(A) 35 dB(A)
Offentlige formål - hospitaler - uddannelsesinstitutioner mv.	55 dB(A) 55 dB(A)	30 dB(A) 35 dB(A)
Liberale erhverv mv. - hoteller - kontorer mv.	60 dB(A) 60 dB(A)	30 dB(A) 35 dB(A)

Skema 1: Grænseværdier for vejtrafikstøj.

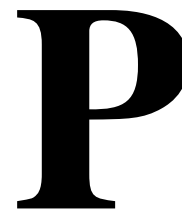
Anvendelse	Udendørs støjniveau	Indendørs støjniveau
Rekreative områder i/nær byområder: - nyttehaver og turistcampingpladser	65 dB(A)	
Boligområder: - boligbebyggelse - daginstitutioner mv.	65 dB(A) 65 dB(A)	30 dB(A) 35 dB(A)
Liberale erhverv mv. - hoteller - kontorer mv.	70 dB(A) 70 dB(A)	30 dB(A) 35 dB(A)

Skema 2: Grænseværdier for vejtrafikstøj i midtbyen.

Parkeringsnormer: Bilag F

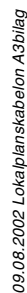
Lokalplan 10-073

Jomfru Ane Parken, Aalborg

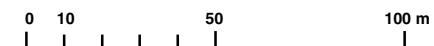


På den enkelte ejendom skal der udlægges tilstrækkeligt parkeringsareal til brug for ejendommens anvendelse efter følgende vejledende P-normer:

BEBYGGELSENS ART	P-NORMER: • Vestbyen • Aalborg midtby • Ø-gadekvarteret • Nørresundby midtby	P-NORMER: • Den øvrige del af kommunen
Boligbyggeri: Boliger Fritliggende enfamiliehuse Rækkehuse, dobbelthuse og lign. Etagehuse Ungdomsboliger, kollegier, enkeltværelser Plejehjem, ældreboliger m.v.	½ P-plads pr. bolig 1 P-plads pr. 4 boligenheder	2 P-pladser pr. hus 1½ P-plads pr. hus/lejlighed. P-pladser kan etableres i fælles P-anlæg 1½ P-plads pr. bolig 1 P-plads pr. 4 boligenheder
	Såfremt indretning og benyttelse kan sidestilles med almindelige boliger, er det de almindelige krav til boliger, der er gældende. I andre tilfælde beregnes 1 P-plads for hver fjerde bolig samt de nødvendige pladser til personale og gæster.	
Erhvervsbyggeri: Kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger Lagerbygninger Servicestationer Hoteller Restaurationer og lignende Supermarkeder/discountbutikker/større udvalgswarebutikker Øvrige butikker	1 P-plads pr. 100 m ² 1 P-plads pr. 100 m ² 10 P-pladser 1 P-plads pr. 4 værelser 1 P-plads pr. 20 siddepladser 1 P-plads pr. 25 m ² salgsareal samt 1 P-plads pr. 50 m ² bruttoetageareal iøvrigt 1 P-plads pr. 100 m ²	1 P-plads pr. 50 m ² etageareal (excl. garageareal) 1 P-plads pr. 100 m ² 10 P-pladser 1 P-plads pr. 2 værelser 1 P-plads pr. 10 siddepladser 1 P-plads pr. 25 m ² salgsareal samt 1 P-plads pr. 50m ² bruttoetageareal iøvrigt 1 P-plads pr. 50 m ²
Andre erhvervsejendomme:	Fastsættes efter byrådets individuelle vurdering af antal ansatte samt kunder.	
Blandet bolig og erhverv:	Fastsættes som summen af kravet til de enkelte funktioner.	
Andet byggeri: Teatre, biografteater og lign. Idrætshaller Sportsanlæg Sygehuse Skoler Daginstitutioner	1 P-plads pr. 8 siddepladser 1 P-plads pr. 10 personer som hallen må rumme 1 P-plads pr. 5 siddepladser 1 P-plads pr. 125 m ² etageareal 1 P-plads pr. 2 ansatte samt 1 P-plads pr. 8 elever over 18 år 2 P-pladser pr. 20 normerede pladser	1 P-plads pr. 8 siddepladser 1 P-plads pr. 10 personer som hallen må rumme (dog mindst 20 pladser) 1 P-plads pr. 5 siddepladser 1 P-plads pr. 125 m ² etageareal 1 P-plads pr. 2 ansatte samt 1 P-plads pr. 4 elever over 18 år 4 P-pladser pr. 20 normerede pladser
Såfremt en type byggeri, der ikke er nævnt i listen, ønskes opført, fastsætter byrådet i hvert enkelt tilfælde kravet til antal parkeringspladser under hensyntagen til den konkrete anvendelse.		



Jomfru Ane Parken, Aalborg





Arealanvendelse: Bilag 2

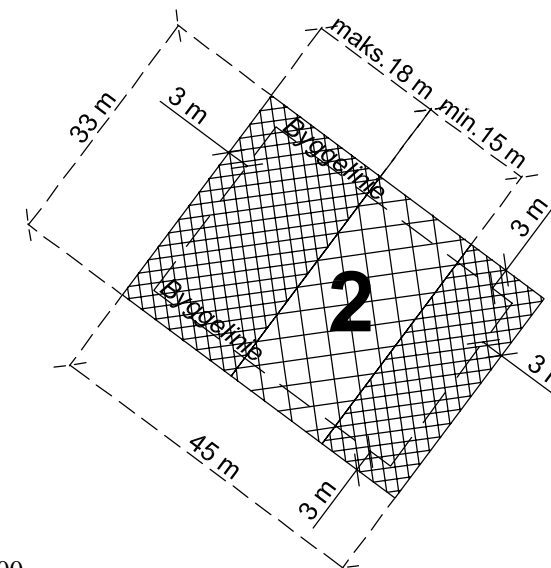
Lokalplan 10-073

Jomfru Ane Parken, Aalborg



Byggefelt 2

Stueetagen skal opføres inden for den stiplede byggelinie, så stueetagens facadelinie bliver trukket 3 meter tilbage i forhold til 1. etage



1:1000

SIGNATURER:

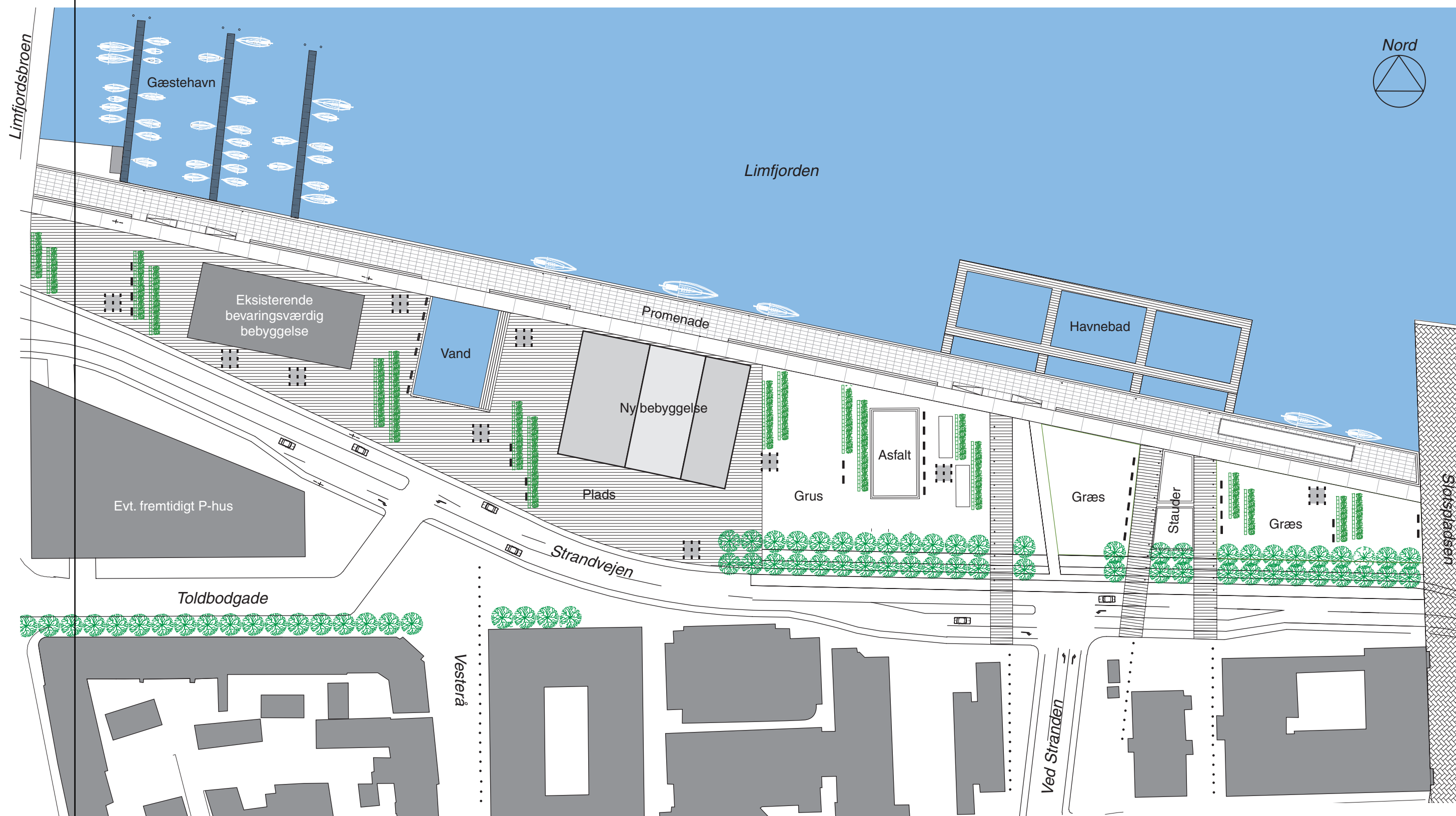
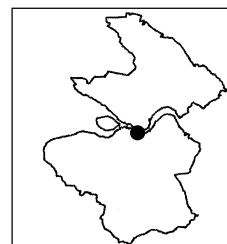
- LOKALPLANGRÆNSE
- DELOMRÅDEGRÆNSE
- 1 BEVARINGSVÆRDIG BYGNING OG BYGGEFELT 1
- 2 BYGGEFELT 2
- REKREATIVT OMRÅDE
- ▶ VEJADGANG



Illustrationsskitse: Bilag 3

Lokalplan 10-073

Jomfru Ane Parken, Aalborg

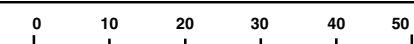


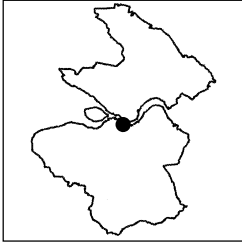
Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

AALBORG KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

DATO: 28.08.2003

MÅL: ca. 1:1000





Oversigtskort Lokalplan 10-073

Jomfru Ane Parken, Aalborg

10-073

