

LOKALPLAN 6-1-104

ERHVERVSOMRÅDE, SVENSTRUP SYD
SVENSTRUP



AALBORG KOMMUNE
TEKNIK- OG MILJØFORVALTNINGEN
FEBRUAR 2012

Lokalplanens høringsperiode på minimum 8 uger offentliggøres i pressen
og på www.aalborgkommune.dk/lokalplan

Indsigelser, bemærkninger og nærmere oplysninger

Aalborg Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Stigsborg Brygge 5, Postboks 219
9400 Nørresundby
Lokalplanlægger Steen Trant, tlf. 9931 2028
Mail: plan.byg@aalborg.dk

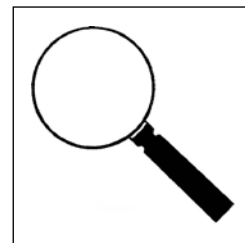
*Lokalplanen er udarbejdet af COWI as i samarbejde med Aalborg Kommune.
Visualiseringer på side 9, 17, 18 og 19 er udarbejdet af KPF Arkitekter.*

Forsidebilledet viser en del af den tidligere planteskole i lokalplanområdets syddel.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup



Vejledning

Hvad er en lokalplan?	4
-----------------------------	---

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	5
Lokalplanområdets omgivelser	6
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	13
Miljørapport	14
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	23
Servitutter	23

Planbestemmelser

Indledning	25
1. Formål	25
2. Område og zonestatus	26
3. Arealanvendelse	26
4. Udstykning	26
5. Bebyggelsens placering og omfang	27
6. Bebyggelsens udseende	27
7. Ubebyggede arealer	28
8. Veje, stier og parkering	29
9. Tekniske anlæg	30
10. Miljø	30
11. Grundejerforening	31
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	31
13. Lokalplan og byplanvedtægt	31
14. Servitutter	31
15. Retsvirkninger	31
Vedtagelse	32

Bilag

Anvendelseskategorier, Bilag A *	33
Støj fra erhverv, Bilag B *	37
Støj fra trafik, Bilag C *	39
Parkeringsnormer, Bilag F *	41

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

Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2
Illustrationsskitse	Bilag 3



Vejledning

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 direkte 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: Anvendelseskategorier, 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.

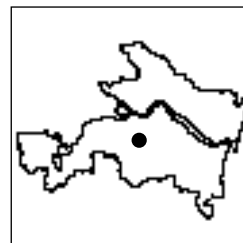
Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Redegørelse Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup

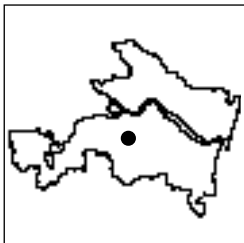


Lokalplanområdets afgrænsning, mål ca. 1:10.000. Luftfoto optaget 2008.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanens baggrund er et ønske om at skabe et attraktivt erhvervsområde, hvis trafikale beliggenhed og landskabelige værdi er de bærende kvaliteter, og hvor bebyggelse og friarealer kendetegnes ved høj kvalitet.

Formålet er at kunne påbegynde en udbygning af området under hensyntagen til en klar disponering for hele erhvervsområdet på den tidligere planteskolegrund mv, sådan som det er udlagt i kommuneplanen.



Redegørelse

Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup

Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter ca. 12,9 ha, som vist på luftfotoet på side 5. Lokalplanens område udgøres af to særskilte områder, da ejeren af den mellemliggende ejendom ikke har aktuelle ønsker om at indgå i planen. Det bemærkes, at lokalplanområdet er reduceret i forhold til det offentliggjorte planforslag i 2010, der omfattede hele det kommuneplanlagte rammeområde til motorvejen.

Store dele af området har indtil for nylig været anvendt som "Thomsens Planteskole" med bygninger, drivhuse og beplantninger. Inden for lokalplanområdet ligger endvidere en mindre landbrugsejendom og en boligbebyggelse.

Området afgrænses mod øst af en dobbeltsporet jernbane, der er en del af den jyske længdebane, og som desuden betjener Aalborg nærbane med station i Svenstrup.

Hobrovej afgrænser lokalplanområdet mod vest. Hobrovej er landevejen fra Aalborg mod syd, og den løber centralt igennem Svenstrup by. Såvel Hobrovej som jernbanen krydser under motorvejen i terræn.

Terrænet i selve lokalplanområdet falder fra Hobrovej til jernbanen - fra kote 26 i sydvesthjørnet til kote 9 ved den nordlige begrænsning (se også højdekurverne på Bilag 2).

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger i sammenhæng med erhvervsområdet Flødalen vest for Hobrovej, hvor der er etableret arkitektonisk markante domiciler. Flødalen er lokalplanlagt til yderligere udbygning mod vest.

Lokalplanområdet grænser mod øst til jernbanen, der på flere strækninger har afskærmende beplantning. Øst for jernbanen ligger flere fredskovsarealer, der fungerer som afgrænsning mod det åbne land.

Lokalplanområdet ligger som Svenstrup By på dal-siden til Østerådalen, der er et bredt landskabsbånd, der strækker sig mellem Aalborg og Svenstrup og videre mod syd. Ud over den dominerende omgivende infrastruktur, gennemskærer to luftbårne højspændingsledninger syd for lokalplanområdet. Fra motorvejen er flere steder indblik over dele af lokalplanområdet og Østerådalen.



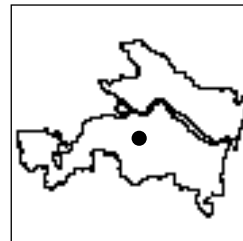
Lokalplanområdets nordlige del, set fra jernbanebroen mod vest.



Hobrovej set mod nord med markante erhvervsbygninger på vest-siden.

Redegørelse Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup



Den tidligere planteskoles arealer med læhegn og højspændingsledninger set fra motorvejen .

Lokalplanens indhold

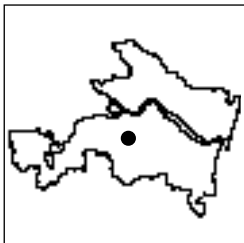
Lokalplanen har til formål at fastlægge bestemmelser for lokalplanens område, der giver mulighed for at påbegynde en udbygning af området. Lokalplanen omfatter en del af det kommuneplanlagte erhvervsområde i Svenstrup Syd, og sikrer på baggrund af en helhedsplan sammenhæng med den overordnede disponering og anvendelse af det 29 ha store erhvervsområde, der strækker sig over hele kilen ud til motorvejen mellem Hobrovej og jernbanen.

Lokalplanen skal sikre, at området er attraktivt for virksomheder, der lægger vægt på en god trafikal og synlig placering, hvor der lægges vægt på landskabelig tilpasning og høj æstetisk standard i arkitektur og grønne arealer.

Disponeringen af området sikrer en klar struktur, samtidig med at der er fleksibilitet til at imødekomme varierende virksomhedsbehov, der måtte opstå konkret i området.



Eksisterende indkørsel til "Thomsens Planteskole" med Østerådalen i baggrunden.



Redegørelse

Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup

Helhedsplan

Der er udarbejdet en helhedsplan for det samlede erhvervsområde i Svenstrup Syd på ca. 29 ha, som er udlagt i kommuneplanen som rammeområde 6.1.H9.

I kommuneplanen inddeles området i to delområder, hvor det er fastsat at område A nærmest byen skal udnyttes inden område B tages i anvendelse.

I det følgende beskrives lokalplanens regulering af anvendelse, bebyggelse og friarealer mv inden for

lokalplanens 12,9 ha i sammenhæng med helhedsplanens disponering af det samlede erhvervsområde. Helhedsplanen er alene en skitsering af en mulig disponering og er ikke bindende udover hvad denne lokalplan regulerer.

Anvendelse

Området planlægges til virksomheder inden for bl.a. kontor- og serviceerhverv, trykkerier, oplags- og engrosvirksomheder, samt bilforhandlere.

Lokalplanens nordlige del er forbeholdt virksomheder i de lettere miljøklasser 1-3, mens der i den sydlige del herudover kan etableres transport- og mindre industrivirksomheder, samt værksteder og lignende inden for miljøklasse 2-5.

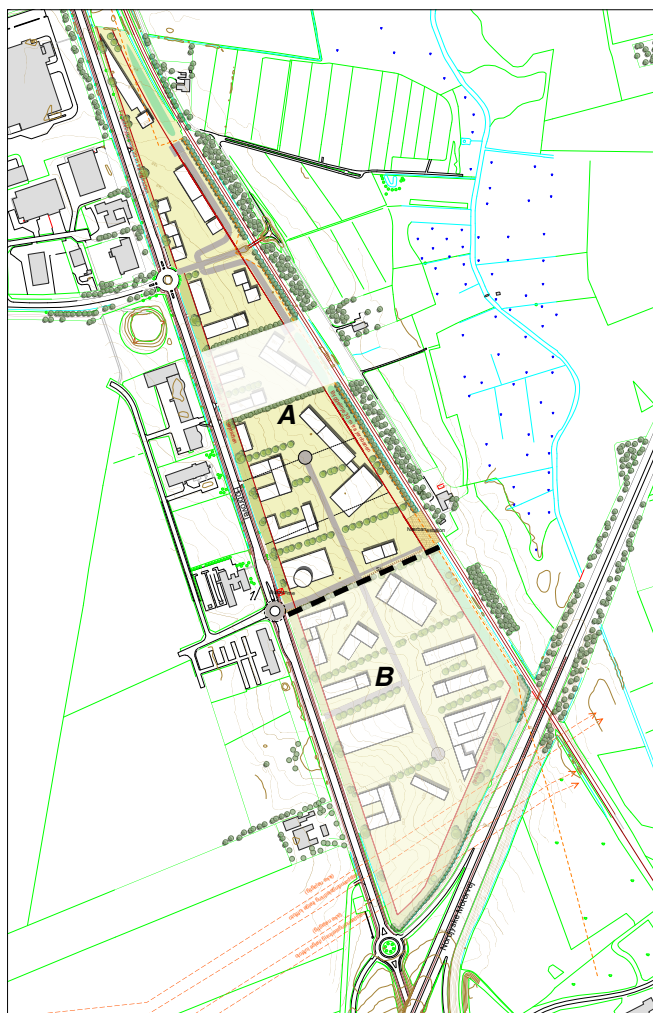
Opdelingen er sket ud fra hensynet til bedst muligt at udnytte den optimale beliggenhed til det overordnede vejnet. Virksomheder med store transportbehov som fx vognmands- og logistikvirksomheder, og andre større firmaer indpasses derfor bedst i områdets sydlige del.

Udstykning

Områdets karakteristiske form, der bliver gradvist bredere fra byen og mod motorvejen giver mulighed for at tilbyde differentierede grundstørrelser.

Lokalplanen angiver således en principiel udstykningsplan, men med fleksibilitet til at fastlægge skel og intern vejføring på flere måder. Øst-vest gående skel skal fremstå med læhegn som dermed uanset grundstørrelser skaber en klar overordnet struktur i overensstemmelse med landskabelige principper - se side 12 og miljørapport side 15.

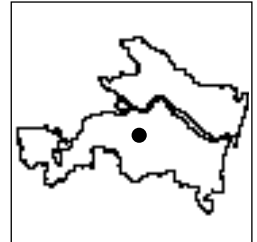
Lokalplanen muliggør udstykning af grunde op til 25.000 m², mens større grunde og virksomhedstyper henvises til kommuneplanens delområde B på baggrund af en senere lokalplanlægning. Dette for at tilgodese XL-skala virksomheder nærmest motorvejen, mens mindre og mellemstore virksomheder med fordel kan placeres i den nordlige del tættest byen.



Illustrationsplan, der viser helhedsplan for det samlede erhvervsområde i kommuneplanen. De lyse områder indgår ikke i nærværende lokalplan men skal omfattes af efterfølgende lokalplanlægning med nærmere regler. Kommuneplanens delområder er angivet.

Redegørelse Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup



Bebyggelsen

Erhvervsområdets placering ved motorvejen og Hobrovej udgør et markant knudepunkt som kommunens sydlige erhvervsportal, der kan have stor betydning for Aalborgs image som erhvervsby.

Bebyggelsen i området skal afspejle nutidens arkitektur af høj arkitektonisk kvalitet og udbygges under hensyntagen til de landskabelige kvaliteter.

Der lægges vægt på et varieret og markant, nutidigt formsprog, hvor den enkelte bebyggelse kan medvirke til at skabe et attraktivt byområde, herunder i samspil med erhvervsområdet Flødalen.

Specielt langs Hobrovej stilles der således høje æstetiske krav til bebyggelse og forarealer, så der skabes et positivt samspil med erhvervsområdet Flødalen. Gennem tilpasning af bebyggelsens skala og placering til Flødalens bebyggelse og med krav til grønne forarealer skabes en helhed i byrummet langs Hobrovej som indfaldsvej.



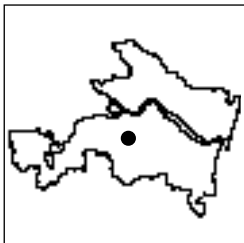
Markant domicil på Hobrovejs vest-side.



Hobrovej som indfaldsvej skal kendetegnes af åbne grønne forarealer som ved erhvervsområde Flødalen



*Visualisering af mulig bebyggelse.
Set fra Hobrovej mod syd.*



Redegørelse

Lokalplan 6-1-104

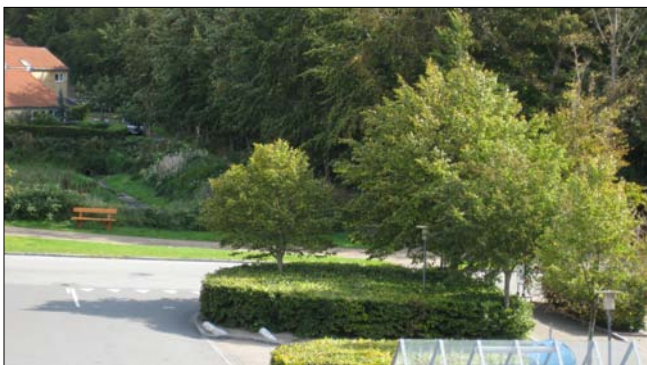
Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup

Hobrovejs profil

Da Hobrovej fungerer som sydlig indfaldsvej til Svenstrup og storAalborg skal bebyggelse og forarealer kendetegnes af høj kvalitet gennem en ret stram styring.

Bygninger mod Hobrovej skal placeres med facade i byggelinje 30 m fra vejmidte syd for Runesvinget, svarende til erhvervsområdet Flødalen på vestsiden af vejen. Arealet mellem bygning og vej skal indrettes som åbne, grønne forarealer og må ikke anvendes til oplag mv. Nord for Runesvinget fastsættes 20 m byggelinje.

I det grønne forareal mod Hobrovej skal der plantes grupper af træer i bøgepur eller lign. buskbeplantning i regelmæssig afstand af ca. 50 - 70 m. Der skal ved placeringen tages hensyn til oversigtsarealer ved ind-/udkørsler. Der må gerne varieres i plantearter og træernes højde og suppleres med blomster.



Eksempler på grupper af træer i bøgepur.

Trafikal betjening

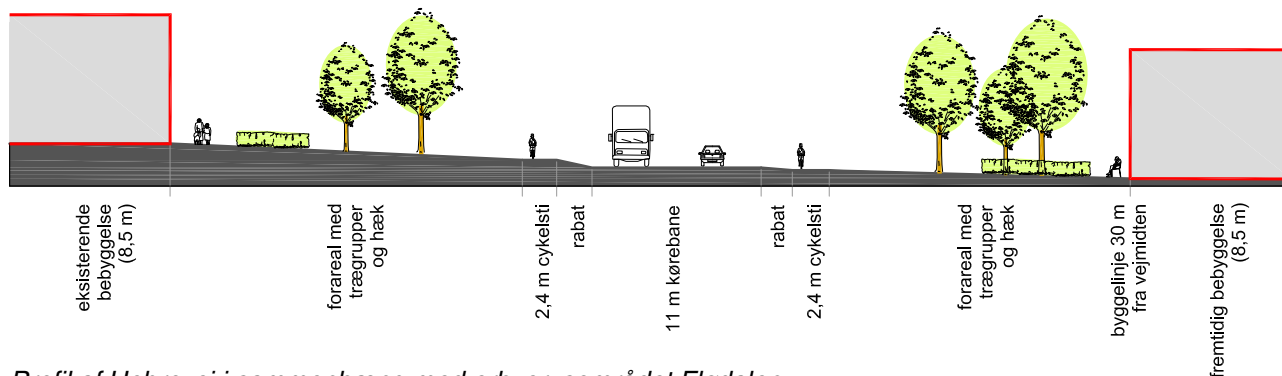
Vejadgang til erhvervsparcellerne sker fra interne veje med tilslutning til Hobrovej ved Buen og ved Svenstrup Banevej/Runesvinget. De nuværende 8 overkørsler til Hobrovej reduceres således på sigt til 2 hovedadgange.

Der er udført kapacitetsberegninger for Hobrovej der viser, at der kan opretholdes en acceptabel trafikafvikling i den eksisterende rundkørsel ved Runesvinget, ved at etablere et fjerde ben fra Svenstrup Banevej. Denne adgangsvej skal betjene den nordlige del af erhvervsområdet.

En ny vejadgang ved Buen ind i området skal betjene den sydlige del af erhvervsområdet. Kapacitetsberegninger viser, at en enspetet 4 benet rundkørsel vil kunne afvikle trafikken til erhvervsområderne.

Adgangsvejene til området ved Buen og Svenstrup Banevej udlægges i 16 m bredde med allétræer, mens øvrige fordelingsveje i lokalplanområdet udlægges i 11 m bredde. Kørebaner etableres i bredde af minimum 7 m.

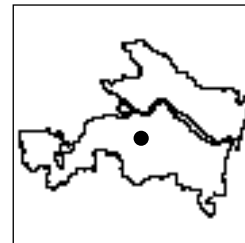
Linjeføringen af de interne veje kan i princippet føres på flere måder, der muliggør en fleksibel udstykning.



Profil af Hobrovej i sammenhæng med erhvervsområdet Flødalen.

Redegørelse Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup



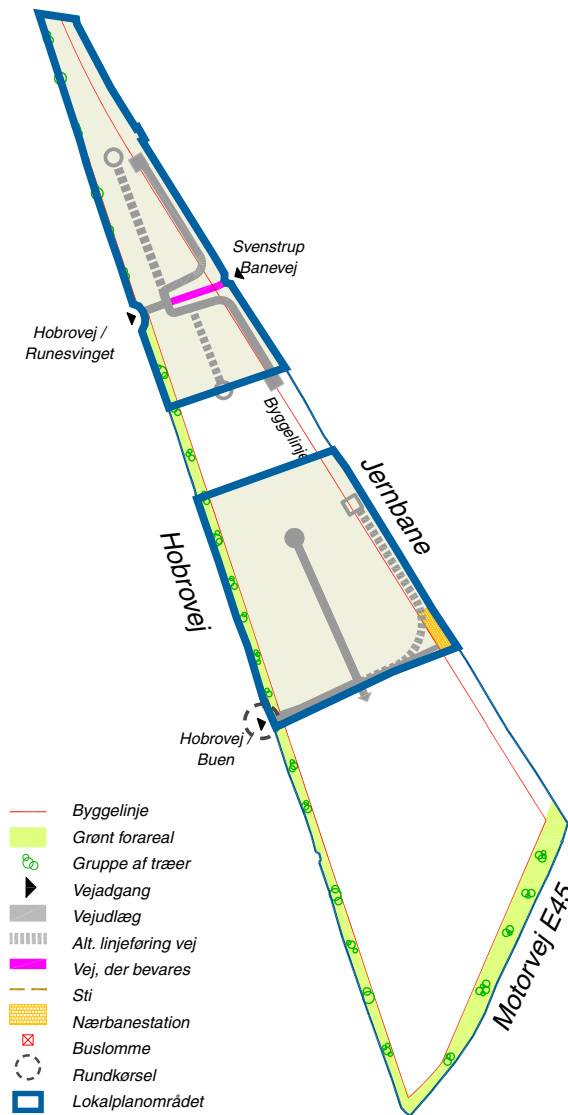
Kollektiv trafik

Hobrovej betjenes af regional busrute på Hobrovej. Der er eksisterende stoppested ved Runesvinget i områdets nordlige del. Lokalplanen reserverer areal til yderligere buslomme ved Buen.

Derudover reserveres mulighed for at der på sigt kan etableres ny nærbanestation/trinbræt i lokalplanområdet. Der er ikke med arealreservationen truffet nogen beslutning om etableringen. Dette vil give god pendlermulighed for de mange ansatte, der vil have arbejdsplads i Svenstrup Syd, når erhvervsområderne på begge sider af Hobrovej er udbygget.

Sti

Af samme grund reserveres sti langs adgangsvejen, så der er god stiforbindelse fra nærbanestation til Hobrovej og videre til erhvervsområdet Flødalen vest for Hobrovej.



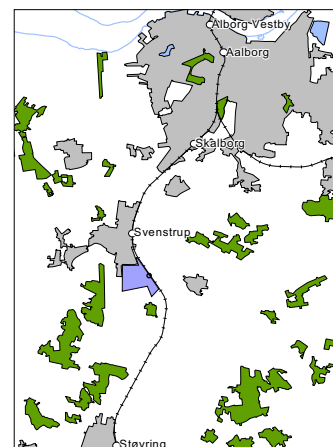
Hobrovej set mod syd.

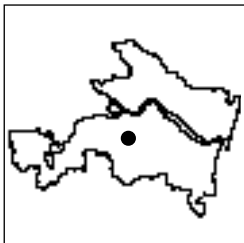
Foroven:

Kort, der viser områdets vejadgange, mulige interne veje og byggelinjer.

Th:

Oversigtskort nærbanen m. stationer, med beliggenhed af erhvervsområderne i Flødalen og Svenstrup Syd.





Redegørelse

Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup

Landskabelige principper

Beplantning

Udstykningsprincipperne spiller sammen med de landskabelige principper, da det er et krav i lokalplanen at øst-vest gående skel skal markeres med læhegn af træer.

Lokalplanområdet er kendetegnet af læhegn, som var nødvendige for driften af den tidligere planteskole. Læhegnene beskyttede planterne mod læ og hele området mod erosion. Læhegnene fortæller dermed om områdets historie og fungerer som identitets-skabende element.

Læhegn på tværs af højdekurverne er et stærkt landskabeligt element, der understreger terrænets bevægelse.

De nye læhegn i øst-vestgående skel, samt de nuværende, der bevares, vil samtidigt fungere som karakteristiske rumgivende elementer i området.

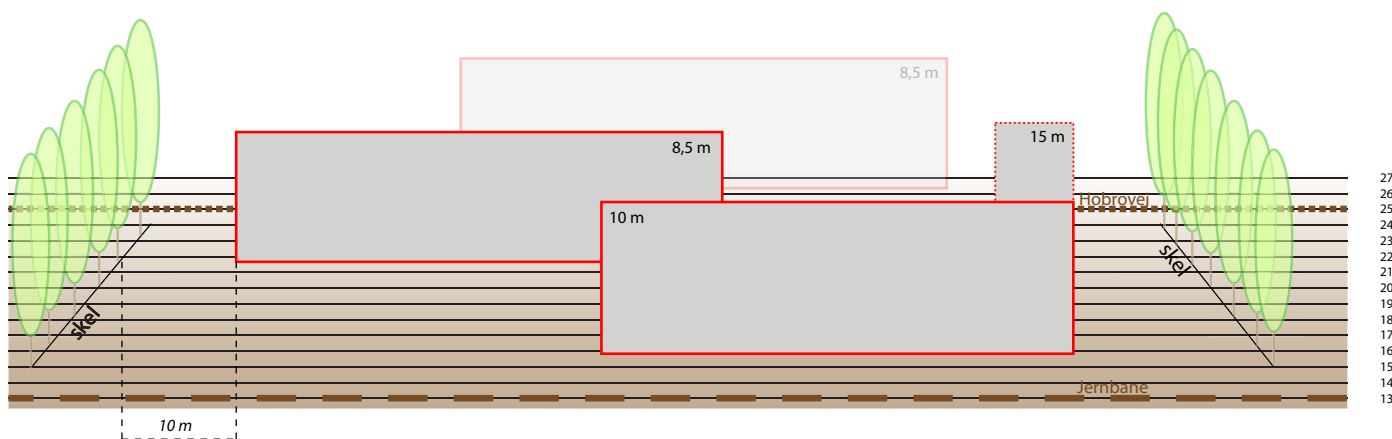
Med fjernelsen af tidligere læhegn langs Hobrovej er området åbnet fra Hobrovej, og der skabes mulighed for en række visuelle kig over Østerådalens igennem området.

Bebyggelsens omfang og placering

Langs Hobrovej skal bebyggelsen placeres med facade i byggelinje 30 m fra Hobrovejs midte. Her må bebyggelsen have en højde af 8,5 m i et bælte på 20 m, dvs op til 50 m fra vejmidte. Endvidere skal bygninger her placeres 10 m fra naboskel, hvilket sikrer visuelle kig fra Hobrovej ind i området og over ådalen.



Øst-vestgående læhegn på tværs af højdekurverne understreger landskabet og fungerer som rumgivende elementer. Flere af de eksisterende øst-vestgående læhegn bevares, og nye øst-vestgående skel skal beplantes med læhegn.

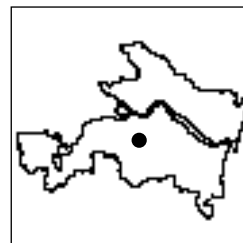


Principsskitse gennem området af terræn, maksimale byggehøjder og afstand til skel/læhegn.

Redegørelse

Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup



Andre steder i området kan bebyggelsen udføres i op til 10 m med enkelte bygningsdele i op til 15 m.

Terræn

På baggrund af de landskabelige principper vil erhvervsområdets beplantning og bebyggelse være med til at understrege landskabsformerne og det markant skrånende terræn fra Hobrovej og mod Østerådal.

Niveauplanen 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. Øvrig terræn skal følge det naturlige terræn.

Hvor der foretages terrænregulering med en hældning over 1:3 skal den udføres med skråninger og støttemure. Opfyldning må kun ske på maksimalt 3 bygningssider, så bygningen "står" på terræn.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Detailhandel

Inden for lokalplanområdet planlægges i overensstemmelse med kommuneplanen for butikker med særligt pladskrævende varer - kun bilforhandlere. Størrelsen af den enkelte butik må maksimalt udgøre 5.000 m² bruttoetageareal.

Derudover er der mulighed for at etablere en butik/kiosk på max. 250 m² i forbindelse med tankstation.

Kommuneplanen

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 6.1.H9 Hobrovej S. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med de gældende kommuneplan-

rammer på grund af muligheden for dyreklinikker. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, så der skabes overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen. Kommuneplantillæg 6.012 offentliggøres samtidig med lokalplanen, men i særskilt dokument.

På grund af arealets smalle form og flere gennemgående grunde er kommuneplanens bestemmelse om lavere bebyggelsesprocent langs Hobrovej indarbejdet på den måde, at der er krav til bygninger skal placeres 10 m fra naboskel, hvilket skaber åbenhed i samspil med åbne grønne forarealer og en byggelinje på 30m fra vejmidten.

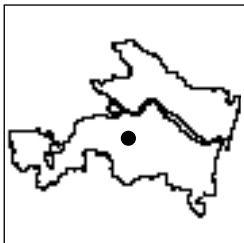
Kommuneplanen har bestemmelse om 10 m brede beplantningsbælter mod det åbne land. Lokalplanområdet grænser ikke direkte til det åbne land, men afskærmes af jernbanen, hvor der er eksisterende beplantningsbælte i dele af lokalplanområdet, og større fredskovsarealer øst for banen.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet er beliggende 800 - 2500 meter fra stationen i Svenstrup. Hobrovej betjenes af en regionalbuslinje mellem Støvring og Aalborg, og der er stoppested ved Runesvinget ud for lokalplanområdet. For at tilgodese Aalborg Kommunes mål om maksimalt 400 meters gang til nærmeste stoppested reserveres i lokalplanen areal til buslomme ved Buen.

Lokalplanen reserverer derudover areal til at der på sigt kan etableres en ny nærbanestation eller trinbræt i området, så der bliver gode pendler-faciliteter for de mange ansatte i erhvervsområderne i det sydlige Svenstrup. Afstanden til den nuværende station gør at banen formentlig ikke blive brugt i større omfang for ansatte i det sydlige Svenstrup. Afstanden mellem den planlagte og den nuværende station er ca. 1,8 km.

Det skal dog understreges, at der ikke med arealreservationen er truffet nogen beslutning om at nærbanestationen/trinbrættet rent faktisk etableres.



Redegørelse

Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup

Teknisk forsyning mv.

Opvarmning

Ifølge Kommuneplanen er der fjernvarmepligt i lokalplanområdet. Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning.

Kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan og angivet som planlagt separatkloakeret. Spildevand skal afledes til den afskærende spildevandsledning i lokalplanområdet østlige afgrænsning og videre til Renseanlæg Vest.

Overfladevand kan afledes via et eller flere fællesprivat overfladevandsanlæg omfattende både lokalplanområdet og den resterende del af kommuneplanområde 6.1.H 9.

Ved etablering af et fællesprivat anlæg skal der oprettes et spildevandslaug til at varetage anlæg, drift og vedligeholdelse af fælles overfladevandskloaker, herunder bassiner, inden for lokalplanområdet. Det fællesprivate anlæg skal tinglyses på ejendommene.

Overfladevand fra lokalplanområdet kan afledes til det offentlige regnvandssystem nord for lokalplanområdet, hvorfra overfladevandet udledes til Østerå. Alternativt kan overfladevand afledes mod øst til Østerå via forsinkelsesbassin inden for lokalplanområdet. I stedet for at separat kloakere området, bør mulighederne for at nedsive overfladevand foretrækkes i det enkelte lokalplanområde såfremt det teknisk er muligt.

Overfladevand skal forsinkes i bassin til 1 l/s/ha inden afledning til offentlig kloak eller recipient.

Jf. kommuneplanens retningslinje 12.1.3 bør decentral håndtering af regnvand ske efter principperne: Befæstelse af arealer begrænses mest muligt, om muligt nedsives regnvand på grunden og ved bortledning etableres regnvandsbassiner om muligt som regnvandsbassiner, hvor dyre- og planteliv får lov at indfinde sig.

Renovation

Ved erhvervsejendomme 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 Renovationsvæsenets regulativer. Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i regulativer fra Aalborg Forsyning, Renovation.

Hvor der er behov for, at opsamlingen af affald sker i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

Regulativer og yderligere oplysninger kan fås på www.skidt.dk eller på tlf. 9931 4955.

Miljørapport

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer" opstiller kriterier for, hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering i form af en miljørapport.

Formålet med loven er at fremme en bæredygtig udvikling. Derfor skal offentlige myndigheder udarbejde en miljøvurdering (miljørapport), hvis gennemførelse af en plan eller et program kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

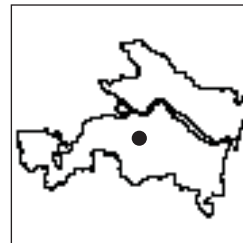
Lokalplanen er omfattet af lovens § 3 stk. 1, nr. 1, idet det vurderes at være omfattet af lovens bilag 4, pkt. 10a vedr. infrastrukturprojekter, anlægsarbejder i industrizoner.

På grund af arealets størrelse vurderes planen endvidere ikke at være omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 3 stk. 2 om mindre område på lokalt plan.

Kommunen har herefter vurderet, at lokalplanen er omfattet af kravet om at udarbejde en miljøvurdering

Redegørelse Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup



(miljørapport). På baggrund af screening/scoping vurderes planforslaget især at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet mht. landskabelige konsekvenser, da planens muligheder for at udbygge arealet til erhvervsområde er en væsentlig ændring i forhold til det bestående miljø, der vil kunne få væsentlig indvirkning på det karakteristiske landskab i kanten af Østerådalens.

Kommunen har derfor, jf. lovens § 7 og bilag 1, vurderet, at følgende emneområder er relevante at beskrive nærmere i miljørapporten:

- Landskabelige konsekvenser

Miljørapportens vurderinger er foretaget af helhedsplanen for hele kommuneplanens rammeområde på 29 ha, da den landskabelige påvirkning bedst vurderes i en helhed, uanset at den lokalplanen kun omfatter 12,9 ha heraf.

Miljøstatus

Lokalplanområdet er i kommuneplanen planlagt til erhvervsområde, og ligger ikke i område udpeget som særligt værdifuldt landskab eller større uforstyrret landskab.

Det er kommunens målsætning, jf. kommuneplanen, at genoprette og værne om områdets landskabelige, naturmæssige og rekreative kvaliteter samtidig med, at der er mulighed for ekstensiv landbrugsdrift.

Lokalplanområdet ligger som Svenstrup By på dalsiden til Østerådalens, der er et karakteristisk bredt landskabsbånd, der strækker sig mellem Aalborg og Svenstrup og videre mod syd.

Østerådalens er en bred tunneldal formet af istidens smeltevand og af stenalderhavet. Ådalen er et åbent landskab i bredt fladt forløb, der indrammes og afgrænses af dalsider på begge sider af åløbet. Kun "øerne" ved Bonderup, Svenstrupholm og Finstrup-gård bryder det flade forløb, der karakteriseres af åløbet. Østerådalens karaktergivende, rumdannende



Østerådalens dalskrænter vist på flyfoto.

dalsider, danner værdifulde rumlige og visuelle forhold.

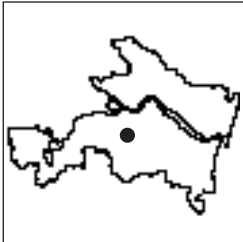
Det brede landskabsbånd afgrænses ved Svenstrup af motorvejen mod øst og jernbanen mod vest. Landskabet ved lokalplanområdet er præget af store infrastrukturelle anlæg med motorvej E45, der krydser ådalen, jernbanen og Hobrovej, der forløber på og langs den vestlige dalside, samt store højspændingsledninger, der krydser arealet.

Der knytter sig en særlig kulturhistorie til Østerådalens ved Svenstrup, da slaget mellem Skipper Clements bondehær og Grev Rantzaus sorte hær fandt sted her.

Ådalens jorder omkring Svenstrup anvendes i en mosaik af dyrkede jorder og græsningsarealer. Gårdbebyggelserne er primært lokaliseret på dalskrænterne og ved foden af skrænterne. På Svenstrupholm findes en koncentration af minkfarme og en hønsefarm, og ved Bonderup syd for motorvejen ligger et dambrug.

Landskabets tilstand

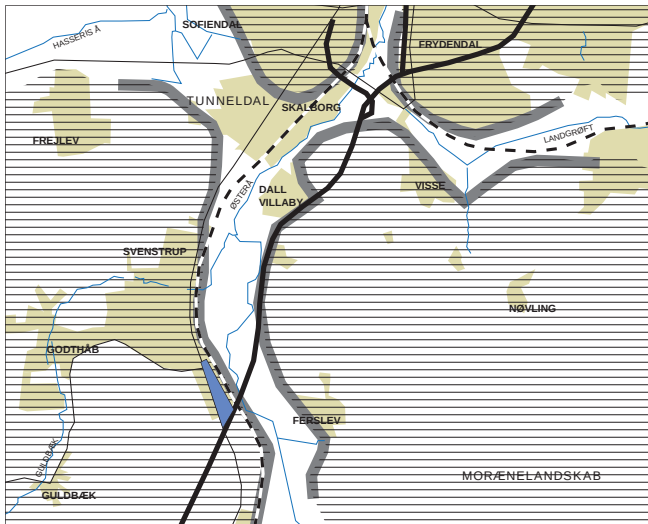
Landskabets tilstand er god, idet nøglekarakteren - det åbne ådalslandskab med rumdannende dalsider - er intakt i forhold til landskabets oprindelse. Østerå er det dominerende og identitetsskabende



Redegørelse

Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup



Historisk landskabskort, der viser Østerådalens udstrækning ved foden af morænebakkerne omkring Aalborg.

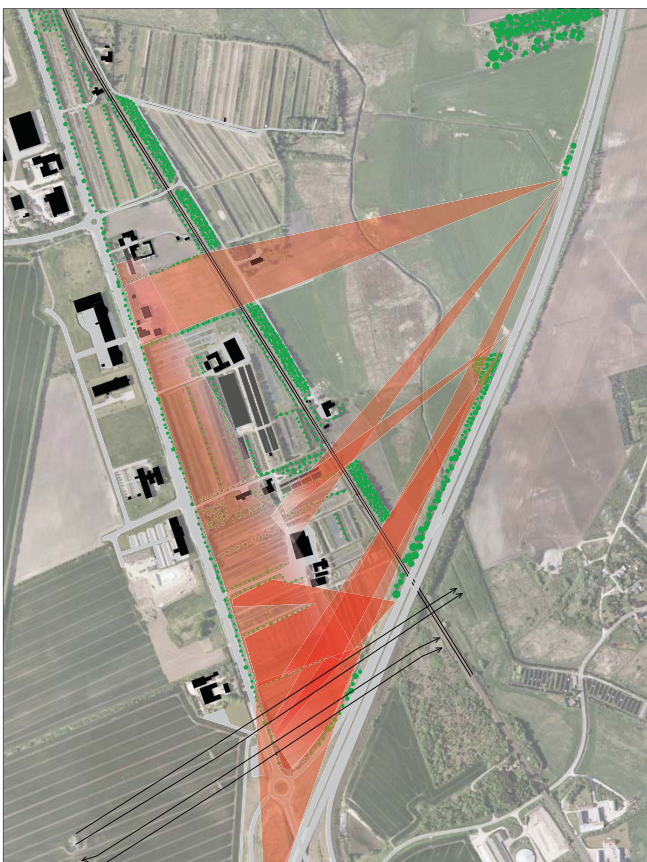


Illustration af arealets synlighed fra motorvejen. De højestliggende arealer nærmest Hobrovej er synlige fra flere lokaliteter., mens de lavestliggende arealer mod øst og nord skærmes af fredskovarealer.

landskabelement. Gårdbebyggelserne i ådalen fremstår stadig hovedsageligt som veltilpassede anlæg i forhold til landskabskarakteren. Visse steder udgør intensivt dyrkede marker, minkfarme og dambrug en kontrast i landskabet.

Svenstrups eksisterende byrand mod ådalen afgrænses af jernbanen, der løber ved foden af dalskrænten. Byrandens primære aftegning respekterer byens kulturhistoriske tilhørsforhold til landskabet med en beliggenhed på morænebakkerne og friholder ådalen for sammenhængende bebyggelse, kun afbrudt af enkeltliggende gårdbebyggelser ved foden af dalskrænten.

Landskabet ved det sydlige Svenstrup er domineret af motorvejens og højspændingsmasternes krydsning, der forstyrrer det åbne ådalslandskab. Langs Svenstrup og mod Aalborg er jernbanens og motorvejens forløb ved dalskrænten med til at forstærke afgrænsningen af ådalslandsskabet.

Landskabets sårbarhed

Ådalslandskabets flade vidder er sårbar over for større bebyggelser og anlæg. Dalskrænten langs Svenstrup er mindre sårbar set i forhold til placeringen mellem Hobrovej og jernbanen, samt de eksisterende bygninger og anlæg på strækningen, herunder eksisterende planteskoleanlæg, gårdbebyggelser mv.

Konsekvensvurdering

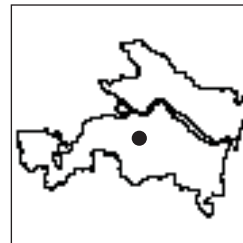
Visuelle forhold - Hobrovej

Strækningen langs Hobrovej har hidtil fremstået tillukket langs vejens østside ved lokalplanområdet. Herved opleves der ikke kig over dalskrænten og ådalslandskabet.

Nye grønne forarealer og bygningsfacader i byggelinje 30 m fra vejmidte vil medvirke til at skabe en visuel helhed på strækningen. Realiseringen af erhvervsområdet vil åbne udsynet over ådalen fra flere lokaliteter langs Hobrovej, som følge af bestemmelser om åbne, grønne forarealer og bygningernes afstand til skel.

Redegørelse Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup



Nye læhegn i skel vil delvist sløre kig over større vidder, men vil medvirke til at inddеле skrænten i rumligt afgrænsede enheder og opbløde opfattelsen af store bygningsvoluminer.

Visuelle forhold - motorvejen

Fra flere steder omkring ådalen fås en rumlig oplevelse af ådalens forløb mellem dalskrænterne.

Udsigten fra motorvejen fra højdedraget i det nordgående spor før afkørsel 29 strækker sig vidt udover ådalen med profilen af Aalborg by i horisonten og med Svenstrup, der kroner toppen af dalsiden. Lokalplanområdet dukker først op tæt på afkørsel 29, og her er det primært det sydvestligste hjørne nærmest motorvejen, der ses. Det vide udsyn over ådalen kommer især til syne efter at lokalplanområdet og jernbanen er passeret.

Store dele af lokalplanområdet ligger synligt på ådalens vestlige dalside set fra motorvejens sydlige spor 500-800 m før afkørsel 29. Mens de lavestliggende dele er afskærmet af fredskovbælterne øst for jernbanen, ligger dele af de øvre dele af terrænet langs Hobrovej mere synlig.

Realisering af kommuneplanens første etape, delområde A, har forholdsvist beskeden indvirkning på landskabet, bl.a. fordi arealerne her er lavere og afstanden til motorvejen større.



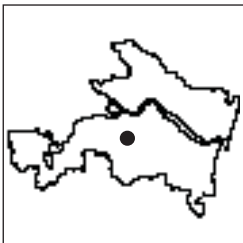
Hobrovej har hidtil været tillukket langs østsiden og ikke muliggjort visuelle kig over ådalslandskabet.



Udnyttelsen af det tidligere planteskoleareal vil åbne for udsyn over lokalplanområdet og ådalslandskabet.



*Visualisering af mulig bebyggelse.
Set fra Buen mod øst.*



Redegørelse

Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup



Eksisterende forhold



Kommuneplanens område A udbygget



Kommuneplanens område A og B udbygget

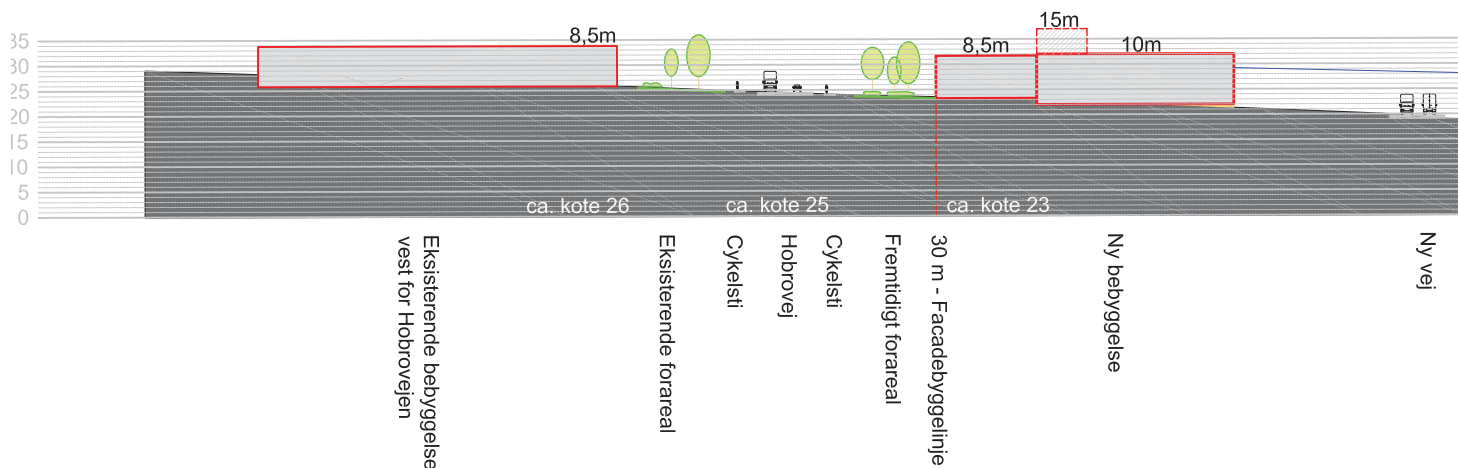
Bebyggelse i delområde B, der ligger motorvejsnært vil visuelt være synlig fra flere lokaliteter. Det sydvestligste hjørne ved Hobrovej udgør det mest synlige punkt alene på grund af terrænforholdene. Realisering af lokalplanens byggemuligheder her giver mulighed for etablering af markant vartegn/landmark.

På den øvrige del af strækningen ligger arealet neden for skrænt med 5-6 meters højdeforskel til motorvejen, hvilket medvirker til at bebyggelsen ikke virker anmasende fra motorvejen.

Metode og usikkerhed

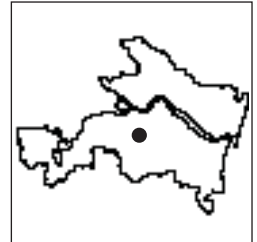
Visualiseringen, der understøtter beskrivelsen af den landskabelige påvirkning, baserer sig på en illustrationsplan af mulige bygningsmasser, der kan indpasses inden for lokalplanens bestemmelser og på basis af lokalplanens kortbilag.

Den viste bebyggelse er valgt tæt på maksimal udnyttelse af bebyggelsesprocent og byg-



Redegørelse Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup



ningshøjder. Denne udnyttelsesgrad på alle grunde er næppe realistisk, men i givet fald på meget lang sigt.

Den senere, faktiske fremtræden af området vil endvidere givetvis adskille sig fra visualiseringen med hensyn til de valgte bygningsformer, -højder og placeringer.

Desuden vil bearbejdning af bygningernes facader og udenomsarealer have stor betydning for den visuelle opfattelse og landskabelige tilpasning.

Grundlaget for visualiseringen er endvidere en digital højdemodel af højdekurverne for området. Der er mindre usikkerhed med præcist at indpasse bygninger på terræn på fotos.

Afbødende foranstaltninger

Planens grønne elementer virker visuelt afbødende i forhold til store bygningsmasser, og vil derfor have størst virkning, hvis de etableres tidligt i byggemodningen. Eksisterende plantebæl-



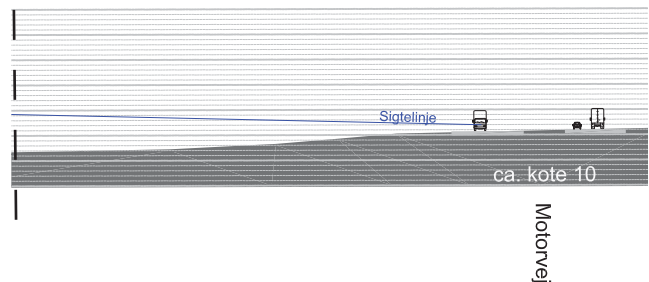
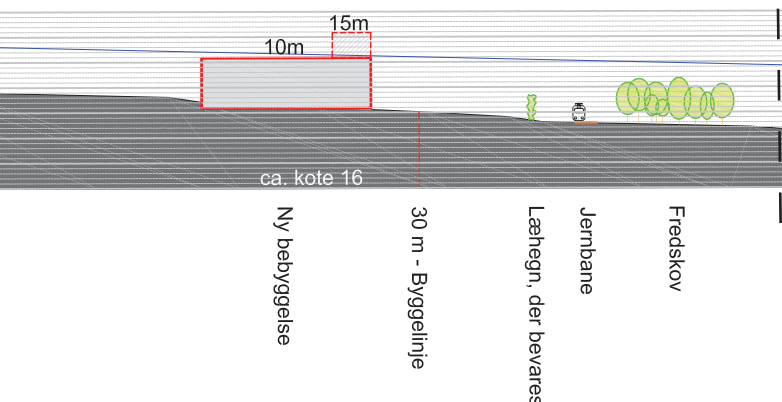
Eksisterende forhold



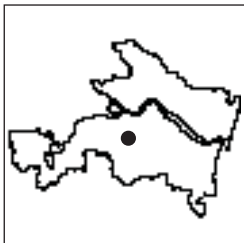
Kommuneplanens område A udbygget



Kommuneplanens område A og B udbygget



Snit gennem området med sigtelinie fra motorvej.



Redegørelse

Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup

ter langs jernbanen og motorvejen og eksisterende fredskovsarealer øst for jernbanen virker ligeledes afbødende.

Større bygningsvoluminens dominerende fremtræden vil kunne afbødes med indpasning i terræn og en arkitektonisk velovervejende udformning således det f.eks. kun er mindre dele af den samlede bygningsmasse, der har større højde.

0-alternativet

Hvis lokalplanen ikke gennemføres vil 0-alternativet være en situation, hvor den eksisterende landbrugsmæssige udnyttelse af området fortsætter.

Området vil således fremstå i hovedtræk som i dag. Da planteskoledriften imidlertid er lukket, vil flere scenarier for dette areal kunne tænkes:

- ejendommen vil henligge ubenyttet med forfald af bygninger og tilgroning af arealer til følge
- ejendommen vil genopstå som ny planteskole
- ejendommen vil overgå til landbrugsmæssig drift hvor jorderne dyrkes.

Af landskabelige påvirkninger kan forekomme nye driftsbygninger, om- og tilbygninger af eksisterende landbrugsbygninger i området, og eventuelt rydning eller plantning af nye hegnsbeplantninger mv.

Overvågning

Den landskabelige påvirkning kan kommunen følge i forbindelse med den løbende administration af lokalplan og byggesager.

Resume

I miljørapporten beskrives og illustreres den landskabelige påvirkning, som udbygning af erhvervsområdet vil kunne medføre.

Arealets størrelse og den samlede bygningsmasse i området vil medføre en visuel påvirkning af dal-skrænten mellem Hobrovej og jernbanen, der vil kunne ses opleves fra flere lokaliteter ved motorvejen.

Langs Hobrovej vil realiseringen af erhvervsområdet skabe en helhed i rummet langs vejen i samspil med Flødalens bebyggelse. Endvidere vil området herfra åbne sig med kig over ådalslandskabet.

SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE

I forbindelse med Byrådets endelige vedtagelse af planen, skal der efter miljøvurderingslovens § 9 foreligge en sammenfattende redegørelse for,

1. hvordan miljøhensyn er integreret i planen,
2. hvordan miljørapporten og udtalelser fra offentlighedsfasen er taget i betragtning,
3. hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, og
4. hvorledes kommunen vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen.

Miljøhensyn i lokalplanen

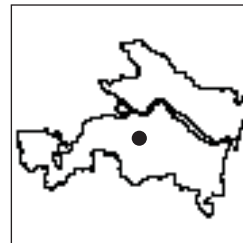
Lokalplanen skaber mulighed for byudvikling til erhvervsformål ved at udbygge bynære arealer, der hidtil har været anvendt til landbrugs- og plante-skoleformål.

Miljøhensyn indgår på flere måder i lokalplanen:

- Lokalplanen har bestemmelser om virksomheders miljøklasser og stiller krav om overholdelse af vejledende grænseværdier for støj for henholdsvis virksomhedsstøj og trafikstøj.
- Af hensyn til den arkitektoniske/visuelle fremtoning reguleres bebyggelsens placering og bygningshøjder og der fastsættes bestemmelser om materialer, udearealer mod Hobrovej og skiltning.
- Af hensyn til den landskabelige påvirkning fastsættes bestemmelser om bevaring af beplantning, principper for ny beplantningsbælter og terrænregulering mv.
- Der fastsættes bestemmelser om vejadgange af hensyn til trafikal afvikling.
- Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.
- Området separatkloakeres og tilsluttes det offentlige kloaksystem.

Redegørelse Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup



Betydningen af miljørapporten og udtalelser fra offentligheden

Miljørapporten har medvirket til at afdække relevante miljøkonsekvenser og afværgeforanstaltninger for de landskabelige/visuelle konsekvenser, som et oplysningsgrundlag for udarbejdelsen og fremlæggelsen af planforslaget.

Der har ikke været udtalelser i offentlighedsfasen til det offentliggjorte lokalplanforslag af september 2011. Der er ikke foretaget ændringer i den endelige plan i forhold til det offentliggjorte planforslag.

Valg af alternativer

Der har ikke været fremsat forslag om alternativer til planforslagets indhold.

Konsekvenserne af nul-alternativet er beskrevet i miljørapporten.

Overvågning

Der foretages ikke ændringer til miljørapportens overvågningsprogram.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser. Der skal sikres en generel beskyttelse af grundvandet – både over for kendte og fremtidige forureningskilder

Den generelle beskyttelse af grundvandet opnås som udgangspunkt i kraft af den almindelige miljølovgivning, og der er ikke behov for særlige bestemmelser i lokalplanen, der sikrer grundvandsinteresserne.

I lokalplanområdet er der 2 private husholdningsboringer og 1 markvandingsboring, og yderligere 4 private husholdningsboringer inden for det kommuneplanlagte erhvervsområde. Hvis boringer ikke ønskes anvendt længere, bør de sløjfes, jf. Miljøministeriets bekendtgørelse om udførelse og sløjfning af boringer og brønde på land.



Vandindvindingsboringer i området.

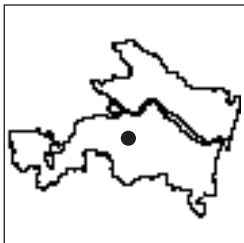
Jordforurening

Indenfor lokalplanområdet har der foregået aktiviteter, der kan have givet anledning til jordforurening, herunder bl.a. planteskoledrift.

Region Nordjylland har ved lokalplanens udarbejdelse endnu ikke taget stilling til kortlægning af det pågældende område efter jordforureningsloven (Lov nr. 370 af 2. juni 1999 med senere ændringer). Status for kortlægningen kan fås ved henvendelse til Region Nordjylland, Regional Udvikling.

En kortlægning vil bl.a. medføre, at en ændring af arealanvendelsen til følsom anvendelse (herunder bl.a. rekreativt område eller offentligt tilgængeligt område) kræver en tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Kommunen kan i forbindelse med en § 8 ansøgning stille krav om, at ansøgeren (ejer eller brugeren) for egen regning udfører nødvendige forureningsundersøgelser eller på anden måde dokumenterer, at den ændrede arealanvendelse eller det planlagte bygge- og anlægsarbejde er miljø- og sundhedsmæssigt forsvarligt.



Redegørelse

Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup

Før arealanvendelsen af et areal ændres til offentligt tilgængelige områder, skal ejeren eller brugeren sikre, enten at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurenet eller at der er etableret en varig fast belægning (jf. jordforureningslovens § 72b).

Der er 1. januar 2008 indført nye regler om områdeklassificering. På www.skidt.dk kan man se, om lokalplanområdet er helt eller delvist omfattet af områdeklassificering. Områdeklassificering betyder, at jorden defineres som værende lettere forurenet. Det medfører, at flytning af jord fra hver enkelt matrikel skal anmeldes til Aalborg Forsyning, Renovation, og jorden fra hver matrikel skal analyseres i forbindelse med jordflytningen.

Flytning af forurenet jord, samt jord fra forureningskortlagt areal eller fra offentligt vejareal, skal ligeledes anmeldes til Renovationsvæsenet.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens Teknik- og Miljøforvaltning underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

Trafikstøj

Lokalplanområdet påvirkes af trafikstøj fra Hobrovej og motorvej E45. Trafikken på motorvejen er med et 10 årigt perspektiv fremskrevet til 51.500 biler i døgnet (årsdøgntrafik ÅDT). I støjregningerne indgår Hobrovej med et fremskrevet trafiktal på 15.000 biler ÅDT, hvilket kan betegnes som "worst case". Hvis den 3. limfjordsforbindelse realiseres med en vestlig linjeføring, vil trafiktallet ikke skulle fremskrives til dette niveau på Hobrovej. I fremskrivningerne er endvidere indregnet trafik fra udbygning af Flødalen samt forventning til generel trafikstigning.



Beregning af vejtrafikstøj i området.

Beregning af trafikstøjens udbredelse viser, at støjgrænser for kontorvirksomheder og lignende på L_{DEN} 63 dB overholdes i en afstand på ca. 30 m fra midte af Hobrovej og ca. 350 m fra midte af motorvejen - stort set svarende til henholdsvis delområde A og den fastsatte byggelinje mod jernbanen.

Grænseværdier for trafikstøj fremgår af Bilag C.

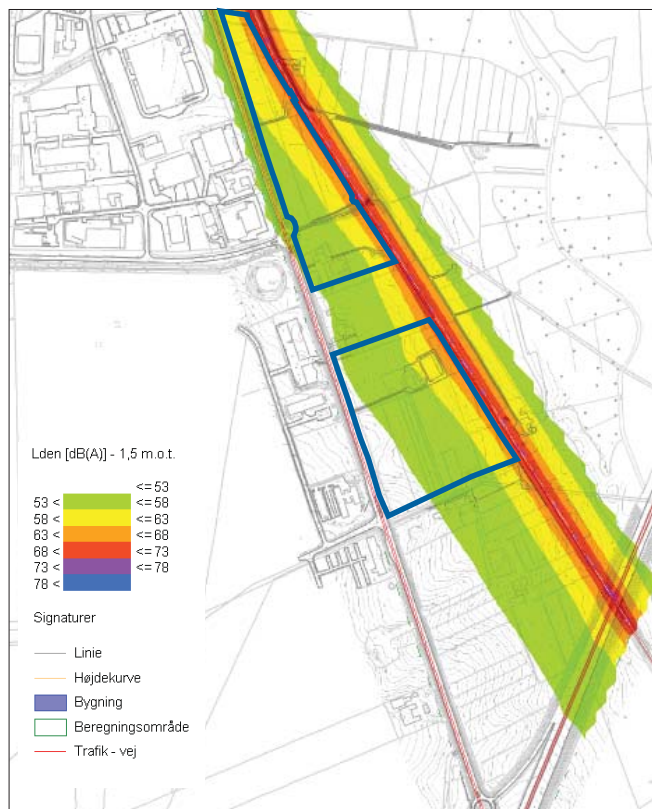
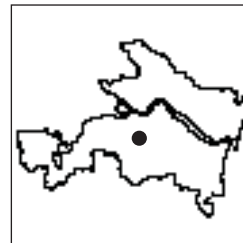
Støj og vibrationer fra jernbane

Der er udført beregning af støj fra jernbanen der viser, at støjgrænser for kontorvirksomheder og lignende på L_{DEN} 69 dB kan overholdes ca. 15 m fra banen.

Det skal dog vurderes i forbindelse med det konkrete byggeri hvorvidt en større afstand er nødvendig af hensyn til vibrationer fra banen.

Redegørelse Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup



Beregning af jernbanestøj i området.

Støj fra virksomheder

Virksomheder, der etablerer sig i området, må ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger de til enhver tid gældende grænseværdier. Se bilag B.

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 i Bilag A.

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

Så længe eksisterende boliger i området opretholdes som beboelse, bevirker det, at de nærmestliggende virksomheder bliver pålagt at overholde skærpede krav om støjbegrænsning.

Lokalplanens område er forbeholdt lettere erhverv inden for miljøklasse 1-3, mens et afgrænset område i den sydlige del kan anvendes til virksomheder inden for miljøklasser 2-5. Denne opdeling er bl.a. sket af hensyn til en vurdering af de tilgrænsende anvendelser.

Kulturhistoriske/arkæologiske interesser

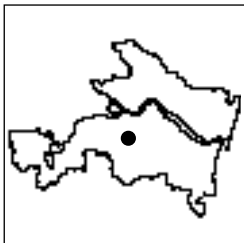
På ejendommen Hobrovej 821 er stuehuset og to landbrugsbygninger registreret i kommuneplanen med middel bevaringsværdi (SAVE værdi 5 og 6). Det betyder ifølge kommuneplanens retningslinje 5.2.3, at kommunen forinden skal godkende en eventuel nedrivning.

Derudover er der ikke registreret bevaringsværdier i området, og der findes ikke gravhøje, diger eller lignende fortidsminder med beskyttelse efter museumsloven.

Aalborg Historiske Museum har efteråret 2009 udført arkæologiske forundersøgelser på hovedparten af lokalplanområdet, der ligger på vestbredden af den brede Østerådal, som i stenalderen har udgjort en langstrakt fjordarm.

Der er fundet væsentlige forhistoriske bebyggelsesspor 8 steder dækkende ca. 2 ha af arealet. Disse områder skal undersøges nærmere af museet inden de frigives til byggemodning. Museet har ingen interesser i forundersøgelse af den resterende del af lokalplanområdet, men skal underrettes hvis der påtræffes fortidsminder under jordarbejde.

De fundne spor knytter sig til rester fra langhuse og gruber hovedsageligt fra bronzealderen (1800-500 f.Kr.). I det sydøstligste hjørne er der spor bl.a. fra kulturlag/affaldslag, der sandsynligvis kan henføres til bondestensalderen (3900-1700 f.Kr.).



Redegørelse

Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

Trafikregulering

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

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på hele lokalplanområdet, dog undtagen matr. nr. 35 - en boligejendom på 850 m². På landbrugspligtige arealer må der ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykninger til virkeliggørelse af lokalplanens nye anvendelsesmuligheder. Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri 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.

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, 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.

Lokalplanen aflyser overflødig lokalplan 02-019 for ubenyttet tracé af højspændingsledninger henover dele af området:

Matr.nr. 1f Bonderup Gde., Ellidshøj, samt 2an, 4b, 9f, 11ae, 15b og 18b Sdr. Svenstrup By, Svenstrup

Tinglyst: 10.01.1984

Titel: Lokalplan 02-019

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er der endvidere tinglyst offentlig kloakledning i områdets østlige kant, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Matr.nr. 1f Bonderup Gde., Ellidshøj, samt 2an, 4b, 9f, 11ae, 15b og 18b Sdr. Svenstrup By, Svenstrup

Tinglyst: 18.01.1977

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

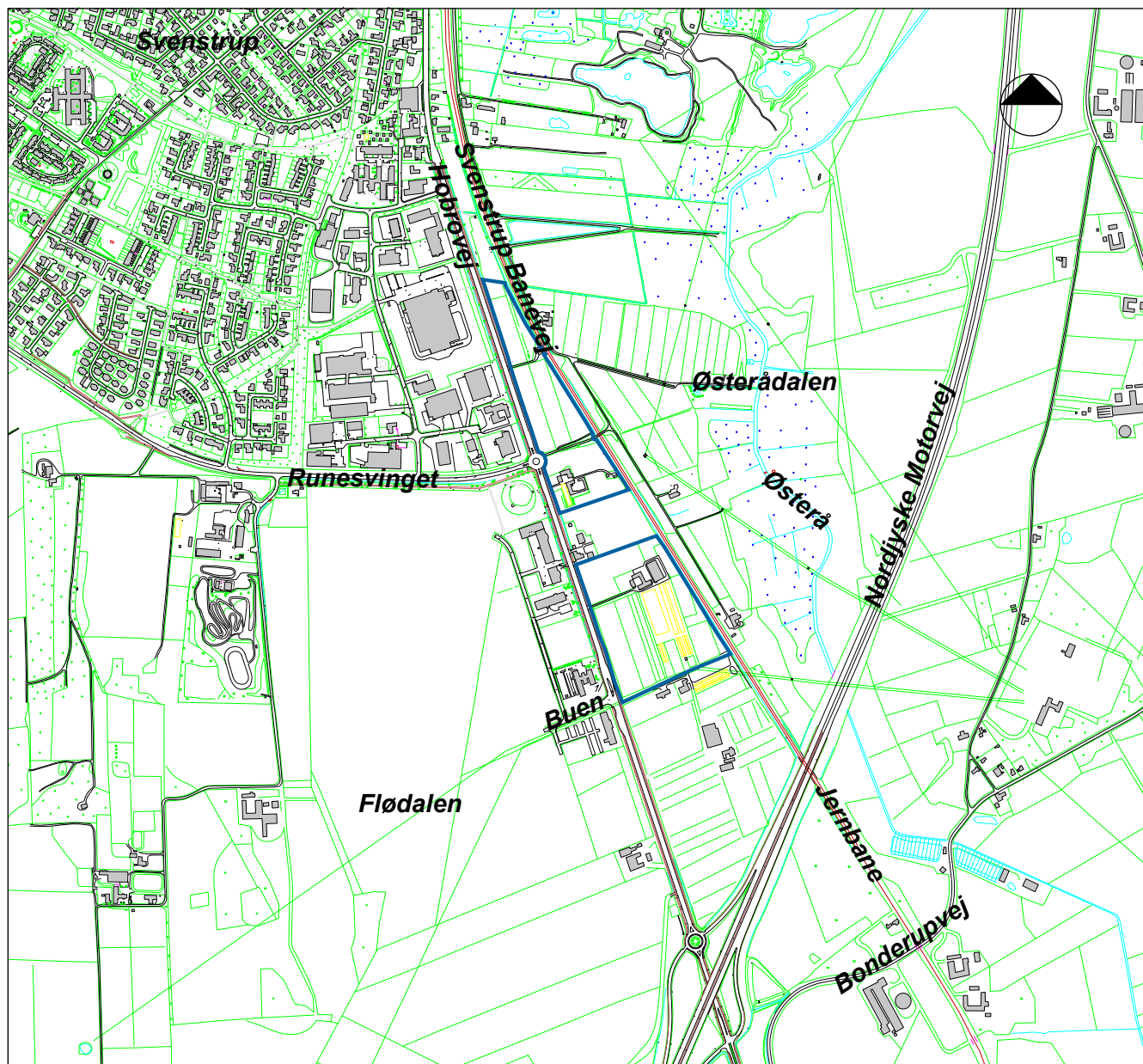
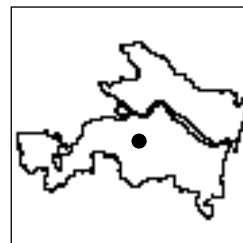
Der er tinglyst byggelinje langs E45, se afsnit om tilladelse fra andre myndigheder, vejbyggelinje.

Aalborg Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten eller for, at de ledninger, servitutarealer mv., der er vist på Bilag 2, er korrekt vist.

Planbestemmelser

Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup

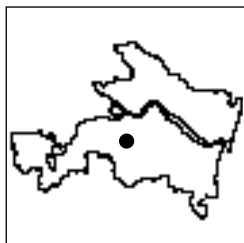


Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:15.000

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 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1 at området kan anvendes til erhvervsformål.
- 1.2 at området udvikles med henblik på at drage fordel af den trafikale beliggenhed og de landskabelige kvaliteter.
- 1.3 at ny bebyggelse kendetegnes ved et nutidigt formsprog og høj arkitektonisk kvalitet.
- 1.4 at der undgås miljømæssige konflikter.

2. Område og zonestatus

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, ejerlejligheder, umatrikulerede arealer og vejarealer inden for det område, som fremgår af Bilag 1.

Bilag 1 er et matrikelkort, og man kan afkortet læse, hvilke matrikelnumre, planen omfatter.

2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet til byzone.

Følgende arealer overføres til byzone (arealer ifølge matrikelregistret):

Sdr. Svenstrup By, Svenstrup:

- matr. nr. 4b: 74.830 m²
- matr. nr. 18b: 20.275 m²
- matr. nr. 11ae: 33.461 m²
- matr. nr. 35: 850 m²

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse

- Butikker til særligt pladskrævende varer (kun biler) *
- Kontorer
- Service
- Dyreklinikker
- Benzinsalg **
- Trykkerier
- Undervisning
- Fritidsformål
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg ***
- Engroshandel o.l.
- Oplagsvirksomhed o.l.
- Transport o.l. ****
- Værksteder o.l. ****
- Mindre industri *****

*Miljøklasse 1-3, jf. 10.1 - se note *****.*

Anvendelserne er specificeret i Bilag A.

* Max bruttoetageareal 5.000 m² pr butik. Det samlede bruttoetageareal til butikker er 25.000 m² inden for lokalplanområdet. Butiksarealer beregnes efter reglerne i planlovens § 5t.

** Evt. inkl. butik/kiosk med bruttoetageareal max 250 m² pr butik. Butiksarealer beregnes efter reglerne i planlovens § 5t.

*** Tekniske anlæg primært til områdets lokale forsyning.

**** Kun inden for areal vist med særlig signatur på Bilag 2, og her op til miljøklasse 5.

4. Udstykning

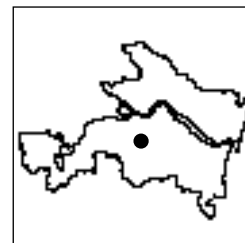
4.1 Udstykningsprincip

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med strukturen i vejadgange og beplantningsbælter

Planbestemmelser

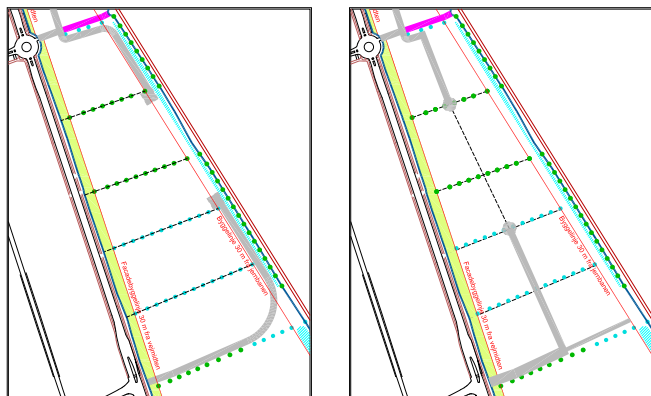
Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup



som vist med principielle skel på Bilag 2.

Principielle skel og interne vejudlæg er vist på Bilag 2 som eksempel på overordnet udstykningsprincip.



Udstykning og intern vejføring kan udføres på flere måder, som vist i udstykningsprincipper nedenfor. Skitserne viser eksempel i den sydlige del af lokalplanområdet på dels store gennemgående grunde og dels mindre grunde med centralt beliggende intern vej. Tilsvarende er dette en mulighed for den nordlige del af lokalplanområdet.

4.2 Udstykning

Ejendomme må ikke udstykkes med grundstørrelser over 25.000 m².

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Vejbyggelinje

Langs Hobrovej er der pålagt byggelinje henholdsvis 20 m og 30 m fra Hobrovejs midte, jf. Bilag 2. På grunde, der grænser op til Hobrovej skal mindst én bygning placeres med den ene facade i byggelinjen. Bygninger omfattet af byggelinjen skal placeres min. 10 m fra naboskel og min. 5 m fra øvrige vejskel.

5.1 Byggelinje, jernbane

Langs jernbanen pålægges byggelinje på 30 m fra jernbanens midte. Inden for byggelinjen må ikke placeres bebyggelse.

5.2 Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocent maks. 50 for den enkelte ejendom.

5.3 Bygningshøjde

Bebyggelsens højde må generelt ikke overskride en højde på maks. 10 m. Enkelte mindre bygningsdele kan opføres op til 15 m, hvis det skønnes nødvendigt for virksomhedens indretning og drift eller hvis det skønnes at forbedre bygningens arkitektoniske udtryk.

Bebyggelse inden for særlig zone mod Hobrovej som vist på Bilag 2, må dog ikke overskride en højde på maks. 8,5 m.

Bygningshøjden regnes fra et eller flere niveauplan, der fastsættes i byggesagsbehandlingen i henhold til et bygningsreglementet. Ved fastlæggelsen af niveauplanet på skrånende grunde kan der tages hensyn til at muliggøre en større bygningshøjde end ovenfor, såfremt det skønnes nødvendigt af hensyn til virksomhedens indretning og drift, fx ved visse bygninger til lager og logistikformål.

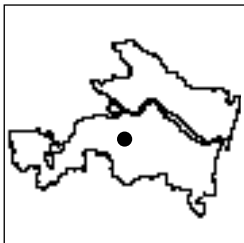
Elevattortårne, skorstene, antenner og lignende tekniske installationer er ikke omfattet af højdebestemmelserne.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Generelle bestemmelser

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.

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.



Planbestemmelser

Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup

6.2 Facader, farver

Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen (okker, terra de sienna, umbra, engelsk rød, svensk rød, dodenkop), eller disse farvers blanding med hvid eller sort.

Stærke signalfarver, mønstre og andre effekter kræver tilladelse fra Aalborg Kommune i hvert enkelt tilfælde.

6.3 Facader mod Hobrovej

Facader mod Hobrovej 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 reflekterende skilte, blændende spots eller lignende.

6.4 Sokkelhøjde

Synlig sokkelhøjde må højst være 50 cm over terræn. Øvrig sokkel skal udføres i facadematerialet, så den fremstår som en del af bygningen.

6.5 Tage

Tagbeklædningen skal udføres i ikke-reflekterende materiale, eventuelt som grønne tage med Mos-Sedum, græstørv o.l. Eventuelle vinduer og solfangere mv. i tagbeklædningen må ikke medføre blændingsgener.

6.6 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. Ingen del af facadeskiltningen må rage op over facaderne og overkant skilt må ikke overskride en max. højde på 10 m.

Aalborg Kommune vil gerne i dialog med virksomheder, der ønsker skiltning. Derfor opfordres disse til at kontakte Teknik- og Miljøforvaltningen for råd og vejledning, inden skiltene udarbejdes og opsættes.

Der kan hentes inspiration i vejledningen "Din facade - Byens Ansigt". I øvrigt henledes opmærksomheden på Naturbeskyttelseslovens § 21, hvorefter der ikke må opsættes skilte, der virker dominerende på landskabet eller er synlige over store afstande.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Adgangsveje, beplantning

Langs adgangsvejen a-b skal der plantes allétræer, jf. § 8.2. Træerne skal i fuldt udvokset tilstand have en højde på mellem 8 og 12 m og skal være ens.

Træerne kan eksempelvis være:

Naur	<i>Acer campestre</i>
Spidsløn	<i>Acer plantanoides</i>
Poppel	<i>Populus simonii</i>
Hæg	<i>Prunus padus</i>
Prydpære	<i>Pyrus caucasica</i>
Røn	<i>Sorbus</i>
Småbladet lind	<i>Tilia cordata</i>

7.2 Beplantningsbælte

Eksisterende beplantningsbælter i skel er vist på Bilag 2 og skal bevares og vedligeholdes.

7.3 Hegn

I øst-vestgående naboskel skal der etableres levende hegn af træer i sorter som nævnt i § 7.1.

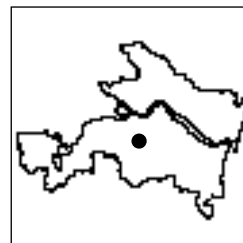
Eksisterende beplantning, der understøtter dette princip er vist på Bilag 2, og skal bevares. Dette er dog ikke til hinder for udtynding eller partiel fældning, fx i forbindelse med interne veje eller lignende.

I nord-syd gående naboskel må ikke etableres tæt beplantning, men der kan opføres enkeltstående træer, hæk eller buske.

Planbestemmelser

Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup



Levende hegn kan suppleres med buskbeplantning og/eller let trådhegn på indvendig side.

Der må ikke opføres hegn i skel mod Hobrovej.

7.4 Terrænregulering

Der må foretages nødvendig terrænregulering ved bebyggelsen, adgangsveje, p-pladser, oplagspladser og lign. på den enkelte parcel.

Terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet op mod bygninger og anlæg, med opfyldning på maks. 3 sider af en bygning. Større tilpasninger (større niveauforskel end 1:3) skal ske med skråninger og støttemure. Ubenyttede arealer må ikke terrænreguleres.

7.5 Opholdsarealer

På den enkelte ejendom skal der udlægges og indrettes udendørs opholdsarealer til virksomhedens ansatte.

7.6 Arealer inden for vejbyggelinjer

Arealerne mellem Hobrovej og facadebyggelinje, udlægges som grønne for-arealer, hvor der gælder:

- arealerne skal fremstå i græs med grupper af træer i bøgepur eller lign. buskbeplantning i regelmæssig afstand af ca. 50 m. Der skal ved placeringen tages hensyn til oversigtsarealer ved ind-/udkørsler til Hobrovej, samt højspændingsledninger. Bøgepur/buskbeplantning skal have en max. højde af 80 cm. Der kan eventuelt plantes blomster i deet grønne for-areal.
- arealerne må ikke anvendes til placering af nogen form for bebyggelse, carporte, skure, parkering, oplag, udstilling, skiltning, flag eller lignende.

7.8 Udendørs oplag

Udendørs oplag må ikke finde sted inden for byggelinjeareal mod Hobrovej og kun inden for tæt hegnede bagarealer i direkte tilknytning til bebyggelse.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Hobrovej som vist i princippet på Bilag 2.

Vejadgang til den nordlige del af området sker fra Hobrovej som 4. ben i eksisterende rundkørsel ved Svenstrup Banevej/Runesvinget

Vejadgang til den sydlige del af området sker fra Hobrovej overfor Buen, der ombygges til 4-benet, en-sporet rundkørsel.

8.2 Veje, udlæg

Veje udlægges med principiel beliggenhed som vist på Bilag 2.

Intern vejføring og udstykning kan udføres på flere måder, jf § 4.1, hvorved vej b-c og e-f udføres med anden beliggenhed end vist på Bilag 2.

Vejene udlægges med følgende bredder:

- Adgangsveje a-b og d-e: 16 m (kørebane mindst 7 m). Langs vej a-b skal etableres allébeplantning, jf. § 7.1 og sti jf. § 8.5.
- Vej b-s: 9 m (kørebane mindst 6 m).
- Øvrige veje: 11 m (kørebane mindst 7 m).

Hvor vejene ender blindt, skal der etableres vendemulighed for 10 m lastbil.

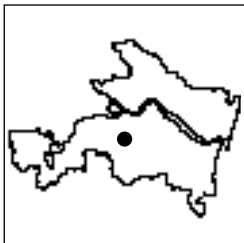
Veje udlægges som private fællesveje.

8.3 Parkering

Anlæg af parkering skal ske i overensstemmelse med de vejledende P-normer, der er angivet i Bilag F.

8.4 Nærbanestation

Der reserveres areal til ny nærbanestation/trinbræt med en beliggenhed som vist i princippet på Bilag 2.



Planbestemmelser

Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup

Der er ikke p.t. beslutning om nærbanestation/trinbræt på dette sted. Med "i princippet" menes, at stationens placering som vist på Bilag 2 godt kan flyttes i forbindelse med detailplanlægning.

8.5 Stier

Der reserveres principiel linieføring areal til en sti a-b-s som vist i princippet på Bilag 2.

Med "principiel linieføring" menes, at stien godt kan flyttes nogle meter.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

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

9.2 Fjernvarme

Ny bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmeforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisninger.

9.3 Kloakering

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal separatkloakeres, og spildevandet skal ledes via hovedkloakledning i lokalplanområdets østlige afgrænsning til Renseanlæg Vest.

Overfladevand skal forsinkes i bassiner til 1 l/s pr. ha. inden afledning til offentlig kloak eller recipient. Der er reserveret areal til regnvandsbassiner som vist i princippet på Bilag 2.

Alternativt kan opsamling af overfladevand erstattes af spejlbasiner på enkelte ejendomme i forbindelse med en bygnings arkitektoniske udformning, integreret som rekreative elementer i de grønne arealer eller som underjordiske bassiner, kanaler m.v.

9.4 Renovation

Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med regulativer fra Aalborg Forsyning, Renovation.

Regulativerne findes på www.skidt.dk.

10. Miljø

10.1 Miljøklasser

Miljøpåvirkninger fra aktiviteter på området. Indenfor lokalplanområdet må der kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1-3. Dog kan der inden for areal vist med særlig signatur på Bilag 2, etableres virksomheder op til miljøklasse 5 med opfyldelse af § 10.4. Se Bilag A.

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

Så længe eksisterende boliger i området opretholdes, medfører det, at de nærmestliggende virksomheder bliver pålagt at overholde skærpede krav om støjbegrænsning.

10.2 Støj fra trafik

Ved etablering af kontorer og lignende skal det sikres, at det udendørs eller indendørs støjniveau fra trafik ikke overstiger de støjgrænser, der fremgår af bilag C, Støj fra Trafik.

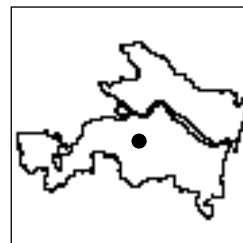
10.3 Støj fra jernbane

Ved etablering af kontorer og lignende skal det sikres, at det udendørs støjniveau fra jernbanen ikke overstiger de støjgrænser, der fremgår af bilag C, Støj fra Trafik.

Planbestemmelser

Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup



10.3 Støj fra virksomheder

Virksomheder i området skal overholde gældende grænseværdier på 55/45/40 dB over for nærliggende, enkeltliggende boliger.

11. Grundejerforening

11.1 Medlemspligt

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

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg og stier. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres 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 oprettes senest når Aalborg Kommune kræver det.

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

12.1 Fjernvarme

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning.

12.2 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke uden Aalborg Kommunes tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er separat-kloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter kommunens anvisning eller at der er etableret håndtering af overfladevand på den enkelte matrikel, jf. § 9.3.

12.3 Vejtilslutning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret vejtilslutning til det respektive sydlige/nordlige område i overensstemmelse med § 8.1 og før Aalborg Kommune har meddelt overkørselstilladelse.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 6-1-104 ophæves lokalplan 02-019, Transformerstation og luftledningsanlæg, for det område, der er omfattet af lokalplan 6-1-104.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

15.1

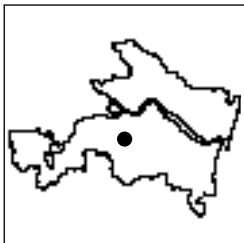
Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

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.



Planbestemmelser

Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup

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

Ejeren af en fast ejendom, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, kan, hvis ejendommen helt eller delvist overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde, inden 4 år efter overførslen, under visse omstændigheder, forlange ejendommen (henholdsvis den overførte del af ejendommen) overtaget af kommunen for et beløb, der fastsættes af taksationsmyndighederne.

Vedtagelse

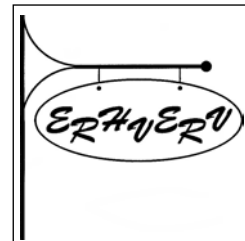
Lokalplanen er endeligt vedtaget af Aalborg Byråd den 13. februar 2012.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 22. februar 2012 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Anvendelseskategorier: Bilag A

Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup



Introduktion

I kommuneplanens rammebestemmelser og i lokalplaner fastlægges bl.a. **anvendelsen** af de enkelte områder. Til det formål bruges nedenstående skema, som giver en oversigt over hvilke **anvendelseskategorier**, der arbejdes med, og hvilke **typer** af boliger, virksomheder og anlæg, der hører til hver enkelt anvendelseskategori.

For **Butikker, Enkeltstående butikker, Butikker til særlig pladskrævende varegrupper, Mindre butikker til salg af egne produkter** og **Butikker ved Trafikanlæg og lignende** gælder særlige regler for placering, etagearealer, indretning mv., se kommuneplanens hovedstruktur, afsnit 7 Butikker, med tilhørende retningslinje 7.1.1 til 7.1.7.

I skemaet er også vist, hvordan de forskellige typer af virksomheder og anlæg indplaceres i miljøklasser, alt efter hvor miljøbelastende de typisk er. Der arbejdes med 7 miljøklasser, som beskrives nærmere nedenfor.

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 særlig 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)

De nævnte minimumsafstande er vejledende og har dels til formål at sikre, at der ikke planlægges for miljøbelastende formål for tæt på miljøfølsom anvendelse – eller omvendt. Ud over at angivelsen af miljøklasser for et område således sender et signal om hvilke hensyn, der skal tages i en planlægningssituation, så er det også samtidig et signal til virksomheder, der ønsker at etablere sig i området. Afhængig af størrelse og udformning dækker de enkelte virksomhedstyper ofte over flere miljøklasser. Den enkelte virksomhed har derfor selv et ansvar for at sikre sig, at den er i overensstemmelse med de angivne miljøklasser – både på kort og lang sigt. I modsat fald må virksomheden påregne at blive stillet over for strengere miljøkrav, end hvad der ellers vil blive stillet til lignende virksomheder, der er lokaliseret korrekt i forhold til deres miljøklasse.

Minimumsafstandene kan fraviges, men kun på grundlag af en konkret vurdering af den enkelte virksomheds miljøbelastning på både kort og lang sigt.



Bilag A: Anvendelseskategorier

Lokalplan 6-1-104

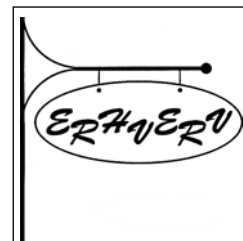
Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup

Anvendelse	Eksempler på typer	Miljøklasse	Bemærkninger
Butikker til særlig pladskrævende varegrupper	Biler	1-4	
Kontorer	Administration Advokat, revisor o.l. Arkitekt, ingeniør o.l. Datarådgivning	1-3 1-3 1-3 1-3	
Service	Bedemand o.l. Ejendomsmægler o.l. Forsikring Marketing Medievirksomhed Pengeinstitut Postkontor Postordrevirksomhed Rejse-, turist-, billetbureau o.l. Reklamevirksomhed Små vaskerier, renserier o.l.	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 2-3 1-3	Ikke renseri i boligejendomme, med mindre det udelukkende anvender kulbrinter som rensesvæske
Dyreklinikker mv.	Dyreklinik Dyrehospital o.l. Hundekennel Hundepension mv.	1-3 1-4 1-4 1-4	
Benzinsalg	Benzinsalg (evt. med tilhørende kiosk og vaskeanlæg, men ikke værksted)	1-3	
Trykkerier	Bogbinderi Fotografisk virksomhed Trykkerivirksomhed o.l.	2-3 2-3 2-5	
Fritidsanlæg	Forlystelse, underholdning Klub, forening Sport	1-7 1-7 1-7	
Rekreative formål	Grønne områder Parker Torve, pladser o.l.		
Undervisning	Forskning, udvikling Gymnasium Højere uddannelse Kursus, konference Skole	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	
Tekniske anlæg	Antenneanlæg (små) Beskyttelsesrum Jernbaneanlæg Kraftvarmeværker Pumpestation o.l. Parkeringshus P-pladser	 3-6 3-6 1-4 1-4 1-4	Det forudsættes, at anlæggene kan indpasses på en harmonisk måde. Mindre tekniske anlæg (maks. 30 m ² og en højde på maks. 3 m) kan altid etableres.

Anvendelses kategorier: Bilag A

Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup



Anvendelse	Eksempler på typer	Miljøklasse	Bemærkninger
	Transformere (små) Varmeværker Vejanlæg	1-4 1-7	
Engroshandel o.l.	Aftapning, pakning, oplag Catering E-handel o.l. Engroshandel Lagervirksomhed Postordrevirksomhed	3-6 2-5 2-4 2-6 2-6 2-6	
Transport o.l.	Biludlejning Busterminal, remise o.l. Flytteforretning Fragtmand, budcentral Hyrevogne Redningsstation Vognmand	2-4 4-6 3-6 3-7 3-4 2-7 3-7	
Oplagsvirksomhed o.l.	Affaldssortering Containerplads Entreprenør o.l. Garageanlæg Plads til kørende materiel	4-5 4-5 4-5 3-5 4-5	
Værksteder o.l.	Autoværksted Bådeværft (træbåde) Cd- og dvd-produktion E-handel o.l. Elinstallatør Elektroteknik Fødevarefremstilling Glarmester Lakering, overfladebehandling Maskinværksted Postordrevirksomhed Smedje, vvs Snedker Softwareproduktion Stenhugger Tekstil- og tøjproduktion Undervognsbehandling Vaskeri, renseri, farveri Vulkanisering	3-5 3-5 2-5 2-4 2-3 2-3 3-4 2-3 4-5 2-6 2-6 2-6 3-5 2-6 3-5 2-4 4-5 3-4 3-4	
Mindre industri	Akkumulator- og kabelproduktion Betonblanding, betonstøbning Bygningsselementer Catering Cd- og dvd-produktion Drikkevarerfremstilling E-handel o.l. Elektroteknik Fødevarefremstilling	4-5 4-6 4-5 2-5 2-5 4-5 2-4 2-4 3-6	

Støj fra erhverv: Bilag B

Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup



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)
Områder til industri med særlige beliggenhedskrav (M -områder) Områder til industri- og transportvirksomheder (I -områder), men kun i de tilfælde, hvor rammebestemmelserne åbner mulighed for støjniveau på 70 dB(A)	70 dB	70 dB	70 dB
Områder til industri- og transportvirksomheder (I -områder)	60 dB	60 dB	60 dB
Områder til lettere erhverv (H -områder)	60 dB	60 dB	60 dB
Blandede bolig- og erhvervsområder (D -områder)	55 dB	45 dB	40 (55) dB
Centerområder (C -områder)	55 dB	45 dB	40 (55) dB
Etageboligområder og institutionsområder	50 dB	45 dB	40 (55) dB
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse og særlig støjfølsomme institutioner (hospitaller, plejehjem m.v.)	45 dB	40 dB	35 (50) dB
Sommerhusområder, offentligt tilgængelige rekreative områder og særlige naturområder	40 dB	35 dB	35 (50) dB
Øvrige rekreative områder	Områder, hvor der på grund af anvendelsen (fx områder til kortvarigt ophold, idrætsanlæg, stier mv.) og beliggenheden (fx 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	Betrages 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.		
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.		
Der henvises til den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen om Ekstern støj fra virksomheder.			



Bilag B: Støj fra erhverv

Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup

I planlægningssituationer skal de vejledende grænseværdier lægges til grund ved vurdering af, om et område er støjbelastet. Som udgangspunkt kan der ikke planlægges for støjfølsom arealanvendelse i et støjbelastet område (planlovens § 15a), med mindre det kan godtgøres, at støjbelastningen kan bringes til ophør ved en støjskærm på selve lokalplanområdet. Undtagelsen er de områder, der i kommuneplanen er udpeget til *byomdannelsesområder*. Her kan der lokalplanlægges for

støjfølsom arealanvendelse, selvom området er støjbelastet, under forudsætning af, at det i lokalplanens redegørelsesdel redegøres for, hvordan støjbelastningen bringes til ophør. Planloven indeholder nærmere bestemmelser for udpegningen af byomdannelsesområder, og Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj i byomdannelsesområder indeholder yderligere retningslinjer for håndteringen af disse situationer.

Nye, støjisolerede boliger i eksisterende, støjbelastede byområder

Enkelte virksomheder – som oftest ældre virksomheder - i **eksisterende byområder** kan være i den situation, at det ikke har været teknisk og økonomisk muligt for virksomheden at nedbringe støjen til de vejledende grænseværdier, der fremgår af vejledning 5/1984. Virksomhederne kan derfor have fået tilsynsmyndighedens accept af højere støjgrænser ved nabobeboelser. Som ovenfor nævnt kan der i sådanne tilfælde ikke opføres nye boliger o.l., med mindre støjbelastningen kan nedbringes ved en støjskærm på lokalplanområdet. I disse områder er der fremover mulighed for at forny boligkvarterer, herunder såkaldt ”huludfyldning”, hvis lokalplanen klart sikrer at:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau, som er lavere end den vejledende grænseværdi i vejledning 5/1984 for den relevante områdetype. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove), og
- Boligernes facader udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger værdierne i tabellen nedenfor (eksempelvis ved særlig afskærmning uden for vinduerne eller særligt støjisolerende konstruktioner).

Arealanvendelse	Det ækvivalente, korrigerede 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
Blandet bolig og erhverv (bykerne)	43 dB	33 dB	28 dB
Etageboligområde	38 dB	33 dB	28 dB
Åben og lav boligbebyggelse	33 dB	28 dB	23 dB
Værdierne gælder for støjbelastningen L_r fra hver enkelt virksomhed. For retningslinjer vedr. bestemmelsen af støjbelastningen, se: Tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder, juli 2007.			

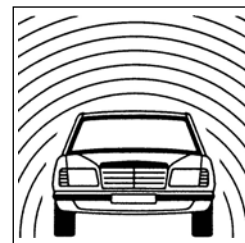
For boliger, hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de almindelige vejledende grænseværdier i vejledning 5/1984. Derimod skal disse grænseværdier stadig være overholdt på de udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne.

Bestemmelserne om isolering mod støj af ny boligbebyggelse gælder som nævnt i byområder i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner. Bestemmelserne kan **ikke** anvendes ved ændret arealanvendelse, fx i forbindelse med byomdannelse.

Støj fra trafik: Bilag C

Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup



Støj fra vejtrafik

Støj fra vejtrafik kan både måles og beregnes, men det anbefales, at den som hovedregel beregnes, da måling af støjen er forbundet med en lang række usikkerheder. Beregning af vejtrafikstøj baseres på oplysninger om trafikmængden (fordelt på køretøjskategorier) og den faktiske hastighed på vejstrækningen. Til beskrivelse af vejtrafikstøj anvendes støjindikatoren L_{den} , der tillægger vejtrafikstøjen i aften- og natperioden, hvor trafikken normalt er lavere men til gengæld mere generende, højere vægt end i dagperioden. Således vil én bilpassage om aftenen svare til godt 3 bilpassager i dagperioden, og én bilpassage om natten til 10 bilpassager i dagperioden.

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**.

Anvendelse	Udendørs støjniveau	Indendørs støjniveau
Rekreative områder i det åbne land: - sommerhusområder - grønne områder og campingpladser	L_{den} 53 dB L_{den} 53 dB	L_{den} 33 dB
Rekreative områder i/nær byområder: - bydelsparker, kolonihaver, nyttehaver og turistcampingpladser	L_{den} 58 dB	
Boligområder: - boligbebyggelse - daginstitutioner mv. - opholdsarealer	L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB
Offentlige formål - hospitaler - uddannelsesinstitutioner mv.	L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB
Liberale erhverv mv. - hoteller - kontorer mv.	L_{den} 63 dB L_{den} 63 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 38 dB

Skema 1: Grænseværdier for vejtrafikstøj.

Vejledninger

For uddybning af reglerne for vejtrafikstøj henvises der til de til enhver tid gældende vejledninger fra Miljøstyrelsen om trafikstøj, pt. Nr. 4/2007, Støj fra veje.

Nye veje og varige trafikomlægninger

Ved anlæg af nye veje og ved varige trafikomlægninger, 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 L_{den} 58 dB	L_{den} 58 dB
L_{den} 58 dB – 68 dB	maks. L_{den} 68 dB
over L_{den} 68 dB	maks. nuværende niveau

Nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder

I eksisterende boligområder og områder for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse kan der opstå ønske om at forny eller vitalisere boligkvarterer, herunder også i forbindelse med byfornyelse og såkaldt "huludfyldning" i eksisterende karrébyggeri, selv om grænseværdien på L_{den} 58 dB på ingen måde kan overholdes. Der kan i disse særlige situationer planlægges nye, støjisolerede boliger (og tilsvarende anvendelse) under forudsætning af, at følgende forudsætninger er opfyldt:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau lavere end L_{den} 58 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen).
- Udformningen af boligens facader sker, så der er et støjniveau på højst L_{den} 46 dB* indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning uden for vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner).
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

For boliger o.l., hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de vejledende grænseværdier. Ovennævnte retningslinjer finder alene anvendelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner i byer, og kan således **ikke** lægges til grund ved ændret arealanvendelse. Der bør under ingen omstændigheder planlægges for boliger, hvor støjniveauet er højere end L_{den} 68 dB. Bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau med lukkede vinduer skal altid være overholdt, for at bygningen kan tages i brug (se Skema 1, kolonnen Indendørs støjniveau).

Ved planlægning for boliger i støjbelastede områder bør der desuden sikres adgang til nærliggende grønne områder, som ikke er støjbelastede.

* Støjniveauet indendørs med åbne vinduer beregnes efter vejledningens retningslinjer. Samme støjgrænse benyttes for undervisnings- og daginstitutionsbbygninger samt hospitaler o.l. For kontorer mv. er grænseværdien for åbne vinduer L_{den} 51 dB.



Bilag C: Støj fra trafik

Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup

Støj og vibrationer fra jernbaner

Arealer langs eksisterende jernbanestrækninger må **ikke** anvendes til nye støjfølsomme formål, hvor støj fra jernbanetrafikken overstiger de grænseværdier, der er angivet i **Skema 2**, eller hvor **vibrationsniveauet** overstiger 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau).

Anvendelse	Udendørs støjniveau	Indendørs støjniveau
Rekreative områder i det åbne land: - sommerhusområder - campingpladser	L_{den} 59 dB L_{den} 59 dB	L_{den} 33 dB
Rekreative områder i/nær byområder: - bydelsparker, kolonihaver, nyttehaver og turistcampingpladser	L_{den} 64 dB	
Boligområder: - boligbebyggelse - daginstitutioner mv. - opholdsarealer	L_{den} 64 dB L_{den} 64 dB L_{den} 64 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB
Offentlige formål - hospitaler - uddannelsesinstitutioner mv.	L_{den} 64 dB L_{den} 64 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB
Liberale erhverv mv. - hoteller - kontorer mv.	L_{den} 69 dB L_{den} 69 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 38 dB

Skema 2: Grænseværdier for støj fra jernbaner.

De nye grænseværdier bevirker, at de i vejledning nr. 1/1997 angivne minimumsafstande til nærmeste bolig ikke længere er aktuelle, og der skal derfor ved planlægning af ny støjfølsom anvendelse i nærheden af jernbanestrækninger gennemføres fornyede støjeregninger med Nord 2000. Uanset resultatet af støjeregningerne skal det, ved ønske om byggeri tættere på en jernbane end 50 meter, ved målinger*) på stedet eftervises, om grænseværdien for vibrationsniveauet på 75 dB kan forventes overholdt.

*) *Vibrationsniveauet kan kun bestemmes ved målinger, da der ikke findes en beregningsmetode, der tager hensyn til de lokale forskelle.*

Nye jernbaner eller udvidelse af eksisterende

Ved anlæg af nye jernbaner eller væsentlige omlægninger/udvidelser af trafikken på eksisterende strækninger, skal mulighederne for reduktion af støjbelastningen vurderes.

Nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder

I lighed med reglerne for vejtrafikstøj kan der i eksisterende boligområder og områder for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse planlægges nye, støjisolerede boliger (og tilsvarende anvendelse), selv om grænseværdien på L_{den} 64 dB på ingen måde kan overholdes. Følgende forudsætninger skal dog være opfyldt:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau lavere end L_{den} 64 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen).
- Udformningen af boligens facade sker, så der er et støjniveau på højst L_{den} 52 dB** indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning uden for vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner).
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

For boliger o.l., hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de vejledende grænseværdier. Ovennævnte retningslinjer finder alene anvendelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner i byer, og kan således **ikke** lægges til grund ved ændret arealanvendelse. Der bør under ingen omstændigheder planlægges for boliger, hvor støjniveauet er højere end L_{den} 68 dB. Bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau med lukkede vinduer skal altid være overholdt, for at bygningen kan tages i brug (se Skema 2, kolonnen Indendørs støjniveau). Grænseværdien for vibrationsniveauet skal også i disse tilfælde være overholdt.

** Støjniveauet indendørs med åbne vinduer beregnes efter vejledningens retningslinjer. Samme støjgrænse benyttes for undervisnings- og daginstitutionsbbygninger samt hospitaler o.l. For kontorer mv. er grænseværdien for åbne vinduer L_{den} 57 dB.

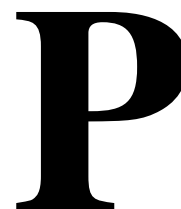
Vejledninger

For uddybning af reglerne for jernbanestøj henvises der til de til enhver tid gældende vejledninger fra Miljøstyrelsen om trafikstøj, pt. Nr. 1/1997, Støj og vibrationer fra jernbaner samt Tillæg til vejledningen, juli 2007.

Parkeringsnormer: Bilag F

Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup



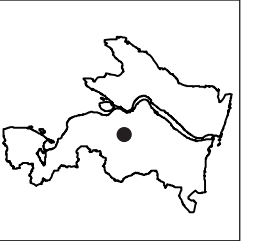
På den enkelte ejendom skal der udlægges tilstrækkeligt parkeringsareal til brug for ejendommens anvendelse efter følgende vejledende P-normer:

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 udvalgsvarerbutikker 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. 50 m 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, biografer 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.		

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup



Signatur:

- Lokalplangrænse
- Ejerlavsgrense
- Fredskov
- Overføres til byzone

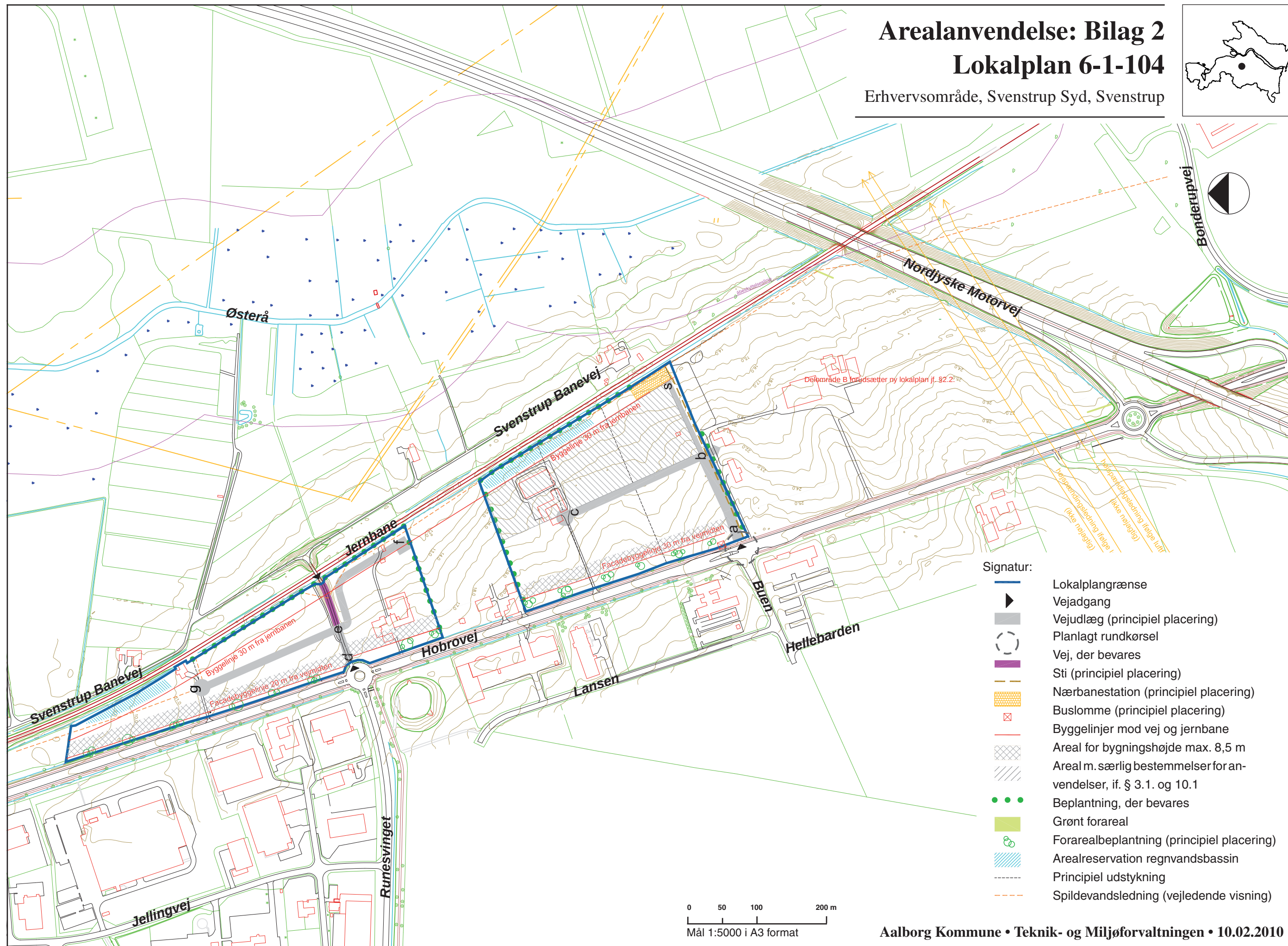
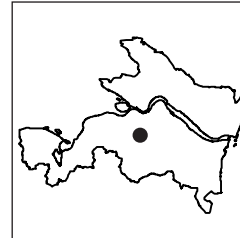
0 50 100 200 m
Mål 1:5000 i A3 format

Aalborg Kommune • Teknik- og Miljøforvaltningen • 02.11.2009

Arealanvendelse: Bilag 2

Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup



Signatur:

- Lokalplangrænse
- Vejadgang
- Vejudlæg (principiel placering)
- Planlagt rundkørsel
- Vej, der bevares
- Sti (principiel placering)
- Nærbanestation (principiel placering)
- Buslomme (principiel placering)
- Byggelinjer mod vej og jernbane
- Areal for bygningshøjde max. 8,5 m
- Areal m. særlig bestemmelser for anvendelser, if. § 3.1. og 10.1
- Beplantning, der bevares
- Grønt forareal
- Forarealbeplantning (principiel placering)
- Arealreservation regnvandsbassin
- Principiel udstykning
- Spildevandsledning (vejledende visning)

14.11.2007 Lokalplanskabelon A3bilag InDesign

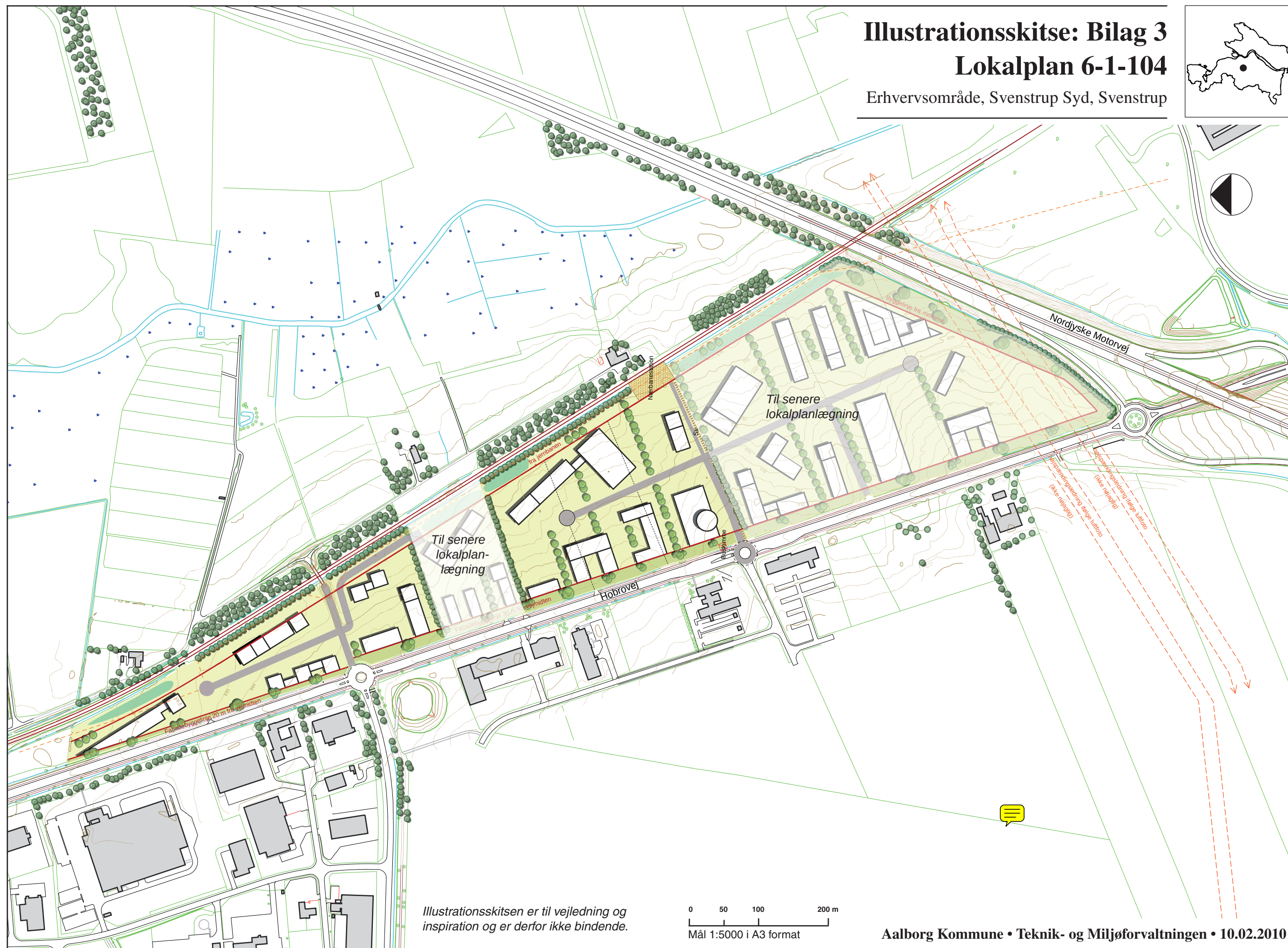
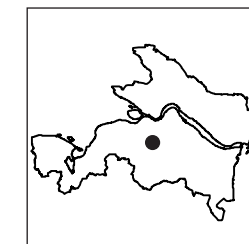
Lokalplan- og delområdegrenser følger matrikelskel. Skels nøjagtige placering kan kun fastslås ved opmåling. Aalborg Kommune påtager sig intet ansvar for, at de viste ledninger, servitutarealer mv. er korrekt indtegnet.

Aalborg Kommune • Teknik- og Miljøforvaltningen • 10.02.2010

Illustrationsskitse: Bilag 3

Lokalplan 6-1-104

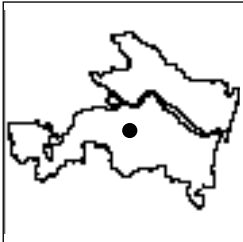
Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup



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

0 50 100 200 m
Mål 1:5000 i A3 format

Aalborg Kommune • Teknik- og Miljøforvaltningen • 10.02.2010



Oversigtskort Lokalplan 6-1-104

Erhvervsområde, Svenstrup Syd, Svenstrup

6-1-104

