

LOKALPLAN 1-2-104

DAGLIGVAREBUTIK, BOLIGER M.V., THISTEDVEJ
NØRRESUNDBY MIDTBY



AALBORG KOMMUNE
TEKNIK- OG MILJØFORVALTNINGEN
December 2010

Nærmere oplysninger

Aalborg Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Stigsborg Brygge 5, Postboks 219
9400 Nørresundby
Tlf. 9931 2000

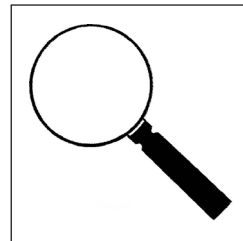
Lokalplanen er udarbejdet af Landinspektørfirmaet Søren Lange i samarbejde med Aalborg Kommune

Forsidebilledet viser et skråfoto fra lokalplanområdet

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 1-2-104

Dagligvarebutik, boliger m.v., Thistedvej, Nørresundby Midtby



Vejledning

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

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	5
Lokalplanområdets omgivelser	6
Lokalplanens indhold.....	6
Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning	7
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning	10
Servitutter.....	11
Miljøvurdering af planer og programmer	11

Planbestemmelser

Indledning	13
1. Formål	14
2. Område og zonestatus	14
3. Arealanvendelse	14
4. Udstykning	15
5. Bebyggelsens placering og omfang	15
6. Bebyggelsens udseende	15
7. Ubebyggede arealer.....	16
8. Veje, stier og parkering	16
9. Tekniske anlæg	17
10. Miljø	17
11. Grundejerforening	18
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	18
13. Lokalplan og byplanvedtægt	19
14. Servitutter.....	19
15. Retsvirkninger.....	19

Bilag

Anvendelseskategorier, Bilag A *	21
Støj fra erhverv, Bilag B *	23
Støj fra trafik, Bilag C *	25
Parkeringsnormer, Bilag F *	29

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

Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2

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.

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

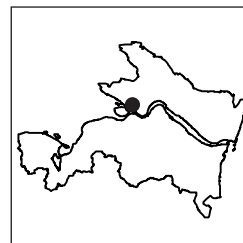
Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Kommuneplantillæg 1.014

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer. Derfor ændres de eksisterende kommuneplanrammer i et tillæg til kommuneplanen. Tillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist.

Redegørelse Lokalplan 1-2-104

Dagligvarebutik, boliger m.v., Thistedvej, Nørresundby Midtby



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:3.000. Luftfoto optaget 2008.

Lokalplanens baggrund og formål

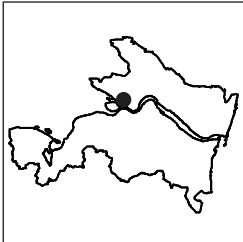
Lokalplanen er udarbejdet for at gøre det muligt at placere en dagligvarebutik til lokalområdets daglige forsyning, 21 ungdomsboliger samt en ubemandet tankstation med benzinsalg.

Der er udarbejdet projektmateriale, som skitserer bebyggelsesmulighederne for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende ud til Thistedvej i Nørresundby Midtby umiddelbart vest for jernbane-overskæringen på Thistedvej.

Området rummer i dag en ubemandet tankstation med benzinsalg samt et grønt område, der fremtræder med en parklignende karakter med græsklædte arealer og fritstående træer og buske.



Redegørelse Lokalplan 1-2-104

Dagligvarebutik, boliger m.v., Thistedvej, Nørresundby Midtby

Lokalplanen, der omfatter et areal på ca. 7.419 m², er beliggende i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres arealet til byzone. Området er i dag vejbetjent fra Thistedvej.

Lokalplanområdets omgivelser

Som det ses på luftfotoet på side 5, grænser lokalplanområdet mod syd ud til Thistedvej, mod nord og øst ud til jernbanen og mod vest ud til boligbebyggelse langs med Thistedvej samt et grønt areal med parklignende karakter.

Umiddelbart syd for lokalplanområdet og Thistedvej ligger den kommunalt ejede Lindholm Strandpark.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der giver mulighed for at opføre en dagligvarebutik til lokalområdets daglige forsyning og 21 ungdomsboliger, der kan opføres ovenpå butikken. Samtidig gives der mulighed for at etablere et fælles parkeringsanlæg for dagligvarebutikken og ungdomsboligerne samt en ubemandet tankstation med benzinsalg.

På facadeskitserne neden for og på illustrationen på side 7 ses et eksempel på, hvordan bebyggelsen og udenomsarealerne kan tage sig ud.

Lokalplanen udlægger et byggefelt til butik, ungdomsboliger m.v. på grundens vestlige del. Parkeringsanlæg



Foto fra lokalplanområdet

og tankanlæg placeres centralt i området, og den østlige del friholdes for byggeri og udlægges istedet til grønt græsklædt område med parklignende karakter med enkeltstående træer og buske.

Vareindlevering til dagligvarebutikker skal indrettes således, at den medfører mindst mulig gener for naboerne. Der etableres en støjafskærmning som er nødvendig for overholdelse af de til enhver tid gældende vejledende støjkrav.

Vejadgangen til området skal fortsat ske fra Thistedvej. Der udlægges areal til en offentlig sti langs med



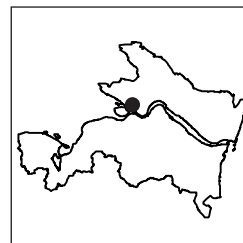
Facade mod øst - vejledende



Facade mod syd - vejledende

Redegørelse Lokalplan 1-2-104

Dagligvarebutik, boliger m.v., Thistedvej, Nørresundby Midtby



Illustrationsplan - vejledende

lokalplanområdets nordlige grænse.

Illustrationsplanen ovenfor er vejledende. I forbindelse med udformning af en endelig situationsplan skal placering af vinkelparkeringspladser undgås langs den del af parkeringspladsen, der vil fungere som adgangsvej til tankanlægget. Der skal desuden foretages en adskillelse mellem vareindlevering og fodgængere og cyklister på den strækning, hvor der ved vareindlevering skal bakes langs med stiforbindelsen.

Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning

Forholdet til kysten

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen jf. Planloven § 16 stk. 3.

Området er en del af det centrale Nørresundby, og langs hele havnefronten spænder bebyggelsen fra lave bygninger i én etage til store, massive siloanlæg i op til 40 meters højde.

Den nye bebyggelse inden for lokalplanområdet vil med sin højde, der bliver på mellem 1 og 4 etager svarende til 7,5 og 16 meters højde over terræn, ikke virke dominerende i forhold til bydelens nuværende udtryk mod fjorden. Det vurderes således at den nye bebyggelse ikke visuelt vil påvirke kystlandskabet i negativ retning.

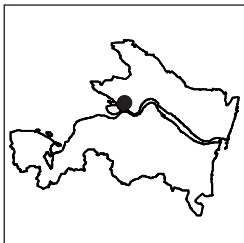
Detailhandel

Lokalplanen giver, i overensstemmelse med kommuneplanen, mulighed for etablering af en dagligvarebutik til lokalområdets daglige forsyning.

Butikken kan etableres inden for reglerne for enkeltstående butikker, der kan placeres uden for de afgrænsede områder til butiksformål. Det betyder at butikken må have et bruttoetageareal på maksimalt 1.000 m².

Kommuneplanen

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 1.2.D1 Lindholm Brygge m.fl., udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde.



Redegørelse Lokalplan 1-2-104

Dagligvarebutik, boliger m.v., Thistedvej, Nørresundby Midtby

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet der med lokalplanen gives mulighed for bebyggelse i 4 etager i forhold til nuværende maks. 3 etager.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen. Kommuneplantillægget omfatter det samme område som lokalplanen.

Kommuneplantillæg 1.014 offentliggøres samtidig med lokalplanen, men i et særskilt hæfte.

Bolig- og befolkningsprognose

I Aalborg Kommunes boligprognose for perioden 2010-2021 er det forudsat, at der i Nørresundby Midtby bliver bygget 857 nye boliger. Lokalplanområdet indgår i beregningsgrundlaget med 21 boliger i 2012.

Skole og institutioner

Skolemæssigt hører området til Gl. Lindholm Skole. Der er adskillige muligheder mht. børneinstitution i området.

Kollektiv trafik

Lokalplanens område trafikbetjenes fra Thistedvej med ca. 150 m til stoppesteder for bybusser og regionale busruter. Lindholm Station ligger ca. 500 m fra lokalplanområdet. Her forefindes togforbindelserne IC, IC-Lyn og Nærbane.

Teknisk forsyning mv.

Varmeforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning. For bygninger, der opfylder bygningsreglements krav til lavenergi har kommunen pligt til at dispensere for tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning. For at sikre lavest mulig CO₂-udledning anbefales det dog, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning med fjernvarme. Det anbefales også, at eventuelle vedvarende energianlæg er elproducerende. Baggrunden herfor er, at der er lav CO₂-udledning ved fjernvarmforsyning, samt at vedvarende energianlæg som fx varmepumper,

solfangeranlæg mv. kan anvendes mere økonomisk og miljøeffektivt i en kollektiv forsyning end på bygnings- / matrikelniveau.

Bygas

Der er mulighed for at etablere forsyning med bygas til forskellige formål såsom restaurationskøkkener, tørretumbler til boligkomplekser, vaskerier, gaspejse, udendørs strålevarme, fakler, grill og lignende.

Kloakering

Lokalplanområdet er delvist omfattet af Aalborg Kommunes Spildevandsplan og er angivet som separatkloakeret. Den resterende del af området vil blive inddraget i Spildevandsplanen som planlagt separatkloakeret.

Overflade- og spildevand fra lokalplanområdet skal afledes til kloak i Thistedvej.

Spildevand ledes til Renseanlæg Vest, mens overfladevand afledes til Limfjorden.

I planbestemmelserne stilles der krav om håndtering og rensning af overfladevand.

Grundvand

Lokalplanen omfatter et område med begrænsede drikkevandsinteresser.

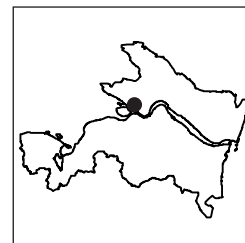
På grund af områdets særlige beskaffenhed vil der blive stillet særlige vilkår i forbindelse med en eventuel grundvandssænkning.

Jordforurening

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 Renovationsvæsenet, og jorden fra hver matrikel skal analyseres i forbindelse med jordflytningen.

Redegørelse Lokalplan 1-2-104

Dagligvarebutik, boliger m.v., Thistedvej, Nørresundby Midtby



Hele lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 efter reglerne i jordforureningsloven.

Hvis arealanvendelsen af et kortlagt areal ønskes ændret til bl.a. bolig, offentlig legeplads, institution, rekreativt område, eller alment tilgængeligt område, skal ejer eller bruger af arealet ansøge kommunalbestyrelsen om tilladelse efter jordforureningslovens § 8, før man ændrer anvendelsen af det kortlagte areal.

Hvis et kortlagt areal anvendes til bl.a. bolig, rekreativt område, alment tilgængeligt område eller offentlig legeplads, skal ejer eller bruger ansøge kommunalbestyrelsen om tilladelse efter jordforureningslovens § 8 før påbegyndelse af et bygge- og anlægsarbejde på arealet.

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.

Før arealanvendelsen af et areal ændres til bolig eller offentlig legeplads, 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).

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.

Trafik

En trafiktælling fra 2009 viser, at den eksisterende ÅDT er på 11.909 køretøjer, og spidstimebelastningen udgør 10 % altså 1.191 køretøjer. Ved sammenligning med tidligere tællinger kan det konstateres, at trafikniveauet ligger relativt konstant.

Der er foretaget beregninger på projektet, der viser, at dagligvarebutik og ungdomsboliger forventes at generere en ÅDT på ca. 1.262 køretøjer. Bidraget fra et tankanlæg afhænger meget af størrelsen og typen af anlægget. I spidsbelastningsperioderne forventes dagligvarebutik, ungdomsboliger og tankanlæg at bidrage med ca. 297 køretøjer.

Det vurderes, at den forventede trafik kan afvikles via et vigepligtsreguleret T-kryds uden kanalisering og med direkte tilslutning til Thistedvej.

Støj fra trafik

Lokalplanområdet er i dag belastet af trafikstøj fra Thistedvej. Der er gennemført støjberegninger der viser, at opholdsarealer og dele af facader vil være belastet af trafikstøj over grænseværdierne.

Der skal etableres støjskærm på min. 1,8 m omkring opholdsarealer (taghave) således, at grænseværdien på 58 dB overholdes.

Der skal etableres en særlig facadeisolering på sydøstlige og sydvestlige boligfacader i form af facadeafskærmning/ dobbeltfacader, afskærmning uden for oplukkelige vinduer o.lign. således, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 46 dB med åbne vinduer og 33 dB med lukkede vinduer, jf. Bilag C.

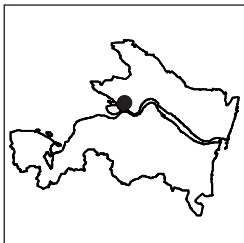
Støj og vibrationer fra jernbane

Der er foretaget støjberegninger der viser, at lokalplanområdet ikke er belastet af støj eller vibrationer fra jernbane, jf. Bilag C.

Støj fra erhverv

Støj fra erhverv omfatter varelevering til dagligvarebutikken, ventilations-/kompressorstøj, støj fra parkeringsarealet og tankstation med benzinsalg.

Det skal sikres, at aktiviteterne i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".



Redegørelse

Lokalplan 1-2-104

Dagligvarebutik, boliger m.v., Thistedvej, Nørresundby Midtby

Ventilationsanlæg og kompressorer skal støjafskærmes og placeres så de er til mindst mulig gene for miljøfølsom anvendelse (boliger).

Vareindlevering til dagligvarebutikker skal indrettes således, at den medfører mindst mulig gener for naboerne. Der skal etableres en støjafskærmning som er nødvendig for overholdelse af de til enhver tid gældende vejledende støjkrav.

De eksisterende boliger nordvest for lokalplanområdet ligger i kraft af butikken i læ i forhold til den støj, der genereres fra parkeringsanlægget. Boligerne påvirkes ikke af støj fra varelevering ud over grænseværdierne, da vareleveringsområde bliver afskærmet mod nordvest.

Renovation

Renovation - detailhandel

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 reglerne i Aalborg Forsyning, Renovations regulativer. Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Aalborg Forsyning, Renovations regulativer. Regulativerne findes på www.skidt.dk

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

Ved detailhandelsbutikker bør der, afhængig af butikstypen, tages højde for og afsættes plads til, at kunderne kan aflevere tom emballage som eksempelvis flasker, malingsrester o.lign. Opsamlingen kan ske i kuber/containere, eller hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt i underjordiske containere. Ved underjordiske løsninger opnås mindre synlige affaldsløsninger, ligesom støjgenerne mindskes.

Yderligere oplysninger findes på www.skidt.dk eller på tlf. 99 31 49 55

Renovation - etageejendomme

Ved etageejendomme bør der som udgangspunkt reserveres areal til etablering af affaldsøer på grunden. Opsamlingen kan ske i kuber/containere, eller, hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt, i underjordiske containere. Ved underjordiske løsninger opnås mindre synlige affaldsløsninger, ligesom støjgenerne mindskes.

Ved større boligkomplekser kan der med fordel etableres plads til central opsamling af eksempelvis storskrald, metal, elektronikaffald og farligt affald. De to sidstnævnte affaldstyper skal kunne opbevares aflåst. Dvs. egentlige genbrugspladser/miljøpladser. Fordelen ved denne løsning er, at der opnås bedre udnyttelse af udstyr, nemmere opsyn og mere fleksibilitet for beboerne.

Ved meget store og sammenhængende områder med mange boliger bør det overvejes, om der med fordel kan etableres underjordiske affaldssystemer for en eller flere af de affaldsfraktioner, der forekommer i husholdningen.

Ved etablering af skakte skal der tages højde for pligten til at kildesortere. Dvs. mulighed for at etablere skakte, der kan håndtere flere affaldstyper. Desuden skal der tages hensyn til renovationsarbejdernes arbejdsmiljø.

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

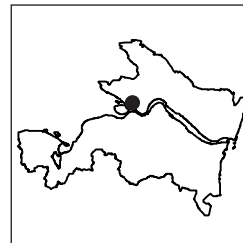
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

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).

Redegørelse Lokalplan 1-2-104

Dagligvarebutik, boliger m.v., Thistedvej, Nørresundby Midtby



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 forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om el-, telefon-, tele- og TV-kabler, vandleddninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Derudover tinglyses en deklaration til sikring af eksisterende 60-kV elforsyningskabel langs det vestlige skel med Aalborg Kommune Elforsyning som påtaleberettiget. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

Miljøvurdering af planer og programmer

Det væsentligste formål med lov om miljøvurdering af planer og programmer er at fremme en bæredygtig udvikling. Planen er derfor, udover lovens kriterier, også vurderet i forhold til Aalborg Kommunes bæredygtighedsstrategi.

Bæredygtighedsstrategi

I forhold til Aalborg Kommunes bæredygtighedsstrategi er der mål, der er relevante i forbindelse med planlægningen, i forhold til temaerne: *Klima, Ressourcer, Natur* samt *Miljø og sundhed*. Planen er vurderet i forhold til relevante mål fra bæredygtighedsstrategien. Med *smileys* er angivet, hvorvidt planen vurderes i overensstemmelse med målene.

- **Klima** 😊

Der stilles krav om lavenergibyggeri LE1 ved boliger. Endvidere stilles der krav om anvendelse af LAR (grønne tage, permeable belægninger, regnbede m.m.) hvor det er muligt.

- **Ressourcer** 😊

Der stilles krav om etablering af affaldsstation, som vil medføre en større mulighed for sortering.

Endvidere stilles der krav om separat kloakering. Endvidere stilles der krav om forsinkelse og rensning af overfladevand således, at vandmiljøet belastes mindre.

- **Natur** 😊

Der stilles krav om, at 15 % af lokalplanområdet udlægges til grønt naturområde med parklignende karakter. Der etableres stiforbindelse gennem området for kommunens borgere.

- **Miljø og sundhed** 😊

Trafikken vil stige i mindre omfang, hvilket ikke vil reducere antallet af støjbelastede boliger uden for lokalplanområdet, dog stilles der i lokalplanen krav om, at der etableres afskærmning for støj fra trafik og erhverv til lokalplanområdets boliger og opholdsarealer.

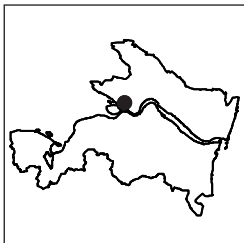
Miljøvurderingsloven

”Lov om miljøvurdering af planer og programmer” opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Hvis en plan medfører en væsentlig indvirkning på miljøet, skal der efter lovens bestemmelser gennemføres en miljøvurdering.

Lokalplanen omfatter et projekt i lovens bilag 4, pkt. 10b: *Anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser*. Det vurderes dog samtidig, at planen er omfattet af lovens § 3, stk. 2, idet den fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan. Der skal således kun gennemføres en miljøvurdering, hvis planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Planen er derfor screenet i forhold til kriterierne nævnt i lovens bilag 2. Det vurderes, at følgende miljøforhold bliver påvirket ved gennemførelsen af planen: grundvand, overfladevand og jordbund, menneskers sundhed. Påvirkningen er nærmere beskrevet i det følgende.

Samlet vurderes det, at påvirkningerne ikke er væsentlige, og at planen således ikke er omfattet af kravet om at udarbejde en miljøvurdering.



Redegørelse

Lokalplan 1-2-104

Dagligvarebutik, boliger m.v., Thistedvej, Nørresundby Midtby

Kort begrundelse for hvert tema:

Biologisk mangfoldighed, fauna og flora

Vurderes ikke at være relevant, da der ikke er nogen væsentlige naturinteresser i lokalplanområdet.

Landskab

Vurderes ikke at være relevant, da der ikke er nogen væsentlige landskabelige værdier i lokalplanområdet.

Grundvand, overfladevand og Jordbund

Vurderes at have en positiv påvirkning i forhold til lokal håndtering af overfladevand. I henhold til Aalborg kommunes bæredygtighedsstrategi fremgår det bl.a., at regnvand fremover skal bortledes lokalt, hvor det er muligt. Det er desuden et mål, at udledningen af tungmetaller og miljøfremmede stoffer til naturen og miljøet senest i 2012 skal være faldende. Derfor er det målet, at LAR løsninger anvendes i så stor udstrækning som mulig. Erfaringer med brug af LAR har vist, at dette i høj grad bidrager til at reducere udledningerne til vandmiljøet. I lokalplanen stilles der krav om separatkloakering med krav om neddrøsing til 1 l/sek pr. ha og rensning svarende til vådt bassin med dykket indløb. Kravet om dykket afløb er formuleret ud fra ønsket om at sikre vandløbet mod forurening af olie og andre flydestoffer.

Klimatiske faktorer

Vurderes at have en positiv påvirkning, da der stilles krav om lavenergiklasse 1 (LE1) ved boliger.

Befolknings levevilkår og materielle goder

Vurderes at have en positiv påvirkning, da lokalplanen giver mulighed for et større udbud af boliger med tilknyttet p-pladser. Byggeriet indrettes med elevator, og der er nem adgang til offentlige transportmidler og vejnettet samt indkøbsmuligheder.

Menneskers sundhed

Området er påvirket af trafikstøj, hvilket som udgangspunkt har en negativ påvirkning. Lokalplanen sikrer, at der etableres afskærmning for støj fra trafik og erhverv wtil lokalplanområdets opholdsarealer og boliger. På

den baggrund vurderes det, at have en neutral/positiv påvirkning.

Områdets beboere får nem adgang til grønne områder herunder Lindholm Strandpark. Dette vurderes at have en positiv påvirkning.

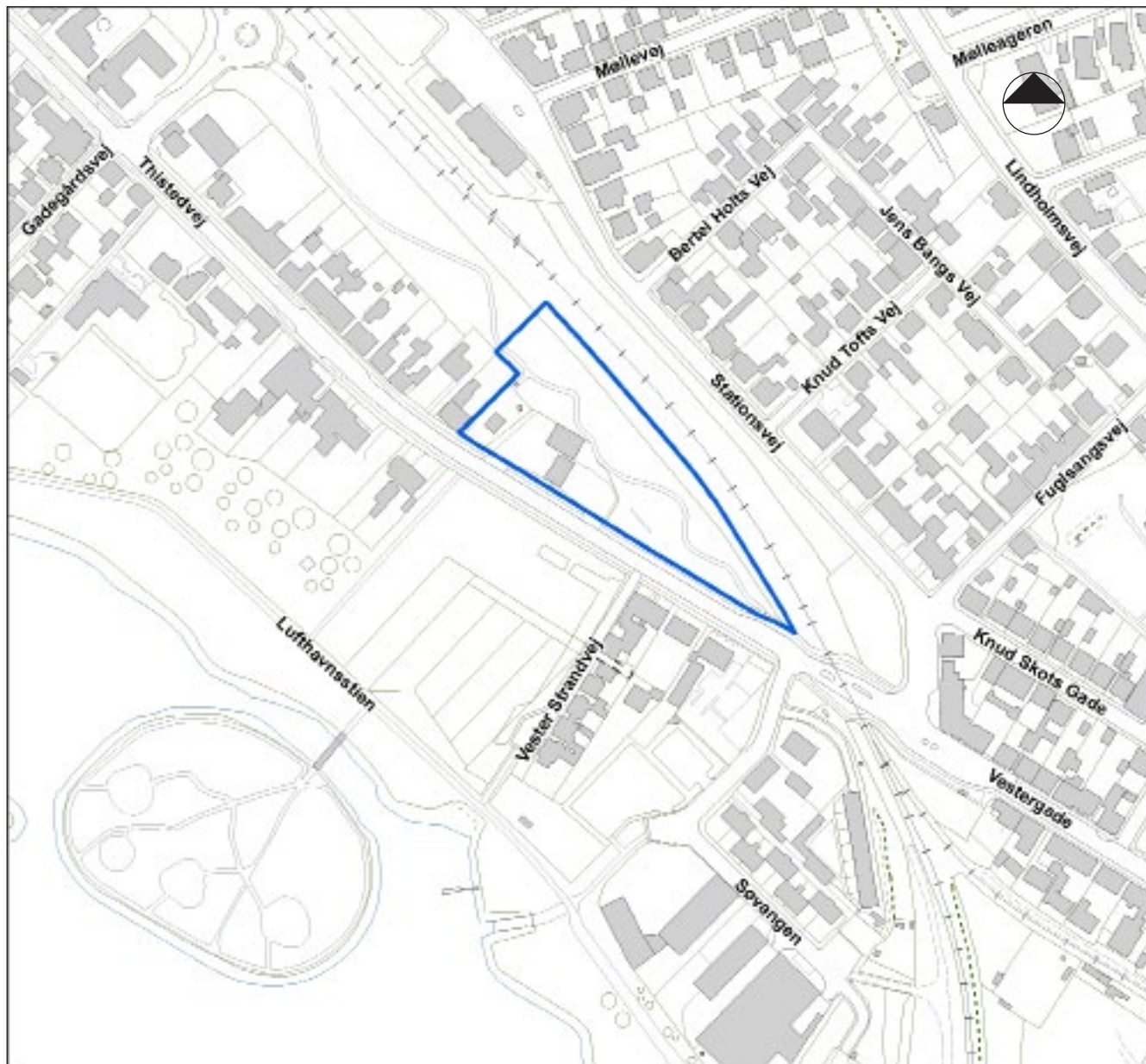
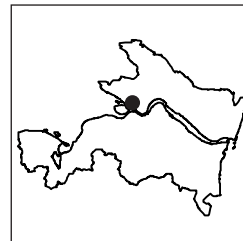
Kulturarv

Vurderes ikke at være relevant.

Planbestemmelser

Lokalplan 1-2-104

Dagligvarebutik, boliger m.v., Thistedvej, Nørresundby Midtby

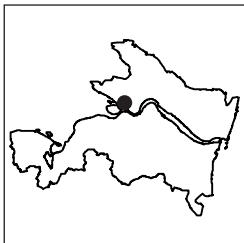


Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:3.000

Indledning

Lokalplanens bestemmelser er bindende og tinglyses på de ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Tekst i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere lokalplan-

bestemmelserne. Tekst skrevet i *kursiv* er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.



Planbestemmelser

Lokalplan 1-2-104

Dagligvarebutik, boliger m.v., Thistedvej, Nørresundby Midtby

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1** at området kan anvendes til dagligvarebutik til områdets daglige forsyning,
- 1.2** at området kan anvendes til serviceformål såsom ubemandet tankstation,
- 1.3** at området kan anvendes til boligformål,
- 1.4** at området vejbetjenes fra Thistedvej,
- 1.5** at det grønne område mod øst bevares med parklignende karakter,
- 1.6** at der etableres beplantning mellem parkeringspladsen og Thistedvej.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

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 af kortet læse, hvilke matrikelnumre, planen omfatter.

2.2 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B og C, som vist på Bilag 1 og 2.

2.3 Zoneforhold

Lokalplanområdet er i landzone. Ved lokalplanens vedtagelse overføres arealet til byzone.

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse, delområde A

- Boliger (etage) *
- Enkeltstående butikker til områdets daglige forsyning **
- Tekniske anlæg ***

* Ved etablering af nye støjfølsomme anvendelser skal det dokumenteres, at gældende grænseværdier kan overholdes, jf. § 10.2-10.3 og 12.6-12.7. Det vurderes, at der er behov for en særlig facadeisolering på en del af bebyggelsens facader samt afskærmning af opholdsareal (taghave), se § 5.6.

** Kun 1 dagligvarebutik med et maks. bruttoetageareal på 1.000 m². Til butikkens bruttoetageareal medregnes ikke personalerum.

*** Tekniske anlæg primært til områdets lokale forsyning.

3.2 Anvendelse, delområde B

- Parkeringsanlæg *
- Benzinsalg, ubemandet station.
- Tekniske anlæg **

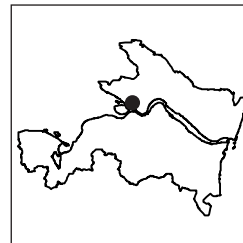


Illustrationsplan - vejledende

Planbestemmelser

Lokalplan 1-2-104

Dagligvarebutik, boliger m.v., Thistedvej, Nørresundby Midtby



* Til brug for dagligvarebutik og boliger i delområde A.

** Tekniske anlæg primært til områdets lokale forsyning.

3.3 Anvendelse, delområde C

- Grønt område
- Tekniske anlæg *

* Tekniske anlæg primært til områdets lokale forsyning.

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Udstykning skal ske i overensstemmelse med lokalplankortet, Bilag 2.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocent maks. 50 for lokalplanområdet som helhed.

5.2 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på Bilag 2.

5.3 Tankanlæg

Tankanlæg skal placeres inden for det byggefelt, der er vist på Bilag 2.

Tankanlæg skal overdækkes.

5.4 Etager

Bygninger må maks. opføres i 1 etage, dog må boliger opføres i maks. 4 etager inkl. etagen med dagligvarebutik, se Bilag 2.

5.5 Bygningshøjde

Højde maks. 7,5 m (dagligvarebutik) og maks. 16 m (boliger) målt fra et niveauplan fastsat i henhold til gældende bygningsreglement. Skorstene, udluftningshætter, støjsikring og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

5.6 Støjforanstaltninger

Dele af bebyggelsen (boliger) og opholdsarealer, jf. § 10.2-10.3 skal opføres med særlig facadeskærm/ isolering for at nedbringe vejtrafikstøjen. Facadeskærmen skal visuelt fremtræde som en integreret del af bebyggelsen og skal derfor indpasses ud fra en arkitektonisk helhedsvurdering.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Facader

Facader skal udføres som blank mur i tegl, pudset, vandskuret, træ, metalplader, glas eller beton.

6.2 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele (mindre end halvdelen af facaderne) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, fx zink kobber og aluminium.

6.3 Ventilationsafkast

Ventilationsafkast på tage skal trækkes mindst 1,0 m tilbage i forhold til bygningens facade.

Ventilationsafkast må ikke fremtræde som kasse på taget men skal integreres i bygningen.

6.4 Taghældning

Tage skal udføres, så de syner flade.

6.5 Taghældning, sekundære bygninger

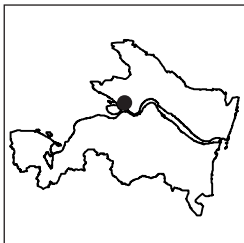
Sekundære bygninger som cykelskure og lign. skal opføres med taghældning som hovedbebyggelsen eller have saddeltage med hældning på mellem 25 og 40°.

6.6 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres med tegl, beton, tagpap, skifereternit eller matte umalede metalplader.

6.7 Farver

Facader må kun males i grå, sort og hvid. Vinduer og døre må males i andre farver.



Planbestemmelser

Lokalplan 1-2-104

Dagligvarebutik, boliger m.v., Thistedvej, Nørresundby Midtby

6.8 Skiltepylon

Der kan inden for lokalplanområdet opsættes maks. 1 skiltepylon med en højde på maks. 6 m.

6.9 Skilte

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning, i princippet som vist på facadeskitser på side 6. Skiltning og reklamering må ikke have karakter af facadebeklædning.

6.10 Spotlys, lyskasser, skiltebelysning, laserlys og dynamiske, digitale skilte

Der må ikke opsættes laserlys eller dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysviser eller animerede reklamer.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Opholdsarealer

Der skal udlægges udendørs opholdsareal svarende til mindst 30% af etagearealet for boliger.

Opholdsarealer kan placeres på terræn, på dæk, som terrasser eller som tagterrasser. Taghave på dagligvarebutik kan etableres som grøn taghave.

7.2 Udendørs oplag

Udendørs oplag må kun finde sted inden for tæt hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

7.3 Befæstelse af veje mv.

Veje, fortove, stier og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

Belægninger ses gerne udført i vandgennemtrængende materialer.

7.4 Grønne arealer

Området der ifølge Bilag 2 er udlagt til grønt areal, skal anlægges som græsareal med enkeltstående træer og lav beplantning.

7.5 Eksisterende træer, delområde C

Eksisterende træer i delområde C skal bevares.

Området har i dag karakter af kratbevoksning kun med begrænset rekreativ værdi. Det anbefales derfor, at uønskede kratbevoksninger fjernes men at eksisterende sunde træer bevares og suppleres med nye træer og buske.

7.6 Grønt bælte, delområde B

Mellem parkeringspladsen og Thistedvej skal der etableres et grønt bælte, i princippet som vist på Bilag 2.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Thistedvej som vist i princippet på Bilag 2. Der må kun etableres én vejadgang.

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

8.2 Stier

Der udlægges areal til en 2,0 m bred sti som vist i princippet på Bilag 2.

Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet. Tilslutningen til andre stier og veje vil finde sted som vist på bilaget.

Den eksisterende sti skal så vidt muligt bevares og der skal sikres sammenhæng med stien vest for lokalplanområdet.

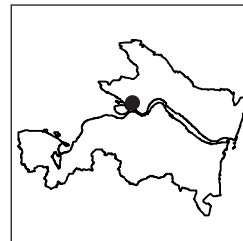
8.3 Parkering

Areal til parkering for dagligvarebutik og boliger udlægges inden for delområde B, som vist på Bilag 2. Parkeringen skal overholde de normer for parkeringspladser, der er angivet i Bilag F.

Planbestemmelser

Lokalplan 1-2-104

Dagligvarebutik, boliger m.v., Thistedvej, Nørresundby Midtby



8.4 Vareindlevering

Delområde A

Dagligvarebutik inden for delområde A kan etablere vareindlevering til bygningen langs med bygningens nordøst facade ud mod jernbanen. I forbindelse med adgang til vareindleveringen må der ikke foretages bakkemanøvre med lastbil nær indgangsparti ligesom bakkemanøvre på selve p-pladsen skal minimeres.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

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

9.2 Øvrige tekniske anlæg

Transformere, pumpestationer og lign. kan etableres, når de opfylder kravene i lokalplanens punkt 3 om anvendelse samt punkt 6 om bebyggelsens udseende.

9.3 Kloakering

Området skal separatkloakeres og tilsluttes kloaksystemet efter kommunens anvisning.

9.4 Overfladevand

Overfladevand i lokalplanområdet skal inden afledning til offentlig kloak eller vandløb neddrøsls til 1 l/sek pr. ha. Overfladevandet skal inden udløb renses svarende til den rensningsgrad, der kan opnås i et veldimensioneret vådt bassin med dykket afløb. I fald der ikke er plads til et vådt bassin, så skal der stadigvæk ske en neddrøsling af overfladevandet og krav om sandfang og olieudskiller inden afledning til kloaksystemet.

Der kan anvendes LAR (Lokal Afledning af Regnvand) til begrænsning og neddrøsling af overfladevandet fx ved etablering af grønne tage og udformningen af befæstelse, beplantning af veje, stier og parkeringsarealer.

9.5 Grundvand

På grund af områdets særlige beskaffenhed vil der blive stillet særlige vilkår i forbindelse med en eventuel grundvandssænkning.

9.6 Opvarmning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kolektiv varmforsyning. For bygninger, der opfylder bygningsreglementets krav til lavenergi, har kommunen dog pligt til at dispensere for tilslutningspligt til kolektiv varmforsyning.

9.7 Renovation

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

Regulativerne findes på www.skidt.dk

9.8 Antenner og paraboler

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

9.9 Krav om lavenergibebyggelse

Ny bebyggelse til boliger, hoteller og institutioner skal opføres som byggeri i lavenergiklasse 1 jf. Bygningsreglement BR08.

For at sikre mindst mulig klimapåvirkning fra bebyggelsens energiforbrug opfordres bygherre til at udnytte eksisterende fjernvarme i området og undgå individuel varmeproduktion i form af varmepumper eller lignende baseret på fossil el.

Kollegier og ungdomsboliger hører under kategorien institutioner, men sidestilles her med boliger.

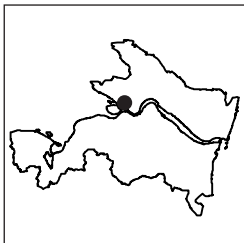
10. Miljø

10.1 Miljøpåvirkninger fra aktiviteter på området

Inden for lokalplanens delområde A må der kun etableres virksomheder i miljøklasse 1-2. Inden for delområde B kan der etableres virksomheder i miljøklasse 3 med en placering som angivet på Bilag 2, hvis afstandskravene til miljøfølsomme anvendelser, som fx boliger, kan opfyldes., jf. Bilag A.

10.2 Støj fra trafik

Det skal sikres, at områdets funktioner ikke belastes med et støjniveau fra veje, der overstiger Miljøstyrelsens



Planbestemmelser

Lokalplan 1-2-104

Dagligvarebutik, boliger m.v., Thistedvej, Nørresundby Midtby

til enhver tid gældende grænseværdier. Se Bilag C, der afspejler de p.t. gældende grænseværdier.

Støjberegninger viser, at der vil være overskridelser af de gældende grænseværdier for boliger i delområde A. Det skal sikres, at alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau lavere end 58 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boligerne, der overvejende anvendes til færdsel til fods fx gangstier, men ikke fortove mellem boligerne og vejen.

Det skal sikres, at udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer fx med særlig afskærmning uden for vinduerne, eller særligt isolerende konstruktioner.

10.3 Støj fra erhverv

Det skal sikres, at aktiviteterne i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

Ventilationsanlæg skal støjafskærmes og placeres så de er til mindst mulig gene for miljøfølsom anvendelse (boliger).

Vareindlevering til dagligvarebutikker skal indrettes således, at den medfører mindst mulig gener for naboerne. Der skal etableres en støjafskærmning som er nødvendig for overholdelse af de til enhver tid gældende vejledende støjkrav.

Der skal rettes en særlig opmærksomhed på sammenblanding af butikker, erhverv og boliger. Især er vigtigt med fokus på støjgener om aftenen og nat. Fx hvis der er tale om en større butik, der vil have åbent efter kl. 18 og i weekender og på helligdage. Vareindlevering kan fx etableres i en lukket støjafskærmet sluse/bygningsafsnit.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

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

12.1. Opvarmning

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

For bygninger der opfylder bygningsreglementets krav til lavenergi har kommunen pligt til at dispensere for tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Ny bebyggelse til boliger, hoteller og institutioner må ikke tages i brug før det er dokumenteret at bebyggelsen overholder kravene til lavenergiklasse 1 jf. Bygningsreglementet BR08.

12.2. Kloakering

Ny bebyggelse må ikke, uden Aalborg Kommunes tilladelse, tages i brug, før bebyggelsen er separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter kommunens anvisning.

12.3. Ubebyggede arealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før ejendommens ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens punkt 7.3-7.4.

12.4 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens punkt 8.3

12.5 Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt fælles fri- og opholdsarealer som anført i lokalplanens punkt 7.1.

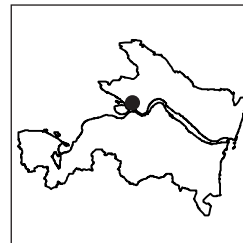
12.6 Støj fra trafik

Forinden der gives byggetilladelse skal det ved støjberegning dokumenteres, at opholdsarealer og boliger

Planbestemmelser

Lokalplan 1-2-104

Dagligvarebutik, boliger m.v., Thistedvej, Nørresundby Midtby



ikke belastes med et støjniveau højere end 58 dB fra trafikstøj, jf Bilag C.

12.7 Støj fra erhverv

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

13. Lokalplan og byplanvedtægt

Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

Lokalplanen

15.1

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

15.2

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

15.3

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

15.4

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

15.5

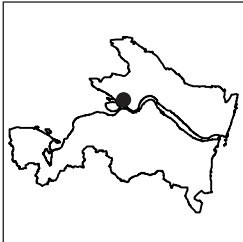
Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

15.6

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

15.7

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



Planbestemmelser

Lokalplan 1-2-104

Dagligvarebutik, boliger m.v., Thistedvej, Nørresundby Midtby

Vedtagelse

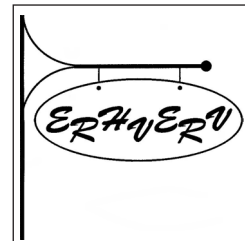
Lokalplanen er endeligt vedtaget af Aalborg Byråd den 13. december 2010

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 22. december 2010
fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Anvendelseskategorier: Bilag A

Lokalplan 1-2-104

Dagligvarebutik, boliger m.v., Thistedvej, Nørresundby Midtby



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 planlægningsituation, 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.



Dagligvarebutik, boliger m.v., Thistedvej, Nørresundby Midtby

22

Støj fra erhverv: Bilag B

Lokalplan 1-2-104

Dagligvarebutik, boliger m.v., Thistedvej, Nørresundby Midtby



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 (hospitalet, 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 nytehaver, 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 1-2-104

Dagligvarebutik, boliger m.v., Thistedvej, Nørresundby Midtby

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_p fra hver enkelt virksomhed. For retningslinjer vedr. bestemmelsen af støjbelastningen, se: Tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder, juli 2007.			

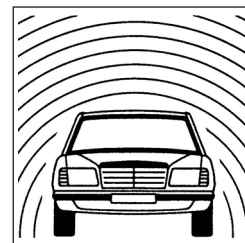
For boliger, hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de almindelige vejledende grænseværdier i vejledning 5/1984. Derimod skal disse grænseværdier stadig være overholdt på de udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne.

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 1-2-104

Dagligvarebutik, boliger m.v., Thistedvej, Nørresundby Midtby



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 1-2-104

Dagligvarebutik, boliger m.v., Thistedvej, Nørresundby Midtby

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).

De nye grænseværdier bevirker, at de i vejledning nr. 1/1997

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.

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 støjberegninger med Nord 2000. Uanset resultatet af støjberegningerne 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 facader sker, så der er et støjniveau på højest 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 daginstitutionsbygninger samt hospitaler o.l. For kontorer mv. er grænseværdien for åbne vinduer L_{den} 57 dB.

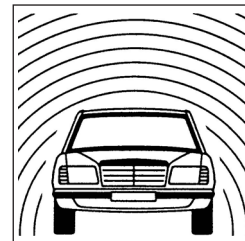
Vejledninger

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.

Støj fra trafik: Bilag C

Lokalplan 1-2-104

Dagligvarebutik, boliger m.v., Thistedvej, Nørresundby Midtby



Flystøj

Der kan **ikke** udlægges arealer til nye støjfølsomme formål, hvor flystøjen overstiger grænseværdierne angivet i **Skema 3**.

Konsekvensområdet for Aalborg Lufthavn/Flyvestation er vist i kommuneplanen.

Anvendelse	Udendørs støjniveau	Indendørs støjniveau
Rekreative områder med overnatning: - sommerhuse - kolonihaver, camping-pladser o.l.	50 dB(A) 50 dB(A)	30 dB(A)
Andre rekreative områder uden overnatning:	55 dB(A)	
Boligområder og støjfølsomme bygninger til offentlige formål: - boliger, hospitaler, plejehjem o.l. - uddannelsesinstitutioner mv.	55 dB(A) 55 dB(A)	30 dB(A) 35 dB(A)
Spredt bebyggelse i det åbne land:	60 dB(A)	
Liberale erhverv mv. - hoteller o.l. - kontorer mv.	60 dB(A) 60 dB(A)	30 dB(A) 35 dB(A)

Skema 3: Grænseværdier for flystøj.

Vejledninger

For uddybning af reglerne for flystøj henvises der til de til enhver tid gældende vejledninger fra Miljøstyrelsen om trafikstøj, pt. Nr. 5/1994, Støj fra flyvepladser.

Parkeringsnormer: Bilag F

Lokalplan 1-2-104

Dagligvarebutik, boliger m.v., Thistedvej, Nørresundby Midtby



På den enkelte ejendom skal der udlægges tilstrækkeligt areal til parkering af biler og cykler. Derfor har Aalborg Kommune fastlagt en norm, der angiver, hvad der kan betragtes som tilstrækkeligt areal til parkering, baseret på byggeriets anvendelse. Parkeringsnormen danner udgangspunkt for at stille et parkeringskrav i en lokalplan og i en byggetilladelse.

Der er angivet en særlig parkeringsnorm for Aalborg Midtby, se afgrænsningen på kortet nedenfor.

Bebyggelsens anvendelse

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

Undtagelser fra parkeringsnormerne

I særlige tilfælde kan parkeringsnormen fraviges. Alle afvigelser fra parkeringsnormen skal godkendes af Teknik- og Miljøudvalget, enten direkte eller igennem en lokalplanproces eller en tilsvarende planproces.

Ved "særlige tilfælde" forstås:

- Større områder med blandede funktioner, hvor summen af kravet til de enkelte funktioner ikke giver et retvisende billede af parkeringsbehovet.

- Større byomdannelseprojekter, oftest i forbindelse med en lokalplanproces, hvor parkeringsnormen ikke giver et retvisende billede af parkeringsbehovet.
- Arealanvendelser med særlige forhold, hvor parkeringsnormen ikke giver et retvisende billede af parkeringsbehovet, fx produktionsvirksomheder med særlige pladskrav eller skifteholdsdrift.

De forudsætninger, der ligger til grund for at fastsætte parkeringskrav, der afviger fra parkeringsnormen, fx aftaler om dobbeltudnyttelse af parkeringsarealer, skal tinglyses på relevante ejendomme.

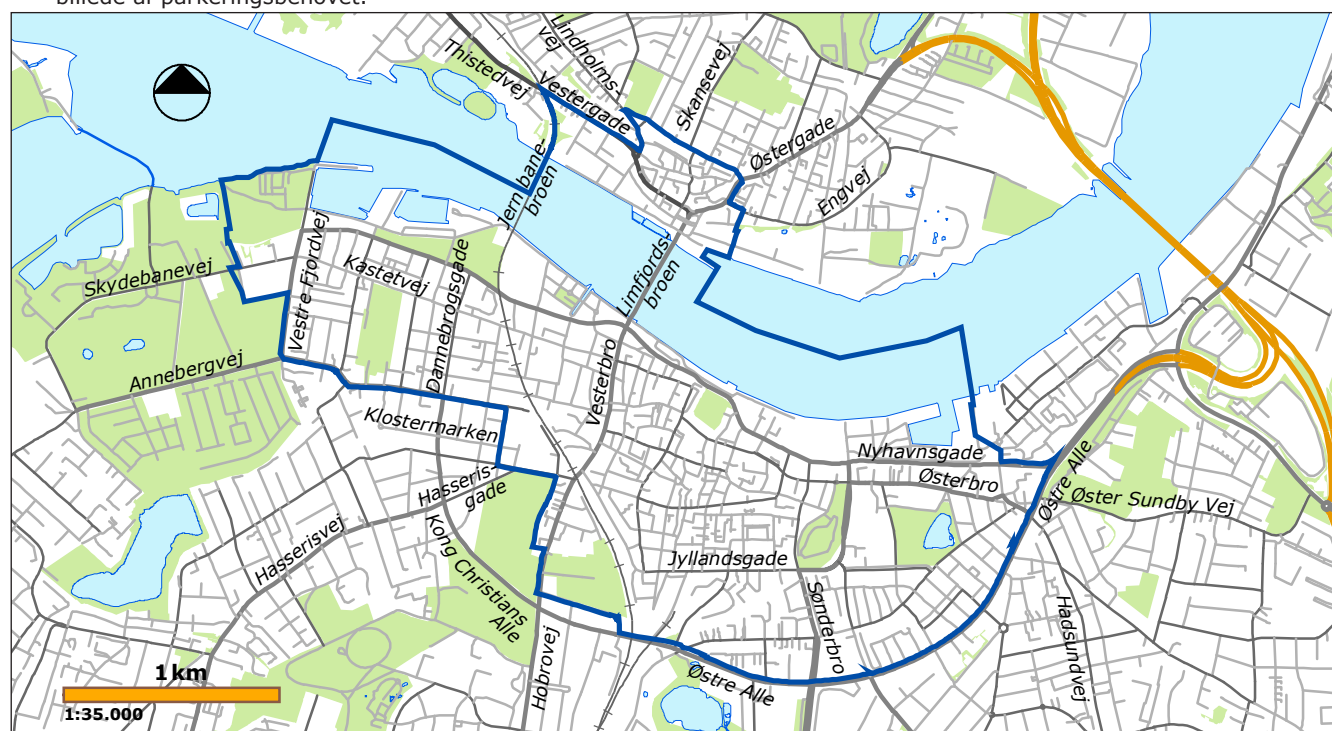
Udlæg og anlæg

Med udgangspunkt i parkeringsnormen fastsættes et parkeringskrav, der fastlægger, hvor mange parkeringspladser, der skal UDLÆGGES areal til. Som udgangspunkt skal alle parkeringspladser ANLÆGGES, inden ny bebyggelse/ændret anvendelse kan tages i brug.

Parkeringsarealer

Parkeringsnormen regulerer antallet af parkeringspladser. Udformningen af parkeringsarealerne, herunder arealforbrug pr. parkeringsplads, skal følge vejreglerne.

Parkering for personer med nedsat funktionsevne indgår i det samlede antal parkeringspladser. Med hensyn til antal, udformning og placering af disse pladser henvises til bygningsreglement 08 og DS-håndbog 105 "Udearealer for alle – Anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden".



Afgrænsning af Aalborg Midtby i relation til parkeringsnormen.

P

Bilag F: Parkeringsnormer Lokalplan 1-2-104

Dagligvarebutik, boliger m.v., Thistedvej, Nørresundby Midtby

Parkeringsnorm for biler

Som udgangspunkt for at fastsætte det nødvendige antal parkeringspladser til biler benyttes flg. parkeringsnorm:

	Bebyggelsens anvendelse	P-norm for Aalborg Midtby	Standard p-norm
Boligbyggeri	Boliger	½ p-plads pr. bolig	-
	Fritliggende enfamiliehuse (åben-lav)	½ p-plads pr. bolig	2 p-pladser pr. hus
	Rækkehuse, dobbelthuse og lign. (tæt-lav)	½ p-plads pr. bolig	1½ p-plads pr. hus/lejlighed. P-pladser kan etableres i fælles p-anlæg
	Etagehuse (etage)	½ p-plads pr. bolig	1½ p-plads pr. bolig
Erhvervsbyggeri	Ungdomsboliger, kollegier, enkeltværelser og ældreboliger	1 p-plads pr. 4 boligenheder	1 p-plads pr. 4 boligenheder
	Kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger	1 p-plads pr. 100 m ²	1 p-plads pr. 50 m ² etageareal (excl. garageareal)
	Lagerbygninger	1 p-plads pr. 100 m ²	1 p-plads pr. 100 m ²
	Servicestationer	10 p-pladser	10 p-pladser
	Hoteller	1 p-plads pr. 4 værelser	1 p-plads pr. 2 værelser
	Feriecentre	1 p-plads pr. 2 overnatningsenheder	1 p-plads pr. overnatningsenhed
	Restaurationer og lignende	1 p-plads pr. 20 siddepladser	1 p-plads pr. 10 siddepladser
	Dagligvarebutikker, herunder supermarked, lavprisvarehus, discountbutik og kiosk	1 p-plads pr. 25 m ² salgsareal og 1 p-plads pr. 50 m ² øvrigt etageareal	1 p-plads pr. 25 m ² salgsareal og 1 p-plads pr. 50 m ² øvrigt etageareal
	Udvalgswarebutikker	1 p-plads pr. 25 m ² salgsareal og 1 p-plads pr. 100 m ² øvrigt etageareal	1 p-plads pr. 25 m ² salgsareal og 1 p-plads pr. 50 m ² øvrigt etageareal
	Udvalgswarebutikker til pladskrævende varegrupper, udvalgswarebutikker med værksted	1 p-plads pr. 100 m ² bruttoetageareal	1 p-plads pr. 50 m ² bruttoetageareal
Andet byggeri	Klinikker, service og butikslignende formål, fx frisør eller rejsebureau (se Bilag A for eksempler)	1 p-plads pr. 100 m ² bruttoetageareal	1 p-plads pr. 50 m ² bruttoetageareal
	Engroshandel (se Bilag A for eksempler)	1 p-plads pr. 50 m ² bruttoetageareal	1 p-plads pr. 50 m ² bruttoetageareal
	Kulturelle formål, herunder teatre, biografer og lign.	1 p-plads pr. 16 siddepladser	1 p-plads pr. 8 siddepladser
	Idrætshaller	1 p-plads pr. 10 personer som hallen må rumme	1 p-plads pr. 10 personer som hallen må rumme (dog mindst 20 pladser)
	Sportsanlæg	1 p-plads pr. 5 siddepladser	1 p-plads pr. 5 siddepladser
	Sygehuse	1 p-plads pr. 125 m ² etageareal	1 p-plads pr. 125 m ² etageareal
Andet byggeri	Skoler	1 p-plads pr. 2 ansatte samt 1 p-plads pr. 8 elever over 18 år	1 p-plads pr. 2 ansatte samt 1 p-plads pr. 4 elever over 18 år
	Daginstitutioner	2 p-pladser pr. 20 normerede pladser	4 p-pladser pr. 20 normerede pladser
	Plejehjem, døgninstitutioner og lign.	1 p-plads pr. 8 normerede institutionspladser samt 1 p-plads pr. 8 ansatte	1 p-plads pr. 4 normerede institutionspladser samt 1 p-plads pr. 8 ansatte

Parkeringsnorm for cykler

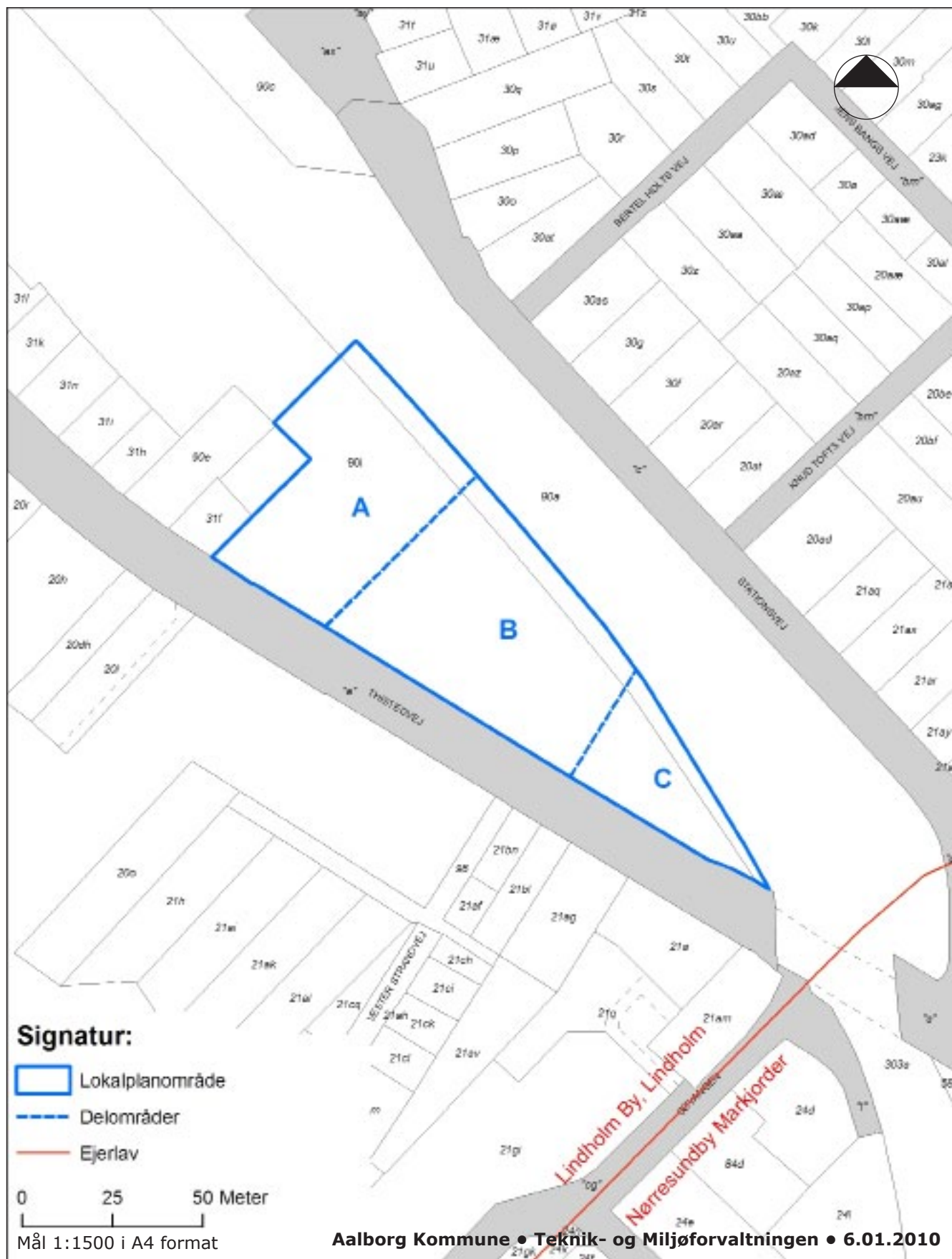
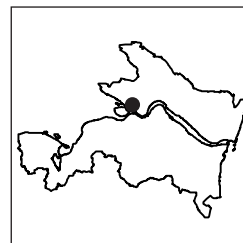
Som udgangspunkt for at fastsætte det nødvendige antal parkeringspladser til cykler benyttes flg. parkeringsnorm:

Bebyggelsens anvendelse	Cykelparkeringsnorm
Etagehuse, ungdomsboliger mv.	2 pr. bolig
Kontor	1 pr. 100 m ²
Fabriks-, lager- og værkstedsbygning	½ pr. 100 m ²
Dagligvare- og udvalgswarebutikker	1 pr. 100 m ²
Teatre, biografer og lign.	2 pr. 10 siddepladser
Idrætshaller	3 pr. 10 personer
Sportsanlæg	3 pr. 10 siddepladser
Skoler og uddannelsesinstitutioner	5 pr. 10 elever
Offentlige transportanlæg, fx tog- og busstation	Sikres et passende antal i h.t. passagertilgang

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan 1-2-104

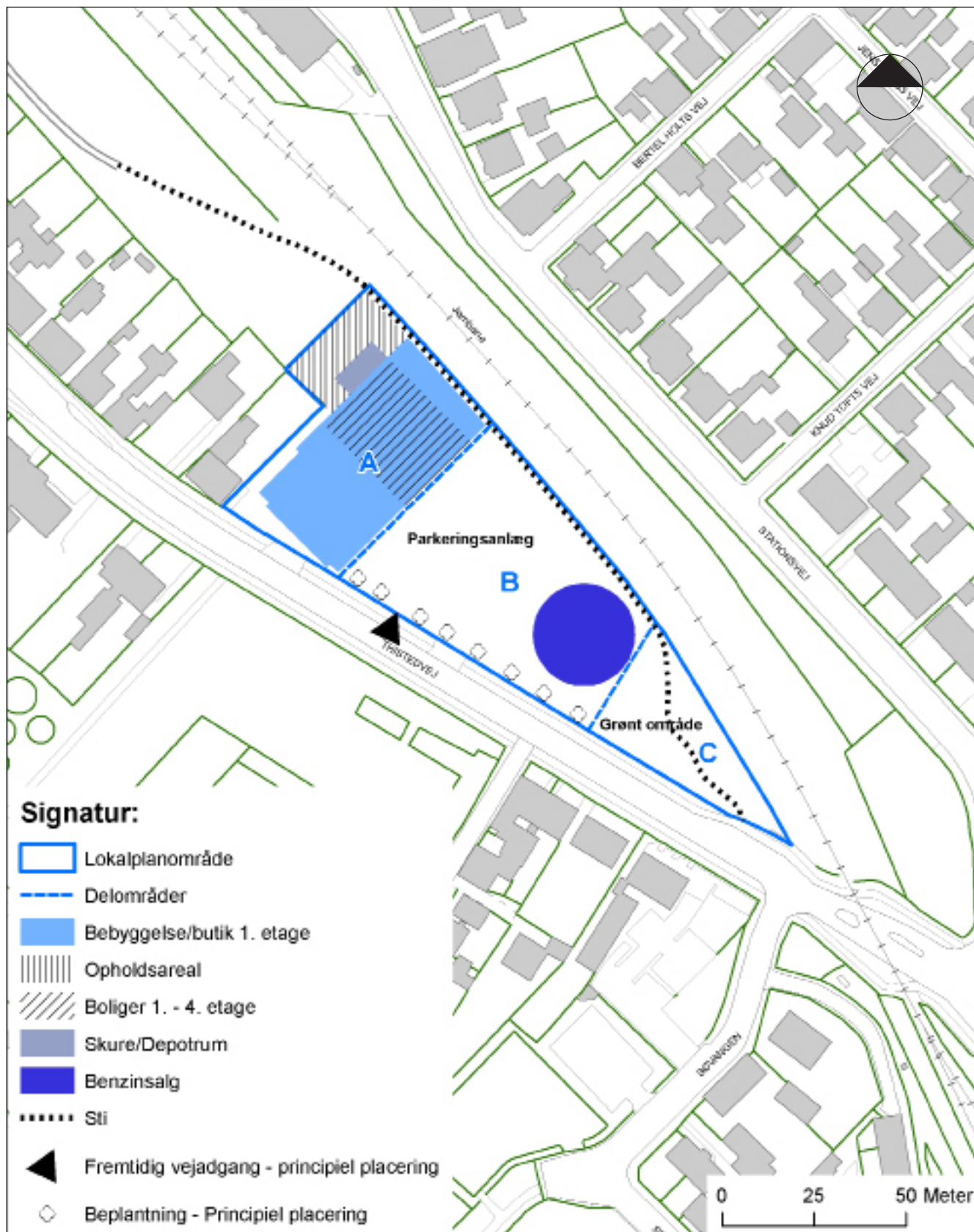
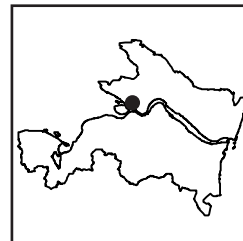
Dagligvarebutik, boliger m.v., Thistedvej, Nørresundby Midtby



Arealanvendelse: Bilag 2

Lokalplan 1-2-104

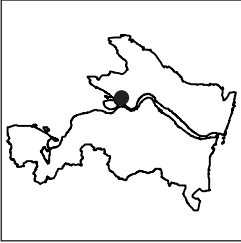
Dagligvarebutik, boliger m.v., Thistedvej, Nørresundby Midtby



Mål 1:1500 i A4 format

Aalborg Kommune • Teknik- og Miljøforvaltningen • 6.01.2010

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 vist.

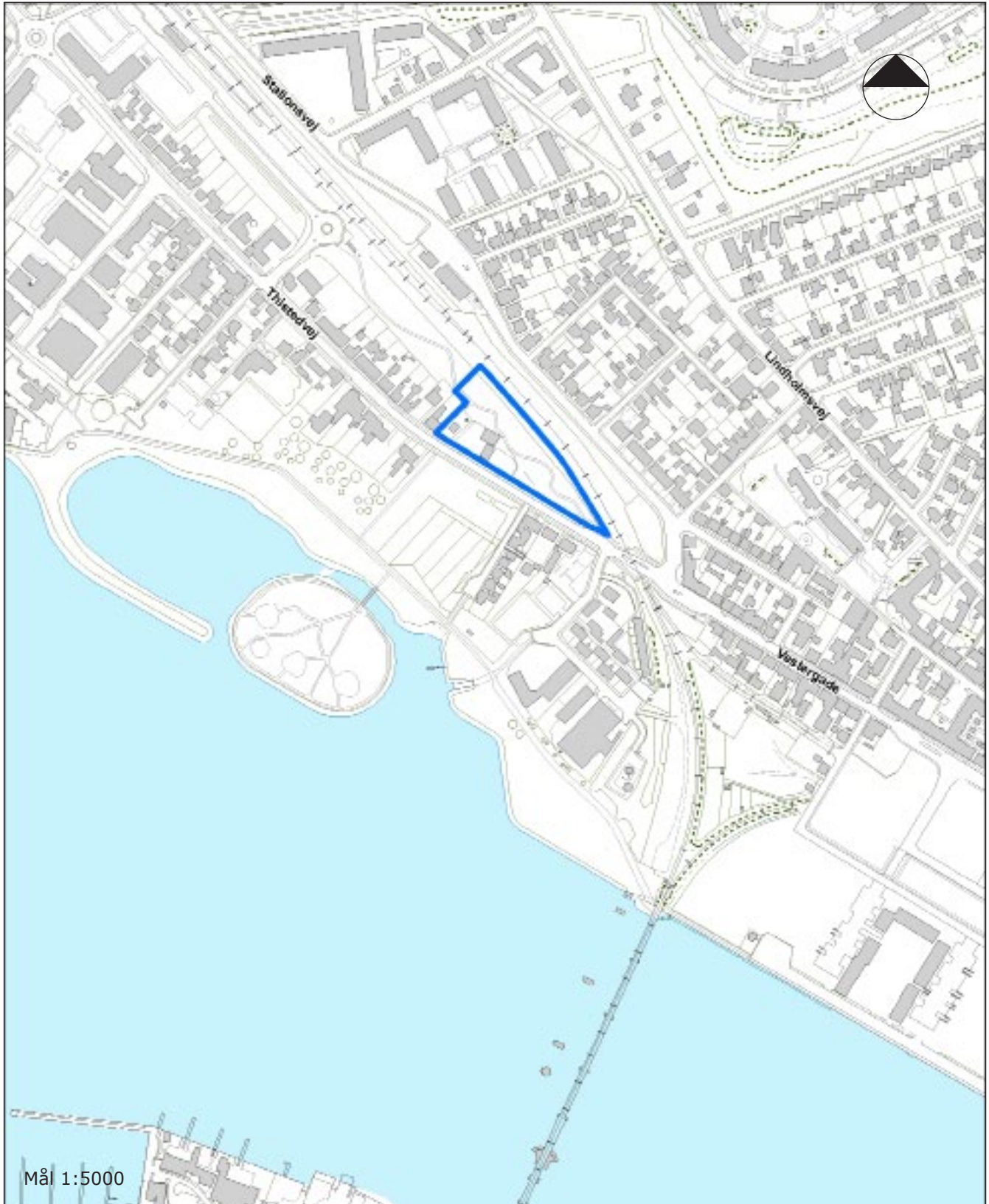


Oversigtskort

Lokalplan 1-2-104

Dagligvarebutik, boliger m.v., Thistedvej, Nørresundby Midtby

1-2-104



23.11.2009 Lokalplanskabelon InDesign