



LOKALPLAN 08-043

CENTER M.V.

ALFRED NOBELS VEJ

UNIVERSITETSOMRÅDET



AALBORG KOMMUNE

TEKNISK FORVALTNING

MAJ 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.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere omtalt i lokalplanen.

Yderligere oplysninger

Aalborg Kommune, Teknisk Forvaltning,
Erhvervsafdelingen
Vesterbro 14, Postboks 765,
9100 Aalborg

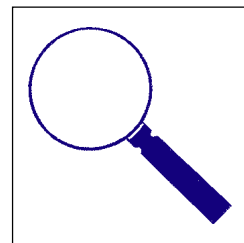
Telefon 99 31 31 31

Udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort er gengivet med tilladelse A.86, Copyright

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 08-043

Center m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet



Redegørelse

Lokalplanens formål	1
Lokalplanområdet	2
Lokalplanområdets omgivelser	2
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	3
Regionplanen	3
Planlægning af Aalborg Øst	4
Planlægning af Universitetsområdet	4
Kommuneplanen	7
Lokalplan 08-028	7
Lokalplan 08-043	7
Bolig- og befolmningsprognosen	10
Skoler og institutioner	10
Kollektiv trafik	10
Tekniske anlæg	12
Miljøforhold (kloakering, affaldsdepoter, støj m.m.)	12
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	13

Lokalplanen

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	5
7. Ubebyggede arealer	6
8. Veje, stier og parkering	7
9. Tekniske anlæg	8
10. Miljø	8
11. Grundejerforening	8
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	9
13. Ophævelse af del af lokalplan 08-028	9
Retsvirkninger	9
Vedtagelse	10



Indholdsfortegnelse

Lokalplan 08-043

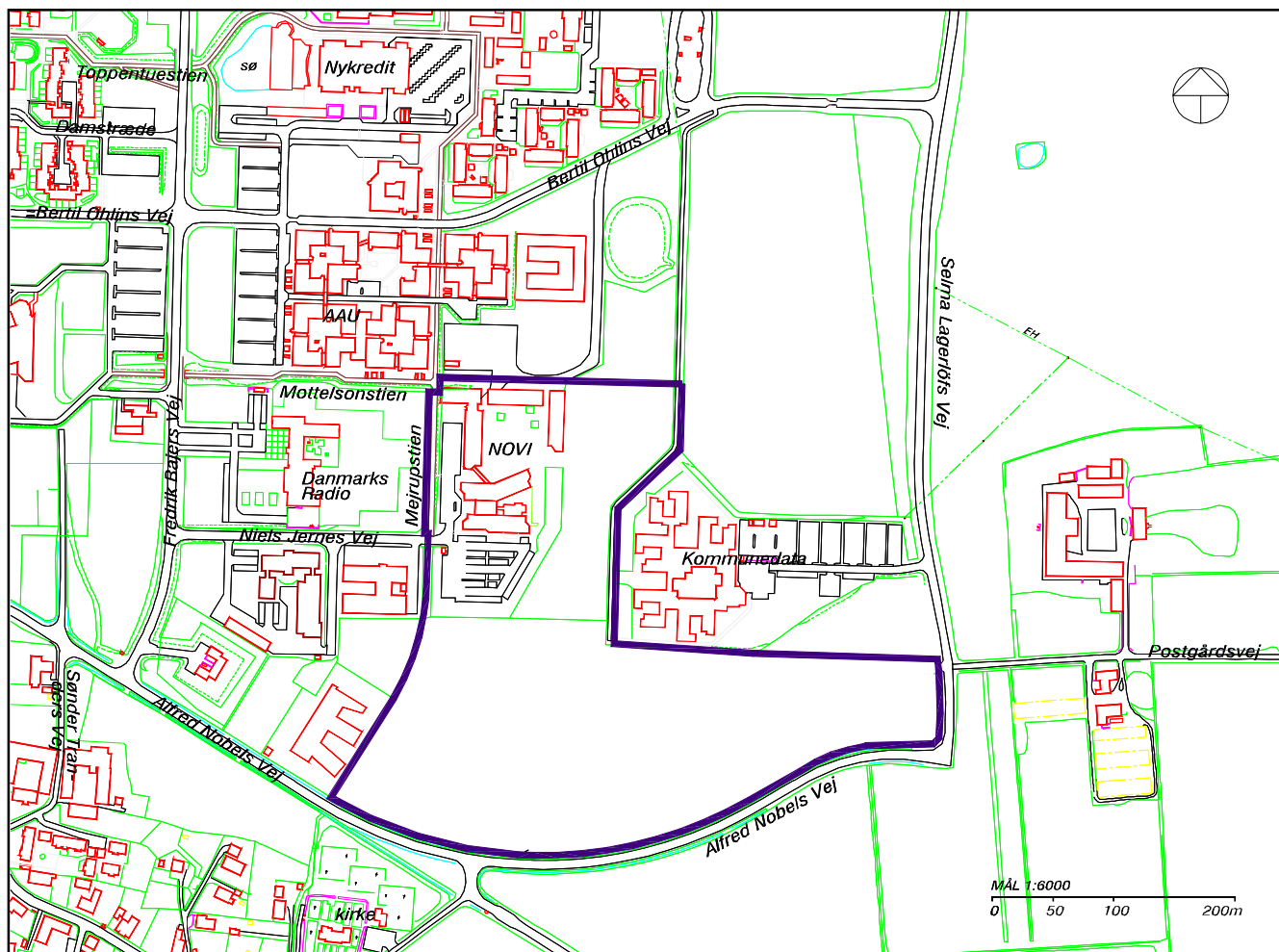
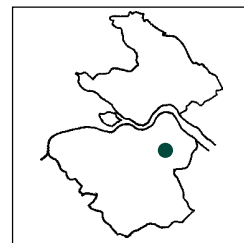
Center m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet

Bilag

Matrikelkort	bilag nr. 1
Arealanvendelse.....	bilag nr. 2
Erhvervskategorier	bilag nr. 3
Støj fra erhverv	bilag nr. 4
Støj fra trafik.....	bilag nr. 5

Redegørelse Lokalplan 08-043

Center m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet



Lokalplanområdets afgrænsning

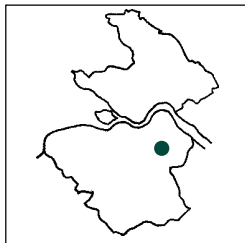
Lokalplanens formål

Baggrunden for at udarbejde denne lokalplan er, at der er aktuelle planer om at udvide NOVI (Nordjyllands Videnpark), hvilket den gældende lokalplan ikke giver mulighed for, samt at det er hensigtsmæssigt at "modernisere" den gældende lokalplan 08-028 fra 1987.

Lokalplanen skal sikre, at der inden for området kan opføres bebyggelse til undervisning, forskning, kontorer, m.v., mindre værksteder og nogle få boliger samt at der udlægges areal til en grøn kile gennem området.

Den skal ligeledes sikre, at kirken beskyttes mod, at der opføres byggeri, der virker skæmmende på kirken, at bebyggelse, trafik anlæg og stinet bliver indpasset i det eksisterende terræn således, at de nødvendige reguleringer bliver mindst mulige, samt at ny bebyggelse gives en udformning, der harmonerer med omgivelserne.

Endvidere skal den sikre, at områdets trafikbetjening bliver udformet således, at unødvendig biltrafik gennem området undgås, og at de svage trafikanter, gående og cyklister sikres bedst muligt.



Redegørelse

Lokalplan 08-043

Center m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet

Lokalplanområdet

Lokalplanen afgrænses af et område udlagt til universitetsformål og rekreativt område mod nord, universitets- og erhvervsfunktioner samt Danmarks Radio mod vest, Kommunedata og et ubebygget areal, udlagt til boliger mod øst og Alfred Nobels Vej mod syd. Området, der er vist på kortet side 1, er ca. 10,1 ha stort.

I området er der en stor virksomhed, NOVI. De resterende centerarealer er ubebyggede arealer.

Fra nord mod sydvest er der et rekreativt område. Den eksisterende, åbne græsslette er et fint element mellem de store virksomheder.

Græssletten afgræsses i dag af kvæg.

En af de væsentlige kvaliteter i kilen er, at afgrænsningen er bygninger, der står ned i græs, mens parkering enten er skjult af randbeplantning eller er placeret mod adgangsvejene.

Mod NOVI afgrænses sletten dels af bygninger og dels af løvtræslæhegn med eg som bestandtræ og el og fuglekirsebær som ammetræer.

Underplantningen er tæt og god, og består bl.a. af tjørn, fjeldribs m.m. Plantningen er en fin afskærmning af den store, eksisterende P-plads.



Nykredit, beliggende nordvest for lokalplanområdet



Kommunedata, set fra sletten

Mod Kommunedata er der en god, varieret afgrænsning af bygning og plantning, som kan fungere som inspiration ved kommende byggerier i "erhvervsparken". Hvor huset "lukker sig op" mod græssletten, løber det klippede græs helt ud mod stien og ellers består plantningen af grupper med pil, eg og el m.m.

Lokalplanområdets omgivelser

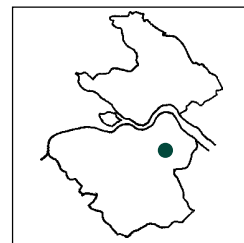
Lokalplanområdet udgør en del af det regionale centerområde, hvor der er opført universitet, forsknings- og udviklingsbetonet erhvervsvirksomhed, administration og institutioner. Desuden er der opført boliger og en dagligvarerbutik i områderne mod nord.

Mod øst og sydøst dyrkes arealerne landbrugs-mæssigt og mod syd ligger Sdr. Tranders Landsby, med Sdr. Tranders kirke umiddelbart syd for Alfred Nobels Vej.

Redegørelse

Lokalplan 08-043

Center m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet



Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

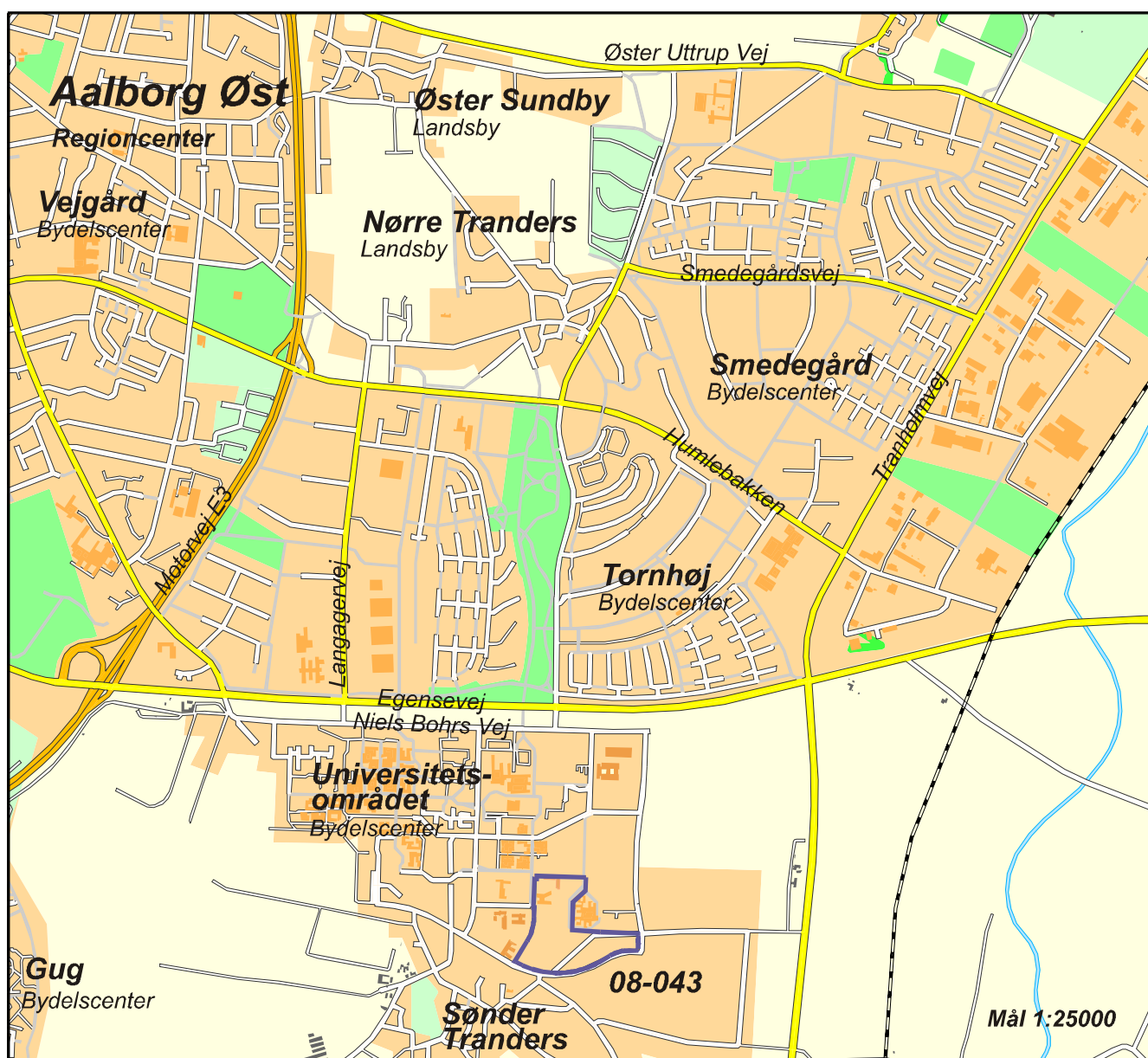
Regionplanen

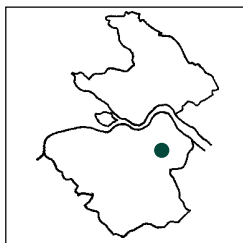
Regionale centerområder

Offentlige servicefunktioner for hele regionen og landsdelen skal kunne placeres i Aalborg. For at sikre, at der er arealer til sådanne funktioner, er der udover den centrale del af Aalborg by udpeget regionale centerområder i udkanten af Aalborg, nemlig Aalborg City Syd og AAU-området. Det

regionale aflastningscenter AAU-området for Aalborg er udlagt til offentlige servicefunktioner, der ikke er overvejende publikumsorienteret. Det vil sige servicefunktioner, hvis primære trafikskabende effekt er transporten mellem boligen og arbejdsstedet for de ansatte.

Nærværende lokalplan og kommuneplantillæg er i overensstemmelse med Regionplanen.

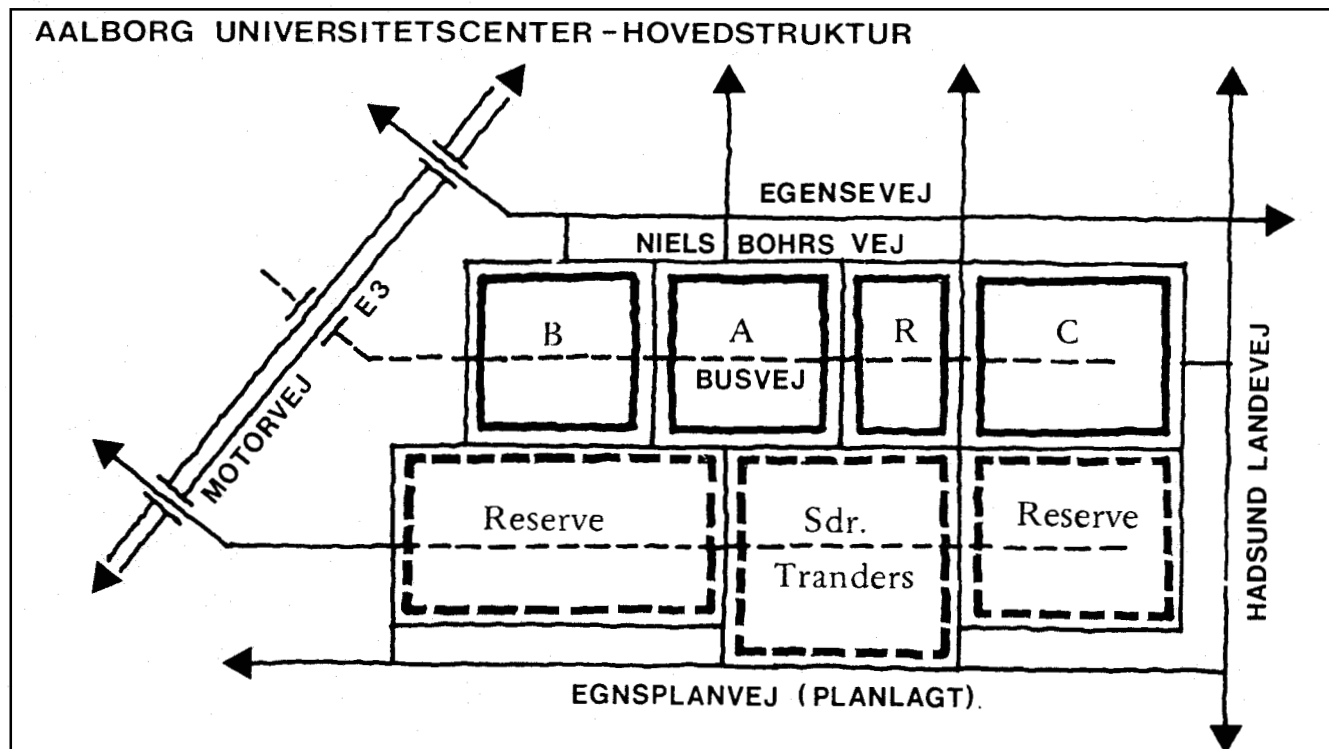




Redegørelse

Lokalplan 08-043

Center m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet



Strukturplan fra 1973 for udvikling af Universitetsområdet

Forholdet til kirken

Se afsnittet lokalplan 08-043 på side 7 i redegørelsen.

Planlægning af Aalborg Øst

Der er et planlægningsarbejde i gang - et såkaldt Kvarterløft-projekt under mottoet "*En grøn by med flere bydele*". Med *én by* menes, at Aalborg Øst skal være sin egen, både identitetsmæssigt og funktionsmæssigt, samt at den skal gives et positivt image. Med *grøn by* lægges der op til at skabe lokalt forankrede forbedringer af boligområder, grønne områder, trafikforhold og miljøforhold. I *flere bydele* ligger der en erkendelse af, at Aalborg Øst består og skal bestå af flere bydele, hvoraf universitetsområdet er den yngste.

Planlægning af Universitetsområdet

Planlægningen af Aalborg Universitets fysiske opbygning blev indledt i 1973. Samme år blev de overordnede rammer fastlagt for en byudvikling

for blandt andet universitetet i Sdr. Trandersområdet. Det udpegede område blev opdelt i fire byenheder, benævnt områderne A, B, C og det regionale centerområde samt reserveområder. Opdelingen er vist på hovedstrukturens skitsen, hvor det regionale centerområde er benævnt R.

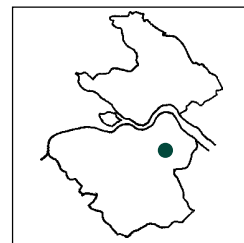
Områderne A, B og C og reserveområdet rummer universitetsfunktioner, boligbebyggelse, lokale institutioner og lokal service - alt i et omfang og en indbyrdes fordeling, der afklares i takt med udbygningen af områderne.

Det regionale centerområde, område R, giver plads for tilsvarende funktioner, men desuden for anlæg af regional betydning - eksempelvis servicefunktioner til betjening af større dele af den nordjyske region.

Byudviklingen blev påbegyndt i område A, og på grundlag af lokalplan nr. 08-001 og 08-011 er

Redegørelse Lokalplan 08-043

Center m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet



store dele af område A nu bebygget med universitetsanlæg og boliger m.v.

Universitetsområdet planlægges videreudbygget mod vest (område B og reserveområdet), kaldet Universitetsparken, efter en samlet plan på grundlag af en afholdt arkitektkonkurrence.

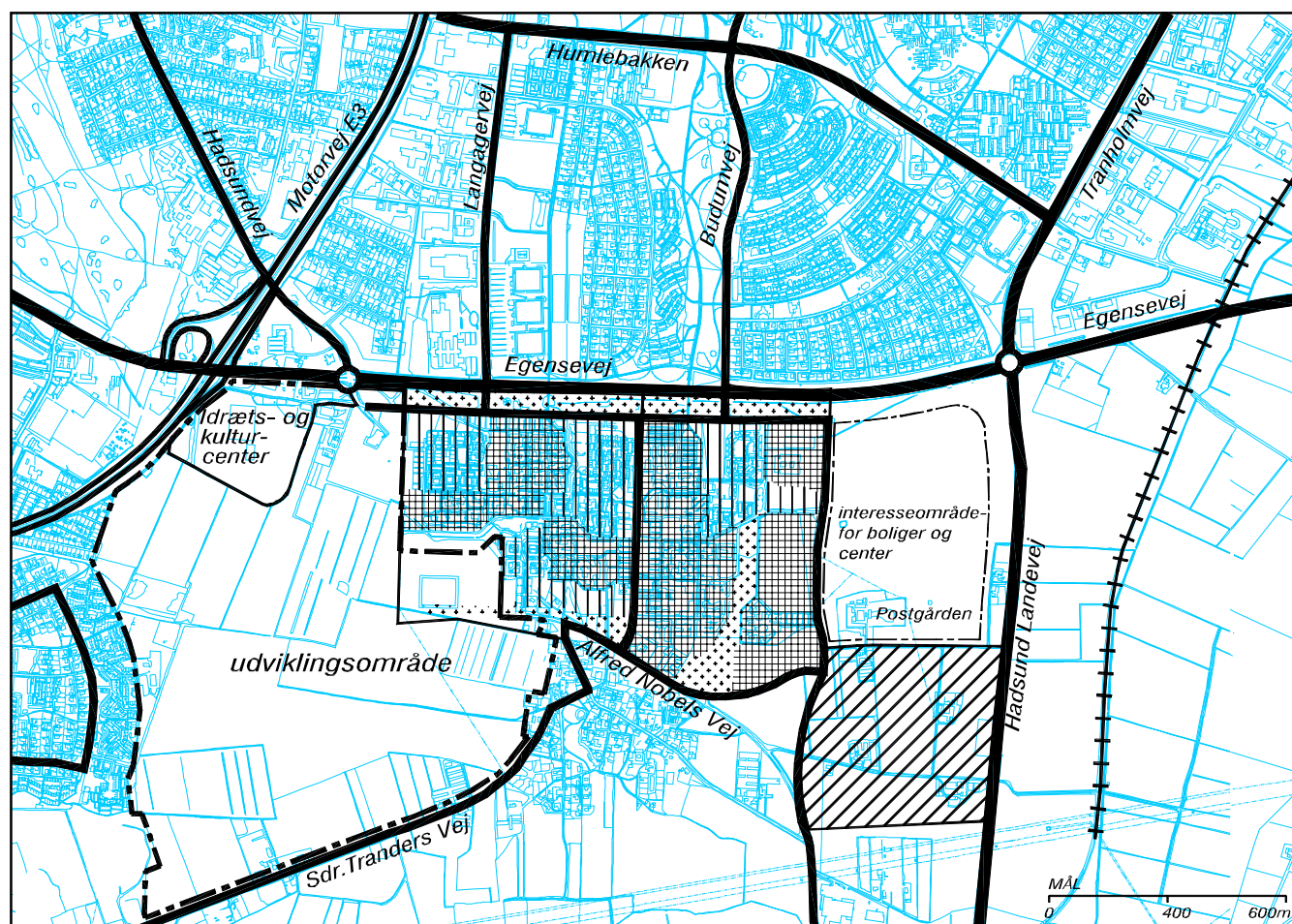
Som grundlag for at planlægge Universitetsparken er der foretaget en gennemgang af de præmierede projekter, ligesom der er beskrevet hvilke kvaliteter, der ønskes fremmet i den nye bydel, - den levende by, den bæredygtige by og den trafik-sikre by.

Området skal ifølge konkurrenceprogrammet anvendes til boligformål, skole, et lokalt center,

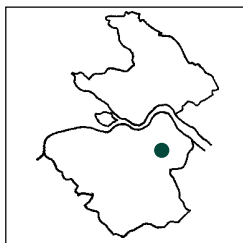
liberale erhverv, IT-virksomheder og udvidelsesmuligheder for universitetet. Halvdelen af arealet skal indgå i grønne kiler.

Formålet med planlægningsarbejdet er at udarbejde en overordnet strukturplan for området. Strukturplanen skal bl. a. redegøre for arealanvendelsen, arealvolumen samt vej- og stiforhold, derudover skal planen give en karakteristik af områdets bebyggelsesform og arkitektoniske udtryk samt af de landskabelige forhold, ligesom en etapevis udbygning skal anskueliggøres.

I planlægningsprocessen vil der blive lagt stor vægt på at inddrage interne og eksterne interessenter, herunder Aalborg Universitet og Aalborg Erhvervsråd (Futura Park).



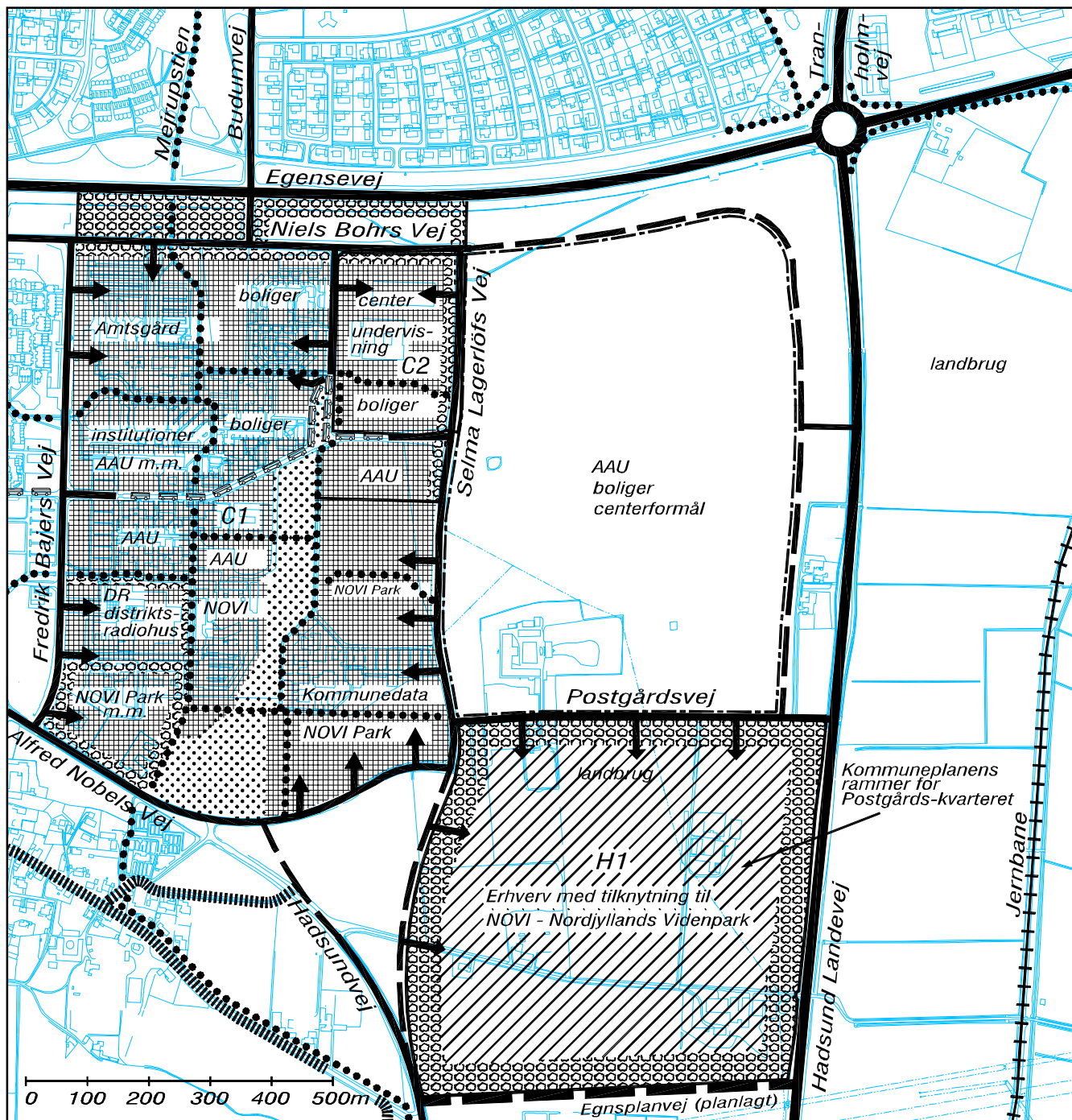
Strukturplan for Universitetsområdet



Redegørelse

Lokalplan 08-043

Center m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet



Kommuneplanens illustrationsplan, Mål 1:10.000

Signaturer:

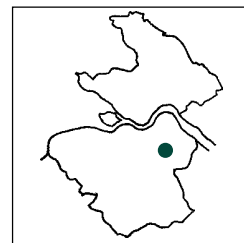
	C center
	H1 rammeområde
	recreativt område
	beplantning
	overordnet trafikvej

	lokal trafikvej
	reservation til samme
	vejadgang
	busvej
	Interesseområde efter 1995
	jernbane
	stiforbindelse

Redegørelse

Lokalplan 08-043

Center m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet



Strukturplanen skal danne grundlag for udarbejdelse af et kommuneplantillæg med rammebestemmelser, samt for lokalplaner.

På grunden lige øst for Motorvejen er der bygget 1. etape af halkomplekser, der skal tilbyde en bred vifte af aktiviteter og tilbud inden for fritid, sport og kultur (Gigantium).

Umiddelbart øst for lokalplanområdet er der et område, udlagt til boliger. Dette område vil blive lokalplanlagt i år 2000, med henblik på at udlægge det til erhverv, undervisning og forskning. Området længere mod øst er ligeledes bestemt for byudvikling på længere sigt, inden for universitets-, center- og boligfunktioner, og ved anlæggelsen af Selma Lagerlöfs Vej blev kloaksystemet bygget med henblik på at sikre mulighed for stiunderføringer.

Endelig er der udlagt et erhvervsområde sydøst for nærværende lokalplan. Området er planlagt til at rumme egentlige produktionsvirksomheder inden for let industri m.v. Virksomhederne kan have produktion i tilknytning til NOVI, da der ikke er plads til større produktionsvirksomhed inden for nærværende lokalplan.



Grønningen

De nævnte principper for byudviklingen i Universitetsområdet er fastlagt i Aalborg kommuneplan 1986 og senere revisioner og danner derfor også grundlaget for nærværende lokalplan.

Kommuneplanen

Der er ikke overensstemmelse med den gældende kommuneplan og nærværende lokalplan. Derfor er der udarbejdet kommuneplantillæg nr. 5.17, blad 5.1.2.C1, der skal være godkendt senest samtidig med, at denne lokalplan vedtages endeligt.

Lokalplan 08-028

Lokalplan 08-028 udlægger nærværende lokalplanområde dels til centerfunktioner som undervisning, kontorer, m.v. og dels et område til offentlige rekreative formål.

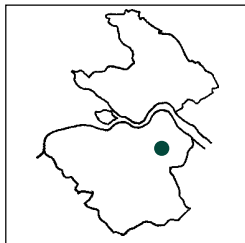
Den del af lokalplan 08-028, der er arealmæssigt sammenfaldende med nærværende lokalplan, ophæves med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan 08-043.

Lokalplan 08-043

Der er forskellige principper for ny bebyggelse i denne lokalplan. NOVI er høj og tæt bebyggelse i 3 etager. Mod syd i området er der 3 byggeområder, hvor bebyggelsen koncentrerer omkring et 46 m bredt parkeringsareal og torv. Udearealerne uden for byggeområderne skal gives et åbent præg med spredt bevoksning, der naturligt løber ind i grønningen, uden markering af skel.

Den eksisterende, åbne græsslette er et fint element mellem de store virksomheder, og lokalplanen fastholder dette præg.

Græssletten afgræsses i dag af kvæg, og denne ekstensive vedligeholdelse bør bibeholdes.



Redegørelse

Lokalplan 08-043

Center m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet

En af de væsentlige kvaliteter i kilen er, at de omliggende bygninger står ned i græs, mens parkering enten er skjult af randbeplantning eller er placeret mod adgangsvejene, og dette princip fastholdes i lokalplanen.

Sdr. Tranders Kirke er i dag vanskelig at se fra den grønne kile, da den er omgivet af høje ask og elmetræer. Inden for en overskuelig periode er det sandsynligt, at de 4-5 store elmetræer vil gå ud og blive ryddet, og kirken vil da være anderledes synlig fra nord. I lokalplanen er sikret, at den grønne kile får en åbning ned mod kirken, således at den og dens omgivelser bliver det sydlige slutpunkt af kilen.

I naturbeskyttelsesloven er der en bestemmelse om at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet mod, at der opføres bebyggelse på over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken. En del af byggefeltet og parkeringen i område A ligger inden for kirkebeskyttelseslinien fra Sdr. Tranders Kirke, ligesom en del af det østlige byggefelt i område B ligger inden for kirkebygge-
linien.

I område B er der ikke mulighed for at bygge over 8,5 m.

Under udarbejdelsen af lokalplanen har Teknisk Forvaltning haft kontakt til Stiftsøvrigheden og det lokale menighedsråd, hvor der har været afholdt en fælles besigtigelse.

Oprindeligt var område B foreslået udformet således, at område B1 var rykket mod vest, så den vestlige afgrænsning af byggefeltet lå ca. ud for Hadsundvejs udmunding i Alfred Nobels Vej, og område B2 og B3 var planlagt bygget i 3 etager med større afstand mellem byggefelterne inden for byggeområderne for at skabe mulighed for tilstrækkelig parkering inden for hvert byggeområde.



Sdr. Tranders Kirke, set fra Alfred Nobels Vej

Med denne placering af byggeriet var den grønne kile ca. 120 m bred mod syd.

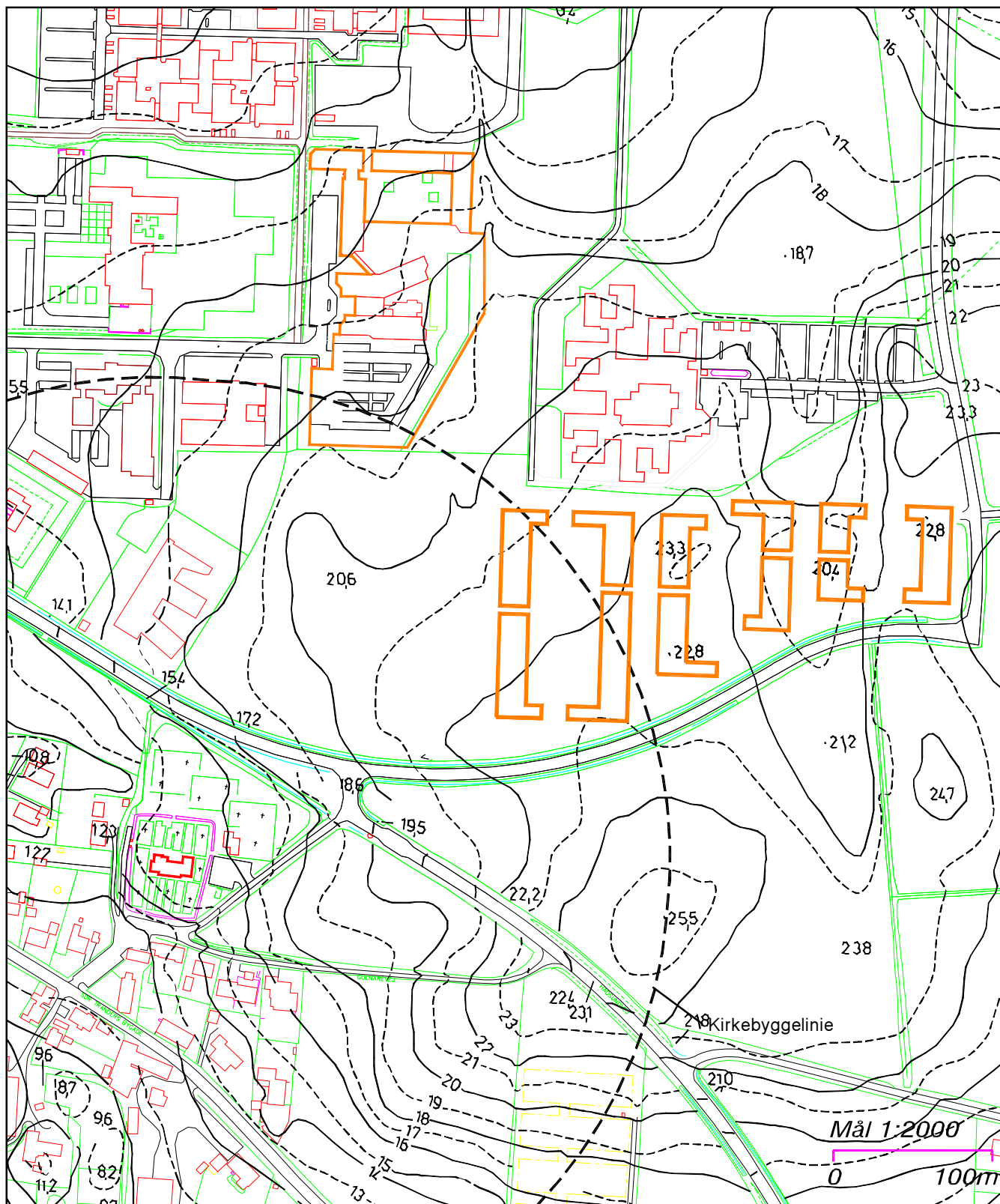
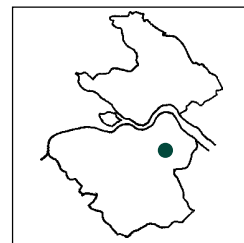
Under forhandlingen med Stiftsøvrigheden lagde de afgørende vægt på, at den grønne kile ikke blev reduceret i så høj grad i forhold til den grønne kile i den gældende lokalplan 08-028, hvor den grønne kile mod syd er ca. 290 m bred.

I nærværende lokalplan er den grønne kile 200 m bred, og for at skaffe plads til dette, er de østlige byggeområder reduceret til en bygningshøjde på 2 etager, ligesom byggeområderne er rykket sammen.

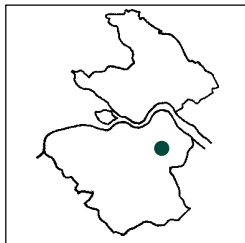
Endvidere indeholder lokalplanen detaljerede bestemmelser for det nærmeste byggeri mod kirken m.h.t. udseende og beplantningen i det rekreative område.

Kirken ligger i kote ca. 15, og i retning af område A stiger terrænet de første ca. 220 m til kote godt 20, hvorefter terrænet falder til kote ca. 19 - 20 ved beplantningen omkring parkeringspladsen. Selve parkeringspladsen ligger i kote 17,05 mod nord og i kote knap 18 mod syd, Gulvkoten er 17,20 på NOVI's sydlige bygninger.

Center m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet



Kort, der viser terrænkoter, byggefeltet og kirkebyggelinie



Redegørelse

Lokalplan 08-043

Center m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet

Arealet i område A er planlagt disponeret således: En del af den nuværende parkeringsplads skal bruges til byggeri, hvor 1. etape på ca 2.500 m² vil få stuegulvkote på 17,20. 2. etape kan eventuelt forskydes op til ½ m, uden at princippet om direkte forbindelse brydes.

Hvor den nuværende skråning, der afgrænser den eksisterende P-plads er, planlægges en niveauforskydning, så den fremtidige P-plads mod syd vil ligge 1,5 - 2 m højere end den eksisterende, men stadig under terrænet mod syd. Denne P-plads afsluttes med en skråning til eksisterende terræn på ca. kote 20.

Nyt byggeri i område A er således planlagt at skulle have fælles reception og indgangsparti med det eksisterende byggeri ud for Niels Jernes Vej, ligesom der også er planlagt direkte adgang på 1. etage.

Det nye byggeri vil dermed få ca. samme højde som det eksisterende, der er ca. 12 m højt. Byggeriet sendes i konkurrence/licitation, hvor der bl.a. vil blive lagt vægt på den bedste udformning og placering af byggeriet, også i forhold til kirken.

Ved udsyn fra kirken vil byggeriets underste etage ikke kunne ses, og når beplantningen omkring parkeringspladsen vokser til, vil byggeriet blive yderligere skjult.

Da parkeringspladsen er planlagt anlagt under terræn og afskærmet af beplantning, vil de parkerede biler ikke kunne ses, hverken fra kirken eller fra det rekreative område (som i dag).

Nyt byggeri inden for byggefeltet i område A kan ligge i en afstand på mindst 270 m fra kirken, og i umiddelbar nærhed af andet, højt byggeri. Stiftsøvrigheden har accepteret udformningen af byggeriet i nærværende lokalplan.

Formålet med kirkebyggelinien bestemmelser om at beskytte kirkens omgivelser mod skæmmende byggeri er således opfyldt.



Kommunedata set fra sydvest

Bolig- og befolkningsprognosen

I Aalborg vil befolkningen indtil år 2012 stige med ca. 7.000 personer.

De 35 boliger, det er muligt at opføre i lokalplanområdet, er indeholdt i boligprogrammet.

Skoler og institutioner

Lokalplanområdet ligger inden for Tornhøjsskolens distrikt.

De nærmeste daginstitutioner for børn ligger dels vest for lokalplanområdet i Kanalkvarteret, dels nord for området ved Sigrid Undsets Vej.

De 35 boliger, der kan opføres inden for lokalplanområdet, giver ikke anledning til at bygge ny institution.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet bliver betjent af kollektiv trafik fra Fredrik Bajers Vej og fra busvejen, der forløber ca. 150 m fra lokalplanområdet og NOVI til en busterminal ca. 250 m fra NOVI.

Fra NOVI er der ca. 250 m til stoppestedet på Fredrik Bajers Vej. Der er busdrift ca. hver 10.

Redegørelse Lokalplan 08-043

Center m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet

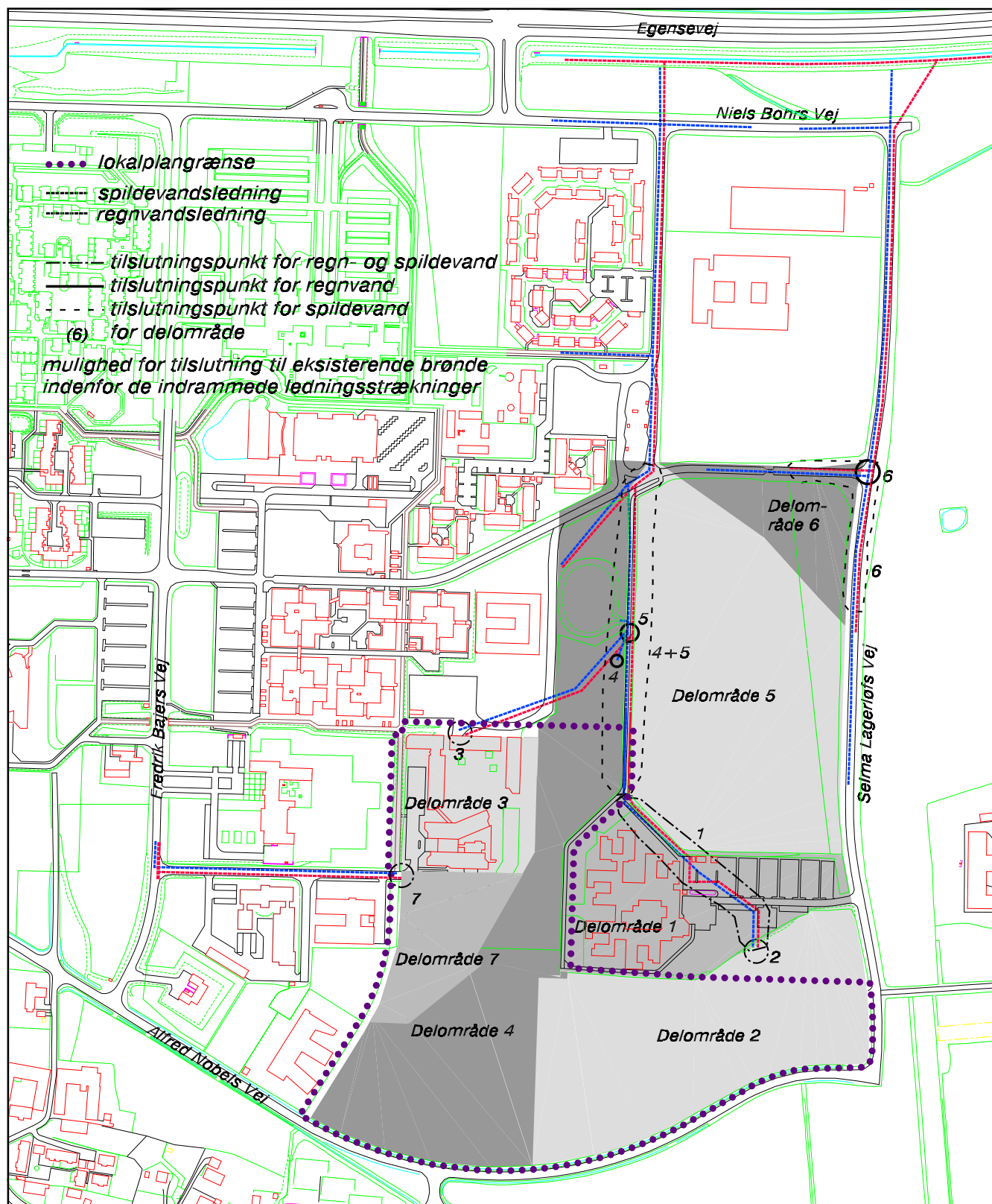
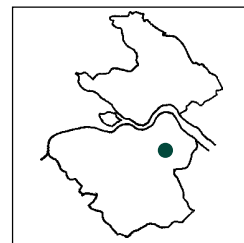
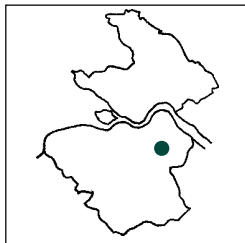


Fig. nr. 2 Skitse over kloakoplande



Redegørelse

Lokalplan 08-043

Center m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet

minut, det dobbelte i spidstimerne ved arbejdstids begyndelse og slutning.

Efterhånden som lokalplanområdet bliver udbygget, vil enkelte ruter blive dirigeret ad Alfred Nobels Vej og Selma Lagerlöfs Vej, når der opstår behov herfor.

Tekniske anlæg

I området er der pligt til at tilslutte sig fjernvarme.

Miljøforhold

A. Kloakering

Lokalplanens område er omfattet af kommunens spildevandsplan.

Området er separatkloakeret. Lokalplanområdet er på baggrund af geo- og topografiske afgrænsninger inddelt i 7 delområder, se fig. 2. Delområdenes tilslutning til det offentlige spildevandsystem er beskrevet i det følgende:

Delområde 1: Området er kloakeret og tilsluttet de eksisterende ledninger, der passerer igennem området.

Delområde 2: Området skal tilsluttes de eksisterende spildevands- og overfladevandssystemer i brøndene umiddelbart syd for delområde 1, som angivet på figur 2. Delområdets kloakanlæg skal dimensioneres og udformes således, at området syd for lokalplanområdet kan aflede spildevand og overfladevand gennem kloakanlægget.

Delområde 3: Området er delvist udbygget. Spildevand og overfladevand fra hele delområdet skal tilsluttes de eksisterende spildevands- og overfladevandsbrønde tæt ved nordgrænsen for området, som angivet på fig. 2.

Delområde 4: Kloakeres ikke.

Delområde 5: Overfladevand skal tilsluttes ved det eksisterende forsinkelsesbassin, som angivet på fig. 2. Spildevand kan tilsluttes et vilkårligt sted på ledningen langs grænsen mellem delområde 4 og 5.

Delområde 6: Overfladevand skal tilsluttes i brønden i krydset Selma Lagerlöfs Vej/Bertil Ohlins Vej, som angivet på fig. 1. Spildevand kan tilsluttes et vilkårligt sted på ledningen i Selma Lagerlöfs Vej/Bertil Ohlins Vej.

Delområde 7: Overfladevand og spildevand skal tilsluttes brøndene i Niels Jernes Vej.

Separat spildevand fra hele lokalplanområdet ledes til rensning på Aalborg Renseanlæg Øst. Separat overfladevand udledes til Toppentuebækken, der løber til Romdrup Å.

B. Affaldsdepoter

Kommunen har ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er forurening af jorden. Der kan dog have foregået aktiviteter, som har givet anledning til jordforurening. Ved bygge- og anlægsarbejder anbefales det at være opmærksom på eventuelle tegn på forurening af jorden. Konstaters der jordforurening, skal Teknisk Forvaltning informeres.

C. Miljøvurdering af virksomheder

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

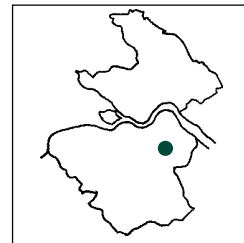
Enhver aktivitet er klassificeret efter, hvor meget den erfaringsmæssigt belaster omgivelserne med bl.a. støj, rystelser og trafik.

Der benyttes et klassificeringssystem med 7 miljøklasser, se bilag 3, hvor miljøklasse 1 er den mindst belastende. Til hver klasse er der knyttet en anbefalet minimumsafstand mellem aktiviteten og nærmeste forureningsfølsomme nabo f. eks. en bolig.

Redegørelse

Lokalplan 08-043

Center m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet



Klassificeringen i bilag 3 er vejledende. Der kan forekomme situationer, hvor en virksomhed kan placeres i en lavere eller højere miljøklasse. Indplaceringen sker ud fra en konkret miljømæssig vurdering af den enkelte virksomhed.

D. Trafikstøj

Trafikken på Selma Lagerlöfs Vej og Alfred Nobels Vej giver ikke anledning til, at støjniiveauet overskrider 55 dB(A) på udendørs opholdsarealer. Se bilag nr. 5, *Støj fra trafik*.

E. Æstetik

Nye bygninger skal overholde lokalplanens bestemmelser om æstetik m.m. Der er bl.a. fastsat krav til placering og udseende af bebyggelse, skiltning og beplantning af friarealer.

Herudover er det kommunens håb, at virksomhederne/foreningerne/institutionerne positivt vil medvirke til at gennemføre lokalplanens idé. Det drejer sig bl.a. om at plante løvfældende træer langs de omkringliggende veje. Træerne kan f. eks. plantes i grupper på 3 - 5 eller som allétræer.

F. Forhold til Husdyrgødningsbekendtgørelsen

Umiddelbart øst for Kommunedata ligger der en gård, hvor der for øvrigt ikke er dyrehold, og det betyder, at vedtagelsen af lokalplanen ikke giver anledning til restriktioner over for gården. Der dyrkes korn på arealet mod øst, og gylleudspredning skal foregå efter reglerne i ovennævnte bekendtgørelse.

Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold inden for lokalplanens område, før der foreligger tilladelse fra Landbrugsministeriet til ophævelse af landbrugspligten (landbrugslovens kap. 4).

NOVI's ejendom ligger 250 m fra Sdr. Tranders Kirke, og byggefeltet, hvor der må bygges i 3 etager og op til 13 m's højde, ligger ca. 270 m fra kirken.

Det sydvestlige byggeområde, hvor der må bygges 2 etager og op til 8,5 m, ligger ca. 200 m fra kirken.

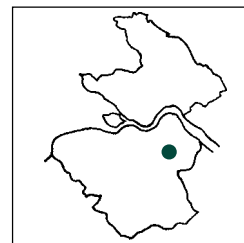
Inden for kirkebyggelinien på 300 m fra kirken, må der ikke bygges højere end 8,5 m, medmindre Skov- og Naturstyrelsen ved Nordjyllands Amt giver dispensation.

I forbindelse med udstykning og salg af den østlige del af område B, skal forsvarrets Pol-division kontaktes, med henblik på at der skal tinglyses et deklaraionsbælte omkring en Pol-ledning.

Planbestemmelser

Lokalplan 08-043

Center m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet



Matr.nr. 2 I m.fl.
Sdr.Tranders By, Sdr. Tranders

AALBORG KOMMUNE, Teknisk Forvaltning, By og Miljø
Erhvervsafdelingen
Vesterbro 14, 9000 Aalborg, Tlf. 99 31 31 31

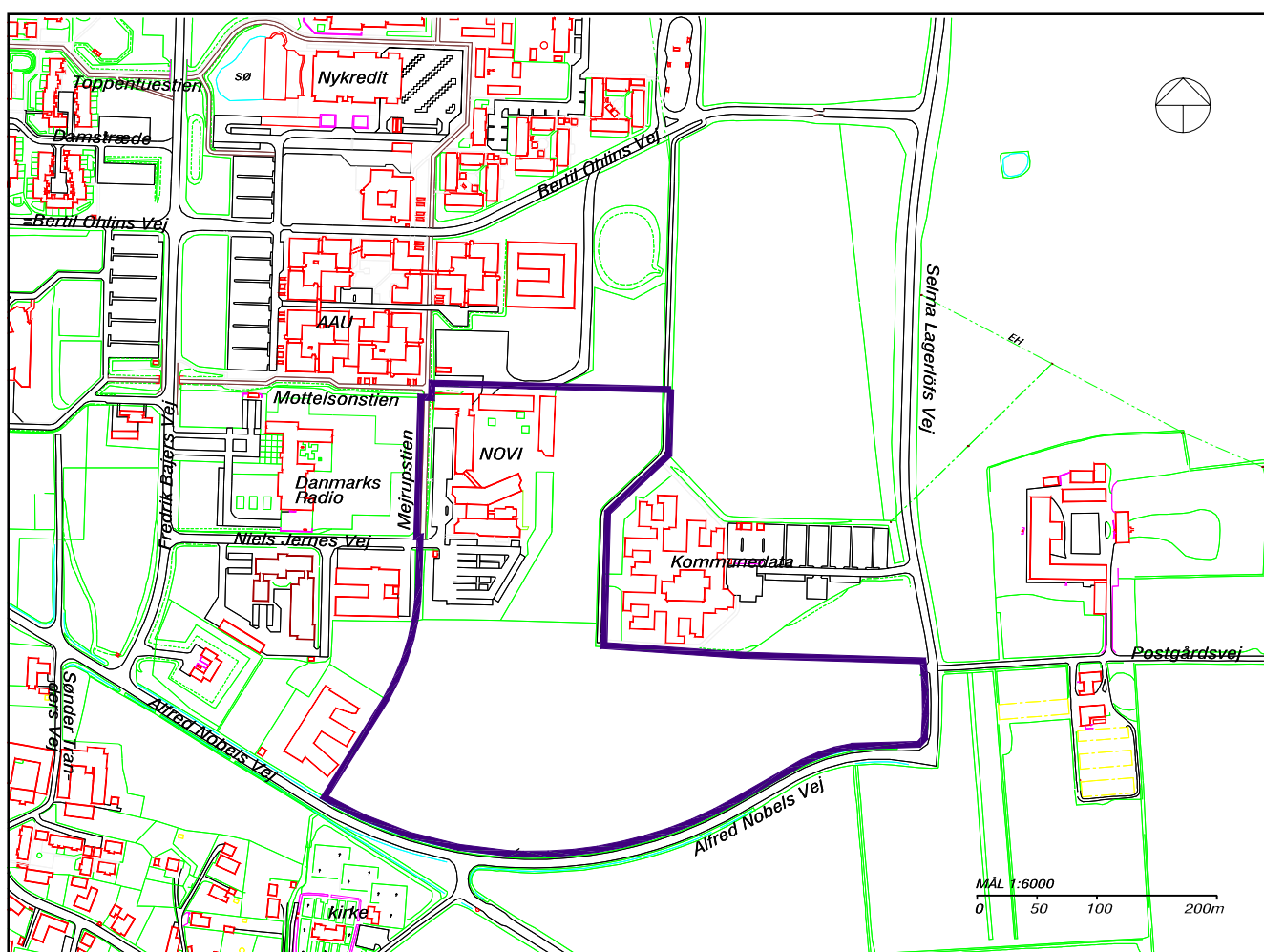


Fig. 1: Lokalplanområdets afgrænsning

Aalborg Kommune

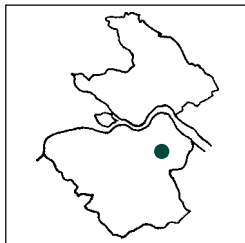
Lokalplan 08-043

Center m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet

0. Indledning

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

Tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i *kursiv* er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.



Planbestemmelser

Lokalplan 08-043

Center m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet

1. Formål

1.1

Lokalplanens formål er at sikre,

at der inden for området kan opføres bebyggelse til universitet, forskning, undervisning, kontorer m.v., mindre værksteder og nogle få boliger,

at der udlægges areal til en grøn kile gennem området,

at kirken beskyttes mod, at der opføres byggeri, der virker skæmmende på kirken,

at bebyggelse, trafikanlæg og stinet bliver indpasset i det eksisterende terræn således, at de nødvendige reguleringer bliver mindst mulige,

at ny bebyggelse gives en udformning, der harmonerer med omgivelserne,

at områdets trafikbetjening bliver udformet, således at unødvendig biltrafik gennem området undgås,

at de svage trafikanter, gående og cyklister sikres bedst muligt, samt

at parkeringsarealerne gives et grønt præg.

2. Område og zonestatus

2.1 matrikel-oversigt

Lokalplanens område er vist på bilag nr. 1 og 2.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Sdr. Tranders by, Sdr. Tranders

Del af 2 l, del af 2 ø, 2 ab, 13 p, del af 13 q, del af litra "d", Postgårdsvej og del af litra "p", Mejrupstien,

samt alle parceller, der efter den 20. december 1999 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 zonestatus

Området ligger i byzone, bortset fra et lille areal i den sydøstlige del af lokalplanområdet. Dette areal overføres til byzone.

2.3 områdeopdeling

Lokalplanområdet opdeles i område A (NOVI) og B med henholdsvis 1 og 3 byggeområder i hvert, samt område C (rekreativt område).

3. Arealanvendelse

3.1 anvendelse område A og B

- * Undervisning, forskning, udvikling
- * Kontorer (ikke advokat-, revisor-, arkitekt-, ingeniørfirma o.l.)¹
- * Restaurant²
- * Tekniske anlæg
- * Værksteder o.l.³
- * Boliger (etageboligbebyggelse)⁴

¹Kun udviklingsrelateret virksomhed

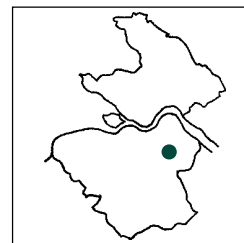
²Der kan inden for hvert af byggeområderne indrettes restaurationsvirksomhed/kantine med tilhørende mødefaciliteter/konferencerum, fælles for flere virksomheder.

³Der må i mindre omfang opføres bebyggelse til ikke miljøbelastende virksomheders produktion og laboratorier, som har tilknytning til en udviklings-, forsknings- eller kontorvirksomhed.

Planbestemmelser

Lokalplan 08-043

Center m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet



✖4 Inden for hvert af byggeområderne A, B1 og B2 må der opføres eller indrettes højst 10 boliger, i B3 højst 5 boliger, til brug for områdets ansatte, studerende, gæsteforelæsere, gæsteforskere o.l.

Dette betyder, at der fra parkeringspladsen skal laves en ændring af arkitekturen/åbningen som vist, men placeringen kan ske ud fra konkrete byggeønsker, når formålet med åbningen overholdes, nemlig at bygningsskropperne ikke bliver for langstrakte.

3.2 anvendelse område C

- * Rekreative formål
- * Tekniske anlæg

Inden for området må der placeres nødvendige regnvandsbassiner.

I bilag 3 er anvendelserne eksemplificerede.

4. Udstykning

4.1 udstykning område B

Ingen bestemmelser.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 bebyggelsens placering område A

Ny bebyggelse skal placeres inden for det på bilag nr. 2 viste byggefelt.

5.2 bebyggelsens placering område B

Ny bebyggelse skal placeres inden for de på bilag nr. 2 viste byggefelter. Afstanden mellem byggefelterne på tværs af P-plads/vej er 46 m. Hovedbygningsskroppen skal overvejende placeres i byggefeltets afgrænsning mod parkeringspladsen.

De på bilag nr. 2 viste arealer til sammenbygning/sti for hvert enkelt byggefelt skal sikre, at bygningsskropperne ikke bliver for langstrakte, men åbningerne er kun vist i princippet.

Uanset bestemmelserne i bygningsreglementet om højde og afstandsforhold til naboskel og sti, kan ny bebyggelse opføres sammenbygget med naboejendommene inden for byggefelterne.

5.3 bebyggelsens placering område C

Der kan placeres mindre bygninger til områdets vedligeholdelse som rekreativt område samt mindre tekniske anlæg.

5.4 bebyggelsens omfang område A

- * Ny bebyggelse max. 4.400 m²
- * Etager max. 3
- * Højde max. 13 m målt fra et niveauplan, der fastsættes af kommunalbestyrelsen.

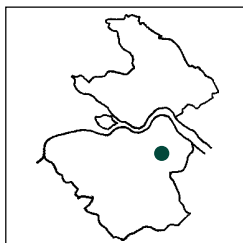
Den eksisterende bebyggelse er på 13.143 etagemeter, og grundarealet er på 27.180 m². Med fuld udnyttelse af ny bebyggelse vil den fremtidige bebyggelsesprocent blive på 65.

Uanset Bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsens højde og afstand i forhold til naboskel, sti, vej og anden bebyggelse på samme grund kan bygninger opføres med en højde på 13 m overalt inden for byggefeltet.

5.5 bebyggelsens omfang område B

For byggeområde B1, B2 og B3:

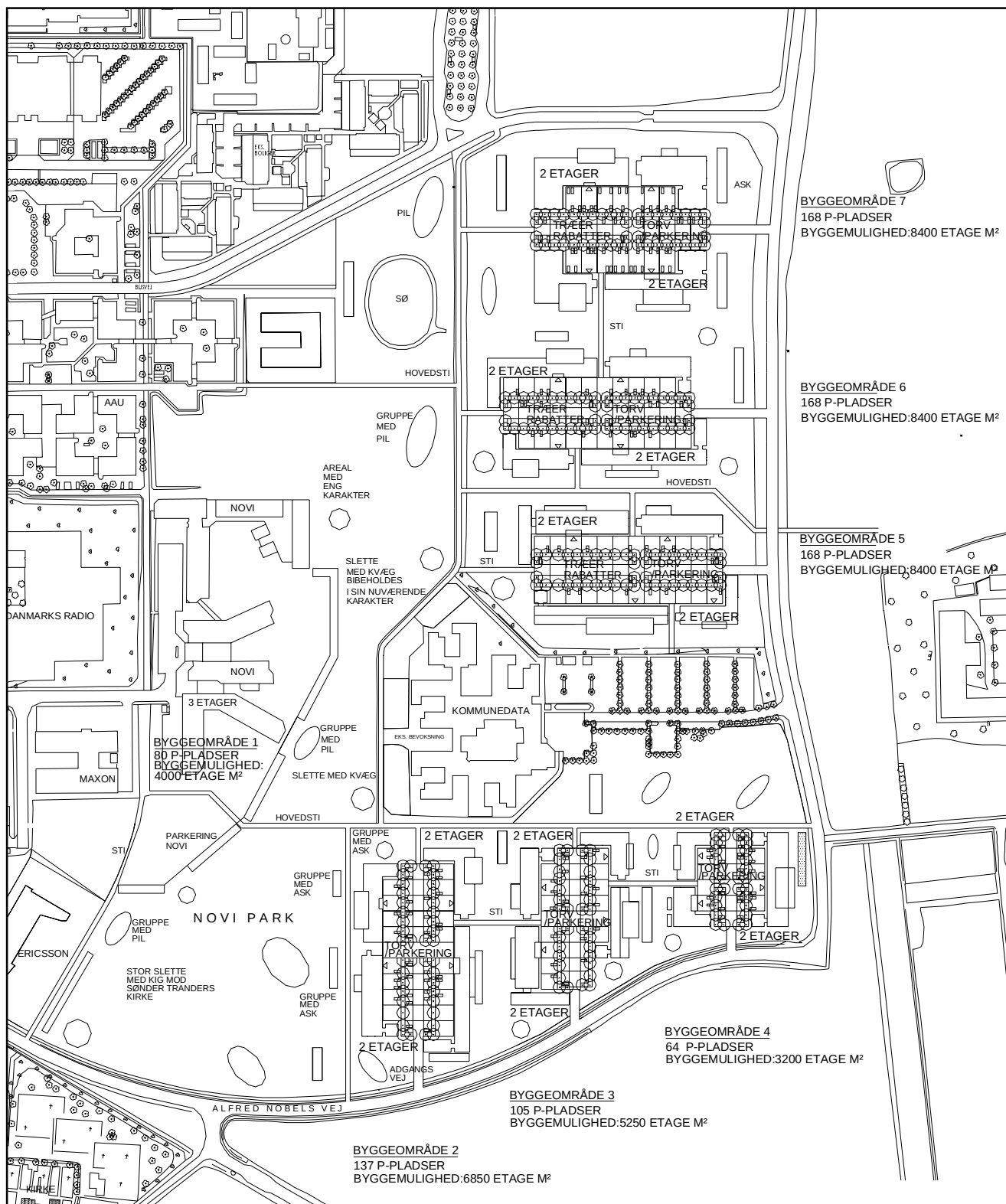
- * Bebyggelsesprocent 150 af de krydsskravede felter.
- * Etager: Max. 2.
- * Højde: Max. 8,5 m, målt fra et niveauplan, der fastsættes af kommunalbestyrelsen.



Planbestemmelser

Lokalplan 08-043

Center m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet

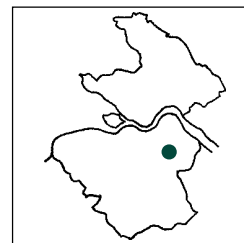


Illustrationsplan, der viser hvordan byggeområderne inden for lokalplanen kan indrettes, samt en mulig fortsættelse af byggeprincippet på det nordøstlige areal uden for lokalplanområdet.

Planbestemmelser

Lokalplan 08-043

Center m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet



Uanset Bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsens højde og afstand i forhold til nabo-skel, sti, vej og anden bebyggelse på samme grund kan bygninger opføres med en højde på 8,5 m overalt inden for de byggefelter, der er angivet med krydsskravering.

5.6 bebyggelsens omfang område C

Inden for området må kun opføres mindre bygninger til brug for områdets drift samt mindre tekniske anlæg.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 æstetik bebyggelsen

Ny bebyggelse skal gives en udformning, der gør, at den har et harmonisk og smukt udtryk, og som harmonerer med den øvrige bebyggelse inden for hvert af de 4 byggeområder.

Udvendige antenneanlæg skal indgå bevidst i bygningens arkitektur. Øvrige tekniske installationer skal være skjult i bygninger eller indgå bevidst som arkitektoniske elementer i bebyggelsen.

Ved bebyggelse af langstrakte bygningskroppe skal facaderne ved den arkitektoniske udformning gives et udseende, så bebyggelsen ikke fremtræder for massivt.

I område B1 ud mod det rekreative område skal bygningskroppene fremstå i tegl med vinduesåbninger som huller i væg.

6.2 materialer område A og B

Bygninger skal opføres med facader, hvor det dominerende materiale er røde tegl, hvor farver er tilpasset de eksisterende bygninger. Synlige, bærende elementer kan fremtræde i ufarvet beton. Lette facader, f.eks. indgangspartier kan opføres med partier af glas og aluminium eller lignende.

6.3 materialer område C

Redskabsskure, udhuse, o.l. skal udføres med ydervægge af røde tegl og tage med tagpap på trekantlister.

6.4 tag i område A og B

Tagene skal enten være flade eller skrå med ensidig hældning på 15 - 30° i forhold til vandret plan.

6.5 tag i område C

Tagene skal være skrå med ensidig hældning på 20-35° i forhold til vandret plan.

6.6 skilte

Skilte skal udformes med henblik på at orientere, og må ikke dominere omgivelserne. Der kan opstilles orienteringsskilte i indkørslerne, og de må højst være en meter høje. Hvor der er flere firmaer, skal de samles i et skilt.

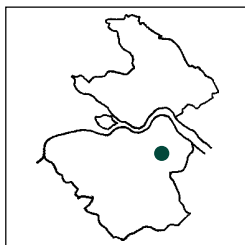
Der må kun opsættes et firmaskilt/logo pr. virksomhed på en af bygningens facader.

Skiltes udformning og placering skal godkendes af Aalborg Kommune. Kommunen administrerer skilting efter byggelovens bestemmelser, suppleret med lokale retningslinier for erhvervsfacader- og skilte. Se Pjecen "Din virksomhed, byens ansigt".

I øvrigt henledes opmærksomheden på Naturbeskyttelseslovens § 21, hvorefter der ikke må opsættes skilte, der virker dominerende på landskabet eller er synlige over store afstande.

6.7 flag

Der må kun opsættes 1 flagstang for hver virksomhed. I område A må flagstangen højst være 13 m og i område B højst 8,5 m.



Planbestemmelser

Lokalplan 08-043

Center m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet

7. Ubebyggede arealer

7.1 opholdsarealer, område A og B

I forbindelse med hvert af de 4 byggeområder udlægges der areal til ophold for bebyggelsernes ansatte, studerende og beboere. Opholdsarealet skal udgøre 10% af bruttoetagearealet. Hvor kanten placeres i nederste etage, skal en del af opholdsarealet anlægges i forbindelse hermed, med fast belægning. Terrasser o.l. skal placeres i umiddelbar forbindelse med bygningen.

7.2 opholdsarealer, område B

Inden for område B skal terrasser o.l. placeres inden for de skraverede byggefeltet.

7.3 beplantning uden for byggeområderne, område B

Ubebyggede arealer skal henligge som græsbelædte sletter med grupper af træer og buske. Arealerne skal uden synlige skel gå naturligt over i det grønne, rekreative område. Der sikres areal til beplantning, som vist i princippet på bilag nr. 2.

7.4 beplantning inde i byggeområderne, område B

Der udlægges areal til at plante løvfældende allétræer på parkeringspladserne som vist på fig. nr. 2. Træerne skal placeres i en indbyrdes afstand på 6 m.

7.5 beplantning ved parkering, område A

Parkering mod grønningen skal afskærmes af beplantning.

7.6 ensartethed inde i byggeområderne, område B

Befæstelse, beplantning og belysning skal udføres sådan, at der opnås et helhedspræg inden for hvert enkelt byggeområde.

7.7 æstetik inde i byggeområderne, område B

Adgangsvejene skal belægges med sandfarvede betonbelægningssten 10x10x7.

Parkeringsbåsene mod adgangsvejen udføres i sandfarvede græsarmeringsblokke 30x60x8. Båse skal udføres med 5 m i dybden og 2,40 m i bredden. Opdeling i båse foretages med koksgrå 10x20x7.

Rabatter skal udføres med bredde på 2,5 m, hvoraf kantelementer udgør 30 cm. Kantning udføres med brede betonkantsten 30x50x10.

I rabbatten skal der plantes vedbend (Hedera Helix "Hestor", samt store allétræer som 12 - 14 OH efter en samlet beplantningsplan.

Torv og beplantning mod bygninger udføres af sandfarvede betonbelægningssten 10x20x7 i kvadratforbandt. Der udføres 60 cm brede bånd i koksfarvede 10x20x7 ud for bygningsafslutninger.

Afvanding af torv/parkering skal ske mod vejmidte.

7.8 allétræer

Der udlægges areal langs Selma Lagerlöfs Vej og Alfred Nobels Vej til at plante opstammede, løvfældende træer. Træerne kan plantes i grupper med 3 - 5 træer.

Planbestemmelser

Lokalplan 08-043

Center m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet

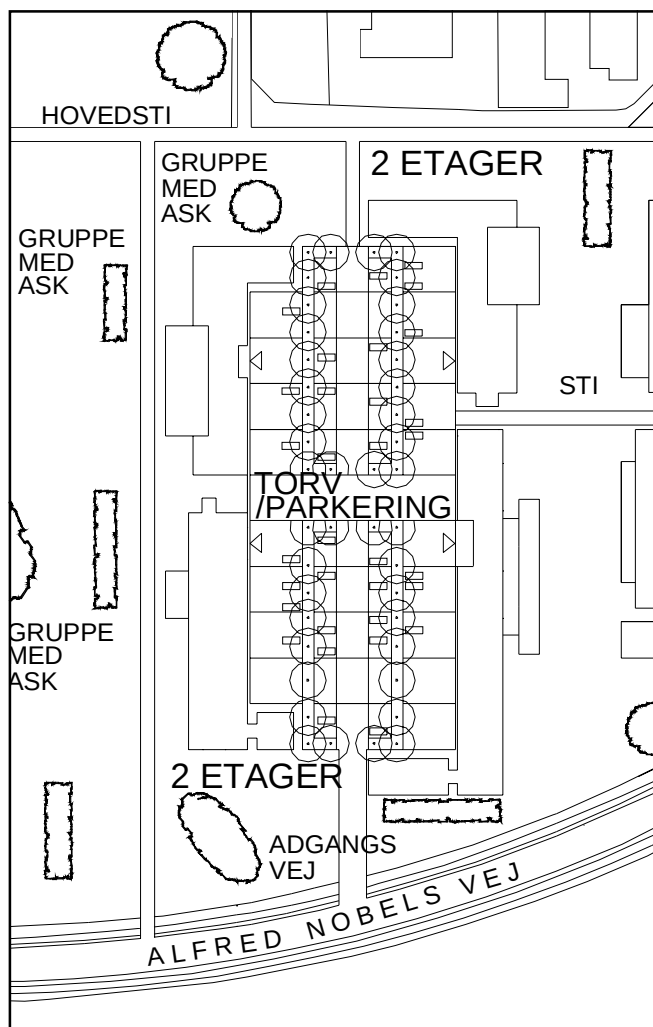
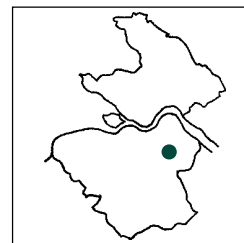


Fig. nr. 2 Indretning af parkeringsarealerne

7.9 udendørs oplag, område A og B

Der må kun forefindes udendørs oplag og skraldespande i varegårde, der indrettes i direkte tilknytning til bebyggelsen.

7.10 hegn, område A og B

Der må ikke opsættes hegn i skel i lokalplanområdet, bortset fra et trådhegn langs det rekreative område.

7.11 ubebyggede arealer, område C

Området skal henligge som græsmark med spredte bevoksninger af træer og buske, som vist i princippet på bilag nr. 2.

8. Veje, stier og parkering

8.1 vejadgang

Der udlægges areal til vejadgang til områderne, som vist på bilag nr. 2. I område B udlægges vejadgangene i 7 m's bredde.

8.2 stier

Der sikres areal til hovedsti fra Mejrupstien over NOVI's areal syd om Kommunedata til Selma Lagerlöfs Vej. Inde på NOVI's areal kan stien være en integreret del af parkeringspladsen. Der udlægges areal til en nord - sydgående hovedstiforbindelse. Stierne er vist i princippet på bilag nr. 2. Hovedstiforbindelserne udlægges i 8 m's bredde.

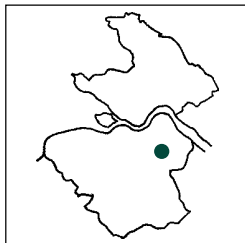
Fra hvert af de 3 byggeområder i område B udlægges der areal i 4 m's bredde til stiforbindelse med det overordnede stinet, som vist i princippet på bilag nr. 2.

8.3 parkering område A og B

Der udlægges areal til parkeringpladser, som vist i princippet på bilag nr. 2. Antallet af parkeringspladser skal være 1 plads pr. 50 m² bruttoetageareal.

8.4 parkering område A

Parkeringspladsen skal anlægges, så færdig terrænkote på parkeringspladsens afgrænsning mod område C mod syd ligger mindst 0,75 m under det omkringliggende terræn.



Planbestemmelser

Lokalplan 08-043

Center m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet

Da området skal afskærmes af beplantning, vil parkerede biler ikke kunne ses fra område C.

9. Tekniske anlæg

9.1 ledningsanlæg

El-ledninger og lignende skal fremføres under terræn.

9.2 øvrige tekniske anlæg

Transformere, pumpestationer o.l. kan etableres, når de opfylder kravene i lokalplanens punkt 3 om anvendelse, punkt 5 om bebyggelsens placering og omfang samt punkt 6 om bebyggelsens udseende.

9.3 kloak

Ny bebyggelse skal separatkloakeres.

10. Miljø

10.1 støj fra aktiviteter på området

Der må kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1-3 (Se skemaet *Erhvervskategorier*, bilag nr. 3).

De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande benyttes som vejledende grundlag ved lokalisering af virksomheder. Der kan fastsættes grænseværdier for den støjbelastning, virksomhederne må påføre omgivelserne. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder fremgår af bilag nr. 4.

10.2 støj fra trafik

Der må ikke indrettes udendørs opholdsarealer, hvor støjen fra trafikken overstiger 55 dB(A).

10.3 støj fra trafik

Det skal sikres, at det indendørs støjniveau fra trafik ikke overstiger 30 dB(A) i sove- og opholdsrum og 35 dB(A) i kontorer.

11. Grundejerforening

11.1 grundejerforening område B

Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for alle ejere af grunde inden for hvert af de 3 byggeområder.

11.2 tidspunkt

Grundejerforeningen skal oprettes, når Aalborg Byråd forlanger det.

11.3 formål

Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fælles anlæg. Det samme gælder drift, vedligeholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse på private fællesveje, fællesstier og fælles parkerings- og torvearealer, der ligger inden for de enkelte områder.

11.4 omfang af forening(erne)

Grundejerforeningerne skal efter krav fra Aalborg Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

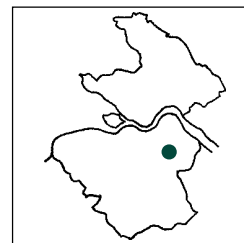
11.5 skøde

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de fælles opholdsarealer, parkeringsarealer og stier.

Planbestemmelser

Lokalplan 08-043

Center m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet



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

12.1 fjernvarme

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

12.2 ubebyggede arealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før grundens ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i punkt 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 7.8, 7.9 og 7.10.

12.3 støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det ved lydmålinger eller beregninger er dokumenteret, at støjniveauet på udendørs opholdsarealer og støjniveauet i sove- og opholdsrum ikke overskrider de i punkt 10.2 fastsatte støjgrænser.

12.4 kloak

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kloaknettet, som vist i princippet på Fig. 2 i redegørelsen.

12.5 parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før parkeringen, nævnt i punkt 8.3 er anlagt.

13. Ophævelse af del af lokalplan 08-028

13.1

Med byrådets endelige vedtagelse af denne lokalplan 08-043, ophæves den del af lokalplan 08-028, der er arealmæssigt sammenfaldende med lokalplan 08-043.

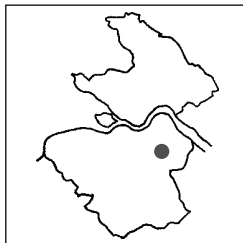
Retsvirkninger

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.



Planbestemmelser

Lokalplan 08-043

Center m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet

Vedtagelse

Lokalplan 08-043 er endeligt vedtaget af Aalborg Byråd den 19-06-2000

Henning G. Jensen
borgmester

Jens Kristian Munk
kommunaldirektør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 24.06.2000
fra hvilken dato, planen har retsvirkning.

Inge-Merete Lind
planlægger



*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Aalborg

* *** Tinglysningsskema

Side:

Akt.nr.:

AP 217

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 2 L m.fl., Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders

Ejendomsejer: Aalborg Kommune

Lyst første gang den: 10.11.2000 under nr. 64385

Senest ændret den : 10.11.2000 under nr. 64385

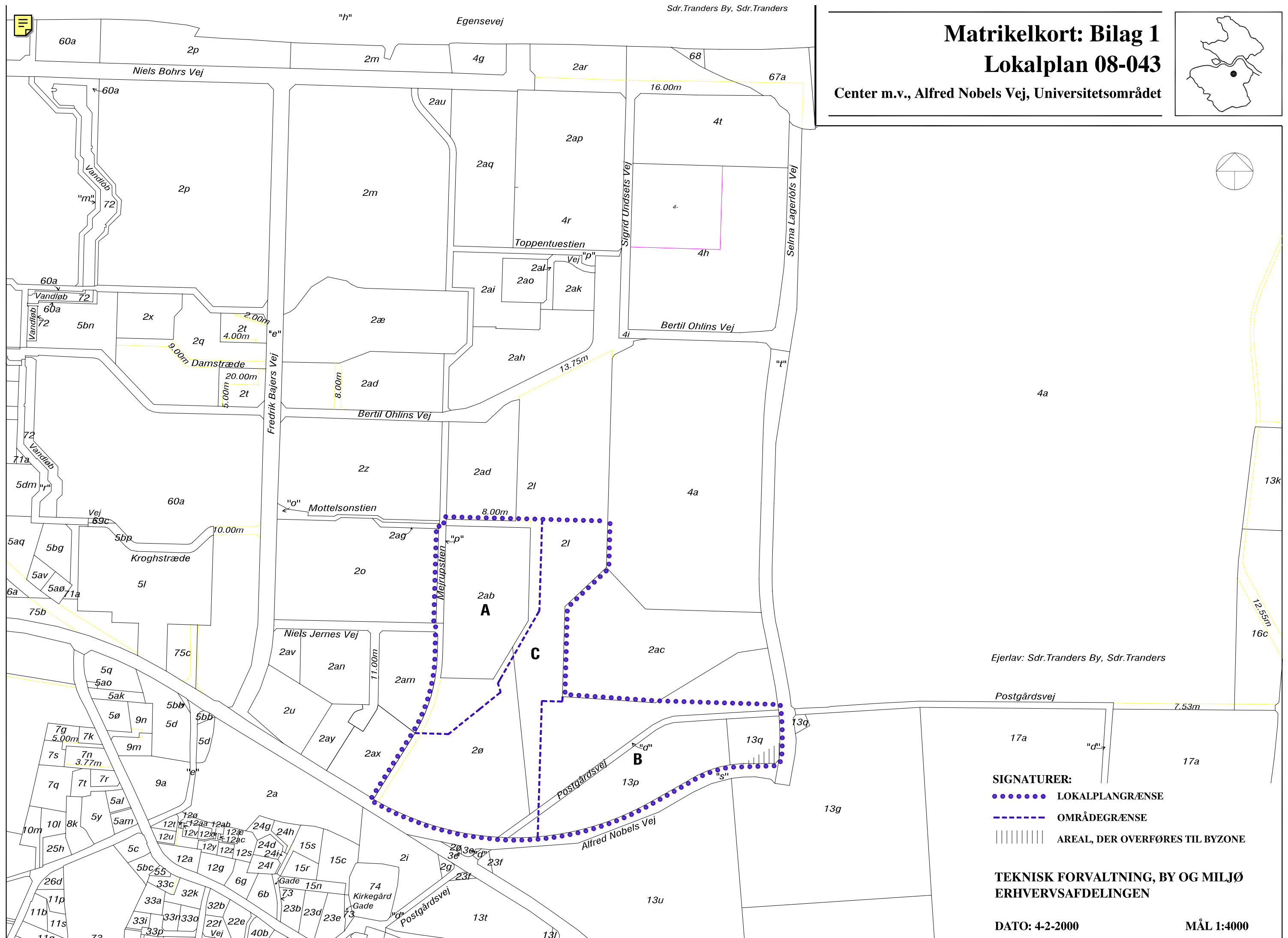
Lyst på de i punkt 2.1 nævnte matr.nr.

Retten i Aalborg den 16.11.2000

Anna-Lise Rasmussen T.96307069

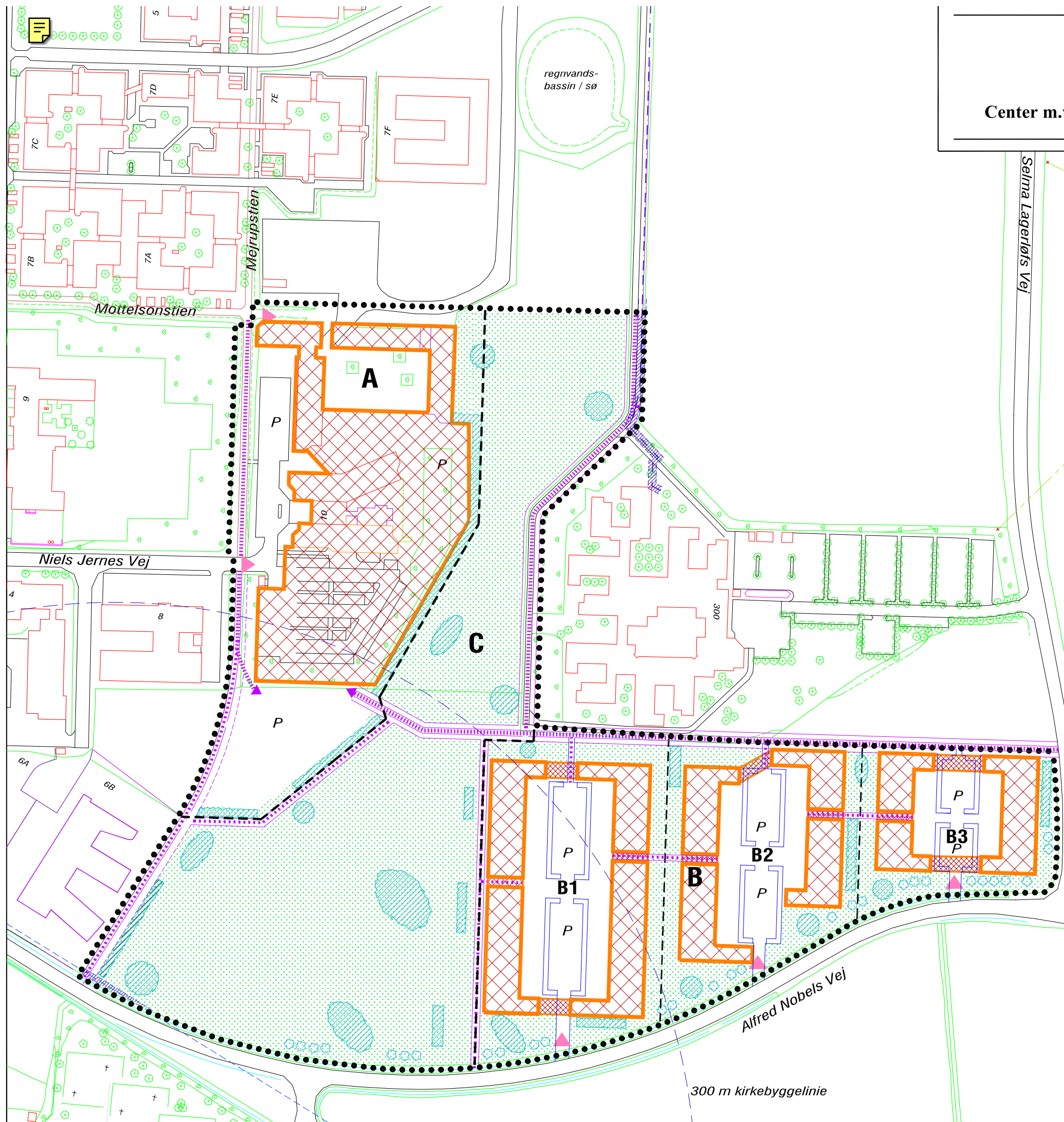
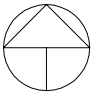
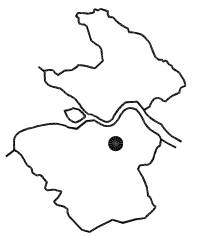
Lokalplan 08-043, Center m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet, der er omfattet af lokalplan 4-4-184, Kontorer og let erhverv, Novi, Universitetsområdet, på nær lokalplanens pkt. 11, som foreskriver medlemsskab til en grundejerforening, offentligt bekendtgjort den 31. august 2011.

Aalborg Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, den 31. august 2011

**MÅL 1:4000**

Arealanvendelse: Bilag 2 Lokalplan 08-043

Center m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet



SIGNATURER:

- LOKALPLANGRÆNSE
- DELOMRÅDE
- BYGGEOMRÅDE
- ▲ VEJADGANG
- HOVEDBYGGEFELT
- AREAL TIL SAMMENBYGNING
- GRÆS
- PRINCIPPIEL PLACERING AF TRÆER / BUSKE
- P PARKERINGS- OG ADGANGSAREALER
- HOVEDSTI 8.00 M BR
- STI 4.00 M BR
- FIBERKABEL
- JORDKABEL 60 KV

MÅL 1:2000

0 25 50 100M

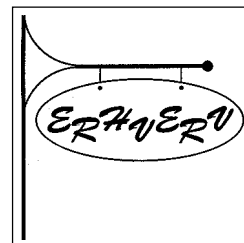
TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
ERHVERVSAFDELINGEN

DATO: 3-5-2000

Erhvervskategorier: Bilag 3

Lokalplan 08-043

Center m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet



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).

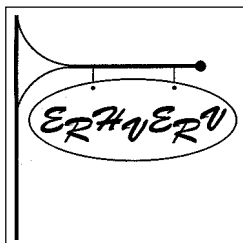
Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle beliggenhedskrav, hvor afstanden til boligområder skal være større end 500 meter. Som eksempel kan nævnes særligt risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

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.



Bilag 3: Erhvervskategorier

Lokalplan 08-043

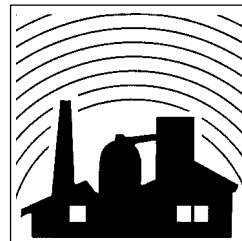
Center m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet

Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger
Hotel/restaurant	<i>Bar</i> <i>Restauration o.l.</i>	1-3 1-3	
Kontorer	<i>Administration</i> <i>IT-udvikling</i> <i>IT-rådgivning</i>	1 1 1	
Undervisning	<i>Forskning</i> <i>Højere uddannelse</i> <i>Kursus/konference</i>	1-3 1-3 1-3	
Rekreative formål	<i>Grønne områder</i> <i>Parker</i> <i>Torve, pladser o.l.</i>		
Tekniske anlæg	<i>Antenneanlæg (små)</i> <i>Beskyttelsesrum</i> <i>P-pladser</i> <i>Pumpestation o.l.</i> <i>Transformere (små)</i>	1-3 1-4	
Værksteder o.l.	<i>El-installatør</i> <i>Elektroteknik</i> <i>Maskinværksted</i> <i>Smedie, VVS</i> <i>Snedker</i>	2-3 2-3 2-6 2-6 3-5	

Støj fra erhverv: Bilag 4

Lokalplan 08-043

Center m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet



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

Øvrige rekreative områder

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

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

Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)

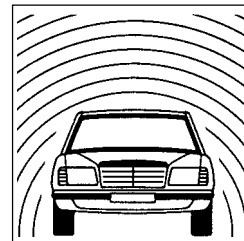
Normalt er baggrundsstøjniveauet i det åbne land lavt. Derfor er det ønskeligt, at støjniveauet fra virksomheder er meget lavt. Hensynet til en række virksomheder, som det er naturligt at placere i det åbne land, gør det

imidtledt nødvendigt i nogle tilfælde at acceptere et højere støjniveau. Ved fastsættelse af de vejledende støjgrænser foretages der derfor i hvert enkelt tilfælde en konkret vurdering.

Støj fra trafik: Bilag 5

Lokalplan 08-043

Center m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet



Støj fra vejtrafik

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

Under normale omstændigheder skal årsdogntrafikken

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

Eksisterende og planlagte veje

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

mål, 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 trafik-

støjen ikke overskride de grænseværdier, der er angivet i **skema 1**.

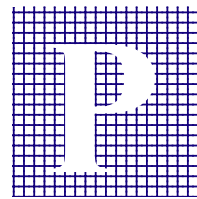
anvendelse	udendørs støjniveau	indendørs støjniveau
rekreative formål & sommerhuse (i det åbne land)	50 dB(A)	30 dB(A)
rekreative formål (i byområde)	55 dB(A)	30 dB(A)
boliger	55 dB(A)	30 dB(A)
hotel	60 dB(A)	35 dB(A)
klinikker (<i>kun</i> hospitaler) undervisning, institutioner	55 dB(A)	35 dB(A)
klinikker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

Skema 1: Grænseværdier for støj fra trafik

Parkeringsnormer: Bilag 6

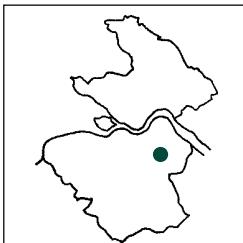
Lokalplan 08-043

Center, m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet



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

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



Oversigtskort

Lokalplan 08-043

Center m.v., Alfred Nobels Vej, Universitetsområdet

08-043

