

LOKALPLAN 05-057

BOLIGOMRÅDE M.M. VED FJORDPARKEN



AALBORG KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
JUNI 2000





Vejledning

En lokalplan fastlægger bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, stier, veje o.s.v. skal anvendes, placeres og udformes inden for et bestemt område.

Lokalplanen består af en **redegørelse** (grå sider) og **lokalplanbestemmelserne** (hvide sider) med vejledende forklaringer.

I **redegørelsen** fortælles kort om de eksisterende forhold inden for og omkring lokalplanområdet samt om, hvordan lokalplanen forholder sig til den øvrige planlægning.

Lokalplanbestemmelserne er bindende. **Illustrationer** samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne.

Efter **Planloven** har byrådet pligt til at udarbejde en lokalplan,

- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse,
- inden større byggeri, anlægsarbejde eller udstykning kan sættes igang.

Formålet med **lokalplanpligten** er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri. Et lokalplanforslag skal derfor offentliggøres i mindst 8 uger. Herefter vurderer Byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag og vedtager planen endeligt.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere omtalt i lokalplanen.

Indsigelser, bemærkninger og nærmere oplysninger

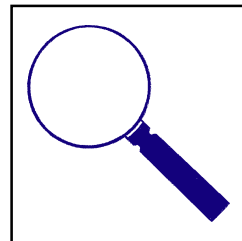
Aalborg Kommune, Teknisk Forvaltning,
Centrale Byområder
Vesterbro 14, Postboks 765,
9100 Aalborg

Foto på forside viser den flotte udsigt over mod Egholm. Ét af de få steder med frit udsyn fra Marinaen.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 05-057

Boligområde m.m. ved Fjordparken



Redegørelse (grå sider)

Lokalplanens formål	1
Lokalplanområdet	2
Lokalplanområdets omgivelser	3
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	3
Forholdet til kysten	3
Kommuneplanen	3
Tekniske anlæg	4
Miljøforhold	5
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	6

Lokalplanen (hvide sider)

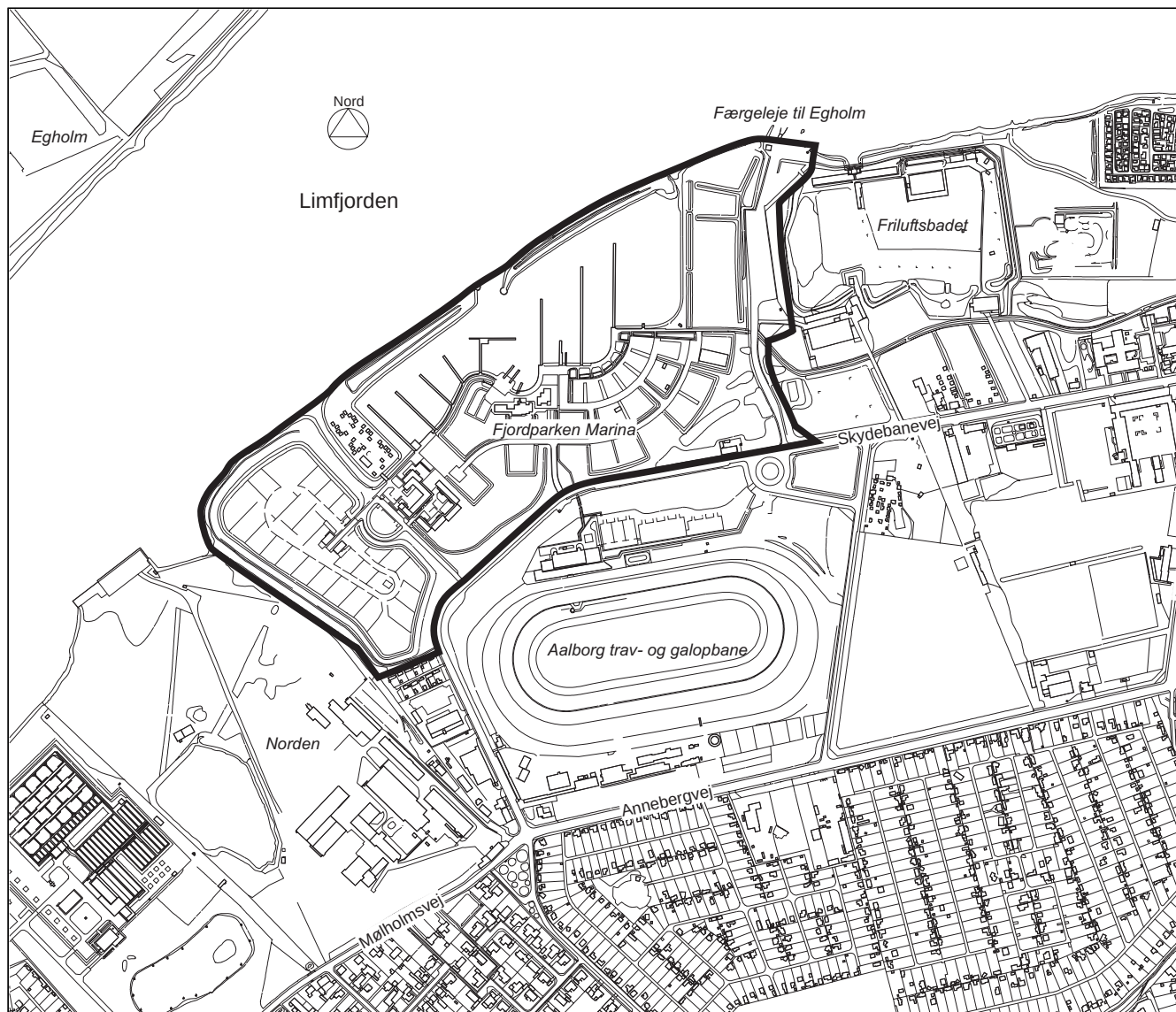
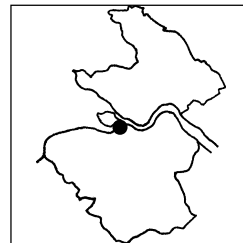
0. Indledning	1
1. Formål	2
2. Område og zonestatus	2
3. Arealanvendelse	2
4. Udstykning	3
5. Bebyggelsens placering og omfang	3
6. Bebyggelsens udseende	4
7. Ubebyggede arealer	5
8. Veje, stier og parkering	6
9. Tekniske anlæg	7
10. Miljø	7
11. Grundejerforening	8
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	8
Retsvirkninger	9
Vedtagelse	9
Tinglysning	10

Bilag

Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2-5
Illustrationsplan	Bilag 6-8
Erhvervskategorier	Bilag 9
Støj fra erhverv	Bilag 10
Støj fra trafik	Bilag 11

Redegørelse Lokalplan 05-057

Boligområde m.m. ved Fjordparken



Lokalplanområdets afgrænsning mål 1:10.000

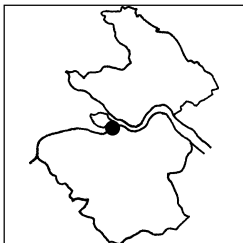
Lokalplanens formål

Lokalplanen skal bl.a. åbne mulighed for, at der kan bygges boliger med tilhørende fællesanlæg. Desuden skal den sikre et område til opførelse af en institution, ligesom den skal sikre arealer til rekreative grønne områder og stiforbindelser.

Endelig skal der åbnes mulighed for en udvidelse af vandrehjemmet og sejlkлубben, for at imødekomme

en øget efterspørgsel på overnatnings- og aktivitetsmuligheder i området.

Ny bebyggelse skal udformes så det med hensyn til materialer, former og farver, tilpasser sig det flade fjordlandskab og det særlige miljø ved lystbådehavnen.



Redegørelse

Lokalplan 05-057

Boligområde m.m. ved Fjordparken

Der skal ifølge Kommuneplanen- Fjordkataloget laves en helhedsplan for området før det udbygges.

Fjordkatalogets intentioner om at gøre området mere synligt og tilgængeligt skal følges op, ved at skabe mulighed for visuel og fysisk forbindelse mellem Skydebanevej, lystbådehavnen og Limfjorden.

Trafikbetjeningen af området skal tilrettelægges med vejadgang fra Skydebanevej og eksisterende vej fra Skydebanevej til Egholmsfærgen.

Eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet er opført som maritime træhuse i op til 2 etager.

Som nærrekreativt område for Hasseris og Vestbyen har området stor værdi, og er i sommerhalvåret fyldt med aktiviteter.

Lokalplanområdet

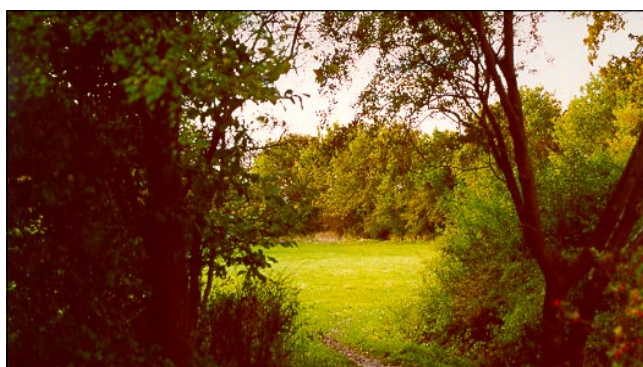
Lokalplanområdet ligger mellem Limfjorden og Skydebanevej, vest for friluftsbadet og øst for erhvervsområdet Norden, Mølholmsparken. Området huser Aalborg Sejlklub, en lystbådehavn, "Fjordparken Camping", "Aalborg Vandrerhjem i Fjordparken" havneområdet ved Egholmsfærgen, og et hus til brug ved drift af de rekreative områder.

Lystbådehavnen er en forholdsvis nyanlagt havn fra sidst i 70'erne og sejlklubben og vandrehjemmet er opført midt i 80'erne. Ved anlæggelsen af lystbådehavnen blev området fyldt op og den oprindelige kystlinie blev rettet ud og flyttet ca. 200 m mod nord.

Området er anlagt med volde, der har haft til hensigt at beskytte for vejr og vind, men de har gjort området meget lukket mod sine omgivelser. Fra havnebassinnet i lystbådehavnen er der en meget smuk udsigt med kig over til Egholm. Udsigten sløres desværre på store strækninger af de høje volde på molerne.



Bygningerne der huser Aalborg Sejlklub ved marinaen.



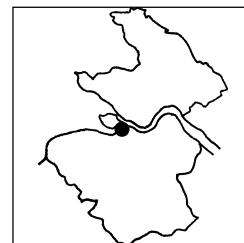
Lysning, hvor der er reserveret areal til en institution.



Udsigt fra Vandrehjemmet. Ét af de steder, der er frit udsyn til fjorden.

Redegørelse Lokalplan 05-057

Boligområde m.m. ved Fjordparken



Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger som en del af et stort rekreativt område i den vestlige del af Aalborg, men med kort afstand til Aalborg Centrum.

Syd for området ligger Aalborg Væddeløbsbane med tilhørende stalde, Freja- og Firmasports idrætsbaner, samt en rideskole.

Øst for området ligger Friluftsbadet, en campingplads, og vest for ligger det tidligere erhvervsområde Norden og Renseanlæg Vest. Der er aktuelle planer om at omdanne erhvervsområdet Norden til område med blandet bolig og erhverv.

Længere mod sydvest ligger de store boligområder Mølholm og Hasseris, der er parcelhuskvarterer. Mod øst ligger Vestbyen, der er et stort område med overvejende etageboliger.

Ny boligbebyggelsen kan opføres i op til 3 etager, og ikke højere end 11 m.

Boligbebyggelsen vil, grundet tilstrækkelig højde og omfang og på grund af den meget bynære placering, blive en markering fra fjordsiden af de vestlige centrale byområder. Samtidig kan den understrege Aalborgs status som storby.

Ny bebyggelse i øvrigt skal placeres sammen med eksisterende bebyggelse og i samme omfang, og vil ikke påvirke fjordkysten visuelt, da det ligger tilbagetrukket ved havnebassinet.

Kommuneplanen - Fjordkataloget

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde, **R5, Fjordparken**, og en del af rammeområde **R6, Fjordparken**.

Byplanrammerne for **R5 Fjordparken** fastlægger, at der kan opføres boliger i indtil 2½ etage, med en max højde på 10 m, inden for et område som vist på rammekortet.

Nærværende lokalplan fastlægger, at der kan opføres boliger i indtil 3 etager, med en max. højde på 11 m inden for byggefeltene som vist på Bilag 3. Lokalplanen fastlægger desuden område B til institutioner.

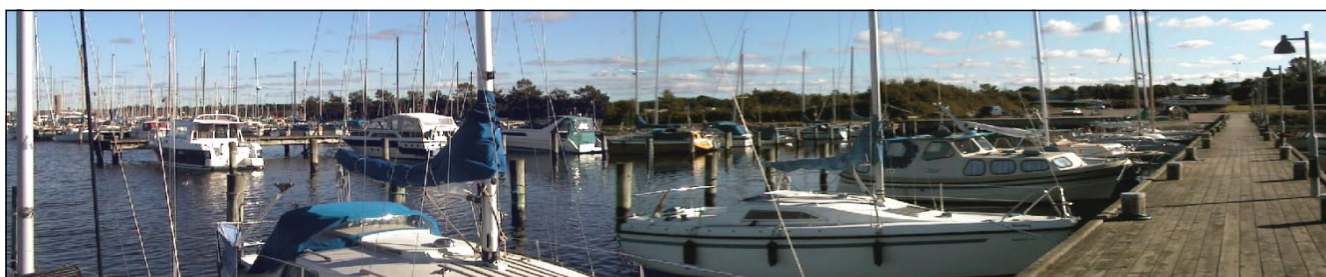
Grænserne for rammeområde **R5, Fjordparken** ændres til at omfatte en del af rammeområde **R6, Fjordparken**.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

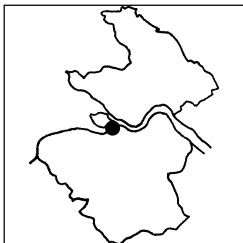
Forholdet til kysten

Lokalplanens område er beliggende inden for de kystnære dele af byzonen. I følge planloven skal der redegøres for, hvordan planlagte bebyggelser og anlæg i denne zone vil kunne påvirke kysten visuelt.

Lokalplanområdet grænser direkte op til fjorden, og ny boligbebyggelse vil ændre fjordkysten visuelt på dele af lokalplanområdets fjordkyst. Den nye boligbebyggelse set fra fjorden er vist som illustration på Bilag 7.



Kig fra bådbro ind over marinaen.



Redegørelse

Lokalplan 05-057

Boligområde m.m. ved Fjordparken

Der er derfor udarbejdet tillæg til Fjordkataloget, der sikrer en overensstemmelse mellem lokalplan og Fjordkatalog.

Byplanrammerne skal være vedtaget af byrådet senest samtidig med, at lokalplanen vedtages endeligt.

Lokalplan 09-001, Vesterkæret Fritidshavn m.v. Nærværende lokalplan **ophæver og erstatter** lokalplan 09-001 indenfor lokalplan 05-057's område.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet busbetjenes i dag af bybusser dels på Skydebanevej, dels ved Aalborg Vandrehjem Fjordparken.

Tekniske anlæg

Ny bebyggelse skal tilsluttes eksisterende fjernvarmeanlæg.

Inden for lokalplanens område må der alene udføres anlæg og udøves virksomhed, som kun i ringe grad påvirker omgivelserne. Det betyder, at der kun må være virksomheder inden for miljøklasserne 1-2.

Der kan dog i tilfælde, hvor krav til minimumsafstand til miljøfølsom anvendelse opfyldes, udføres anlæg eller udøves virksomhed, som kun i mindre grad påvirker omgivelserne. Det betyder, at der også må være virksomheder inden for miljøklasse 3.

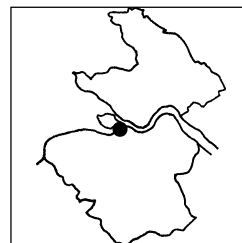
Miljøklasserne er nøjere omtalt i Bilag 9 til lokalplanen.



Luftfoto over lokalplanområdet

Redegørelse Lokalplan 05-057

Boligområde m.m. ved Fjordparken



Miljøforhold

A. Grundvand

Der stilles ingen særlige krav til sikring af grundvandet i forbindelse med fremtidig anvendelse af området til byggeri.

B. Kloakering

Lokalplanens område er omfattet af kommunens spildevandsplan. Området er separatkloakeret: Separat overfladevand udledes til Limfjorden. Separat spildevand ledes til den afskærende spildevandsledning mellem Pumpestation Vestre Havnepromenade og Aalborg Renseanlæg Vest. Fra boligområdet i den østlige del af lokalplanområdet skal afledningen til den afskærende ledning ske via en pumpestation, der skal anlægges til formålet.

C. Affaldsdepoter

Matr. nr. 80 o, Aalborg Markjorder, er registreret som affaldsdepot i henhold til den tidligere gældende Lov om Affaldsdepoter, idet arealet tidligere har været anvendt til losseplads. Dette indebærer, at grunden nu er kortlagt på vidensniveau 2 i henhold til gældende Lov om forurennet jord (Lov nr. 370 af 2. juni 1999)

For kortlagte grunde gælder, at enhver flytning af jord fra arealet skal anmeldes til kommunalbestyrelsen. Anmeldelse af jordens anvendelse skal tillige ske til det pågældende amtsråd og den pågældende kommunalbestyrelse, hvor jorden ønskes anvendt. Hvis et kortlagt areal eller en del af et kortlagt areal ønskes anvendt til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhusgrund eller institution, skal ejer eller bruger af området ansøge amtsrådet om tilladelse, før man ændrer anvendelsen af det kortlagte areal. Endvidere skal ejer eller bruger af arealet ansøge amtsrådet om tilladelse, før man begynder bygge- og anlægsarbejde.



Kig mod fjorden langs området reserveret til boligbebyggelse.

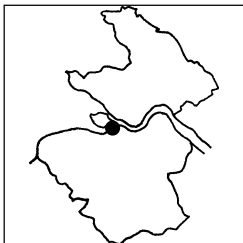
Der udføres i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen forureningsundersøgelse på arealet. Resultatet af undersøgelsen bliver sammenfattet i en miljøteknisk rapport.

D. Støj fra erhverv

Lystbådehavnen

Der er inden for lokalplanområdet placeret boliger i umiddelbar nærhed af lystbådehavn og sejlkлубben og dertil hørende areal til bådoplag.

I korte perioder af året, hvor både bliver sat i vandet og taget op igen, og hvor de bliver gjort forårsklare, kan der forekomme støj, der ikke overholder vejledende støjgrænser for etageboligområder. Der vil typisk være mest aktivitet i week-ends og efter kl. 16.00 på hverdage.



Redegørelse

Lokalplan 05-057

Boligområde m.m. ved Fjordparken

Da det har været hensigten med lokalplanen, at skabe et intenst og aktivt boligmiljø ved lystbådehavnen, er der åbnet mulighed for placering af boliger og aktiviteter tilknyttet sejlkлубben i umiddelbar nærhed af hinanden.

Det skal derfor i en situation, hvor der kunne opstå konflikt omkring støjgener fra transport og reparation af både tilstræbes, at der findes en løsning der tilgodeser tilstedeværelsen af både boliger og aktiviteter tilknyttet sejlkлубben, så områdernes anvendelse fastholdes som fastlagt i lokalplanen.

Væddeløbsbanen

Mod syd grænser lokalplanområdet op til Aalborg Væddeløbsbane og mod nordøst op mod Friluftsbadet og Campingpladsen. Ny og eksisterende bebyggelse er placeret i så stor en afstand til ovennævnte anlæg, at det vurderes til ikke at give støjgener for fremtidige boliger og institutioner.

Støjniveauet for etagebolig-og institutionsområder må dog ikke overstige 50dB(A).

E. Støj fra trafik

Ny og ændret bebyggelse skal sikres mod støjgener fra Skydebanevej og eksisterende vej til Egholmsfærgen.

For at sikre et acceptabelt støjniveau i bebyggelsen fastsætter lokalplanen, at bebyggelsen skal udføres på en sådan måde, at det indendørs støjniveau fra vejtrafikken ikke overstiger 30dB(A) i beboelsesrum og opholdsrum i institutioner samt 35dB(A) i kontorer og lignende. Samtidig må støjniveauet fra vejtrafikken ikke overstige 55dB (A) på udendørsophold ved boliger og institutioner og 60dB (A) ved kontorer og lignende.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Opførelse af campinghytter

Der kan ikke uden Nordjyllands Amts tilladelse opføres nye camping-og fritidshytter

Campingpladsen

Areal til campingplads kan ikke udvides uden tilladelse fra Nordjyllands Amt.

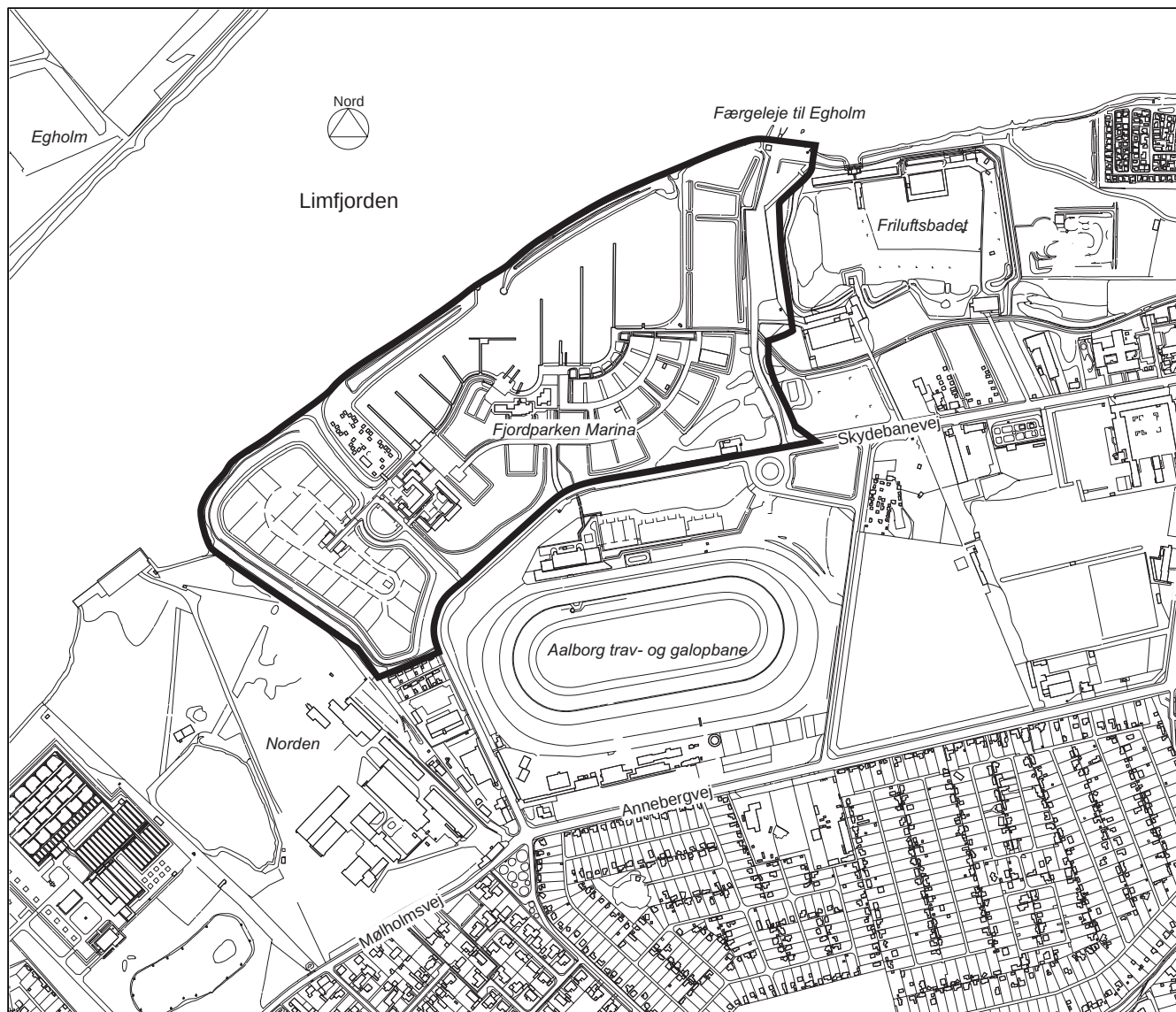
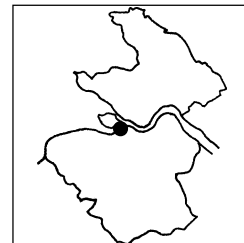
Vej- og trafikforhold

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

Planbestemmelser

Lokalplan 05-057

Boligområde m.m. ved Fjordparken



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:10000

Aalborg Kommune

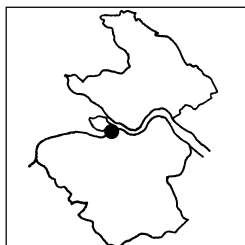
Lokalplan 05-057

Boligområde m.m. Fjordparken, Hasseris

0. 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 lokalbestemmelser og er således ikke bindende.



Planbestemmelser

Lokalplan 05-057

Boligområde m.m. ved Fjordparken

1. Formål

Lokalplanens formål er:

- at** sikre at lokalplanens område kan anvendes til rekreative formål, boligformål og institutioner
- at** sikre at ny boligbebyggelse kan opføres som etageboliger i 3 etager
- at** sikre vejadgang til lokalplanens område fra eksisterende vej fra Skydebanevej til Egholmsfærgen og Skydebanevej
- at** sikre areal til en hovedstiforbindelse langs Limfjorden til "Limfjordsstien"
- at** sikre areal til en promenade langs lystbådehavnen og
- at** sikre at ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse ved ombygning får et udseende, der med hensyn til bebyggelsens form, materialer og farver tilpasses fjordlandskabet og det særlige maritime miljø ved lystbådehavnen.

2. Område og zonestatus

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Aalborg markjorder

del af 80o

samt alle parceller, der efter den 01.03. 2000 udstykkes fra den nævnte ejendom inden for lokalplanens område.

2.2 Opdeling i områder

Lokalplanområdet opdeles i områderne A ,B ,C1, C2, D og E som vist på Bilag 2.

2.3 Zoneforhold

Området er i byzone

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse

Område A

- * Boliger (etageboliger)
Inden for området kan der indrettes lokaler eller opføres bygninger til fælles formål for beboere m.fl. (fælleshuse, redskabshuse, cykelskure, carporte og garager)

Område B

- * Rekreative formål ¹
- * Institutioner ²
- * Fritidsformål ³

¹⁾ Inden for det rekreative område, må der opføres huse til drift af området.

²⁾ Der må kun opføres 1 institution i området

³⁾ Der må kun opføres servicebygning til brug for afvikling af sejladser langs promenaden, som vist på Bilag 3.

Området i det nordøstlige hjørne af område B vist uden signatur på Bilag 3, må kun anvendes som færgeplads for Egholmsfærgen. Inden for området må der opføres vente-og toiletbygning til Egholmsfærgen.

Område C1 og C2

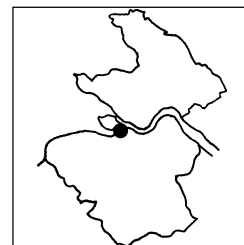
- * Rekreative formål
- * Fritidsformål
- * Butikker¹

¹⁾ Kun havne-og fritidsrelaterede butikker, max 200 m² bruttoetageareal pr. butik

Planbestemmelser

Lokalplan 05-057

Boligområde m.m. ved Fjordparken



Område D

- * Rekreative formål
- * Fritidsformål
- * Butikker¹
- * Hotel/restauration²

- 1) Kun kiosk, ishus eller lignende
- 2) Ikke diskotek

Område E

- * Rekreative formål
- * Fritidsformål ¹

- 1) Kun campingplads o.l.

Anvendelse er specificeret i skemaet Erhvervskategorier på Bilag 9.

3.2 Tekniske anlæg

Inden for lokalplanens område kan der opføres transformerstationer og andre tekniske anlæg til områdets lokale forsyning. Anlæggene skal placeres og udformes under hensyntagen til bebyggelsen og de ubebyggede arealer.

4. Udstykning

Ingen særlige bestemmelser ud over gældende lovgivning.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Bebyggelsens placering

Område A

Bebyggelse må kun opføres inden for de byggefelter, der er vist med mørk rastersignatur på Bilag 3.

Bebyggelse skal opføres i facadebyggelinie mod havnen, så bebyggelsen mindst punktvis berører facadebyggelinien, der er markeret med fed på Bilag 3.

Mindre bygninger (carporte, garager, redskabshuse, cykelskure, servicebygning m.m.) må kun opføres inden for de byggefelter, der er vist med lys raster-signatur på Bilag 3.

Område B, C2, D og E

Bebyggelse må kun opføres inden for de byggefelter, der er vist med mørk rastersignatur på Bilag 3, 4 og 5.

Mindre bygninger (campinghytter, redskabshuse, og bådhus) må kun opføres inden for de byggefelter der er vist med lys rastersignatur på Bilag 3, 4 og 5.

5.2 Bebyggelsens omfang

Område A

Bygninger må opføres med højst 3 etager og ikke med en større højde end 11 m over terræn eller et niveauplan fastsat for bygningen. Undtaget er mindre bygningsdele (elevatordør og trappetårne) der må bygges med en højde ikke større end 12 m over terræn eller et niveauplan fastsat for bygningen.

Mindre bygninger (carporte, garager, redskabshuse, cykelskure, servicebygning m.m.) må kun opføres i 1 etage og ikke med en større højde end 4,5 m.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.

Mindre bygninger (carporte, garager, redskabshuse, cykelskure m.m.) dog undtaget servicebygning, skal opføres som sammenhængende huse.

Område B

Bygninger må opføres med højst 1½ etage, og ikke med en større højde end 8,5 m over terræn eller et niveauplan fastsat for bygningen.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

Område C2

Bygninger må opføres med højst 2 etager og ikke med en større højde end 8,5 m over terræn eller et niveauplan fastsat for bygningen.



Planbestemmelser

Lokalplan 05-057

Boligområde m.m. ved Fjordparken

Bådhusene må opføres med højst 1 etage og ikke med en større højde end 7 m over terræn eller et niveau-plan fastsat for bygningen.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10 inden for lokalplanens område C2.

Mindre bygninger (bådhus, redskabshuse, cykelskure m.m.) skal opføres som sammenhængende huse.

Område D

Bygninger må opføres med højst 1½ etager, og ikke med en større højde end 8,5 m over terræn eller et niveau-plan fastsat for bygningen.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 inden for lokalplanens område D.

Område E

Bygninger må opføres med højst 1 etage og ikke med en større højde end 4,5 m over terræn eller et niveau-plan fastsat for bygningen.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Udformning

Ny bebyggelse og ombygning af eksisterende bebyggelse skal i proportioner, facadeudtryk, materiale- og farvevalg respektere den eksisterende bebyggelses arkitektoniske udtryk og helhed.

Bebyggelser skal inden for hvert af områderne udgøre en samlet helhed med hensyn til facadeudtryk, materialer og farver.

Mindre bygninger (carporte, garager, redskabshuse, cykelskure og bådhus) skal fremtræde så de harmonerer med resten af bebyggelsen i proportioner, materialer og farver.

6.2 Tage

Alle områder

Tage skal udføres som sadeltage med en hældning på 30-45° eller som tage med énsidig taghældning på max. 15°.

Tagbeklædning skal udføres med tagpap på trekantslister eller med plader af metal, der ikke er malede.

Tagmaterialet må ikke være reflekterende.

6.3 Ydervægge

Område A

Ydervægge skal fremtræde med beklædning af træ, i farven sort, mørkegrå eller med træets naturlige farve eventuelt behandlet med træolie.

Dog kan dele af ydervæggen fremtræde som sortfarvede eternitplader, ligesom mindre partier kan fremtræde som murværk, der er pudset eller vandskuret.

Område B

Ydervægge skal fremtræde med en beklædning af træ eller som blank murværk i tegl, som murværk, der er pudset eller vandskuret eller som en kombination af de to materialer.

Træbeklædning skal fremtræde sort, mørkegrå, svensk rød eller med træets naturlige farve, eventuelt behandlet med træolie. Murværk, der er pudset eller vandskuret skal fremtræde i sorte eller grålige farver.

Område C2, D og E

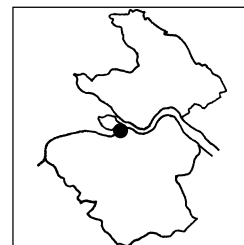
Ydervægge skal fremtræde med en beklædning af træ. Beklædningen skal udføres i farverne sort, mørkegrå eller svensk rød eller træets naturlige farve, eventuelt behandlet med træolie. Undtaget er dog campinghytterne, der kan fremtræde med flere farver.

Mindre partier af ydervægge kan tillige fremtræde som murværk, der er pudset eller vandskuret. Murværk skal fremtræde i sorte eller grålige farver.

Planbestemmelser

Lokalplan 05-057

Boligområde m.m. ved Fjordparken



Mindre bygninger (redskabshuse og bådhus) kan tillige fremtræde med en beklædning af profilerede, malede metalplader i farverne sort, mørkegrå eller svensk rød.

Facadematerialet må ikke være reflekterende.

6.4 Vinduer

Alle områder

Vinduesrammer skal udføres af træ eller af en kombination af træ og aluminium.

7. Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende til enhver tid fremtræde med et ordentligt udseende.

7.1 Opholdsarealer

Område A

Der udlægges opholdsareal til boliger svarende til min. 70 % af det samlede boligetageareal.

7.2 Rekreative områder

Der udlægges areal til rekreative grønne områder, for fremtidige brugere m.fl. af området som vist med priksignatur på Bilag 3, 4 og 5.

7.3 Beplantning og befæstelse

Beplantning og befæstelse skal udføres, så der opnås en god helhedsvirkning inden for hele lokalplanens område.

7.4 Belysning

Belysning inden for lokalplanområdet skal udføres, så der opnås en god helhedsvirkning. Armaturer skal vælges, så de harmonerer med bygningerne inden for området.

7.5 Jordvolde

Eksisterende jordvolde kan fjernes, hvis det er nødvendigt for opførelse af ny bebyggelse og ved anlæg af veje og stier.

Område E

Ved opførelse af campinghytter skal volde fjernes, så der kun eksisterer volde svarende til længden på byggefelterne som vist på Bilag 5.

7.6 Beplantningsbælter

Der skal sikres areal til beplantningsbælter langs begge sider af stier markeret med grå priksignatur på Bilag 3 og 4. Bælterne skal være min 1,5 m bredde og beplantes med buske eller træer.

Område C1

Der skal sikres areal til beplantningsbælter omkring bådoplagspladsen i en minimums bredde af 1,5 m.

7.7 Hegn m.m.

Hegn mod veje, stier og fællesarealer må kun bestå af levende hegn, undtaget er dog dele af område A.

Område A

På arealet mellem promenaden (se punkt 8.5) og boligbebyggelsens private opholdsareal langs havnebassinet og i skel mellem de enkelte boliger i stueplansniveau, må der ikke opsættes levende hegn. Der kan i stedet opsættes fast hegn.

Hegnene skal udføres som lette hegn, der ikke er tætte, og skal med hensyn til farver og udformning tilpasse sig den øvrige bebyggelse. Se illustration på Bilag 8.

Hegnene må ikke opføres med større højde end 1 m over terræn. I tilfælde hvor niveauplan for opholdsareal til boliger ligger højere end niveauplan for promenade, må hegnene ikke opføres med en større højde end 1,5 m over terræn målt fra promenadens niveauplan.

7.8 Bådoplag

Område C1, og C2

Der udlægges areal til bådoplag som vist med priksignatur på Bilag 3 og 4. Bådoplag omfatter både stand- og parkeringspladser.



Planbestemmelser

Lokalplan 05-057

Boligområde m.m. ved Fjordparken

Arealer mærket med "rekreative områder i sommerhalvåret", som vist på Bilag 3 og 4, skal fremstå som grønne rekreative arealer i sommerhalvåret. De skal fremtræde i ryddelig stand, ryddet for det materiel der er nødvendigt til bådopstilling i vinterperioden.

Undtaget er arealer inden for område C1, hvor materiel kan samles inden for et begrænset område.

7.9 Bådebroer

Område C2

Der kan anlægges bådebroer inden for havnebassinet.

7.10 Terrænregulering m.v.

Terrænreguleringer på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til eksisterende terræn (færdigreguleret terræn efter byggeriets fuldførelse), eller terrænreguleringer nærmere skel end 1,0 m, må ikke foretages uden Aalborg Kommunes tilladelse.

Område A

Niveauplan for opholdsareal til boliger langs havnebassinet, fastsættes til en højde ikke højere end 0,7 m over niveauplan fastsat for promenaden.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Skydebanevej eller fra eksisterende vej fra Skydebanevej til Egholmsfærgens leje.

8.2 Veje

Der udlægges areal til forlægning af vejen a-b i en bredde af 12 m som vist på Bilag 3. (Vej fra Skydebanevej til Egholmsfærgens leje)

Der udlægges areal til vejstykket k-l-m-n-o i en mindste bredde af 9 m som vist på Bilag 4. Vejen udlægges som privat fællesvej til betjening af områderne A og C2.

Der sikres areal til vejene c-d, e-f, og g-h, som interne veje.

Vejene udlægges i en mindste bredde af 9 m.

Vejene udlægges som private fællesveje og placeres som vist i princippet på Bilag 3.

Der sikres areal til vej i-j, i en mindste bredde af 9 m som vist på Bilag 4.

Vej i-j skal alene anvendes og afmærkes til transport af både mellem område C1 og C2.

8.3 Hovedsti

Der sikres areal til en hovedstiforbindelse langs Limfjorden som vist i princippet på Bilag 2. Stien skal indgå som et led i "Limfjordsstien".

8.4 Interne stier

Område A

Der sikres areal til stiforbindelser mellem vejen til Egholmsfærgens leje og lystbådehavnen som vist i princippet på Bilag 3.

Område B

Der sikres areal til stiforbindelse mellem mole og fastland.

Område C2

Der sikres areal til stiforbindelser mellem Skydebanevej og lystbådehavnen som vist i princippet på Bilag 4.

8.5 Havnepromenade

Der udlægges areal langs havnebassinet til en promenade i en mindste bredde på 2 m som vist på Bilag 3, 4 og 5.

8.6 Parkering

Område A

* Etageboliger:

1½ P-plads pr. bolig

Område B

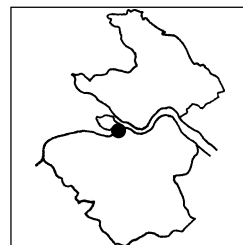
* Daginstitutioner

4 p-pladser pr. 20 normerede pladser.

Planbestemmelser

Lokalplan 05-057

Boligområde m.m. ved Fjordparken



Område C2, D og E

Der udlægges areal til parkering, som vist på Bilag 4 og 5.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger i jord

El-ledninger, telefon- og TV-kabler og lignende må kun udføres som jordkabler.

9.2 Antenneanlæg

Der må ikke opsættes individuelle, udvendige antenneanlæg.

9.3 Kloakering

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal separatkloakeres.

10. Miljø

10.1 Miljøklassificering

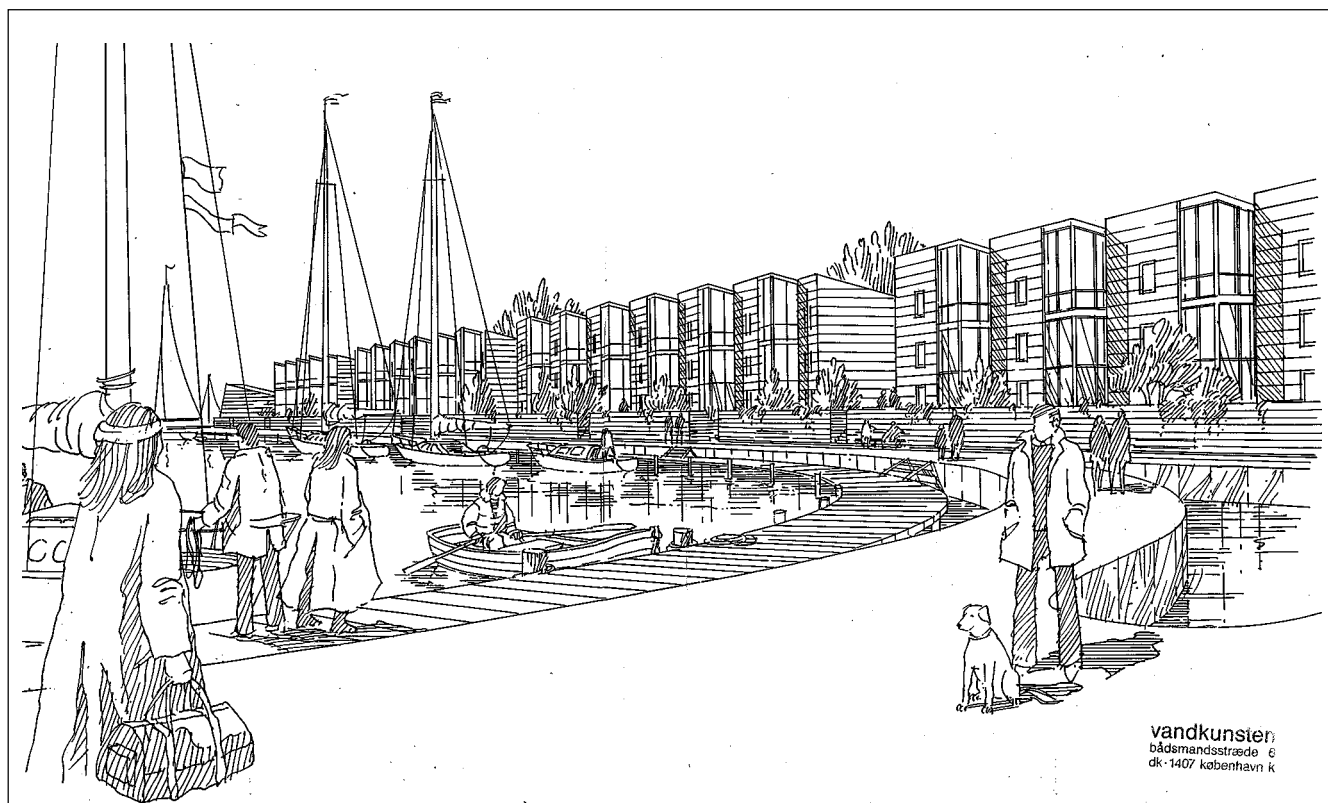
Inden for lokalplanens område må der kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1-2.

I tilfælde, hvor krav til minimumsafstand til miljøfølsom anvendelse opfyldes, kan der tillige etableres virksomhed inden for miljøklasse 3.

Miljøklasser er specificeret i Erhvervskategorier Bilag 9. De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande bruges som vejledende grundlag ved lokalisering af virksomheder.

10.2 Støj fra trafik

Ved ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at indendørs støjniveau fra trafikken ikke overstiger 30dB(A) i beboelsesrum.



Et eksempel på, hvordan en boligbebyggelse ved lystbådehavnen kan se ud.



Planbestemmelser

Lokalplan 05-057

Boligområde m.m. ved Fjordparken

og opholdsrum i institutioner, og at det ikke overstiger 35dB(A) i kontorer og lignende.

Støjniveauet fra vejtrafikken må ikke overstige 55dB (A) på udendørsophold ved boliger og institutioner og 60dB (A) ved kontorer og lignende.

11. Grundejerforening

Ingen særlige bestemmelser

12. Betingelser for at ny bebyggelse må tages i brug

12.1 Fjernvarmepligt

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

12.2 Område A, fællesanlæg

Ny bebyggelse inden for lokalplanens område A må ikke uden Aalborg Kommunes tilladelse tages i brug, før der er indrettet parkeringspladser, opholdsarealer, veje, beplantning m.m. hørende til hver samlet bebyggelse, der opføres inden for området.

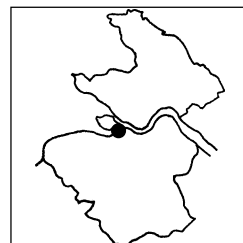
Forholdet til lokalplan

Lokalplan 09-001, Vesterkæret Fritidshavn m.m. **ophæves** med vedtagelse af nærværende lokalplan inden for det område, der er omfattet af lokalplan 05-057.

Planbestemmelser

Lokalplan 05-057

Boligområde m.m. ved Fjordparken



Retsvirkninger

Lokalplanen

Når den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort må der hverken retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der gives dispensation.

Det betyder bl.a. at den hidtidige lovlige brug af ejendommene kan fortsætte, hvorimod f.eks. ændret brug, bebyggelse eller udstykning ikke må stride mod lokalplanen.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanen, hvis det ikke strider mod planens principper. Mere væsentlige afvigelser kræver derimod udarbejdelse af en ny lokalplan.

Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen kan Byrådet ekspropriere.

Hvis en ejendom, som er udlagt til offentlige formål, ikke kan bruges på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren kræve, at kommunen overtager den.

Vedtagelse

Lokalplan 05-057 er vedtaget af Aalborg Byråd den

19 -06- 2000

Henning G. Jensen
borgmester

Jens Kristian Munk
kommunaldirektør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den
fra hvilken dato planen har retsvirkning.

24. 06. 2000

Rie Malling
planlægger





Planbestemmelser

Lokalplan 05-057

Boligområde m.m. ved Fjordparken

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Aalborg

* *** *** Tinglysningssafdelingen

Side: 10

Akt.nr.:

H 419

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 80 O Grund, Aalborg Markjorder

Ejendomsejer: Aalborg Kommune

Lyst første gang den: 16.08.2000 under nr. 45604

Senest ændret den : 16.08.2000 under nr. 45604

Lyst på matr.nr. 80 o Aalborg markjorder.

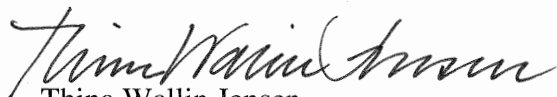
Retten i Aalborg den 22.08.2000

Jytte Mogensen Tlf.96307074

Påtegning på lokalplan 05-057,
Boligområde m.m. ved Fjordparken
Tinglyst, den 16. 08. 2000

Nærværende lokalplan er ophævet for det område, der er omfattet af lokalplan 05-065, Institutioner mv., Skydebanevej, Aalborg Vest, offentligt bekendtgjort den 4. oktober 2006, og kvitteres til aflysning af tingbogen for så vidt angår del af 80 o, Aalborg Markjorder.

Aalborg Kommune, Teknisk Forvaltning, den 27. oktober 2006.


Thina Wallin Jensen
Afdelingsleder

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Aalborg
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:
H 419

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 80 O m.fl. Grund, Aalborg Markjorder
Ejendomsejer: Aalborg Kommune
Lyst første gang den: 16.08.2000 under nr. 45604
Senest ændret den : 30.10.2006 under nr. 86096

Aflyst som begæret.

Retten i Aalborg den 03.11.2006


Bitten Andersen - 96307074

Lokalplan 05-057, Boligområde m.m. ved Fjordparken, er ophævet for det område, der er omfattet af lokalplan 3-4-102, Vestre Fjordpark, Mølholm, offentligt bekendtgjort den 16. juni 2014.

Delvis ophævelse

Lokalplan 05-057, Boligområde m.m. ved Fjordparken,

er ophævet for det område, der er omfattet af:

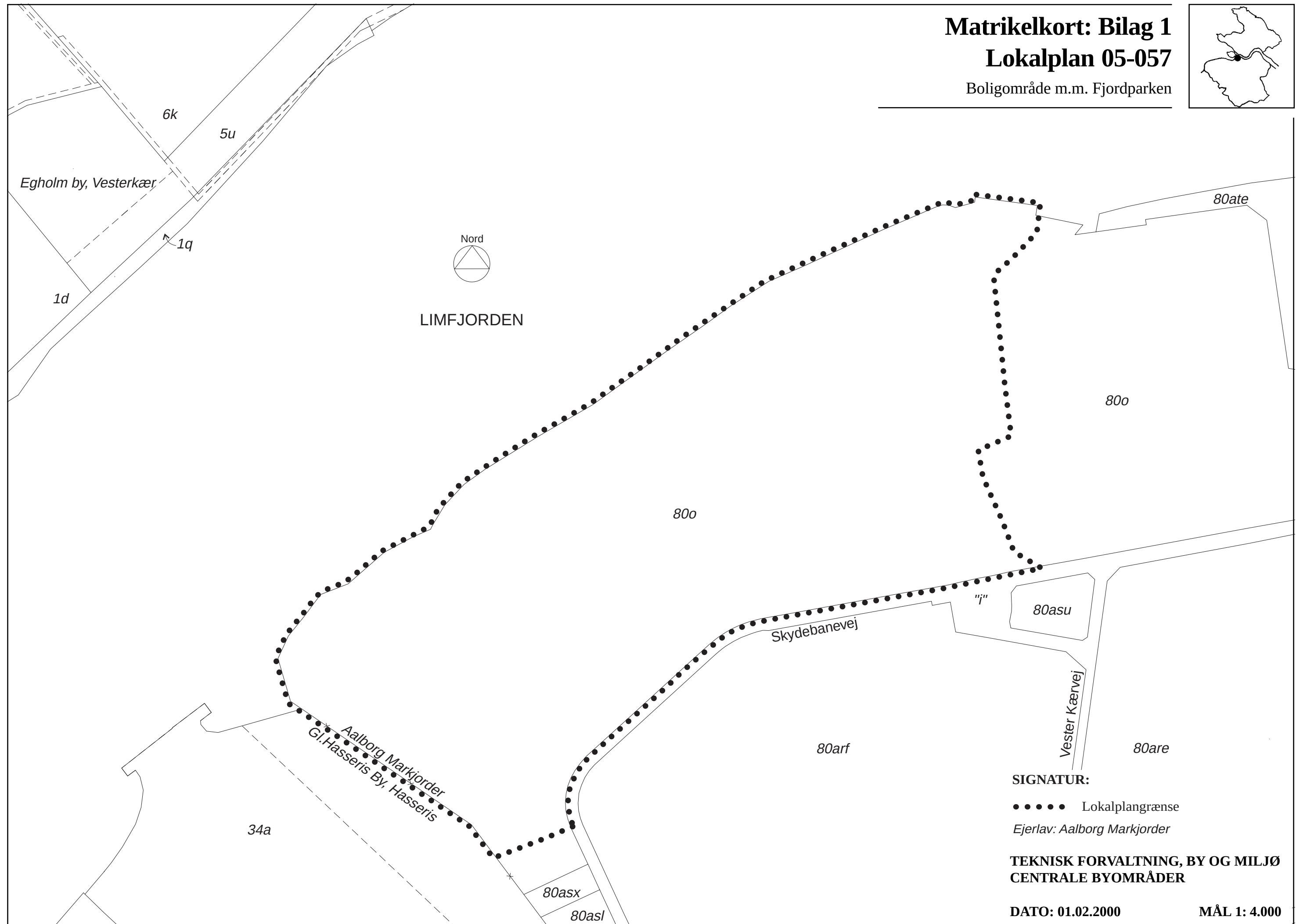
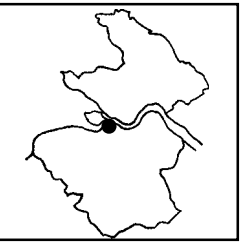
Lokalplan 1-1-134, BRT-tracé, Aalborg, planID 9419180, offentligt bekendtgjort 30.10.2018.



Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan 05-057

Boligområde m.m. Fjordparken



SIGNATUR:

..... Lokalplangrænse

Ejerlav: Aalborg Markjorder

TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
CENTRALE BYOMRÅDER

DATO: 01.02.2000

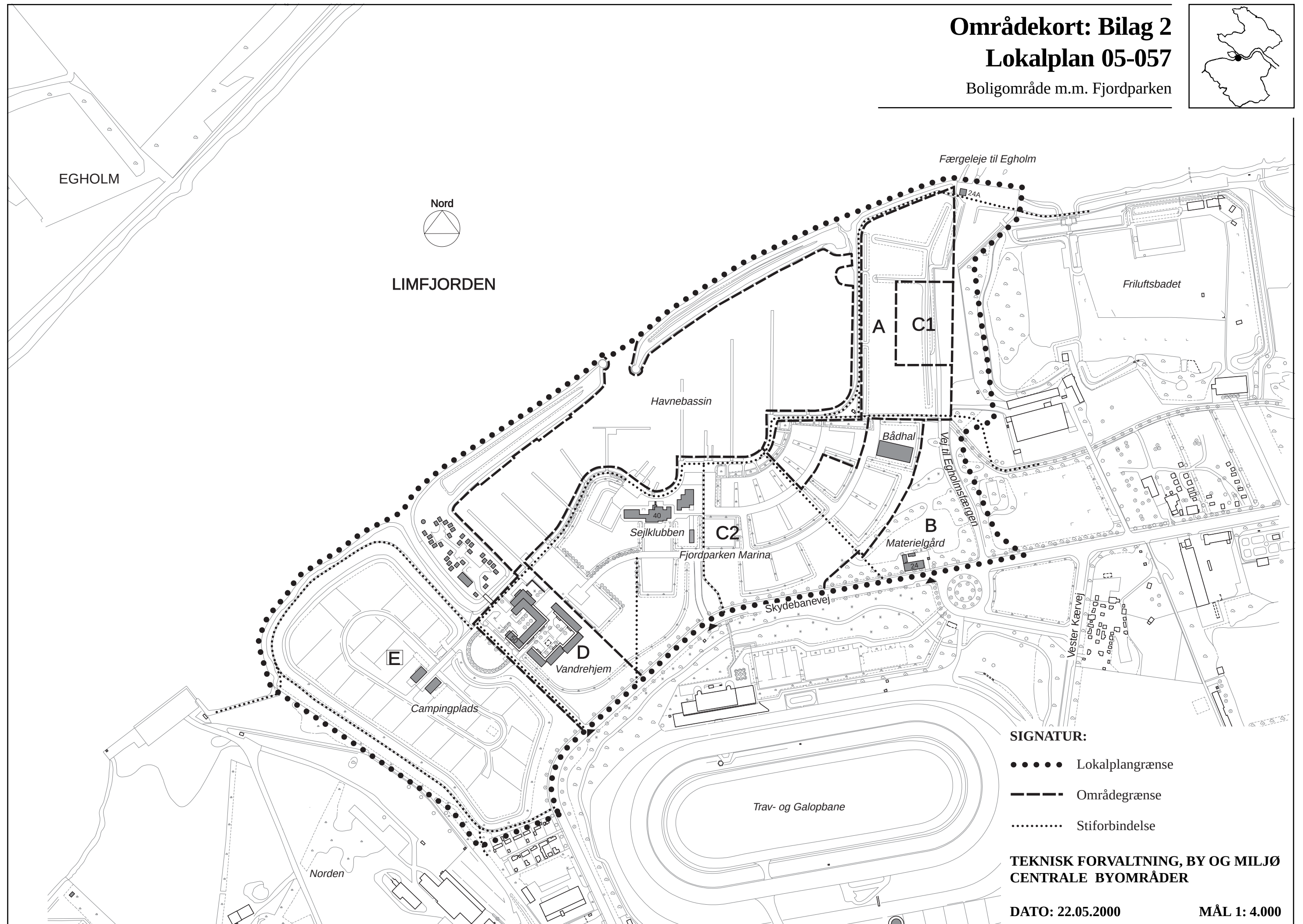
MÅL 1: 4.000



Områdekort: Bilag 2

Lokalplan 05-057

Boligområde m.m. Fjordparken



SIGNATUR:

..... Lokalplangrænse

----- Områdegrænse

..... Stiforbindelse

TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
CENTRALE BYOMRÅDER

DATO: 22.05.2000

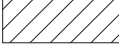
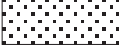
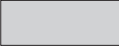
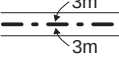
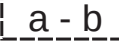
MÅL 1: 4.000

Boligområde m.m. Fjordparken



LIMFJORDEN

SIGNATUR:

- | | |
|---|---|
|  | Lokalplangrænse |
|  | Områdegænse |
|  | Byggefelt |
|  | Byggefelt til småhuse |
|  | Parkering |
|  | Rekreative områder |
|  | Opholdsareal |
|  | Bådoplag |
|  | Stiforbindelse |
|  | Stiforbindelse med beplantningsbælte |
|  | Promenade |
|  | Afskærende kloakledning
med 3m servitutbælte |
|  | Vand- og telefonledning til Egholm |
|  | Areal til fremtidig vejanlæg |
|  | Gangbro |
|  | Adgangsvej |
|  | Adgangsmulighed |

TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ CENTRALE BYOMRÅDER

DATO: 22.05.2000

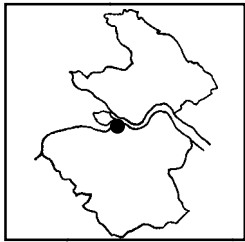
MÅL 1: 2000



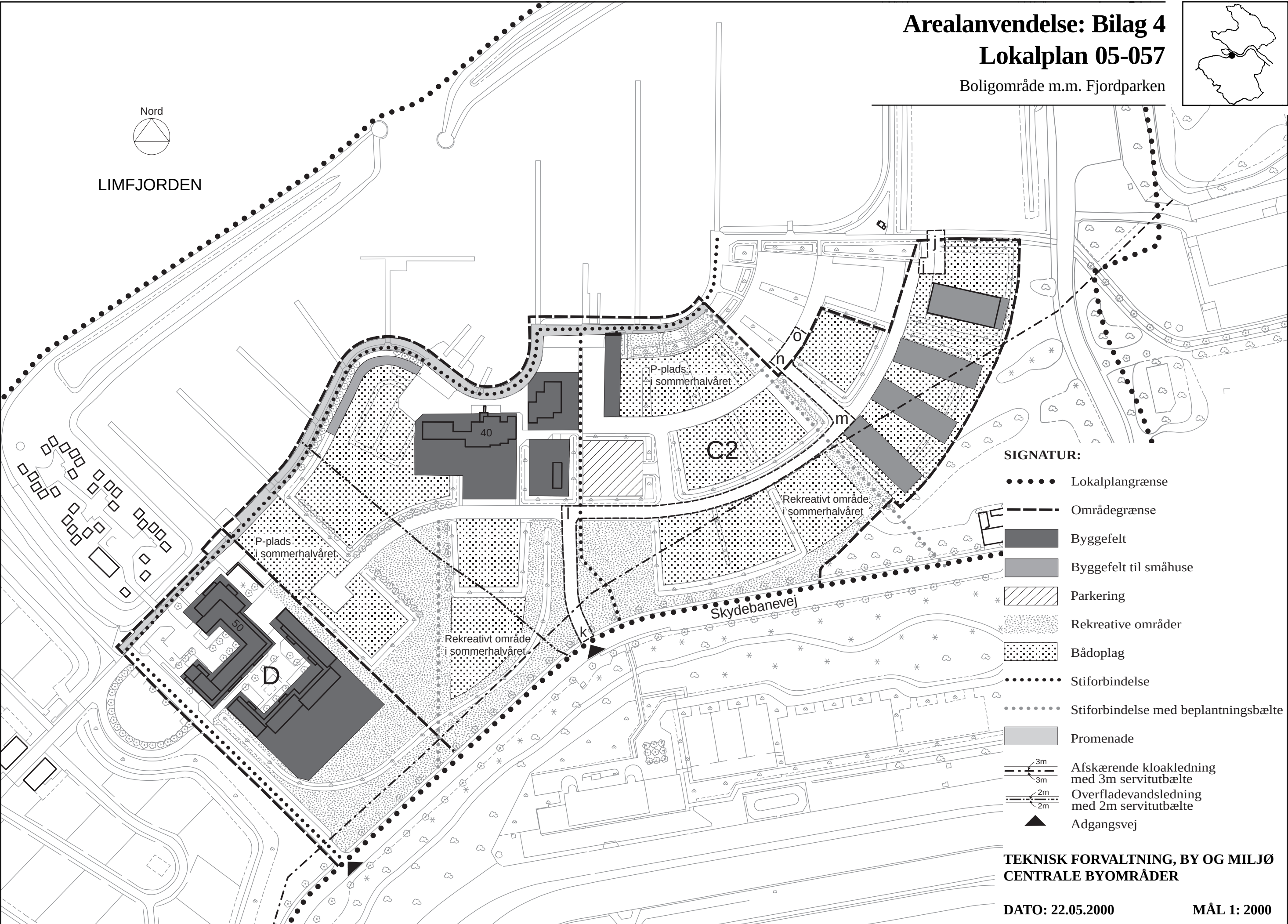
Arealanvendelse: Bilag 4

Lokalplan 05-057

Boligområde m.m. Fjordparken



LIMFJORDEN



- SIGNATUR:**
- Lokalplangrænse
 - Områdegænse
 - Byggefelt
 - Byggefelt til småhuse
 - ▨ Parkering
 - ▨ Rekreative områder
 - ▨ Bådoplag
 - Stiforbindelse
 - Stiforbindelse med beplantningsbælte
 - Promenade
 - 3m / 3m Afskærende kloakledning med 3m servitutbælte
 - 2m / 2m Overfladevandsledning med 2m servitutbælte
 - ▲ Adgangsvej

TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
CENTRALE BYOMRÅDER

DATO: 22.05.2000 **MÅL 1: 2000**



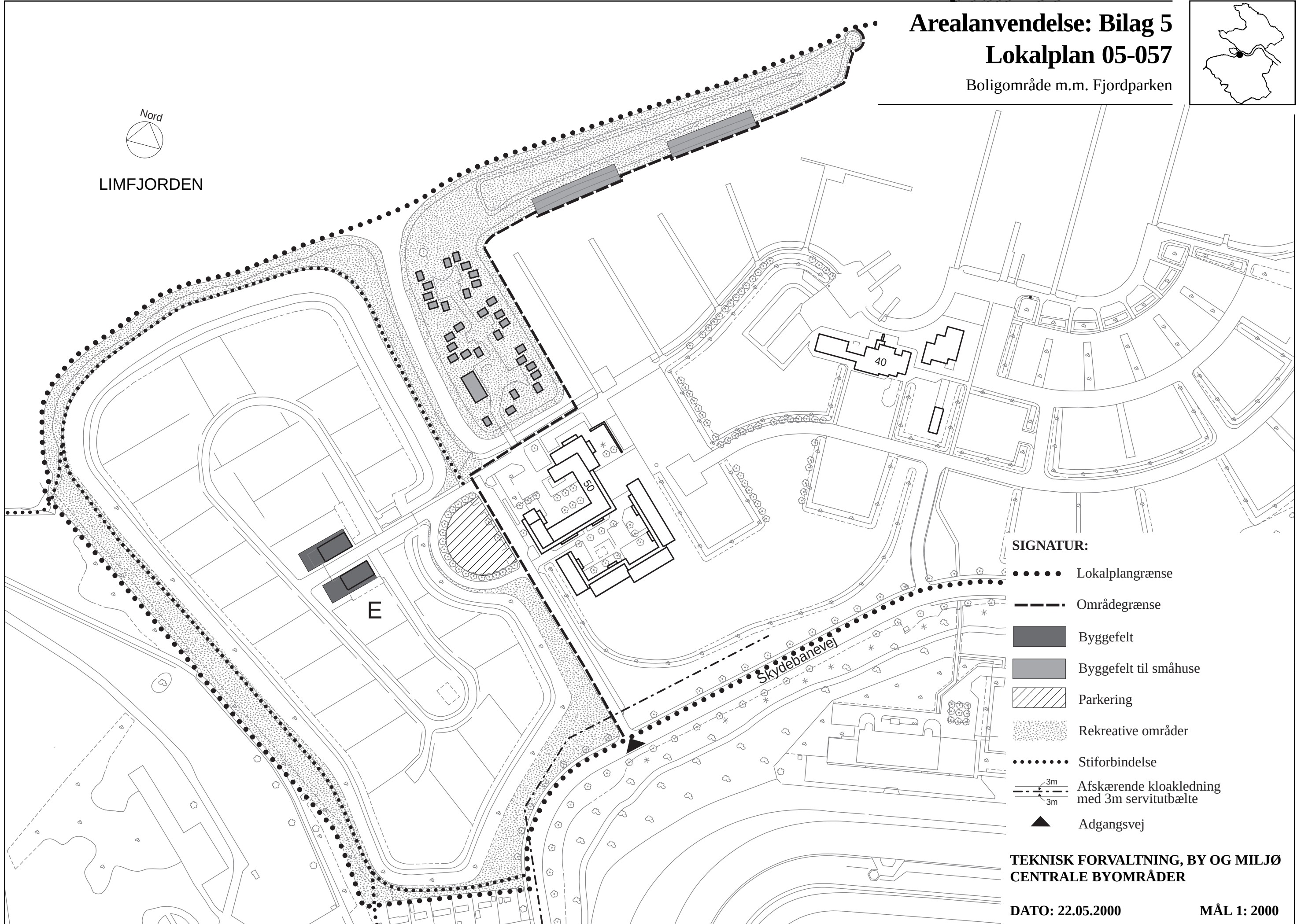
Arealanvendelse: Bilag 5

Lokalplan 05-057

Boligområde m.m. Fjordparken



LIMFJORDEN



SIGNATUR:

- Lokalplangrænse
- - - - - Områdegænse
- Byggefelt
- Byggefelt til småhuse
- ▨ Parkering
- ▨ Rekreative områder
- Stiforbindelse
- 3m
- - - - -
3m Afskærende kloakledning med 3m servitutbælte
- ▲ Adgangsvej

TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
CENTRALE BYOMRÅDER

DATO: 22.05.2000

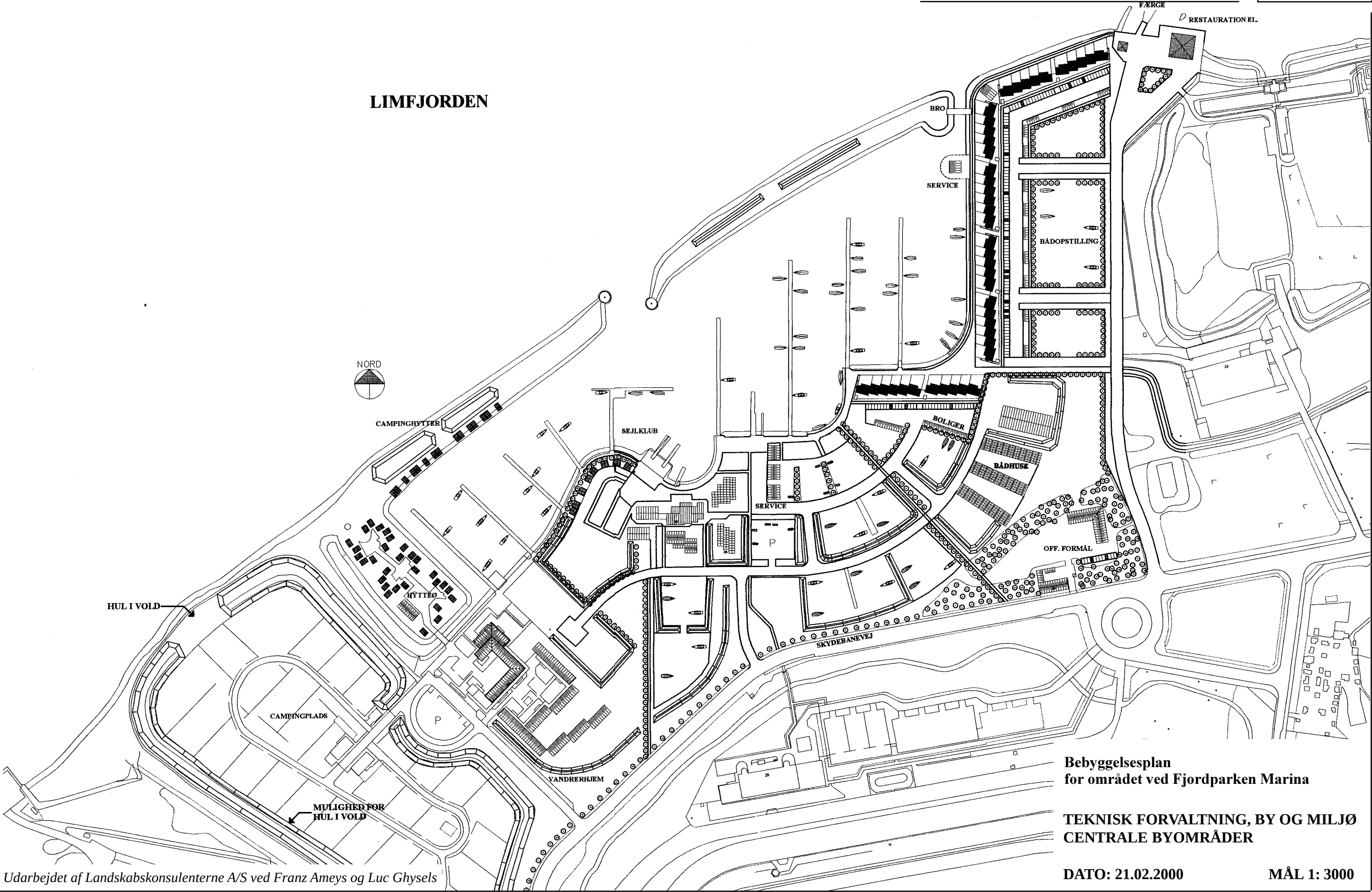
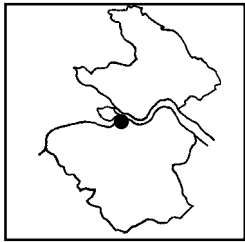
MÅL 1: 2000



Illustrationsplan: Bilag 6

Lokalplan 05-057

Boligområde m.m. Fjordparken



Bebyggelsesplan
for området ved Fjordparken Marina

TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
CENTRALE BYOMRÅDER

DATO: 21.02.2000

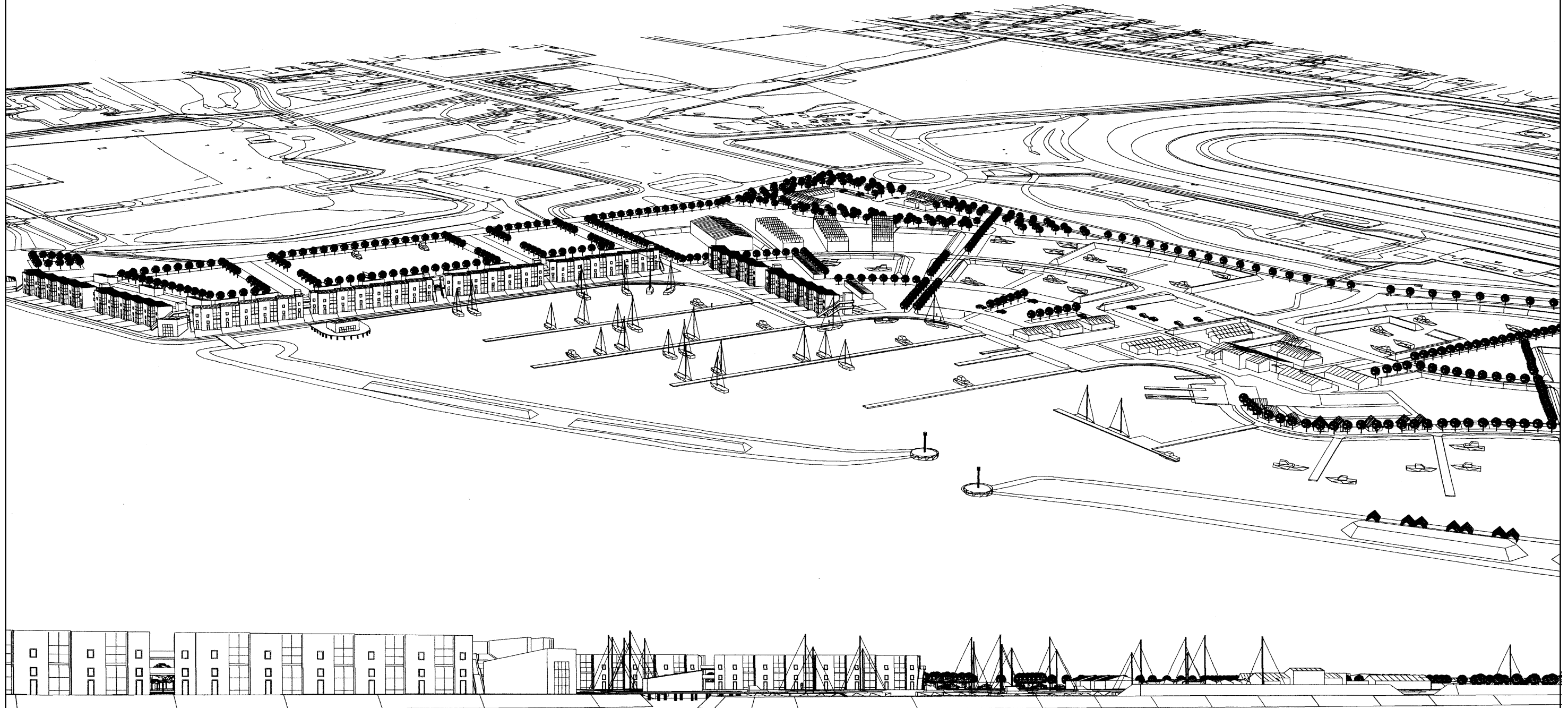
MÅL 1: 3000



Illustrationsplan: Bilag 7

Lokalplan 05-057

Boligområde m.m. ved Fjordparken



Opstalt af ny bebyggelse set fra Limfjorden

Luftperspektiv og opstalt
af området ved Fjordparken Marina

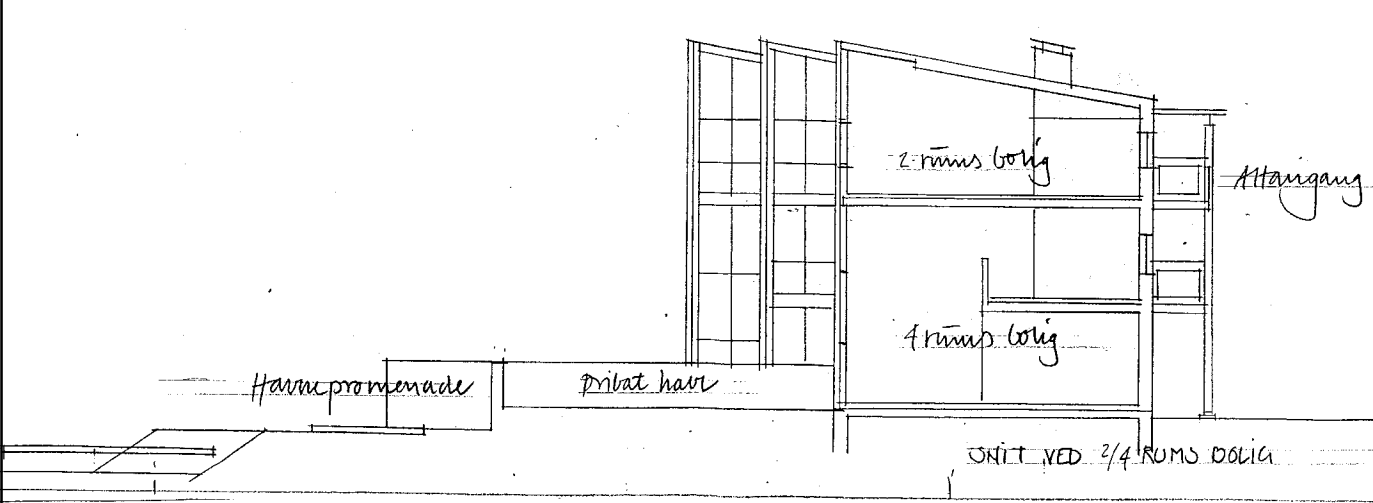
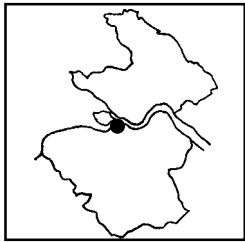
TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
CENTRALE BYOMRÅDER

Udarbejdet af Landskabskonsulenterne A/S ved Franz Ameys og Luc Ghysels

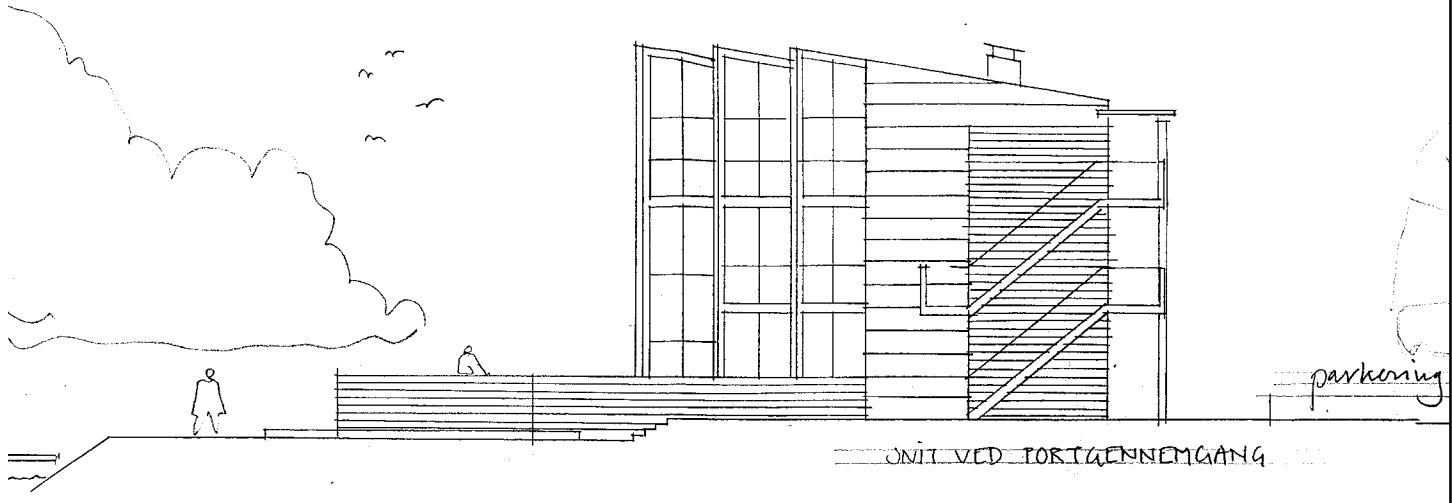
DATO: 21.02.2000

Snit og facader: Bilag 8
Lokalplan 05-057

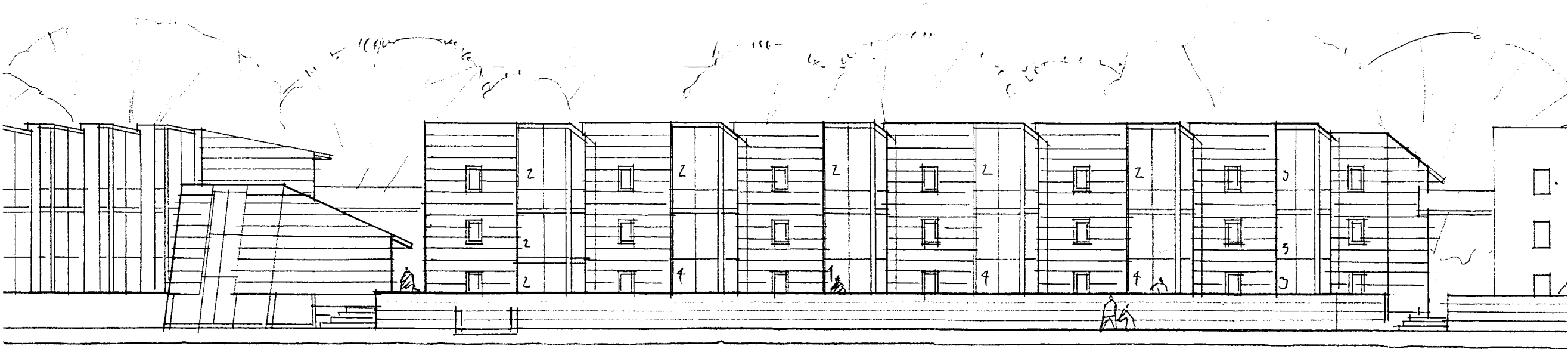
Boligområde m.m. ved Fjordparken



Principsnit i boligbebyggelse, hvor man kan se hegnet der adskiller private haver og promenade.



Principsnit ved portgennemgang, hvor trapper og ramper adskiller promenade og adgangsareal til boliger



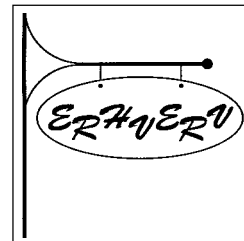
Skitse af facade mod lystbådehavnen.

TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
CENTRALE BYOMRÅDER

Erhvervskategorier: Bilag 9

Lokalplan 05-057

Boligområde m.m. ved Fjordparken



Vejledning om miljøklasser og beskyttelsesafstande

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

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

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

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som *kun påvirker omgivelserne i mindre grad*, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse.

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som *er noget belastende for omgivelserne*, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

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

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

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

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

Der opereres med følgende minimumsafstandskrav:

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

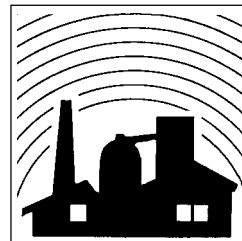
Der kan forekomme situationer, der berettiger virksomheder til en anden miljøklassificering, end angivet i skemaet "Erhvervskategorier" på de følgende sider. F.eks. hvis en virksomhed foretager forureningsbegrænsende foranstaltninger udover det, der er normalt i forhold til gængse forureningsbegrænsende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

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

Støj fra erhverv: Bilag 10

Lokalplan 05-057

Boligområde m.m. ved Fjordparken



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

Øvrige rekreative områder

Områder, hvor der på grund af anvendelsen (f.eks. områder til kortvarigt ophold, idrætsanlæg, stier m.v.) og beliggenheden (f.eks. grønne kiler mellem erhvervsområder), kan fastsættes højere vejledende støjgrænser end for de områder, der be-

tegnes "Offentligt tilgængelige rekreative områder". Ved fastsættelse af vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.

Kolonihaveområder

Betragtes som rekreative områder. Områderne ligger oftest inde i byerne, hvor der er en del baggrundsstøj. Der er forskel på, hvordan områderne benyttes. I nogle kolonihaver må der i perioder af året finde overnatning sted.

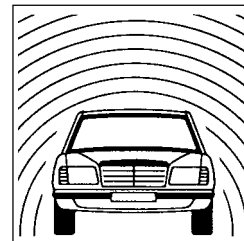
Andre områder har karakter af nyttehaver, hvor der ikke må overnattes. Ved fastsættelse af de vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.

fortsætter næste side

Støj fra trafik: Bilag 11

Lokalplan 05-057

Boligområde m.m. ved Fjordparken



Støj fra vejtrafik

Vejtrafikstøj skal måles og beregnes som det energiækvivalente lydtryksniveau over 24 timer $L_{Aeq,24h}$.

Under normale omstændigheder skal årsdøgns

trafikken være på mellem 1.000 og 1.500 biler, før støjniveauet fra vejtrafikken overstiger de 55 dB(A), der er grænsen for støjfølsomme formål som f.eks. boliger.

Eksisterende og planlagte veje

Arealer langs eksisterende og planlagte veje må *ikke* anvendes til støjføl-

somme formål, hvor trafikstøjen overstiger de grænseværdier, der er angivet i **skema 1**.

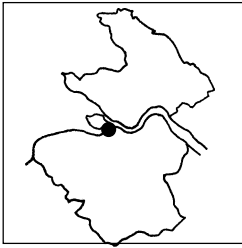
Nye veje og varige trafikomlægninger

Ved anlæg af nye veje og ved varige trafikomlægninger, der medfører øget trafik på eksisterende

veje, må trafikstøjen ikke overskride de grænseværdier, der er angivet i **skema 1**.

anvendelse	udendørs støjniveau	indendørs støjniveau
rekreative formål og sommerhuse (i det åbne land)	50 dB(A)	30 dB(A)
rekreative formål (i byområde)	55 dB(A)	30 dB(A)
boliger	55 dB(A)	30 dB(A)
hotel	60 dB(A)	30 dB(A)
klinikker (<i>kun</i> hospitaler) undervisning, institutioner	55 dB(A)	30 dB(A)
klinikker (<i>ikke</i> hospitaler) kontorer, service, kulturelle formål	60 dB(A)	35 dB(A)

Skema 1: Grænseværdier for støj fra vejtrafik

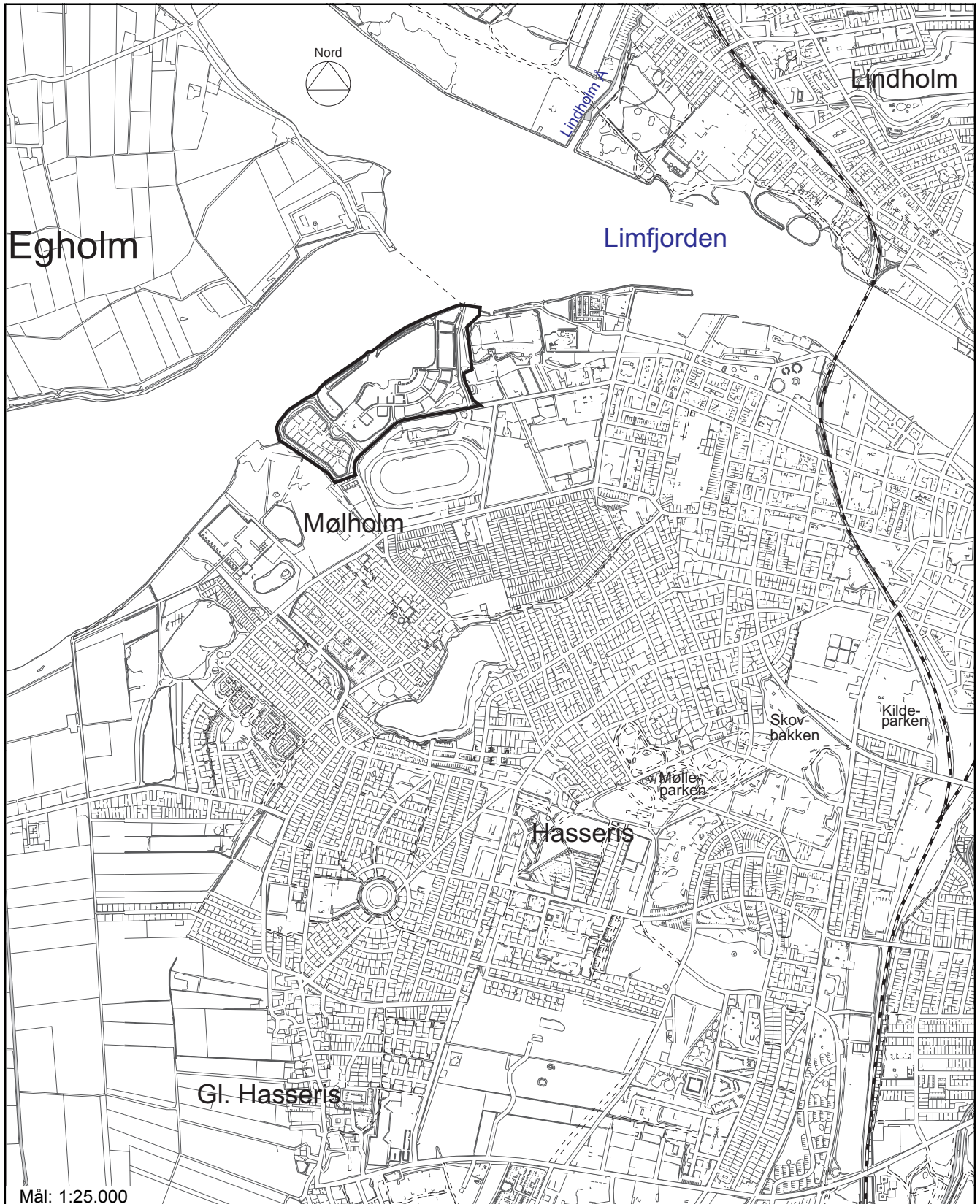


Oversigtskort

Lokalplan 05-057

Boligområde m.m. ved Fjordparken

05-057



Mål: 1:25.000