LOKALPLAN 4-2-113

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

Vedtaget af Aalborg Byråd 09.01.2017

Offentliggjort 18.01.2017

Vedtaget

Aalborg Kommune

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan? 1

Redegørelse 3

Baggrund og formål 4

Området 5

Lokalplanens indhold 8

Delområde A 13

Delområde B 16

Delområde C 19

Anden planlægning 21

Anden lovgivning 24

Servitutter 26

Bestemmelser 40

1. Formål 41

2. Område- og zonestatus 42

3. Arealanvendelse 43

4. Udstykning 46

5. Bebyggelsens omfang og placering 47

6. Bebyggelsens udseende 53

7. Ubebyggede arealer 62

8. Veje, stier og parkering 67

9. Tekniske anlæg 71

10. Miljø 74

11. Grundejerforening 76

12. Betingelser for ibrugtagning 78

13. Lokalplan 79

14. Servitutter 80

15. Retsvirkninger 81

Kort og bilag 82

Bilag 0 - Miljøklasser 83

Bilag 1 - Matrikelkort 91

Bilag 2 - Arealanvendelse 92

Bilag 3 - Byrum og trafik 93

Bilag 4 - Illustrationsplan 94

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område, og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Hvad består lokalplanen af?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering af området.

Hvornår laves der en lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter godkendes planen endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

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

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i bestemmelsernes afsnit 15 Retsvirkninger.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som fx naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Baggrund og formål

I 2010 godkendte byrådet lokalplan 4-2-107 for den nordlige del af den tidligere Eternitgrund. Dermed blev en del af rammerne sat for en omdannelse af den tidligere industrigrund til en ny bæredygtig bydel med både boliger, arbejdspladser, service og butikker.

Siden lokalplanens godkendelse er der sket rigtigt meget i området. Man begynder nu at kunne se konturerne af den nye bydel, men samtidig ses også et behov for at justere planlægningen på nogle punkter.

Nærværende lokalplan 4-2-113 er udarbejdet med henblik på at revidere og opdatere den hidtil gældende lokalplan 4-2-107, og bestemmelserne udgør en fuldgyldig erstatning for bestemmelserne i lokalplan 4-2-107.

Lokalplanen viderefører således en række formål fra den tidligere lokalplan - herunder at der ønskes en blandet bymæssig anvendelse i lokalplanområdet med en centerdannelse omkring Alexander Foss Gade. Denne gade skal desuden sammen med Tankedraget udvikles som de to primære offentlige byrum i lokalplanområdet.

Det er også et formål at bebyggelse og udearealer udformes som gode arkitektoniske og funktionelle helheder i samspil med landskabskvaliteter og værdifuld kulturarv. Endelig skal lokalplanen sikre en grøn kararakter af området, en sammenhængende stistruktur og en funktionel vejbetjening.

Lokalplan 4-2-113 skal som noget nyt give mulighed for flere små butikker og en øget fortætning i lokalplanområdet - herunder beskrive rammerne for hvordan dette kan ske i samspil med øget bykvalitet og bæredygtig mobilitet. Særlige hensyn ligger i at sikre bæredygtige parkeringsløsninger, menneskevenlige byrum samt et oplevelsesrigt samspil mellem kulturarv og nybyggeri.

Endelig fastlægger lokalplanen byggeretsgivende bestemmelser for et nyt delområde (B).
For delområde D er lokalplanen fortsat at betragte som en rammelokalplan.

Området

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelser.

Oversigtskort

Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter den ca. 11 ha store nordlige del af den tidligere Eternitgrund. Mest synligt ved Østre Alle og Sønderbro ligger idag de to erhvervshuse Visionshuset og Fronthuset samt Føtex.

Føtex indgår sammen med Netto og Fakta i et bydelscenter, som er under opbygning omkring Alexander Foss Gade. Her ligger også en del af Cementfabrikken Danmarks karakteristiske bygninger bevaret i kombination med nybyggerier til ungdomsboliger, familieboliger og erhverv.

I den sydvestlige del af lokalplanområdet er to store ungdomsboligprojekter under realisering. Begge i samspil med bevarede siloer, som giver karakter til byområdet.

Det er karakteristisk for området, at der er ved at opstå en særlig stedstypisk bykvalitet, hvor patchwork af nyt og gammelt samt inspiration fra industriens arkitektoniske udtryk er vigtige

elementer.

Delområderne øst for Alexander Foss Gade har kraftige terrænspring indbygget i sig, hvilket giver området en karakterististisk og værdifuld sammenbygget kompleksitet omkring skrænterne.

Stedstypisk bykvalitet

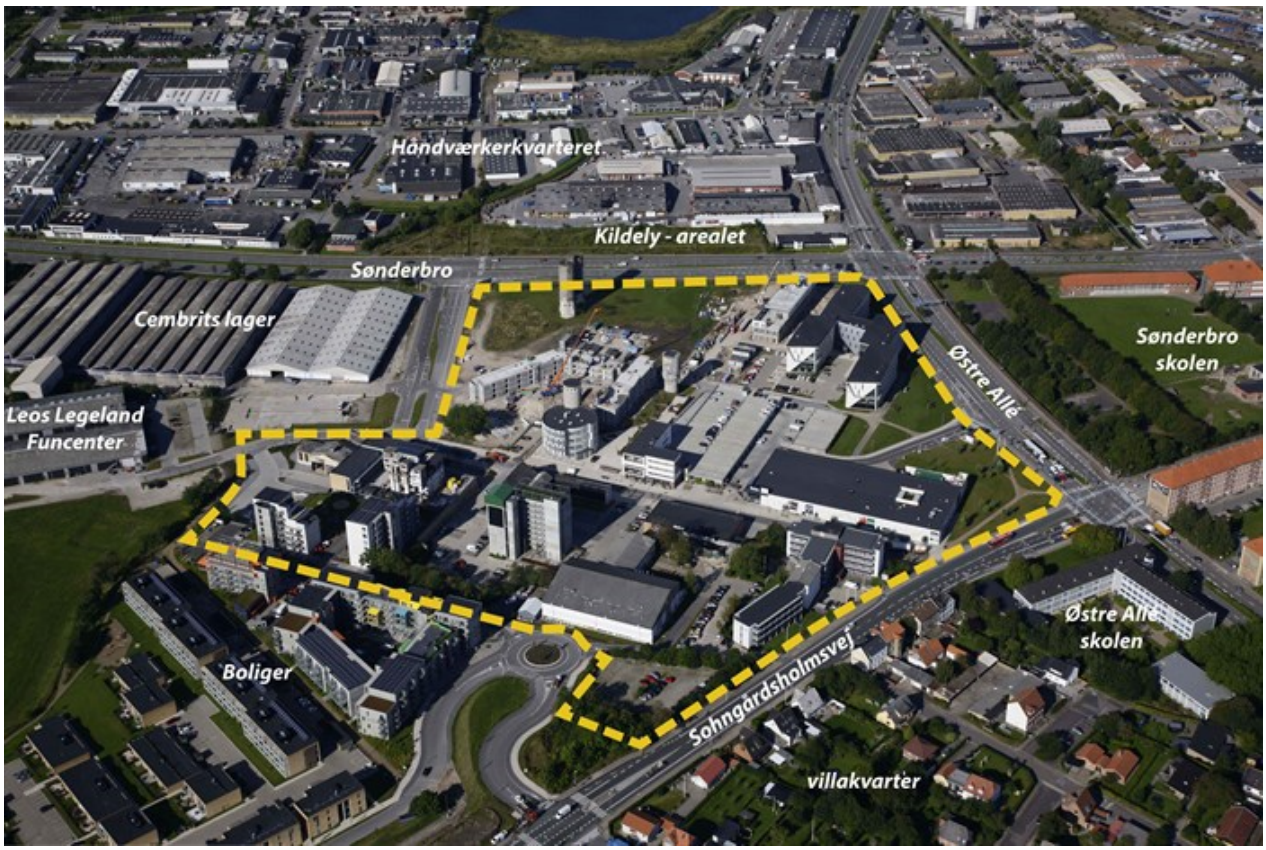
Samspil mellem bebyggelse og terræn

I den tidligere laboratoriebygning længst mod øst er et nyt center for gadeidræt under etablering (Streetmekka). Intensionen er at skabe et lokalt socialt hus med synergi mellem gadens idrætsaktiviteter, kreativitet og kultur. Her kan streetbasketspillere drible med hiphop i højtaleren, streetdanserne kan udtrykke sig gennem mode og design, gadekunstninerne kan udsmykke skateboards og parkour-udøverne kan arrangere åbne jams og opvisninger oma. Streetmekka forventes at åbne primo 2018.

Med projektet sættes den industrielle kulturarv i spil på en ny måde med innovative faciliteter, der kan komme til at gøre en stor forskel for det sociale liv på Eternitten og i Aalborg.

I etableringen af Streetmekka vil der være stor fokus på at projektet bliver et positivt tilskud til lokalområdet - herunder blandt andet ved at sikre, at der ikke opstår miljøkonflikter ifht. eksisterende naboer fx hvad angår støj.

Omgivelser



Lokalplanområdet set i sammenhæng med de nærmeste omgivelser

Naboarealerne mod sydøst på Eternitten er omfattet af lokalplan 4-2-105, og dette lokalplanområde er stærkt på vej til at være fuldt udbygget med en blanding af ungdomsboliger, private og almene familieboliger samt institutionen "Aalborg for Døve".

De sydvestlige dele af den tidligere industrigrund er omfattet af lokalplan 4-2-111, som muliggør, at også denne del kan omdannes til et blandet bolig- og erhvervsområde. Idag ligger den centrale del ubebygget hen og tilplantet som grønt område, mens eksisterende industribygninger udnyttes midlertidigt til Leos Legeland, Funcenter samt lager for Cembrit.

Mod vest grænser området op til Sønderbro, som er en af de primære indfaldsveje til Aalborg. På vestsiden af vejen ligger Håndværkerkvarteret, og randen af dette område (det tildigere Kildely-areal) er også under omdannelse med henblik på at skabe en mere urban karakter.

Nord for lokalplanområdet ligger Østre Alle, Sønderbroskolen og vigtige fodgænger- og cykelforbindelser til Øgadekvarteret og Aalborg Bymidte.

Øst for lokalplanområdet ligger Sohngårdsholmsvej, hvor det kommende højklassede +BUS tracé får et stoppested. På østsiden af vejen ligger den tidligere Østre Alle Skole, som også er under omdannelse, samt et eksisterende villakvarter.

Eternitten ligger centralt i Aalborgs grøn-blå struktur som et vigtigt grønt bindeled mellem Sohngårdsholmsparken og Midtbyen gennem Håndværkerkvarteret, Kjærs Møllesø og Godsbanen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen skaber rammerne for, at der kan udvikles en ny funktionelt blandet bydel på den nordlige del af den tidligere Eternitgrund.

"Village 21" - en moderne landsby i byen

Den blandede by skal udvikles med afsæt i visionen om "Village 21" - en nutidig globalt orienteret udgave af en "landsby i byen", som kan rumme det moderne liv med dets glidende overgange mellem arbejde og fritid samt efterspørgsel efter både funktionalitet og oplevelser.

I "village 21" forenes hensynet til den moderne vidensvirksomheds ønsker til bymiljøet med beboernes/medarbejdernes ønske om nærhed mellem arbejdsplads, bolig, institutioner, skole, indkøb, rekreative muligheder og fritidsaktiviteter. Idéen er også at et inspirerende og levende bymiljø er et centralt element i den moderne globale landsby.

Visionen er nærmere beskrevet i kvalitetsprogrammet "Village 21 - Fra Eternitfabrik til Vidensfabrik".

Village 21 - et levende og inspirerende bymiljø

Alexander Foss Gade - bydelens hjerte

I området omkring Alexander Foss Gade er det målet at fremme dannelsen af et "centrum" i bydelen, hvor omkring det offentlige byliv udlever sig.

Her er der således afgrænset et bydelscenter, og det er målet at skabe en koncentration af butikker og andre publikumsorienterede byfunktioner omkring gaden. Der lægges vægt på at bebyggelse og byrum udformes med aktive facader samt menneskevenlig skala, funktionalitet og finish.

Som noget nyt udvider lokalplan og kommuneplan nu den samlede bruttoetagearealramme for butikker i bydelscenteret, så der er mulighed for at etablere flere små butikker. Dette også med henblik på at skabe grundlag for meningsfuld genbrug af de bevarede bygninger fra Cementfabrikken Danmark.

Helhedsindtrykket af Alexander Foss Gade skal være en intim grøn strøggade i menneskelig skala og

bearbejdning - herunder med gode opholdskvaliteter.

Fortætning

Lokalplanen skaber rammerne for, at der kan bygges tættere i lokalplanområdet end i den hidtil gældende lokalplan. Baggrunden er et ønske om i højere grad at afstemme lokalplanens indhold med intentionerne i Vision 2025 og Planstrategi. Beliggenheden tæt på midtbyen og +BUS tracéet ad Sohngårdsholmsvej peger på, at Eternitten er et oplagt område til bæredygtig byfortætning.

I de senere afsnit om delområde A, B og C beskrives nærmere, hvordan intentionen tænkes udmøntet i konkrete rammer for nybyggeri set i sammenhæng med bykvalitet og mobilitet.

Arkitektonisk eksperimentarium

Eternitten ønskes udviklet med sin egen stedlige form for bykvalitet og med afsæt i en eksperimenterende tilgang til bybygning.

Intentionen er at områdets industribaggrund, de værdifulde kulturspor og det særlige kridtgravede landskab skal inspirere til nyskabende arkitektur, kreativ genbrug af bevarede værdifulde bygninger/anlæg samt et kraftfuldt samspil mellem nyt og gammelt.

Grøn vision

Lokalplanen skal medvirke til at fremme oplevelsen af Eternitten som en sund og grøn bydel for mennesker.

Der lægges vægt på at styrke oplevelsen af Eternittens rolle i Aalborgs grøn-blå struktur med tydelige grønne forbindelser gennem bydelen. Den grønne vision søges også konkret udmøntet i et princip om en sammenhængende grøn kant med en frodig og karakterfuld beplantning mod de omgivende veje, og grønne skrænter som karakteristiske bløde vægge i de tilgrænsende byrum. Der lægges også vægt på at skabe opholdsvenlige grønne rum samt mulighed for fysisk udfoldelse i tilknytning til boligbebyggelser.

Intentionen er, at det grønne skal udgøre en værdifuld organisk kontrast til en ellers relativt rå og urban bebyggelse - til gavn for borgernes trivsel.

Tankedraget

Tankedraget er et grønt byrum, der har et forløb vinkelret på Alexander Foss Gade mod krydset Sønderbro/Østre Alle. Alexander Foss Gade og Tankedraget danner tilsammen grundstrukturen i lokalplanområdets offentlige byliv og fysik.

Tankedraget skaber forbindelse mod Aalborg Midtby for gående og cyklister og skal indrettes som et pause-rum med markant grøn karakter, til ophold og på de bløde trafikanters præmisser.

Bæredygtig mobilitet

Med henblik på at minimere biltrafikkens betydning for borgernes mobilitet lægges der vægt på at sikre gode stiforbindelser gennem lokalplanområdet med forbindelse til de øvrige dele af Eternitgrunden, busstoppesteder samt den omgivende by.

Der er desuden fastlagt mulighed for dobbeltudnyttelse af parkering mellem boliger og erhverv samt en reduceret stedlig parkeringsnorm på 0,7-1,1 pr. bolig. Hensigten med at give mulighed for variation er, at det antal parkeringspladser, som etableres, kan tilpasses det forventede behov/bilejerskab for den boligtype/-størrelse, som opføres.

Baggrunden for den reducerede parkeringsnorm for boliger er en registrering af bilejerskab og parkeringsbehov i allerede udbyggede delområder på Eternitgrunden, som indikerer, at der er et relativt lavt bilejerskab i området set i forhold til andre forstadsområder. Samtidig er der en forventning om at nærheden til Midtbyen og +BUS tracéet på Sohngårdsholmsvej også fremadrettet vil afstedkomme et lavere parkeringsbehov end den sædvanlige forstadsnorm.

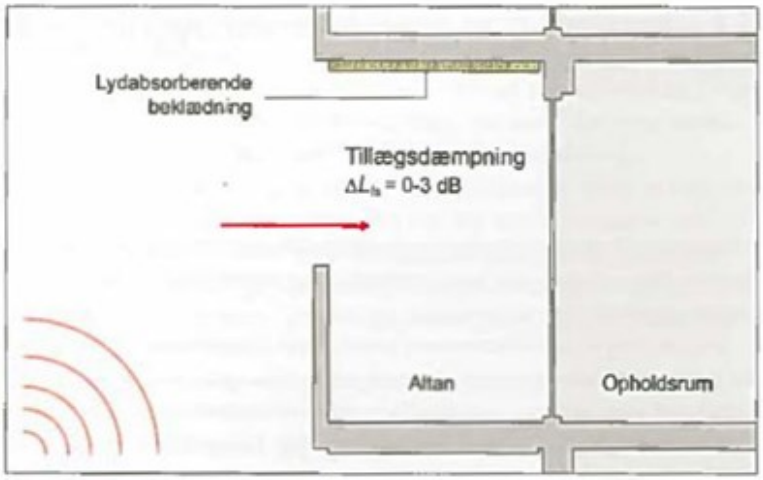
Retningslinjer for skiltning

Endelig fastlægger lokalplanen fælles retningslinjer for skiltestørrelser og typer, således at skiltning alene kan ske med henblik på vejvisning samt tilpasset byrumskala og arkitektur.

Beskyttelse af boligmiljøer mod støj

Blandingen af boliger og andre byfunktioner i en kontekst, hvor også biltrafikken fylder, har potentielle miljøkonflikter indbygget i sig – især hvad angår støj. Lokalplanområdet rummer udfordringer, både hvad angår trafikstøj, støj fra erhverv (fx fra ventilationsanlæg og vareindlevering) og støj fra fritidsaktiviteter (fx fra Streetmekka, boldbure ol.) Lokalplanen stiller derfor i forbindelse med nybyggeri krav om at de vejledende grænseværdier for støj skal være opfyldt indendørs og på opholdsarealer.

Et tilfredsstillende indendørs lydniveau kan typisk opnås gennem støjafskærmning i facaden, støjisolerede lydruder og lyddæmpende udluftningsåbninger. Opholdsarealer på terræn kan fx afskærmes ved at placere bygningskrop mellem opholdsarealer og støjkilde, vha. terrænbearbejdning eller opsætning af støjskærm. Altaner kan støjdæmpes vha. lukkede altanværn og lydabsorberende loftsbeklædning over altanen. Hvor boliger og erhverv/fritidsaktiviteter etableres i bygninger, der konstruktivt hænger sammen kan der dog være udfordringer omkring bygningstransmitteret støj, som kræver særlige løsninger.

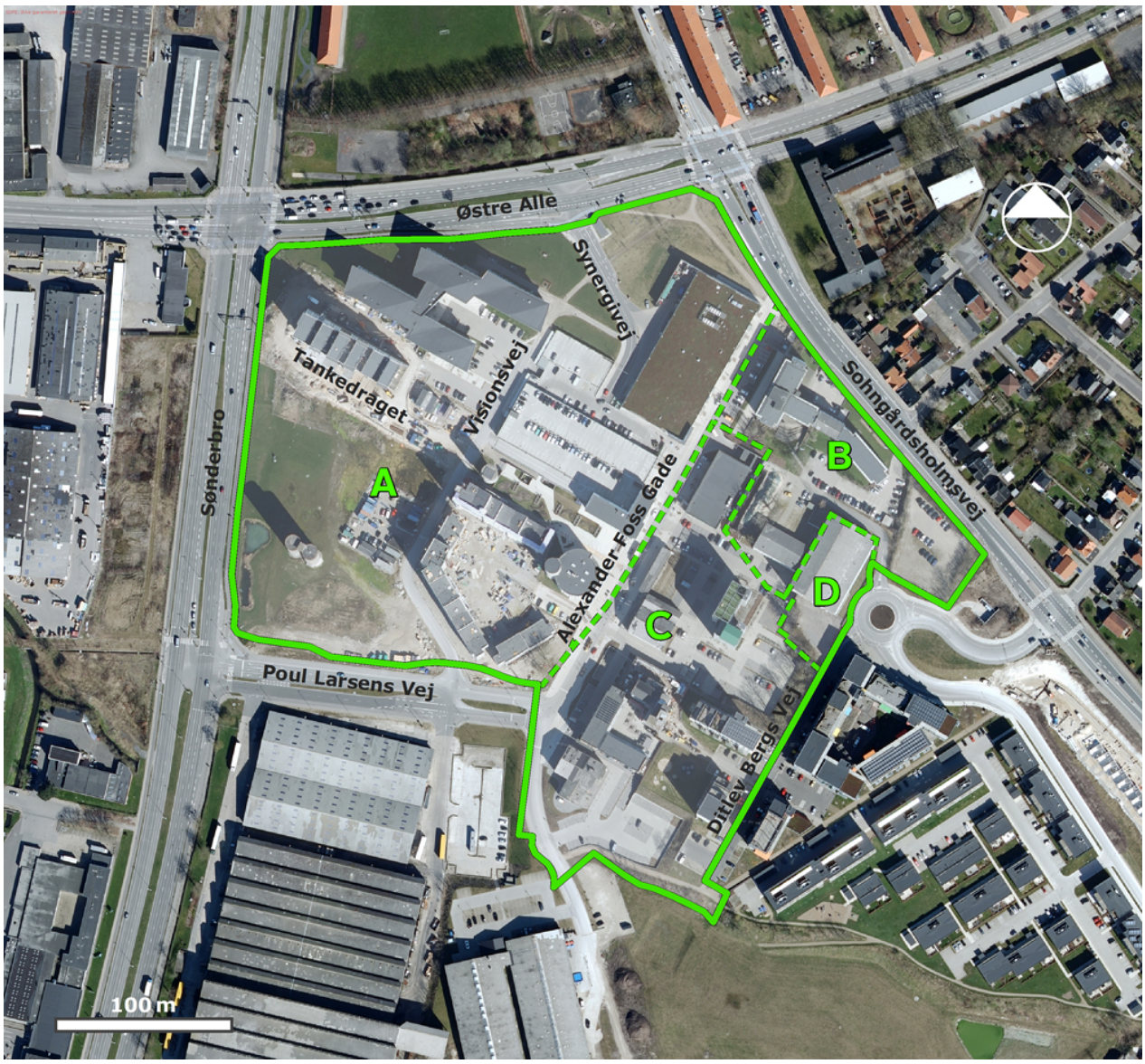


Lukket altanværn i ca. 1,2 meters højde og lydabsorberende loftsbeklædning kan give en væsentlig lyddæmpning af en altan. De største dæmpninger ses ved altaner, som er højt placeret ifht. støjkilden.

Inddeling i delområder

Lokalplanen er inddelt i delområderne

- A: området vest for Alexander Foss Gade
- B: den nordlige del af området øst for Alexander Foss Gade
- C: den sydlige del af området øst for Alexander Foss Gade
- D: området omkring Laboratoriebygningen ved Kridtsløjfen



Lokalplanens inddeling i delområder

Lokalplanen rummer byggeretsgivende bestemmelser for delområde A, B og C. For delområde D er lokalplanen alene at betragte som en rammelokalplan.

Delområde A

På nær to byggefelter (A3 og A7) er delområdet fuldt udbygget eller på vej til at blive det med de projekter, som er under realisering.

Bebyggelsesstrukturen for delområde A er inspireret af industriområdets bygningsretninger, gadeforløb og produktionshallernes savtakkede rytme mod Sønderbro.

Alexander Foss Gade er således en genfortolkning af et tidligere gadeforløb langs Cementfabrikken Danmarks fabrikskompleks og Tankedragets retning følger hallernes. Disse to gadeforløb danner grundstrukturen i delområde A.

Tankedraget skaber en vigtig forbindelse for bløde trafikanter til krydset Sønderbro/Østre Alle, og skal indrettes som shared space og/eller rekreativt grønt byrum for de tilgrænsende bebyggelser.

Produktionshallernes rytme mod Sønderbro er genfortolket, ved at bebyggelsesstrukturen her skal danne et gavlmotiv. Intentionen er, at beplantningen i den grønne kant skal kravle ind i mellemrummet mellem gavlene og derved være med til at nedbryde bebyggelsernes skala.

Der lægges vægt på at bebyggelsen samlet fremstår med en skalamæssig variation fra 1 - 7 etager. Skalaen i de enkelte byggefelter fastlægges ud fra en helhedsvurdering, hvor samspil med terrænforhold, værdifulde bygninger og nabobebyggelser samt ønsket om byrum i menneskelig skala indgår.

De tidligere siloer og portnerhuset ved Sønderbro skal bevares og derved medvirke til at danne kontrast og dynamik i samspil med de mange nye byggerier.

Byggefelt A3

Visualisering af mulig ny "dobbeltpunkt"-bebyggelse i byggefelt A3. Bebyggelsen skal sammen med Fronthuset danne Tankedragets afgrænsning mod nordøst.

I byggefelt A3 kan der opføres en ny boligbebyggelse, som to forbundne tårne i 7 etager. Bebyggelsen skal orientere og åbne sig mod Tankedraget, som også er en del af boligernes nære opholdsareal. Der lægges vægt på, at boligerne i stueetagen har god sammenhæng med de tilknyttede byrum, og at boligerne på de øvrige etager har beskyttede opholdsarealer af mere privat karakter i form af altaner og/eller tagterrasser. I stueetagen skal sammenhængen med byrummet prioriteres hørere en private altaner, hvorfor disse evt. kan erstattes med franske altaner eller direkte adgang til terræn fra lejligheden.

Beliggenheden ved Visionsvej betyder, at området er belastet af trafikstøj. Støjberegninger har vist at støjniveauet må forventes at overskride de vejledende grænseværdier på facader og opholdsarealer, hvilket der skal tages højde for i bebyggelsens endelige udformning.

Byggefelt A7

Situationsplan for byggefelt A7

I byggefelt A7 er der mulighed for at opføre en ny boligbebyggelse med en skalavariation fra 3 til 7 etager omkring et centralt beliggende gårdrum, der åbner sig mod vest.

Beliggenheden ved Sønderbro og Visionsvej betyder, at området er belastet af trafikstøj. Støjberegninger har vist at støjniveauet må forventes at overskride de vejledende grænseværdier på facader og opholdsarealer, hvilket der skal tages højde for i den endelige udformning af facader, vinduer og altaner.

Gårdrummet tænkes beskyttet mod trafikstøj, ved at der laves en landskabsbearbejdning i form af et bakkelandskab mellem de to gavlhuse langs Sønderbro. Gårdrummet kan etableres oven på en delvist nedgravet parkeringskælder, der har funktionel og visuel forbindelse til de omgivende byrum. Det forudsættes at bebyggelsens parkeringsbehov som hovedregel løses i konstruktion.

Visualisering af den planlagte bebyggelse i byggefelt A7 set fra Sønderbro og i sammenhæng med omkringliggende bebyggelser.

Delområde B

Delområde B har ikke tidligere været omfattet af byggeretsgivende bestemmelser. Her gives nu også mulighed for nybyggeri og ombygning af eksisterende bygninger til boliger og andre byfunktioner.

Samlet situationsplan der viser mulig fremtidig disponering af bebyggelser og uderum i delområde B.

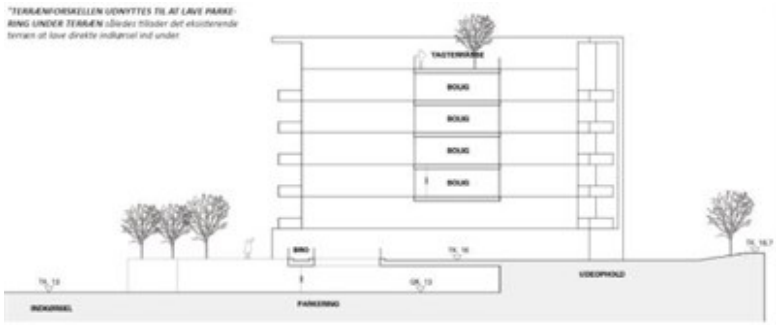
Delområde B har delvist vejadgang via Kridtsløjfen, hvor der fra rundkørslen tænkes skabt adgang til et shared space areal. Eksisterende overkørsler fra Sohngårdsholmsvej skal lukkes, i takt med at byggefelterne langs vejen bebygges og omdannes til boliger. Den nordligste overkørsel til B1 kan dog bibeholdes, da dette er eneste mulige indkørsel til bygningens hovedindgang.

Fremtidige boliger i området vil få en beliggenhed som umiddelbare naboer til Streetmekka i Laboratoriebygningen (delområde D). Der er derfor risiko for støjbelastning fra fritidsaktiviteter, herunder fx boldspil og musik. Problematikken skal belyses nærmere i forbindelse med konkrete byggeansøgninger til fx boliger, og der skal i nødvendigt omfang indtænkes afbødende foranstaltninger i den endelige udformning af de nye boligers facader, vinduer, altaner og opholdsarealer i øvrigt.

Byggefelt B1 og B2

Visualisering af mulig ny bebyggelse langs Sohngaardsholmsvej.

Lokalplanen giver mulighed for at den eksisterende kontorbygning i byggefelt B1 kan ombygges til boliger, dog med krav om aktive facader i stueetagen mod Alexander Foss Gade. Der er skitseret et projekt hvor husets modulære system udnyttes fleksibelt i en ombygning til en variation af forskellige små og større boligtyper - fx til unge. Der kan desuden etableres en tilbagetrukket penthouse-etage på taget af den eksisterende bygning.



Snit gennem muligt nybyggeri i byggefelt B2. Parkering skal placeres i kælder.

På et nuværende parkeringsareal ved Sohngårdsholmsvej gives der mulighed for at opføre en ny boligbebyggelse i 7 etager med større lejligheder, som kan få unikke kvaliteter i kraft af god solorientering og udsigstmuligheder. Forudsætningen er, at der etableres det nødvendige antal parkeringspladser under terræn, en løsning som er oplagt pga. terrænstigningen.

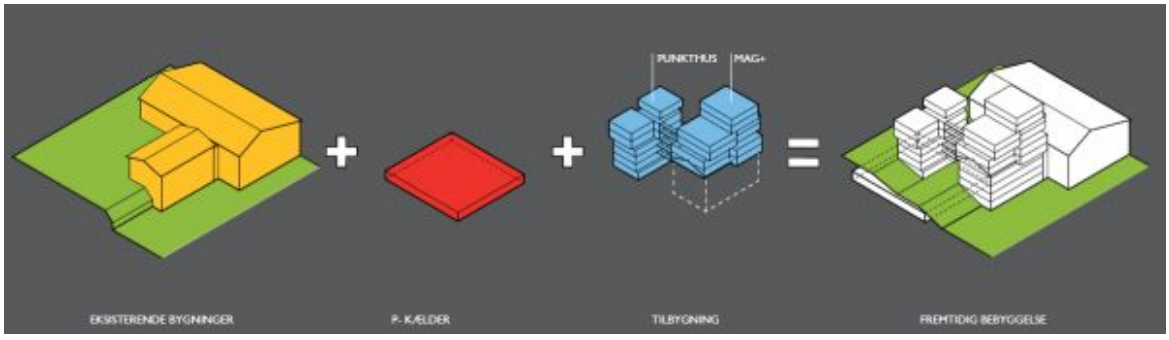
Beliggenheden ved Sohngårdsholmsvej betyder, at området er belastet af trafikstøj. Støjberegninger har vist at støjniveauet må forventes at overskride de vejledende grænseværdier på facaderne mod vejen, hvilket der skal tages højde for i den endelige udformning af facader, vinduer og altaner.

Arealet mellem bebyggelsen og Sohngårdsholmsvej skal etableres som en frodig grøn kant med grupper af træer og buske i græsbund.

Byggefelt B3 og B4

Visualisering af mulige nye bygningsvolumener i forbindelse med de tidligere magasin- og laboratoriebygninger i byggefelt B3 og B4 set fra Alexander Foss Gade.

Lokalplanen muliggør en om- og påbygning af den tidligere magasinbygning samt et nybyggeri på det bagvedliggende areal. Byggemuligheden forudsætter en udgravning af terrænet bag ved Netto, med henblik på etablering af en p-kælder med indkørsel fra Alexander Foss Gade (parkeringspladsen ved Netto). Taget på p-kælderen skal udformes som et landskabeligt bakket og grønt opholdsrum til bebyggelsens boliger.



Bebyggelseskoncept for byggefelt B3 og B4. Terrænforskellen udnyttes til at lave en p-kælder, det eksisterende magasin påbygges forskudte volumener i højden og der etableres et nyt punkthus med et grønt landskab der binder volumenerne sammen.

Der lægges vægt på, at de nye bebyggelser formgives med inspiration i industribygningernes forskydninger i det vandrette og lodrette plan og at de udføres i høj arkitektonisk kvalitet.

I dag hænger Laboratoriebygningen og Magasinbygningen konstruktivt sammen bla. med en trappetårn, og det betyder, at der er en risiko for bygningstransmitteret støj fra fritidsaktiviteter i Streetmekka og eventuel miljøfølsom fremtidig anvendelse i Magasinbygningen. Foreløbige vurderinger antyder, at en forudsætning for, at Magasinbygningen kan ombygges til boliger, kan være at der sker en konstruktiv adskillelse af de to bygningen – fx ved at fjerne trappetårn og øvrige konstruktive forbindelser.

Delområde C

På nær to byggefelter (C2 og C3) er delområdet fuldt udbygget eller på vej til at blive det med de projekter, som er under realisering. Der er bygget og ibrugtaget nybyggeri til ungdoms- og familieboliger samt to butikker (Netto og Fakta). For Kedelhuset og Cementmølleriet pågår aktuelt ombygningsprojekter.

Situationsplan der viser den planlagte og delvist udførte disponering af bebyggelser og byrum i delområde C.

Byggefelt C2 og C3

Lokalplanen muliggør et nybyggeri i 4 etager i forbindelse med Westernfacaden (C2) under forudsætning af, at westernfacaden bevares. Intentionen er at Westernfacaden skal fremstå som et tydeligt industrihistorisk spor, der på en kraftfuld måde fletter sig sammen med et nybyggeri i et let og moderne formsprog.

Referencefoto - westernfacaden skal integreres i et nybyggeri, hvor der skabes en markant kontrast mellem det nye og det gamle.

Gavlhusene (C3) kan ombygges, således at de meningsfyldt kan genbruges til nye funktioner. Forudsætningen er, at de oprindelige facadematerialer særlige stoflighed bevares og fremhæves og gavlmotiv og facaderytme respekteres.

Stueetagerne mod Alexander Foss Gade skal have karakter af aktive facader med fx publikumsorienterede erhverv eller butikker. Den tidligere læsserampen foran gavlhusene skal bibeholdes og udnyttes som et halvoffentligt uderum, fx til udeservering.

Sammenhæng med anden planlægning

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng.

Miljøvurdering

"Lov om Miljøvurdering af planer og programmer" opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering (i form af en miljørapport) med det formål at fremme bæredygtig udvikling.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig miljømæssig betydning, er der foretaget en screening af planforslaget. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og da planen alene indeholder mindre ændringer i forhold til eksisterende plan, og i øvrigt forventes ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med planen. Når planen er godkendt findes screeningen under "Øvrige sagsbilag".

VVM

I Bekendtgørelsen om VVM: "Vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet" er det på bilag 1 og bilag 2 defineret, hvilke anlægsarbejder mv., der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

På nuværende tidspunkt omfatter planen ikke projekter eller anlæg opført på bilag 1 eller bilag 2 i ovennævnte bekendtgørelse. Derfor er der ikke udarbejdet en VVM-screening eller en VVM-redegørelse. Når det endelige bygge- eller anlægsprojektet er kendt, kan det dog vise sig at udløse en VVM-screening.

EF-Habitatdirektivet

Habitatdirektivet handler om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Natura 2000-områder

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Lokalplanen berører ikke Natura 2000-områder.

Bilag IV-arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanen berører ikke bilag IV arter.

Kommuneplan

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinier for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Kommuneplantillæg 4.046 berører kommuneplanens retningslinie 7.1.3 Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre og rammeområderne 4.2.D3 og 4.2.D5 Eternitten.

Tillægget gør det muligt at øge det samlede bruttoetageareal til butikker inden for det afgrænsede bydelscenter på Eternitten fra 5.000 m^2 til 7.000 m^2. Samtidig fjernes muligheden for at placere butikker med særligt pladskrævende varegrupper i rammeområde 4.2.D3.

Tillægget muliggør også, at der kan ske yderligere fortætning af de nordlige delområder på Eternitten. Hvor bebyggelsesprocenten tidligere varierede fra 50 til 100 lægges der nu op til at bebyggelsesgraden kan varieres fra 60 i de mest ekstensivt udnyttede sydlige delområder til 120 i den nordlige del tættes på det højklassede kollektive trafiktracé på Sohngårdsholmsvej.

Også rammerne omkring etageantal og højder ændres. Således kan tårne nu opføres i max 10 etager/35 meter i rammeområde 4.2.D3 mod tidligere max 9 etager/32 meter.

I rammeområde 4.2.D5 lægges der nu op til at bebyggelse kan opføres med en variation fra 1 etage/14 meter til 7 etager/31 meter. Tidligere var den generelle bebyggelsesskala max 4 etager med mulighed for punktvis at gå op i 7 etager.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende Lokalplan 4-2-107.

Som en konsekvens af den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 4-2-113 ophæves den eksisterende lokalplan i sin helhed på alle punkter med undtagelse af punkt 11 om grundejerforeninger.

De kystnære dele af byzonen

Af Planlovens § 16 stk. 4 fremgår, at for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der redegøres for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanen muliggør en fortsat omdannelse af et tidligere industriområde til blandet bymæssig anvendelse. Der kan opføres en skalamæssigt varieret bebyggelse i 1 til 10 etager (max. 35 m.).

Lokalplanområdet ligger integreret i Aalborgs bymæssige bebyggelse godt 1 km fra kysten. Områderne mellem fjorden og lokalplanområdet er tæt bebyggede - langs havnefronten med enkelte højhuse i op til 50 meters højde. Oplevet fra kysten vurderes den planlagte bebyggelse at være skjult

af mellemliggende bebyggelser.

Realisering af lokalplanens indhold vurderes således ikke at ændre væsentlig på den visuelle oplevelse af kystlandskabet.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

I dette afsnit gives der en oversigt over, hvordan planen forholder sig til andre love end Planloven.

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

Varmeforsyning
I henhold til varmeforsyningslovgivningen, må der ikke etableres solvarmpaneler, jordvarmepumper og varmeproducerende VE-anlæg på bygninger udlagt til kollektiv varmeforsyning, såfremt disse er omfattet af blokvarmebestemmelserne, der gælder for varmeinstallationer med en installeret effekt større end 250 kW. Blokvarmebestemmelserne og fortolkningen af disse indebærer, at byggeriet, selvom det er opført efter lavenergistandard, ikke kan fritages fra kravet om tilslutning til kollektiv varmeforsyning, og at der ikke må etableres supplerende varmeinstallationer til den kollektive forsyning i området.

Jordforurening
Lokalplanområdet er kortlagt i henhold til jordforureningsloven (Lov nr. 370 af 2. juni 1999), idet ejendommen i perioden 1900 – 2006 har været brugt til cement- og eternitproduktion. Kortlægningen medfører, at ejer eller bruger af arealet skal ansøge kommunalbestyrelsen om tilladelse efter §8 i jordforureningsloven før man ændrer anvendelsen af arealet til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område eller institution. Det samme er gældende, hvis der skal foretages anlægsarbejde i et område, der allerede anvendes til et af ovenstående formål. Det vestligste lokalplanområde er beliggende indenfor beskyttelseszonen til målsat overfladevand (Østre Landgrøft). Ved bygge- og anlægsarbejder i dette område, skal ejer eller bruger ligeledes ansøge om tilladelse efter §8 i jordforureningsloven, så det forhindres at byggeriet forårsager en øget udvaskning til åen eller umuliggør eller væsentligt fordyrer en senere offentlig afværgeindsats.

Kommunen kan som led i §8 tilladelsen fastsættes vilkår om gennemførelse af miljø- og sundhedsmæssigt nødvendige foranstaltninger af hensyn til arealanvendelsen samt afværge en øget forureningsudvaskning til målsat overfladevand. Endvidere skal anvendelsen eller arbejdet foregå således, at en senere offentlig indsats ikke umuliggøres eller væsentligt fordyres.

Flytning af jord fra forureningskortlagte grunde, områdeklassificerede områder og offentlige veje skal anmeldes til MILJØ på grundlag af jordanalyser. På www.aalborg.dk kan man se, om området er helt eller delvist omfattet af områdeklassificering og på www.rn.dk kan man få oplyst, om grunden er forurenings-kortlagt.

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

Grundvandssænkning

I henhold til Vandforsyningsloven og Byggeloven skal ansøgning eller anmeldelse sendes til Aalborg Kommune inden permanent eller midlertidig grundvandssænkning, i forbindelse med at bygge- og anlægsarbejder iværksættes.

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsynings-selskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Aalborg Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten og på eventuelle kortbilag.

Matr.nr. 5vl, Aalborg Markjorder.
Tinglyst: 17.10.1972
Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod opførelse af permanente bygninger og mod etablering af udkørsler mv.
Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Matr. nr. 5vl, , Aalborg Markjorder
Tinglyst: 18.09.1905
Titel: Dok. om hegn, hegnsmur m.v.

Matr.nr. 1aib, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 04.03.1965
Titel: Dokument om udvendig spiraltrappe mv.

Matr.nr. 1aib, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 13.09.1991
Titel: Dokument om benyttelse

Matr.nr. 1aib, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 10.01.2014 og 23.04.2015
Titel: Vedtægter for den overordnede grundejerforening på Eternitten
Påtaleberettiget: Den overordnede grundejerforening, berørte ejere og Aalborg Kommune

Matr. nr. 1aiz, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 13.09.1991
Titel: Dok. om benyttelse

Matr. nr. 1aiz, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 01.12.2011
Titel: Vedtægter

Påtaleberettiget: I/S Byggefelt M, Visionsvejens grundejerforening og vejlaug, F. Salling Invest a/s og Aalborg Kommune

Matr. nr. 1aiz, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 14.02.2012
Titel: Vedtægter for Visionsvejens Spildevandslaug
Påtaleberettiget: Visionsvejens spildevandslaug og Aalborg Kommune

Matr. nr. 1aiz, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst:03.10.2012
Titel: Dokument om vedligeholdelse af arealer, forbud mod hegning, krav ved yderligere bebyggelse mv.
Påtaleberettiget: matr.nr. 1ake, 1akf, 1aiz, 1akk og 1alg Sohngårdsholms Hgd., Aalborg Jorder samt 5vl Aalborg Markjorder.

Matr. nr. 1aiz, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 03.10.2012
Titel: Dokument om beskyttelseslinier ved regn- og spildevandslinier.
Påtaleberettiget: Visionsvejens spildevandslaug, Aalborg Kommune og matr.nr. 1akf, 1ake, 1alg, 1akk, 1aiz Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder samt 5vl Aalborg Markjorder.

Matr.nr. 1aiz, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 10.01.2014 og 23.04.2015
Titel: Vedtægter for den overordnede grundejerforening på Eternitten
Påtaleberettiget: Den overordnede grundejerforening, berørte ejere og Aalborg Kommune

Matr.nr. 1aiz, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 19.11.2015
Titel: Dokument om fjernvarmeledninger
Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Matr.nr. 1aiz, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 13.01.2016
Titel: Dokument om parkering og færdselsret
Påtaleberettiget: Aalborg Kommune, matr.nr. 1ald og 1aiz Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder

Matr.nr. 1aiz, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 06.07.2016
Titel: Dokument om færdselsret
Påtaleberettiget: matr.nr. 1aiz og 1akk Sohngårdsholms Hgd., Aalborg Jorder.

Matr.nr. 1aka, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 13.09.1991
Titel: Dokument om benyttelse,

Matr.nr. 1aka, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 09.08.2011
Titel: Dokument om benyttelse, parkering mv.
Påtaleberettiget: matr.nr. 1akb og 1aki Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder

Matr.nr. 1aka, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 12.08.2011
Titel: Dokument om flugtvej

Matr.nr. 1aka, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 10.11.2011
Titel: Vedtægter for grundejerforeningen Alexander Foss Gade
Påtaleberettiget: Calum Byomdannelse k/s, Aalborg Kommune, Grundejerforeningen Alexander Foss Gade og berørte ejere.

Matr.nr. 1aka, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 01.03.2013
Titel: Dokument om færdselsret
Påtaleberettiget: matr.nr. 1aka og 1akb Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder

Matr.nr. 1aka, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 01.03.2013
Titel: Dokument om spildevandsledninger mv.
Påtaleberettiget: Grundejerforeningen Alexander Foss Gade, Aalborg Kommune og matr.nr. 1akb Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder

Matr.nr. 1aka, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 10.01.2014 og 23.04.2015
Titel: Vedtægter for den overordnede grundejerforening på Eternitten
Påtaleberettiget: Den overordnede grundejerforening, berørte ejere og Aalborg Kommune

Matr.nr. 1akb, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 13.09.1991
Titel: Dokument om benyttelse

Matr.nr. 1akb, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 09.08.2011
Titel: Dokument om benyttelse, parkering mv.
Påtaleberettiget: matr.nr. 1akb og 1aki Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder

Matr.nr. 1akb, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 15.06.2012
Titel: Vedtægter for Kridtsløjfens Spildevandslaug
Påtaleberettiget: Aalborg Kommune, Kridtsløjfens Spildevandslaug og berørte ejere.

Matr.nr. 1akb, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 01.03.2013
Titel: Dokument om færdselsret
Påtaleberettiget: matr.nr. aka og akb Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder.

Matr.nr. 1akb, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 10.01.2014 og 23.04.2015
Titel: Vedtægter for den overordnede grundejerforening på Eternitten
Påtaleberettiget: Den overordnede grundejerforening, berørte ejere og Aalborg Kommune

Matr.nr. 1ake, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 13.09.1991
Titel: Dokument om benyttelse

Matr.nr. 1ake, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 06.10.2011
Titel: Dokument om byggeret
Påtaleberettiget: I/S Byggefelt M.

Matr. nr. 1ake, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 01.12.2011
Titel: Vedtægter
Påtaleberettiget: I/S Byggefelt M, Visionsvejens grundejerforening og vejlaug, F. Salling Invest a/s og Aalborg Kommune

Matr. nr. 1ake, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 14.02.2012
Titel: Vedtægter for Visionsvejens Spildevandslaug
Påtaleberettiget: Visionsvejens spildevandslaug og Aalborg Kommune

Matr. nr. 1ake, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst:03.10.2012
Titel: Dokument om vedligeholdelse af arealer, forbud mod hegning, krav ved yderligere bebyggelse mv.
Påtaleberettiget: matr.nr. 1ake, 1akf, 1aiz, 1akk og 1alg Sohngårdsholms Hgd., Aalborg Jorder samt 5vl Aalborg Markjorder.

Matr. nr. 1ake, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst:08.11.2012
Titel: Dokument om fjernvarmeledninger
Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Matr.nr. 1ake, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 10.01.2014 og 23.04.2015
Titel: Vedtægter for den overordnede grundejerforening på Eternitten

Påtaleberettiget: Den overordnede grundejerforening, berørte ejere og Aalborg Kommune

Matr. nr. 1ake, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 17.06.2014
Titel: Dokument om telekabel
Påtaleberettiget: TDC

Matr. nr. 1akh, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 13.09.1991
Titel: Dokument om benyttelse

Matr.nr. 1akh, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 10.11.2011
Titel: Vedtægter for grundejerforeningen Alexander Foss Gade
Påtaleberettiget: Calum Byomdannelse k/s, Aalborg Kommune, Grundejerforeningen Alexander Foss Gade og berørte ejere.

Matr.nr. 1akh, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 10.01.2014 og 23.04.2015
Titel: Vedtægter for den overordnede grundejerforening på Eternitten
Påtaleberettiget: Den overordnede grundejerforening, berørte ejere og Aalborg Kommune

Matr. nr. 1aki, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 13.09.1991
Titel: Dokument om benyttelse

Matr.nr. 1aki, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 10.11.2011
Titel: Vedtægter for grundejerforeningen Alexander Foss Gade
Påtaleberettiget: Calum Byomdannelse k/s, Aalborg Kommune, Grundejerforeningen Alexander Foss Gade og berørte ejere.

Matr.nr. 1aki, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 10.01.2014 og 23.04.2015
Titel: Vedtægter for den overordnede grundejerforening på Eternitten
Påtaleberettiget: Den overordnede grundejerforening, berørte ejere og Aalborg Kommune

Matr. nr. 1akk, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 13.09.1991
Titel: Dokument om benyttelse

Matr. nr. 1akk, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 01.12.2011
Titel: Vedtægter
Påtaleberettiget: I/S Byggefelt M, Visionsvejens grundejerforening og vejlaug, F. Salling Invest a/s og

Aalborg Kommune

Matr. nr. 1akk, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 14.02.2012
Titel: Vedtægter for Visionsvejens Spildevandslaug
Påtaleberettiget: Visionsvejens spildevandslaug og Aalborg Kommune

Matr. nr. 1akk, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 20.05.2012
Titel: Dokument om vandledninger og brandhane
Påtaleberettiget: Aalborg Forsyning og Aalborg Kommune

Matr. nr. 1akk, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst:03.10.2012
Titel: Dokument om vedligeholdelse af arealer, forbud mod hegning, krav ved yderligere bebyggelse mv.
Påtaleberettiget: matr.nr. 1ake, 1akf, 1aiz, 1akk og 1alg Sohngårdsholms Hgd., Aalborg Jorder samt 5vl Aalborg Markjorder.

Matr. nr. 1akk, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 03.10.2012
Titel: Dokument om beskyttelseslinjer ved regn- og spildevandslinjer.
Påtaleberettiget: Visionsvejens spildevandslaug, Aalborg Kommune og matr.nr. 1akf, 1ake, 1alg, 1akk, 1aiz Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder samt 5vl Aalborg Markjorder.

Matr. nr. 1akk, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 03.10.2012
Titel: Dokument om fælles køleanlæg
Påtaleberettiget: Aalborg Kommune og matr.nr. 1akk og 1aiz Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder

Matr.nr. 1akk, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 10.01.2014 og 23.04.2015
Titel: Vedtægter for den overordnede grundejerforening på Eternitten
Påtaleberettiget: Den overordnede grundejerforening, berørte ejere og Aalborg Kommune

Matr. nr. 1akk, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 06.07.2016
Titel: Dokument om færdselsret
Påtaleberettiget: matr. nr. 1aiz og 1akk, Sohngårdsholm Hgd, Aalborg Jorder.

Matr.nr. 1akn, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 30.09.2011
Titel: Vedtægter for grundejerforeningen Kridtsløjfen
Påtaleberettiget: Aalborg Kommune, Grundejerforeningen Kridtsløjfen og berørte ejere.

Matr.nr. 1akn, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 10.11.2011
Titel: Vedtægter for grundejerforeningen Alexander Foss Gade
Påtaleberettiget: Calum Byomdannelse k/s, Aalborg Kommune, Grundejerforeningen Alexander Foss Gade og berørte ejere.

Matr.nr. 1akn, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 15.06.2012
Titel: Vedtægter for Kridtsløjfens Spildevandslaug
Påtaleberettiget: Aalborg Kommune, Kridtsløjfens Spildevandslaug og berørte ejere.

Matr.nr. 1akn, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 05.03.2013
Titel: Dokument om beskyttelseslinier ved regnvands- og spildevandslinjer.
Påtaleberettiget: Aalborg Kommune og berørte ejere.

Matr. nr. 1aky, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 13.09.1991
Titel: Dok. om benyttelse

Matr. nr. 1aky, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 01.12.2011
Titel: Vedtægter
Påtaleberettiget: I/S Byggefelt M, Visionsvejens grundejerforening og vejlaug, F. Salling Invest a/s og Aalborg Kommune

Matr. nr. 1aky, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 14.02.2012
Titel: Vedtægter for Visionsvejens Spildevandslaug
Påtaleberettiget: Visionsvejens spildevandslaug og Aalborg Kommune

Matr. nr. 1aky, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst:03.10.2012
Titel: Dokument om vedligeholdelse af arealer, forbud mod hegning, krav ved yderligere bebyggelse mv.
Påtaleberettiget: matr.nr. 1ake, 1akf, 1aiz, 1akk og 1alg Sohngårdsholms Hgd., Aalborg Jorder samt 5vl Aalborg Markjorder.

Matr. nr. 1aky, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 18.12.2013
Titel: Dokument om ret til bygningsfremspring.
Påtaleberettiget: matr. nr. 1akz Sohngårdsholms Hgd., Aalborg Jorder.

Matr. nr. 1aky, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 23.04.2015

Titel: Vedtægter for Samejet Parkeringshuset Tankedraget
Påtaleberettiget: Samejet Parkeringshuset Tankedraget og matr. nr. akz og akx Sohngårdsholms Hgd., Aalborg Jorder.

Matr.nr. 1aky, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 23.04.2015
Titel: Vedtægter for den overordnede grundejerforening på Eternitten
Påtaleberettiget: Den overordnede grundejerforening, berørte ejere og Aalborg Kommune

Matr.nr. 1aky, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 19.11.2015
Titel: Dokument om fjernvarmeledninger
Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Matr. nr. 1akz, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 13.09.1991
Titel: Dok. om benyttelse

Matr. nr. 1akz, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 01.12.2011
Titel: Vedtægter
Påtaleberettiget: I/S Byggefelt M, Visionsvejens grundejerforening og vejlaug, F. Salling Invest a/s og Aalborg Kommune

Matr. nr. 1akz, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 14.02.2012
Titel: Vedtægter for Visionsvejens Spildevandslaug
Påtaleberettiget: Visionsvejens spildevandslaug og Aalborg Kommune

Matr. nr. 1akz, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst:03.10.2012
Titel: Dokument om vedligeholdelse af arealer, forbud mod hegning, krav ved yderligere bebyggelse mv.
Påtaleberettiget: matr.nr. 1ake, 1akf, 1aiz, 1akk og 1alg Sohngårdsholms Hgd., Aalborg Jorder samt 5vl Aalborg Markjorder.

Matr. nr. 1akz, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 03.10.2012
Titel: Dokument om beskyttelseslinier ved regn- og spildevandslinier.
Påtaleberettiget: Visionsvejens spildevandslaug, Aalborg Kommune og matr.nr. 1akf, 1ake, 1alg, 1akk, 1aiz Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder samt 5vl Aalborg Markjorder.

Matr.nr. 1akz, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 10.01.2014 og 23.04.2015
Titel: Vedtægter for den overordnede grundejerforening på Eternitten

Påtaleberettiget: Den overordnede grundejerforening, berørte ejere og Aalborg Kommune

Matr. nr. 1akz, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 23.04.2015
Titel: Vedtægter for Samejet Parkeringshuset Tankedraget
Påtaleberettiget: Samejet Parkeringshuset Tankedraget og matr. nr. akz og akx Sohngårdsholms Hgd., Aalborg Jorder.

Matr. nr. 1akæ, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 13.09.1991
Titel: Dok. om benyttelse

Matr. nr. 1akæ, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 01.12.2011
Titel: Vedtægter
Påtaleberettiget: I/S Byggefelt M, Visionsvejens grundejerforening og vejlaug, F. Salling Invest a/s og Aalborg Kommune

Matr. nr. 1akæ, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 14.02.2012
Titel: Vedtægter for Visionsvejens Spildevandslaug
Påtaleberettiget: Visionsvejens spildevandslaug og Aalborg Kommune

Matr. nr. 1akæ, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst:03.10.2012
Titel: Dokument om vedligeholdelse af arealer, forbud mod hegning, krav ved yderligere bebyggelse mv.
Påtaleberettiget: matr.nr. 1ake, 1akf, 1aiz, 1akk og 1alg Sohngårdsholms Hgd., Aalborg Jorder samt 5vl Aalborg Markjorder.

Matr.nr. 1akæ, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 23.04.2015
Titel: Vedtægter for den overordnede grundejerforening på Eternitten
Påtaleberettiget: Den overordnede grundejerforening, berørte ejere og Aalborg Kommune

Matr. nr. 1ala, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 13.09.1991
Titel: Dok. om benyttelse

Matr. nr. 1ala, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 01.12.2011
Titel: Vedtægter
Påtaleberettiget: I/S Byggefelt M, Visionsvejens grundejerforening og vejlaug, F. Salling Invest a/s og Aalborg Kommune

Matr. nr. 1ala, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 14.02.2012
Titel: Vedtægter for Visionsvejens Spildevandslaug
Påtaleberettiget: Visionsvejens spildevandslaug og Aalborg Kommune

Matr. nr. 1ala, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst:03.10.2012
Titel: Dokument om vedligeholdelse af arealer, forbud mod hegning, krav ved yderligere bebyggelse mv.
Påtaleberettiget: matr.nr. 1ake, 1akf, 1aiz, 1akk og 1alg Sohngårdsholms Hgd., Aalborg Jorder samt 5vl Aalborg Markjorder.

Matr.nr. 1ala, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 10.01.2014 og 23.04.2015
Titel: Vedtægter for den overordnede grundejerforening på Eternitten
Påtaleberettiget: Den overordnede grundejerforening, berørte ejere og Aalborg Kommune

Matr.nr. 1ala, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 19.11.2015
Titel: Dokument om fjernvarmeledninger
Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Matr. nr. 1ald, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 13.09.1991
Titel: Dok. om benyttelse

Matr.nr. 1ald, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 16.08.2011
Titel: Vedtægter for ejerlejlighedsforeningen Parkeringshuset på Eternitten.
Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Matr. nr. 1ald, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 01.12.2011
Titel: Vedtægter
Påtaleberettiget: I/S Byggefelt M, Visionsvejens grundejerforening og vejlaug, F. Salling Invest a/s og Aalborg Kommune

Matr. nr. 1ald, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 14.02.2012
Titel: Vedtægter for Visionsvejens Spildevandslaug
Påtaleberettiget: Visionsvejens spildevandslaug og Aalborg Kommune

Matr. nr. 1ald, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst:03.10.2012
Titel: Dokument om vedligeholdelse af arealer, forbud mod hegning, krav ved yderligere bebyggelse

mv.
Påtaleberettiget: matr.nr. 1ake, 1akf, 1aiz, 1akk og 1alg Sohngårdsholms Hgd., Aalborg Jorder samt 5vl Aalborg Markjorder.

Matr.nr. 1ald, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 10.01.2014 og 23.04.2015
Titel: Vedtægter for den overordnede grundejerforening på Eternitten
Påtaleberettiget: Den overordnede grundejerforening, berørte ejere og Aalborg Kommune

Matr. nr. 1ale, 1ali, 1alk og 1alh, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 05.02.1960
Titel: Dok. om byggelinier mv.

Matr. nr. 1ale, 1ali, 1alk og 1alh, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 09.08.1960
Titel: Dok. om forsyning-/afløbsledninger

Matr. nr. 1ale, 1ali, 1alk og 1alh, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 24.11.1980
Titel: Dok. om ledningsbælte

Matr. nr. 1ale, 1ali, 1alk og 1alh, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 13.09.1991
Titel: Dok. om benyttelse

Matr. nr. 1ale, 1ali, 1alk og 1alh, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 25.02.2014
Titel: Vedtægter
Påtaleberettiget: I/S Byggefelt M, Visionsvejens grundejerforening og vejlaug, F. Salling Invest a/s og Aalborg Kommune

Matr. nr. 1ale, 1ali, 1alk og 1alh, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 14.02.2012
Titel: Vedtægter for Visionsvejens Spildevandslaug
Påtaleberettiget: Visionsvejens spildevandslaug og Aalborg Kommune

Matr. nr. 1ale, 1ali, 1alk og 1alh, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 30.05.2012
Titel: Dokument om vandledninger og brandhane
Påtaleberettiget: Aalborg Forsyning og Aalborg Kommune

Matr. nr. 1ale, 1ali, 1alk og 1alh, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst:03.10.2012
Titel: Dokument om vedligeholdelse af arealer, forbud mod hegning, krav ved yderligere bebyggelse mv.

Påtaleberettiget: matr.nr. 1ake, 1akf, 1aiz, 1akk og 1alg Sohngårdsholms Hgd., Aalborg Jorder samt 5vl Aalborg Markjorder.

Matr. nr. 1ale, 1ali, 1alk og 1alh, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 03.10.2012
Titel: Dokument om beskyttelseslinier ved regn- og spildevandslinier.
Påtaleberettiget: Visionsvejens spildevandslaug, Aalborg Kommune og matr.nr. 1akf, 1ake, 1alg, 1akk, 1aiz Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder samt 5vl Aalborg Markjorder.

Matr. nr. 1ale, 1ali, 1alk og 1alh, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 03.10.2012
Titel: Dokument om fælles køleanlæg
Påtaleberettiget: Aalborg Kommune og matr.nr. 1akk og 1aiz Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder

Matr.nr. 1ale, 1ali, 1alk og 1alh, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 10.01.2014 og 23.04.2015
Titel: Vedtægter for den overordnede grundejerforening på Eternitten
Påtaleberettiget: Den overordnede grundejerforening, berørte ejere og Aalborg Kommune

Matr.nr. 1ale, 1ali, 1alk og 1alh, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 19.11.2015
Titel: Dokument om fjernvarmeledninger
Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Matr.nr. 1all, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 13.09.1991
Titel: Dokument om benyttelse,

Matr.nr. 1all, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 10.11.2011
Titel: Vedtægter for grundejerforeningen Alexander Foss Gade
Påtaleberettiget: Calum Byomdannelse k/s, Aalborg Kommune, Grundejerforeningen Alexander Foss Gade og berørte ejere.

Matr.nr. 1all, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 10.01.2014 og 23.04.2015
Titel: Vedtægter for den overordnede grundejerforening på Eternitten
Påtaleberettiget: Den overordnede grundejerforening, berørte ejere og Aalborg Kommune

Matr.nr. 1all, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 03.12.2015
Titel: Dokument om færdselsret
Påtaleberettiget: Den overordnede grundejerforening på Eternitten og berørte ejere.

Matr.nr. 1all, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder

Tinglyst: 03.12.2015
Titel: Dokument om drænledning
Påtaleberettiget: Grundejerforeningen Alexander Foss Gade.

Matr.nr. 1all, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 03.12.2015
Titel: Dokument om forankring af spunsvæg
Påtaleberettiget: Grundejerforeningen Alexander Foss Gade, og berørte ejere.

Matr.nr. 1alm, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 13.09.1991
Titel: Dokument om benyttelse,

Matr.nr. 1alm, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 10.11.2011
Titel: Vedtægter for grundejerforeningen Alexander Foss Gade
Påtaleberettiget: Calum Byomdannelse k/s, Aalborg Kommune, Grundejerforeningen Alexander Foss Gade og berørte ejere.

Matr.nr. 1alm, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 10.01.2014 og 23.04.2015
Titel: Vedtægter for den overordnede grundejerforening på Eternitten
Påtaleberettiget: Den overordnede grundejerforening, berørte ejere og Aalborg Kommune

Matr.nr. 1aln, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 13.09.1991
Titel: Dokument om benyttelse,

Matr.nr. 1aln, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 10.11.2011
Titel: Vedtægter for grundejerforeningen Alexander Foss Gade
Påtaleberettiget: Calum Byomdannelse k/s, Aalborg Kommune, Grundejerforeningen Alexander Foss Gade og berørte ejere.

Matr.nr. 1aln, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 10.01.2014 og 23.04.2015
Titel: Vedtægter for den overordnede grundejerforening på Eternitten
Påtaleberettiget: Den overordnede grundejerforening, berørte ejere og Aalborg Kommune

Matr. nr. 1avl og 1alg, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 05.02.1960
Titel: Dok. om byggelinier mv.

Matr. nr. 1avl og 1alg, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 17.10.1972

Titel: Dok. om forbud mod bebyggelse og udkørsler mv.

Matr. nr. 1avl og 1alg, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 24.11.1980
Titel: Dok. om ledningsbælte

Matr. nr. 1avl og 1alg, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 13.09.1991
Titel: Dok. om benyttelse

Matr. nr. 1avl og 1alg, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 01.12.2011
Titel: Vedtægter
Påtaleberettiget: I/S Byggefelt M, Visionsvejens grundejerforening og vejlaug, F. Salling Invest a/s og Aalborg Kommune

Matr. nr. 1avl og 1alg, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 14.02.2012
Titel: Vedtægter for Visionsvejens Spildevandslaug
Påtaleberettiget: Visionsvejens spildevandslaug og Aalborg Kommune

Matr. nr. 1aiz, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst:03.10.2012
Titel: Dokument om vedligeholdelse af arealer, forbud mod hegning, krav ved yderligere bebyggelse mv.
Påtaleberettiget: matr.nr. 1ake, 1akf, 1aiz, 1akk og 1alg Sohngårdsholms Hgd., Aalborg Jorder samt 5vl Aalborg Markjorder.

Matr. nr. 1avl og 1alg, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 03.10.2012
Titel: Dokument om beskyttelseslinier ved regn- og spildevandslinier.
Påtaleberettiget: Visionsvejens spildevandslaug, Aalborg Kommune og matr.nr. 1akf, 1ake, 1alg, 1akk, 1aiz Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder samt 5vl Aalborg Markjorder.

Matr.nr. 1avl og 1alg, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Tinglyst: 10.01.2014 og 23.04.2015
Titel: Vedtægter for den overordnede grundejerforening på Eternitten
Påtaleberettiget: Den overordnede grundejerforening, berørte ejere og Aalborg Kommune

Matr.nr. 1akf, 1akg, 1akx og 1alc, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder
Ejendommene er opdelt i ejerlejligheder og der er registreret tinglyste servitutter for alle ejerlejligheder.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

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

1. Formål

1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

- at området kan anvendes til blandede bymæssige anvendelser jf pkt. 3
- at butikker og andre centerformål placeres centralt i området og orienteres mod Alexander Foss Gade,
- at bebyggelse og anlæg indpasses under nøje hensyntagen til eksisterende landskabskvaliteter og kulturspor – herunder værdifulde bygninger og bevaringsværdig beplantning,
- arkitektoniske helheder og høj kvalitet i bebyggelsens udformning,
- at området indrettes med attraktive opholds- og aktivitetsrum for beboere og ansatte,
- Tankedraget og Alexander Foss Gade som visuelle og funktionelle helheder, der samtidig er omdrejningspunkter for områdets udendørs byliv,
- en sammenhængende grøn struktur, herunder stiforbindelser til naboområder, og
- at den primære vejadgang til området sker fra Poul Larsens Vej og sekundært fra Østre Alle, Sohngårdsholmsvej, Kridtsløjfen samt Ditlev Bergs Vej.

2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanens område
Lokalplanens område er vist på Kortbilag 1 - Matrikelkort.

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, ejerlejligheder, umatrikulerede arealer og vejarealer inden for lokalplanens afgrænsning.

2.2 Zoneforhold
Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

2.3 Opdeling i delområder
Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B, C og D som vist på Kortbilag 1 og 2.

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse, hele lokalplanområdet

Lokalplanområdets hovedanvendelse er blandede bymæssige formål. Der kan etableres følgende anvendelser, såfremt det er foreneligt med hovedanvendelsen:

- Etageboliger
- Butikker (se pkt. 3.2)
- Mindre butikker til salg af egne produkter
- Butikslignende formål
- Restaurant o.l.
- Hotel o.l.
- Klinikker mv.
- Dyreklinikker mv.
- Kontorer
- Service
- Trykkerier
- Kulturelle formål
- Fritidsanlæg
- Undervisning
- Institutioner
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg (herunder parkeringsanlæg)
- Engroshandel o.l. (herunder internethandel)

Ad 3.1
Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning.

3.2 Afgrænset bydelscenter

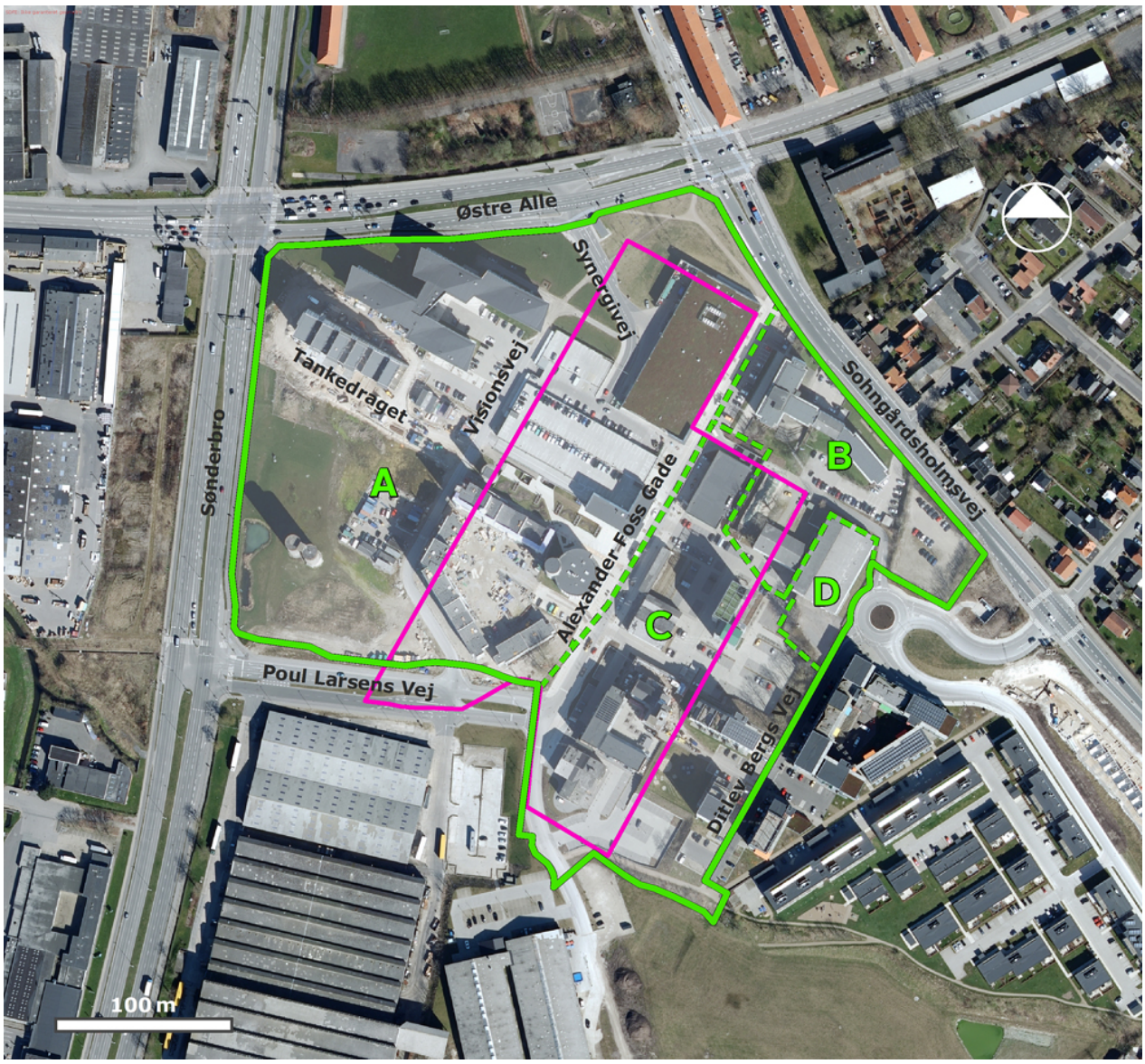
Butikker kan kun etableres i det afgrænsede bydelscenter, se illustration.

I delområde A kan der etableres én dagligvarebutik på maks. 3.500 m^2. I delområde C kan der etableres to dagligvarebutikker på ialt maks 2.200 m^2.

Der kan desuden inden for det afgrænsede bydelscenter etableres mindre dagligvarebutikker og/eller butikker til salg af egne produkter på maks. 250 m^2 bruttoetageareal pr. butik samt udvalgsvarebutikker på maks. 1.000 m^2 pr. butik.

Det maksimale samlede bruttoetageareal til butikker inden for det afgrænsede bydelscenter er 7.000 m^2.

Ad 3.2



Det afgrænsede bydelscenter (lilla streg) set i sammenhæng med lokalplanens delområder (grøn streg).

Status 2016 er, at der er en restrummelighed i bydelscenteret på ca. 1.500 m^2. Denne ønskes udnyttet til mindre butikker, som supplerer det eksisterende udbud af dagligvarebutikker.

En mindre dagligvarebutik kan fx være en kiosk og lign. Butikker til salg af egne produkter kan fx være bager, slagter, delikatesseudsalg ol.

Hvis der er tale om hybridbutikker, hvor man kombinerer en butik med fx foreningslokaler, café eller wellness, er det kun selve butikkens areal der tæller med som en del af bruttoetagearealet til butikker. Dette forudsætter dog en opdeling i selvstændige juridiske enheder, samt at hybridbutikken indrettes, så de forskellige funktioner kan have åbent uafhængigt af hinanden. Dette kan fx løses med en gitterafskærmning, der kan rulles ned foran butikken udenfor dennes åbningstid, samtidig med at der stadig er adgang til andre funktioner.

I et fremtidsperspektiv kan en udvidelse af afgrænsningen overvejes, så også delområde B's facader langs Alexander Foss Gade kan udnyttes til butikker. Dette vil især give mening med henblik på at udvikle +BUS-stoppestedet ved Sohngårdsholmsvej som et urbant knudepunkt.

3.3 Aktive facader

Kundeindgang til butikker skal placeres i de på Bilag 3 markerede aktive facader.

Min. 50 % af stueetagen i de markerede aktive facader skal anvendes til butikker eller andre publikumsorienterede serviceerhverv, liberale erhverv og/eller udadvendte fritidsprægede og kulturelle funktioner.

For ikke-publikumsorienterede erhverv, som placeres ved de aktive facader, skal udadvendte funktioner så som indgangsparti, reception, udstillingslokaler, showroom, kantine o.l. placeres i de aktive facader.

Der kan kun undtagelsesvist placeres boliger i stueetagen ved de aktive facader, og dette kræver i givet fald en særlig bearbejdning af sammenhængen mellem boligbebyggelsens stueetage og det pågældende byrum. Se pkt. 6.2

Ad 3.3

Egnede erhverv kan fx være restauranter, caféer, fitness, forsamlingslokaler, pengeinstitutter, advokat, ejendomsmægler, forsikring, klinikker ol.

Hensigten med bestemmelsen om aktive facader er at skabe gode forudsætninger for, at området kan udvikles til et levende bymiljø.

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Udstykning inden for lokalplanen kan ske efter følgende principper:

- Bygninger/bebyggelser kan udstykkes som sokkelgrunde.
- Veje, stier og ubebyggede arealer kan udstykkes som en eller flere selvstændige ejendomme.

Sokkelgrunde kan afgrænses således, at fællesarealer, p-arealer ol., der alene benyttes af ejerne/brugerne af en ejendom er omfattet.

Udstykning skal ske på baggrund af en godkendt helhedsplan og en principiel udstykningsplan, der som minimum omfatter et helt delområde.

Ad 4.1

Helhedsplanen skal blandt andet belyse hvordan delområdets beboere og brugere sikres adgang til friarealer, parkering, veje og stier.

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelsens omfang og placering generelt

I lokalplanområdet kan der samlet opføres bebyggelse med et bruttoetageareal på max. 85.150 m^2. Bebyggelsens omfang fordeler sig således på de enkelte delområder:

Delområde A: Max. 52.500 m^2 excl. parkeringshus/-kældre, siloer og porthus
Delområde B: Max. 15.300 m^2 excl. parkeringskældre
Delområde C: Max. 17.350 m^2

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelter, som vist på Bilag 2. Byggemuligheden for de enkelte byggefelter fremgår af pkt. 5.3, 5.5 og 5.7.

Der kan i begrænset omfang overføres etageareal mellem byggefelter. Dette forudsætter, at det med volumenstudier ol. kan godtgøres, at bebyggelsen med den ændrede disponering fortsat opfylder lokalplanens formål.

Den maksimale bygningshøjde som angivet i pkt. 5.3, 5.5 og 5.7 er inkl. tekniske installationer til ventilation ol. Dog kan eventuelle elevatortårne overskride den maksimale bygningshøjde i det omfang, det er teknisk nødvendigt for at kunne betjene øverste etage.

Der kan fra 1. sal og op etableres gangbroforbindelser mellem byggefelter. Gangbroforbindelser kan dog kun etableres, hvis disse ikke begrænser kvaliteten af udearealer på terræn og udsigten fra bagvedliggende bebyggelser i væsentlig grad.

Ad 5.1
Lokalplanen rummer ikke byggeretsgivende bestemmelser for delområde D, og der kan derfor ikke opføres nybyggeri eller foretages væsentlige ændringer af eksisterende bygningsvolumener indenfor dette delområde. Uanset dette kan eksisterende bygning ombygges med henblik på at sikre mulighed for meningsfuld genbrug af den kulturhistorisk værdifulde laboratoriehal.

5.2 Bebyggelsens placering, delområde A

Bebyggelse skal placeres med udgangspunkt i følgende principper:

- Rumdannende virkning omkring Alexander Foss Gade og Tankedraget, således at disse fremtræder som veldefinerede byrum.
- Samlet gavlmotiv mod Sønderbro og Østre Allé, der visuelt åbner området mod den omgivende by.
- Iscenesættelse af bevaringsværdige siloer og portnerhuset.
- Rumdannende virkning omkring fælles opholdsarealer.

5.3 Bebyggelsens omfang, delområde A

Bebyggelse skal fremstå med en skalamæssig variation fra 1-7 etager. Etageantal skal fastlægges under hensyntagen til

- Terrænforhold
- Byrum og opholdsarealer i menneskelig skala
- Skalamæssig markering af særlige steder
- Iscenesættelse af bevaringsværdige bygninger.
- Inspiration fra industriens skalamæssigt sammensatte karakter
- Harmonisk virkning indenfor byggefeltet og ifht. naboområder

Bebyggelse kan for de enkelte byggefelter maksimalt opføres med følgende etageareal og højde.

A1: Etageareal maks. 9.950 m^2, højde maks. 21 m.
A2: Etageareal maks. 6.000 m^2, højde maks. 31 m.
A3: Etageareal maks. 4.000 m^2, højde maks. 25 m.
A4: Eksisterende volumen kan genopføres.
A5: Etageareal maks. 3.500 m^2, højde maks. 14 m.
A6: Etageareal maks. 1.850 m^2, højde maks. 17 m.
A7: Etageareal maks. 10.700 m^2, højde maks. 25 m.
A8: Eksisterende volumen kan genopføres.
A9: Etageareal maks. 5.200 m^2, højde maks. 25 m.
A10: Eksisterende volumen kan genopføres.
A11: Etageareal maks. 9.250 m^2, højde maks. 25 m.
A12: Eksisterende volumen kan genopføres.
A13: Etageareal maks. 2.050 m^2, højde maks. 17 m.

Udover ovenstående kan der i byggefelt P1 etableres et parkeringshus i op til 4 etager. I byggefelt P2 kan der etableres p-kælder under forudsætning af at denne udføres med et offentligt tilgængeligt byrum på taget (del af Tankedraget).

I byggefelt A7 kan bebyggelsen etableres med en delvist nedgravet p-kælder. Tagflade på en p-kælder skal i gårdrummet udformes som et grønt opholdsareal med forbindelse til de omgivende byrum. Færdig terrænkote ovenpå p-kælder må ikke ligge mere end 2 meter over Tankedragets terrænniveau.

Forudsætningen for at byggemuligheden i byggefelt A7 kan udnyttes fuldt ud er, at parkering som hovedregel placeres i konstruktion.

Evt. byggeri med et etageantal på 5 eller mere skal gives et markant formsprog. Eksempelvis kan de to øverste etager på dele af bygningen etableres fremskudt (ud over byggefeltet) med op til 3,0 m.

Bygningshøjder måles fra en for byggefeltet fastlagt terrænkote.

Ad 5.3
Bestemmelsen om at den samlede bebyggelse skal fremstå med en skalamæssig variation betyder, at den angivne maksimale højde alene skal forstås som den øvre begrænsning for det pågældende byggefelt.

Snit vest-øst gennem mulig bebyggelse i byggefelt A7

Facadeopstalt af mulig bebyggelse i byggefelt A7 set fra Sønderbro

Bebyggelse i byggefelt A7 kan etableres med et centralt beliggende gårdrum ovenpå en delvist nedgravet p-kælder. Bebyggelsen skal fremstå med en skalavariation fx fra 3 til 7 etager. Der lægges vægt på at det samlede billede fremstår dynamisk set i sammenhæng med nabobebyggelser.

5.4 Bebyggelsens placering, delområde B

Bebyggelse skal placeres med udgangspunkt i følgende principper:

- Rumdannende virkning mod Sohngårdsholmsvej og Kridtsløjfen.
- Videreførelse af industriens sammenbyggede kompleksitet omkring skrænterne.
- Udnyttelse af udsigtskvaliteter.
- Rumdannende virkning omkring fælles opholdsarealer.
- Plads til beplantning omkring bebyggelsen.

5.5 Bebyggelsens omfang, delområde B

Bebyggelse skal fremstå med en skalamæssig variation fra 4-10 etager. Etageantal skal fastlægges under hensyntagen til

- Visuel understregning af terrænstigning langs Sohngårdsholmsvej.
- Nyfortolkning af industriens skalamæssigt sammensatte karakter - herunder sammenfletningen af vertikale og horisontale linjer.
- Byrum og opholdsarealer i menneskelig skala.
- Komplekse terrænforhold.

- Harmonisk virkning indenfor byggefeltet og ifht. naboområder.

Bebyggelse kan for de enkelte byggefelter maksimalt opføres med følgende etageareal og højde:

B1: Etageareal maks 5.200 m^2, højde maks. 22,5 m.
B2: Etageareal maks 4.500 m^2, højde maks. 25 m.
B3: Etageareal maks 2.100 m^2, højde maks. 25 m.
B4: Etageareal maks 3.500 m^2, højde maks. 35 m.

Bygningshøjden i byggefelt B1 og B4 måles fra en fastlagt terrænkote i niveau med Alexander Foss Gade. Bygningshøjden for byggefelt B2 og B3 måles fra en for byggefelterne fælles fastlagt terrænkote i niveau med Kridtsløjfen.

Ud over ovenstående kan der etableres p-kælder under delområde B2 og i byggefelt P3. Det er en forudsætning for at byggemulighederne i delområde B kan udnyttes fuldt ud, at parkering som hovedprincip placeres i konstruktion.

Ad 5.5
Bestemmelsen om at den samlede bebyggelse skal fremstå med en skalamæssig variation betyder, at den angivne maksimale højde alene skal forstås som den øvre begrænsning for det pågældende byggefelt.

Der lægges vægt på at skalaen på ny bebyggelse visuelt understreger terrænstigningen langs Sohngårdsholmsvej.

Ny bebyggelse skal medvirke til at nyfortolke industriens skalamæssigt sammensatte bebyggelsesprofil og skal samlet danne en god helhed med bebyggelse i naboområder. Her er som eksempel vist mulige nye volumener i delområde B set fra Østre Allé.

5.6 Bebyggelsens placering, delområde C

Bebyggelse skal placeres med udgangspunkt i følgende principper:

- Rumdannende virkning omkring Alexander Foss Gade. Bebyggelse langs bygaden skal som hovedregel placeres med facade i byggefeltets afgrænsning mod vejen. Max. 25 % af facadelængden kan trækkes indtil 3 m tilbage fra facadelinjen, således at der kan etableres nicher ol.
- Videreførelse af industriens sammenbyggede kompleksitet omkring skrænterne.
- Udsigtslinje i 20 meters bredde til cementmølleriet fra arealerne sydøst for lokalplanområdet, med en principiel placering som vist på kortbilag 3, skal respekteres.

5.7 Bebyggelsens omfang, delområde C

Bebyggelse skal etableres med en skalamæssig variation fra 1-9 etager. Etageantal skal fastlægges under hensyntagen til

- Nyfortolkning af industriens skalamæssigt sammensatte karakter - herunder sammenfletningen af vertikale og horisontale linjer.
- Genfortolkning af Cementfabrikken Danmarks tidligere siloanlæg.
- Iscenesættelse af bevaringsværdige bygninger - herunder Mølleværket, Kedelhuset, Gavlhusene og Westernfacaden.
- Komplekse terrænforhold.
- At Alexander Foss Gade skal være et byrum i menneskelig skala.
- Harmonisk virkning indenfor byggefeltet og ifht. naboområder.

Bebyggelse kan for de enkelte byggefelter maksimalt opføres med følgende etageareal og højde:

C1: Etageareal maks. 1.000 m^2, højde maks. 14 m.
C2 og C3: Etageareal maks. 2800 m^2, højde maks. 17 m.*
C4: Etageareal maks. 3.500 m^2, højde maks 32 m.
C5: Etageareal maks. 1.200 m^2 indenfor eksisterende bygningsvolumen.
C6: Etageareal maks. 3.400 m^2, højde maks. 17 m.
C7: Etageareal maks. 650 m^2 indenfor eksisterende bygningsvolumen.
C8 og C9: Etageareal maks. 4.800 m^2, højde maks. 25 m.

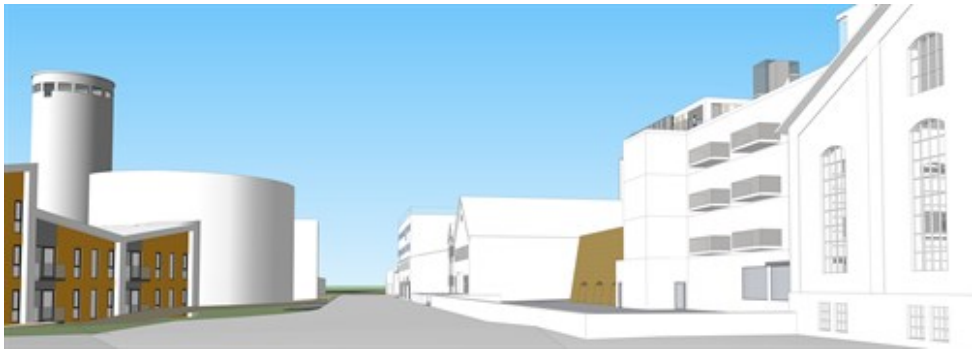
* Forudsætningen for byggemuligheden i byggefelt C2 er, at "westernfacaden" bevares helt eller delvist og integreres i nybyggeri jf. pkt. 6.8.

Ved evt. byggeri i 7 etager eller derover kan 6. etage og derover på dele af bygningen etableres fremskudt (ud over byggefeltet) med op til 3,0 m.

Bygningshøjder måles fra en for byggefeltet fastlagt terrænkote.

Ad 5.7

Bestemmelsen om, at den samlede bebyggelse skal fremstå med en skalamæssig variation, betyder, at den angivne maksimale højde alene skal forstås som den øvre begrænsning for det pågældende byggefelt.



3D-model der viser bebyggelsesskalaen langs Alexander Foss Gade set i sammenhæng med gaderummets dimensioner.

Bebyggelse langs gaden kan opføres i 1-4 etager under hensyntagen til den gode helhedsvirkning med nabobebyggelser og værdifulde bygninger/bygningsdele. Den bevarede "westernfacade" fra Cementfabrikken Danmark, skal integreres i et evt. nybyggeri.

Der lægges desuden vægt på at ny bebyggelse skalamæssigt skal være med til at fremhæve bevaringsværdige bygninger. Eksempelvis skal bebyggelsesskalaen i byggefelt C6 underordne sig Kedelhuset og synligheden af Mølleværket som et bagvedliggende landmark.

5.8 Værdifulde bygninger

Værdifulde bygninger, bygningsfacader og anlæg - markeret på Bilag 2 - må ikke nedrives, men kan ombygges i nødvendigt omfang med henblik på meningsfuld genbrug. Se også pkt. 6.5.

Ad 5.8

Det er hensigten at samspillet mellem kulturhistoriske spor og nybyggeri skal være med til at give Eternitten egenart og identitet.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Arkitektonisk eksperimentarium, generelt

Nybyggeri samt om- og tilbygninger i lokalplanområdet skal afspejle Eternitten's status som "Arkitektonisk eksperimentarium". Der lægges vægt på at nybyggeri og genbrug af bevaringsværdige bygninger repræsenterer en nytænkning fx mht. funktionalitet, bæredygtighed, byliv, formsprog, samspil mellem bebyggelser, samspil med landskab eller kompleksiteten af det grønne.

Ad 6.1

I udmøntningen af det arkitektoniske eksperimentarium kan fremhæves følgende højt prioriterede indsatser:

- *Understøtte oplevelsen af Eternitten, som en sund, grøn og livlig bydel.*
- *Nybyggeri i form af eksperimenterende ekspressiv arkitektur med industrielle referencer.*
- *Iscenesættelse og genbrug af siloer, portnerhus, mølleværk, kedelhus, bastion og skaktovne, gavlhuse, westernfacade og laboratoriehal.*
- *Fremhæve kontraster mellem nyt og gammelt med bebyggelsesstruktur, bebyggelsesskala, formsprog, materialevalg, belysning og/eller kunstnerisk bearbejdning.*

Eksempler på hvordan det arkitektoniske eksperimentarium hidtil har været udmøntet:

- *Familieboligbebyggelse ved Ditlev Bergs Vej, som er en gendigtning af cementmølleriets tårnvirkning, og de tidligere indstribygningers sammenfletning af forskudte bygningselementer.*
- *Fronthuset og ungdomsboligbebyggelsen ved Visionsvej, som arbejder videre med et shedtagsmotiv.*
- *Det runde kontorhus ved Alexander Foss Gade, som genfortolker silomotivet.*
- *Genbrug af silo på Tankedraget til arbejdermuseum.*

6.2 Aktive facader

De på bilag 3 angivne aktive facader skal udformes med transparens og/eller funktionel sammenhæng mellem ude og inde i stueetagen i 25-75% af facadelængden.

Facaden på boliger i stueetagen ved aktive facader skal udformes med funktionel sammenhæng mellem boligbebyggelsens stueetage og det pågældende byrum.

Aktive facader skal mht. arkitektur og materialer have stor detaljerigdom i stueetagen.

Ad 6.2

Hensigten er at stueetagen udformes med indgangs- og glaspartier, der inviterer til sammenhæng mellem de aktiviteter, der foregår i bygningens stueetage, og det tilknyttede byrum. (Fx café med udeservering)

Hvis der undtagelsesvist etableres boliger i de aktive facader kan bestemmelsen fx opfyldes ved at fællesfunktioner og indgangssituation orienteres og åbnes mod byrummet, og ved at etablere forhaver/-terrasser til boliger, som skaber en semioffentlig kantzone mellem boligen og det offentlige rum.

6.3 Særlige hensyn ved synlig beliggenhed

De på Bilag 3 viste markante steder skal gives en særlig udformning.

Ny bebyggelse langs Sønderbro, Østre Allé og Sohngårdsholmsvej skal udformes under hensyntagen til den synlige beliggenhed og helhedsvirkningen med øvrige bebyggelser langs vejen.

Bebyggelse skal mod Sønderbro og Østre Allé samlet fremstå med et gavlmotiv i grøn bund. Gavlene skal gives et åbent facadeudtryk.

Ad 6.3

De markante steder kan fx understreges med en særlig ekspressiv arkitektur, en særlig detaljering, geometri, materialeskift, en særlig funktion, belysning, beplantning, kunst el.

Der lægges vægt på, at det markante sted ved Sohngårdsholmsvej/Østre Allé og stiforbindelsen til Alexander Foss Gade herved bearbejdes med henblik på at understøtte en kommende +BUS station.

6.4 Formsprog og materialer, generelt

Ny bebyggelse skal udformes med afsæt i stedlige kvaliteter.

Bebyggelse skal mht. arkitektur, materialer, farver mv. skabe en god helhedsvirkning inden for det enkelte delområde og i forhold til naboområder samt fremtræde i høj kvalitet.

Bebyggelse skal formgives som klart definerede bygningskroppe, der fremtræder med et varieret formsprog i form af visuelle brud, brug af forskellige arkitektoniske elementer, skift i højde og volumen og/eller skift i materialer/farver.

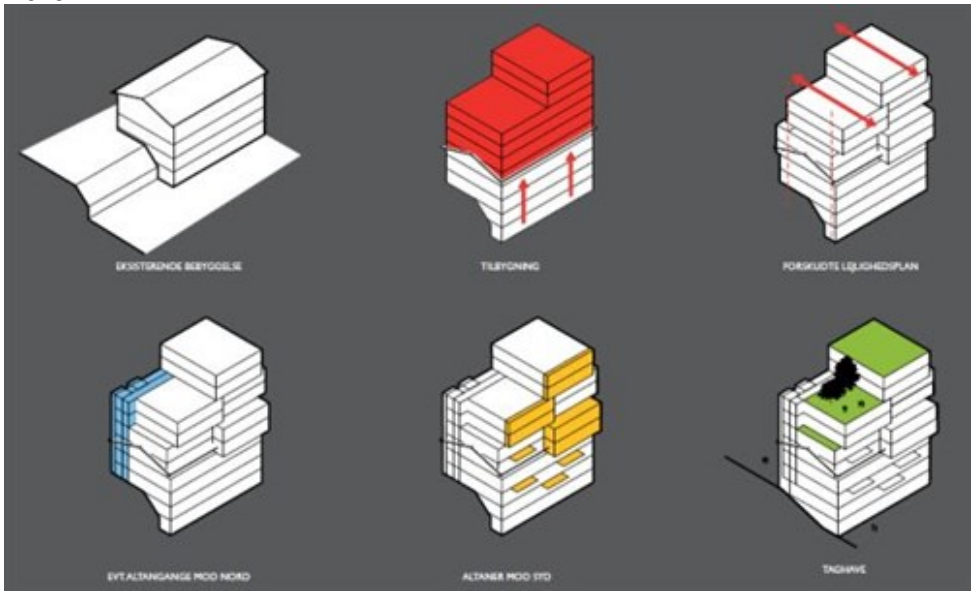
Udendørs varegårde, tilbygninger ol. skal udformes, så de fremstår som en integreret del af det samlede bebyggelseskoncept for byggefeltet.

I valg af formsprog, materialer og farver mv. skal der sikres en markant kontrast mellem nybyggeri og renoverede værdifulde bygninger.

Begrønning af facader skal medvirke til at styrke oplevelsen af Tankedraget som en grøn forbindelse. Der kan etableres facadebeplantning i hele lokalplanområdet. P-dækkets kanter mod nord og nordvest skal begrønnes.

Tage over 1000 m^2 skal begrønnes med mos-sedum, græstørv, terrasser o.l.

Ad 6.4



Eksempel på hvordan den tidligere magasinbygning (byggefelt B4) kan bearbejdes , påbygges og derved transformeres til et moderne boligbyggeri med afsæt i en stedlig industrielt inspireret byarkitektur.

Der lægges vægt på at ny bebyggelse "vokser ud af stedet", således at Eternitten samlet set over tid vil fremstå med sin egen karakteristiske byarkitektur. I dannelsen af bydelens udtryk er det kridtgravede landskab og nyfortolkningen af industriens formsprog væsentlige udgangspunkter, men udmøntningen kan være vidt forskellig byggefelterne imellem.

Facadeopstalt af mulig ny bebyggelse i byggefelt A3. Et eksempel på hvordan der i bebyggelsens udformning kan

skabes en klart defineret bygningskrop med markante visuelle brud, stedligt afsæt (shedtagsmotiv og vertikal orientering), godt samspil med øvrige bebyggelser og byrum (Fronthuset og Tankedraget) og kvalitet i materialevalg (mursten med markante glaspartier).

Der henvises iøvrigt til kvalitetsprogrammerne "Village 21 - fra eternitfabrik til vidensfabrik" og "Fabrikken Danmark, Aalborg" for inspiration til udformningen af bebyggelser.

6.5 Transformation af værdifulde bygninger

For værdifulde bygninger kan der foretages ændringer af bygningernes fremtræden og funktionalitet, når dette sker under hensyntagen til den historiske fortælleværdi og den arkitektoniske helhedsvirkning. Ændringer kan fx være facadegennembrud, tilføjning af nye bygningsdetaljer/-elementer samt udskiftning af tag, vinduer, døre mv.

Der kan tilføjes nye bygningsdele, når disse i formsprog, materialer og farver mv. afviger fra den bygning, som de placeres på (parasitter).

Der skal i transformationen af den enkelte bygning varetages følgende særlige bevaringshensyn:

- **Siloer (byggefelt A8, A10 og A12):** bygningsvolumenerne og deres landmarkvirkning skal sikres. Siloernes visuelle fremtoning kan bearbejdes kunstnerisk.

- **Portnerhus (byggefelt A4):** husets funkis-formsprog skal bevares - herunder det sammenhængende vinduesbånd.

- **Westernfacaden (byggefelt C2):** oprindelige materialer og deres særlige stoflighed skal bevares og fremhæves. Den industrielle funktionalitet skal fremstå som synlige karaktertræk (fx i form af at de oprindelige vinduesåbninger bevares). Westernfacaden skal fremstå som et tydeligt industrihistorisk spor der på en kraftfuld måde fletter sig sammen med et nybyggeri i et let og moderne formsprog.

- **Gavlhusene (byggefelt C3):** oprindelige materialer og deres særlige stoflighed skal bevares og fremhæves. Gavlmotiv og facaderytme skal respekteres.
  Læsserampe mod Alexander Foss Gade skal bibeholdes og udnyttes som halvoffentligt uderum i funktionel sammenhæng med gaden.

- **Cementmølleriet (byggefelt C5):** Mølleriets tårnvirkning og oplevelsen af forskudte bygningselementer, som fletter sig sammen til en skulptur i rummet skal respekteres. Evt. påbygninger skal fremstå som additiv arkitektur, der viderefører disse karakteristika.

- **Kraftcentralen (byggefelt C7):** Bygningens klassiske arkitektoniske udtryk skal respekteres - herunder tagform, facaderytme, vinduestyper- og formater mv. De oprindelige materialer og deres særlige stoflighed skal bevares og fremhæves. Indvendig rumvirkning og tilbageværende industriel inventar skal genbruges som arkitektoniske elementer.

- **Bastion og skaktovne (delområde C):** oprindelige materialer og deres særlige stoflighed skal fritlægges og fremhæves. Bastionens gesimsprofil skal genskabes. Skaktovne skal bevares og aktiveres med nye funktioner - herunder forbindelse mellem plateauer.

- **Kontorbygningen (byggefelt B1):** Bygningskroppens grundform, rytmiske opdeling og samspil med terrænstigningen langs Sohngårdsholmsvej skal bevares. De vandrette facadelinjer skal bevares.

- **Laboratoriehallen (delområde D):** Hallens indre rumlighed og industrielle udtryk skal bevares - herunder rummets volumen, betonkonstruktioner, svalegang, kran og lysindfald via translucent facadebånd. Ved evt. ombygning, udskiftning af facadematerialer ol. skal bygningens ydre industrielle fremtræden fastholdes.

Ad 6.5

Portnerhus (A4)

Westernfacade (C2)

Silo på Tankedraget (A10)

Cementmølleriet (C5)

Bastion med skaktovnshuller

Gavlhusene (C3)

Kontorbygningen (B1)

Kraftcentralen (C7)

Laboratoriehallen

Stemningsbillede - værdifuld kulturarv

Hensigten er, at bygningerne kan "transformeres", så de på bedst mulig vis kan indgå i et arkitektonisk og funktionelt samspil med nybyggeri, og således at de meningsfyldt kan genbruges til nye byformål.

Parasitter kan være en moderne fortolkning af industribebyggelsernes irrationelle bygningskroppe. Parasitter tænkes som selvstændige småskalabygninger, som sammenbygges med særligt egnede værdifulde bygninger/bygningsdele og bryder radikalt med det eksisterende udtryk. Derved kan de være med til at tilføje nye oplevelser til byens rum og byens profil.

6.6 Skiltning

Ved indkørslen til Poul Larsens Vej fra Sønderbro og til Synergivej fra Østre Alle kan der placeres en fælles pylon for funktioner, der vejbetjenes via de pågældende vejadgange. Der kan desuden opsættes en pylon ved indkørslen til Visionsvej til fælles skiltning for funktioner der vejbetjenes herfra. Pyloner må ikke virke visuelt dominerende ifht. bagvedliggende bebyggelse.

Der kan opsættes et henvisningsskilt ved hver indkørsel til en kundeparkeringsplads eller lignende langs Visionsvej og Alexander Foss Gade. Henvisningsskiltet skal være fælles for flere virksomheder, hvis der er tale om en fælles indkørsel.

Ved adgangen til Tankedraget fra Sønderbro og Alexander Foss Gade fra Sohngårdsholmsvej kan der opsættes skilte til vejvisning målrettet fodgængere og cyklister.

I det enkelte gårdrum kan der desuden i nødvendigt omfang opsættes mindre anvisningsskilte, som anviser indgangen til den enkelte virksomhed.

Der gælder nedenstående bestemmelser vedr. skiltestørrelser.

- Pylon ved Poul Larsens Vej: Højde maks. 6 m., skilteflade maks. 10 m^2
- Pylon ved Synergivej: Højde maks. 5 m., skilteflade maks. 8 m^2
- Pylon ved Visionsvej: Højde maks. 3 m., skilteflade maks. 3 m^2
- Henvisningsskilte: Højde maks. 2,5 m., skilteflade maks. 2 m^2
- Skilte for fodgængere/cyklister: Højde maks. 2 m., skilteflade maks. 2 m^2
- Anvisningsskilte: Højde maks. 1,5 m., skilteflade maks. 1 m^2

Langs veje og offentligt tilgængelige byrum er der mulighed for at skilte med en virksomheds navn/brand som løse bogstaver og logo på bygningsfacaden eller bag en glasfacade. Skiltningen skal være tilpasset bygningens arkitektur og byrummets skala. Skiltning må ikke have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding ol.

Der kan kun skiltes med henblik på vejvisning/orientering.

Dog kan der på udvalgte gavle og siloer gives mulighed for midlertidig skiltning til andre almennyttige formål. Udpegning af facader til midlertidig skiltning skal ske på grundlag af en forhåndsdialog med Aalborg Kommune om formål, varighed og udformning.

Skiltning og reklamering iøvrigt må ikke finde sted. Dette gælder alle øvrige fritstående skilte, facadereklamer, bannere, skilte på tagflader, reklameflagstænger ol.

Ad 6.6

Eksempel på fælles pylon

Skiltning som løse bogstaver på facaden

Løse bogstaver bag glasfacade

6.7 Tekniske installationer

Tekniske installationer som ventilationsanlæg, solceller ol. skal fremstå som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

6.8 Belysning

Udvalgte bygninger, bygningsdele, belægningsdele, landskabselementer og beplantning kan markeres med effektbelysning, hvis dette sker som en integreret del af bygnings- og/eller landskabsarkitekturen i delområdet.

Funktionsbelysning skal udføres på baggrund af et samlet belysningskoncept, der skaber en god helhedsvirkning med belysning i naboområder.

Ad 6.8

For inspiration til belysningsdesign på Eternitten henvises til kvalitetsprogrammet "Village 21 - fra eternitfabrik til vidensfabrik".

7. Ubebyggede arealer

7.1 Friarealer generelt

Lokalplanområdets friarealer skal disponeres som gode helheder på tværs af matrikelskel, hvad angår rekreative muligheder, naturindhold, æstetik og funktionalitet (herunder parkering og trafikafvikling).

Der er fastlagt nærmere bestemmelser for følgende områder/områdetyper:

- Den grønne kant (pkt. 7.2)
- Tankedraget (pkt. 7.3)
- Alexander Foss Gade (pkt. 7.4)
- Fælles opholdsarealer (pkt. 7.5)
- Private opholdsarealer (pkt. 7.6)
- Grønne skrænter (pkt. 7.7)

Der skal samlet udlægges brugbare fælles og/eller private opholdsarealer svarende til min. 15% af boligetagearealet. Delarealer af Tankedraget og Alexander Foss Gade kan indregnes i de 15% for boliger, som ligger i umiddelbar tilknytning til disse byrum, hvis de pågældende delarealer har karakter af brugbare opholdsarealer.

Opholdsarealer skal i princippet være bilfrie. Shared space arealer, som både anvendes til sivetrafik, parkering, færdsel for bløde trafikanter og ophold/aktivitet kan tælles med som opholdsarealer, hvis arealerne i deres design tydeligt fremstår med en prioritering af dette frem for biltrafik og parkering.

Beplantning skal medvirke til at sikre læ og gode opholdskvaliteter. Beplantning skal sikres gode vækstbetingelser.

Inden anlægsarbejde påbegyndes i et byggefelt skal der udarbejdes en detaljeret plan for de tilknyttede friarealer. Planen skal godkendes af Aalborg Kommune.

Ad 7.1

Som led i byggesagsbehandlingen skal bygherre dokumentere, hvordan friarealerne tænkes indrettet med de ønskede funktioner (herunder sammenhængen med naboområder). Dokumentationen skal som hovedregel være i form af målfast plantegning, hvor inventar, belægninger og beplantning mv er vist.

Der henvises til kvalitetsprogrammerne "Village 21 - fra eternitfabrik til vidensfabrik" og "Fabrikken Danmark, Aalborg" for inspiration til udformningen af friarealer.

7.2 Den grønne kant

Det på bilag 2 viste område langs Sohngårdsholmsvej, Østre Alle, Sønderbro og Poul Larsens Vej udlægges som en sammenhængende grøn kant.

Den grønne kant skal anlægges og tilplantes på grundlag af en sammenhængende beplantningsplan med grupper af træer, buske og urter på græsbund og med indpasning af åbne, landskabsintegrerede forsinkelsesbassiner. Med beplantningsplanen lægges der vægt på at skabe en god helhedsvirkning med bebyggelsen i lokalplanområdet og beplantningen i naboområder.

Beplantningen skal fremstå naturlig og frodig og underbygge et eng- og ådalstema. Der skal fortrinsvist bruges hjemmehørende arter, som kan iblandes enkelte eksotiske arter. Artsdiversitet skal sikre mod samlede frafald i beplantningerne i tilfælde af fx sygdomsudbrud eller klimaændringer.

I forbindelse med etablering af +BUS station ved Sohngårdsholmsvej skal mobilitetsknudepunktet markeres med et særligt markant beplantningsvolumen.

Ad 7.2
Hensigten er dels at give Eternitten en markant grøn profil ud ad til, dels at formidle overgangen mellem bebyggelse og vejrum for derved at tilføre "storskala"-byrummet en menneskelig dimension.

Hensigten er at den grønne kant skal bestå af 30 % træer og buske/små træer, heraf 2/3 træer og 1/3 buske/små træer, samt et urtelag i bunden. Træer og buske skal fordeles jævnt over arealet, og gerne markere særlige fikspunkter.

Plejeudtrykket skal understøtte biodiversiteten og det naturlige udtryk i langt urtegræs med klippede kanter og stier.

***Træarter** kan f.eks. være en blanding af store markante arter som Eg (Quercus petraea), Ær (Acer pseudoplatanus), Småbladet Lind (tilia cordata), Pil (Salix alba) og evt. Platan (Platanus acerifolia) som ses i området, samt mindre arter som Navr (Acer campestre), Alm. Hvidtjørn (crataegus laevigata), Skovfyr (pinus sylvestris), Rødel (alnus glutinosa).*

***Buske** kan være f.eks. Seljepil (salix caprea), alm. Hyld (Sambucus nigra), Hunderose (rosa canina), alm. Benved (Euonymus europaeus), Kvalkved (Viburnum opulus) og Syren (syrenga vulgaris).*

***Urter** kan f.eks. være græs/urteblandinger med fortrinsvist hjemmehørende arter af urter såsom Okseøje (Leucanthémum vulgáre), Kællingetand (Lotus corniculátus), Blodrød storkenæb (Geránium sanguineum) samt på fugtige steder mere sumpprægede arter som Almindelig Mjødurt (Filipendula ulmaria), Eng-nellikerod (Geum rivale) og Gul Iris (Iris pseudacorus).*

7.3 Tankedraget
Tankedraget skal indrettes som et aktivt grønt byrum med offentlig karakter. Tankedraget skal indrettes med en meningsfuld funktionalitet set i sammenhæng med anvendelsen af tilgrænsende bebyggelse. Det kan være til færdsel, ophold og aktivitet, herunder torveaktiviteter, udeservering ol.

Tankedraget skal sikre Eternittens tilgængelighed for fodgængere og cyklister fra krydset Sønderbro/Østre Allé og i sin udformning virke inviterende ifht. den omgivende by. Byrummet skal indrettes på de bløde trafikanters præmisser og må kun i begrænset omfang bruges til bilkørsel og parkering.

Byrummet skal samlet fremstå som en helhed, men også gerne med indholdsmæssige og designmæssige variationer på de to sider af Visionsvej.

Helhedsindtrykket skal være et grønt byrum med et sammenhængende "gulv" fra væg til væg, og hvor træer og anden markant beplantning spiller en visuelt fremtrædende rolle i byrummet. Det skal udformes med en kombination af beplantede/grønne flader/oaser og bymæssigt prægede overflader i fx granit, belægningssten og betonelementer. Der lægges vægt på, at kanter og overgange defineres klart ved brug af rustikke materialer som fx chaussésten, aluminiums- eller stålbånd.

Tankedraget kan etableres delvist oven på parkeringskælder.

7.4 Alexander Foss Gade

Alexander Foss Gade skal fungere som centrum for handels- og byliv i bydelscenter Eternitten. Det skal udformes som et helstøbt byrum fra væg til væg, høj prioritering af bløde trafikanter, og med bymæssigt prægede overflader i fx granit, belægningssten eller betonelementer. Der lægges vægt på, at kanter og overgange defineres klart ved brug af rustikke materialer som fx chaussésten, aluminiums- eller stålbånd.

Der skal indpasses grønne elementer i gadeforløbet i form af enkeltstående træer, trægrupper, grønne bakkeøer eller andre beplantningsvolumener.

Bevaringsværdige træer skal bevares (se Bilag 2)

Beplantning og byinventar skal samlet skabe en god arkitektonisk helhedsvirkning samt et trygt og menneskevenligt mikroklima.

Der kan i mindre omfang indpasses parkeringspladser til korttids- og handicapparkering langs gaden. Delarealer til biltrafik skal markeres med kantmarkering eller belægningsskift til fx asfalt.

Der skal sikres gode færdselsmuligheder på tværs af gaden for fodgængere, mulighed for ophold og mulighed for udendørs torveaktiviteter, udeservering ol.

I den nordlige ende af gaden skal der sikres en god forbindelse for gående til busstoppested / +BUSstation og til Øgadekvarteret.

7.5 Fælles opholdsarealer

I tilknytning til den enkelte bebyggelse skal der sikres areal til udendørs fælles opholdsareal.

Opholdsarealer skal have en frodig grøn karakter, være solorienterede og beskyttede ifht. støj, have god vindkomfort og indrettes med fleksible opholds- og aktivitetsmuligheder afstemt efter de ønskede

målgruppers behov. Legepladser til mindre børn skal placeres i umiddelbar tilknytning til boligerne.

Fælles opholdsarealer kan placeres på terræn, på dæk og/eller som tagterrasser eller taghaver.

Opholdsarealer på terræn skal så vidt muligt anlægges med gennemtrængelige flader som beplantning, grus, stenmel ol.

Tag på parkeringskælder i byggefelt A7, B2 og P3 skal bearbejdes landskabeligt og funktionelt som grønne opholdsrum for de bebyggelser, som de knytter sig til. Der skal sikres forbindelse for gående fra "taget" til de tilgrænsende byrum via trapper ol.

7.6 Private opholdsarealer

Til alle boliger skal der etableres solorienterede og fredelige opholdsarealer med privat karakter i form af haver, terrasser eller altaner. De private opholdsarealer skal afskærmes med henblik på at sikre privathed og læ samt mulighed for skygge. Terrasser og haver kan etableres på terræn, tag eller dæk.

For etagebebyggelse med små boligstørrelser kan de private opholdsarealer evt. etableres fælles for flere lejligheder.

7.7 Grønne skrænter

De på bilag 3 viste skrænter skal beplantes med hjemmehørende urter, buske og træer og derved fremstå som grønne elementer i de tilknyttede byrum.

Ad 7.7

Samlet fremstår lokalplanområdet som et bymæssigt præget område med mange hårde overflader. Der lægges vægt på at skrænterne begrønnes og derved medvirker til at øge områdets biodiversitet og skabe et "blødt" modspil til hårde belægningsflader og bygningsfacader.

7.8 Terrænregulering

Terrænregulering skal ske under hensyn til ønsket om at bevare et dramatisk og komplekst samspil mellem bebyggelse, terrænspring og skrænter i delområde B, C og D.

I byggefelt P3 kan der foretages terrænregulering i forbindelse med etablering af p-kælder.

I delområde A skal terrænregulering medvirke til at skabe bløde overgange mellem Alexander Foss Gades terrænniveau og Sønderbros terrænniveau.

Terrænregulering kan desuden ske med henblik på beskyttelse af opholdsarealer mod støj - dette i form af et byarkitektonisk integreret bakkelandskab.

Terrænregulering skal ske efter et samlet princip for det enkelte byggefelt. Princippet skal godkendes af Aalborg Kommune.

7.9 Udendørs oplag

Oplag må kun finde sted i bygninger eller på særligt afskærmede arealer i form af arkitektonisk indpassede varegårde ol.

7.10 Belysning og inventar

For hvert delområde skal der laves en ensartet løsning mht. opsætning af belysning og byinventar. For Alexander Foss Gade skal der fastlægges et ensartet design på tværs af delområder.

Generelt gælder, at belysningsmateriellet skal overholde gældende krav og normer. Som hovedregel skal opholdsarealer og stier belyses med parkarmaturer, mens vejarealer skal belyses med vejarmaturer. Der kan evt, - helt eller delvist - anvendes pullertlamper til belysning af stier. Særlige bygninger og bygningsdele eller udvalgte anlæg, flader, beplantninger mv. i byrum kan evt. illumineres eller markeres med lysbånd, LED-lamper ol. i belægning eller terræn.

Byinventar skal være af høj kvalitet og have en høj æstetisk værdi samtidig med, at de kan opfylde brugernes krav ift. brugbarhed og holdbarhed. Der lægges vægt på, at inventar har et enkelt rustikt design.

Ad 7.10

I kvalitetsprogrammerne er vist principper for indpasning og udformning af belysning og byinventar i delområde A ("Village 21 - fra eternitfabrik til vidensfabrik") og i delområde C ("Fabrikken Danmark, Aalborg")

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang
Vejadgangen skal ske fra Poul Larsens Vej, Østre Alle, Sohngårdsholmsvej, Kridtsløjfen og Ditlev Bergs Vej, som vist på kortbilag 3.

Der tillades ikke gennemkørende biltrafik mellem vejadgangene internt på Eternitten.

Ad 8.1
Uanset at eksisterende overkørsler til Sohngårdsholmsvej generelt ønskes lukket med henblik på at sikre fremkommelighed for den kollektive trafik, kan den nordlige vejadgang til den eksisterende kontorbygning (B1) bibeholdes, da dette er eneste mulige indkørsel til bygningens handicapvenlige hovedindgang. Dette gælder også i en situation hvor bygningen konverteres til boliger. Øvrige overkørsler til delområde B fra Sohngårdsholmvej skal lukkes i takt med at de tilknyttede byggefelter bebygges/konverteres fra erhverv til boliger.

8.2 Veje
Veje skal anlægges med en principiel beliggenhed som vist på bilag 3.

For enden af blinde veje skal der være vendemulighed for en 10 m lastbil.

Områdets veje skal udformes med et for byen typisk materialevalg såsom sort asfalt, chaussésten og beton. På Tankedraget og Alexander Foss Gade skal der vælges belægningstyper, som understreger den overordnede karakter af et fodgængerorienteret byrum, hvorfor asfalt ikke må være et dominerende materiale i helhedsindtrykket af disse byrum. Kanter eller belægningsskift skal markeres med fx granit eller beton.

Følgende vigtige trafikale punkter skal have en særlig markering, fx vha. beplantning, belægninger, byudstyr, kunst, belysning mv.:

- Alexander Foss Gade: Ankomstpladsen ved Poul Larsens Vej og forbindelsen til busstoppestedet ved Sohngårdsholmsvej.
- Krydsningen mellem Visionsvej og stiforbindelsen ad Tankedraget.

Ad 8.2
Med "i princippet" menes, at vejene kan flyttes nogle meter ved udarbejdelsen af det endelige vejprojekt.

Ved projektering af veje skal sikres, at der bliver tilstrækkelig manøvrerum for renovationsvogne, ligesom vejene skal være beregnet for en trafikbelastning på min. 18 tons akseltryk og være fri for hindringer mv.

8.3 Shared space
Følgende byrum skal udformes efter "shared space" principper:

- Tankedraget vest for Visionsvej

- Ankomstrummet mellem byggefelt B1, B2, B3 og laboratoriehallen
- Ankomstrummet mellem C4, B4, laboratoriehallen og den grønne skrænt*

Byrummene skal i indretning, design og materialevalg klart signalere, at færdsel foregår på de bløde trafikanters præmisser.

* Forarealerne ved magasinbygningen kan indrettes til udeservering.

Ad 8.3
Der henvises til færdselslovens bestemmelser om opholds- og legeområder.

Hovedparten af ankomstrummet mellem C4, B4, laboratoriehallen og den grønne skrænt er etableret i forbindelse med ibrugtagning af ungdomsboligbebyggelsen i C4. Ændringer ifht. det allerede etablerede vil således kræve accept fra berørte interessenter.

8.4 Stiforbindelser
Stiforbindelser skal etableres som vist i princippet på bilag 3.

Stiforbindelser kan etableres som integrerede stiløsninger via shared space arealer, som færdselsmulighed ad fredelige vejforløb eller som selvstændige stier/passager.

De på bilag 3 viste hovedstiforbindelser skal anlægges med jævne overfladebelægninger, bredder og længdeprofiler, som gør dem egnede til færdsel for cyklister, barnevogne og kørestolsbrugere. Integrerede stiløsninger skal udformes tilpasset den samlede designløsning for de byrum, de forløber i.

De på bilag 3 viste fodgængerpassager skal anlægges, så de egner sig for gående færdsel. I forbindelse med skrænter og terrænspring i øvrigt kan fodgængerpassager etableres som trapper. I delområde C skal der etableres trappeforbindelse mellem terrænniveauer via et af skaktovnshullerne.

Ad 8.4
Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet.

Med jævn overfladebelægning menes fx asfalt, betonelementer, belægningssten, fliser eller hårdtstampet grus.

Der fastlægges ikke nærmere bestemmelser om design og bredder for stiforbindelser, da det samlede stisystem forløber gennem delområder med meget forskellig karakter - en del af et stiforløb kan således anlægges som en selvstændig sti/passage, mens en anden del af forbindelsen løses med en færdelsmulighed via shared-space arealer.

8.5 Parkering
Der skal udlægges parkeringsareal svarende til:

- Min. 0,7 og maks. 1,1 parkeringspladser pr. bolig afhængig af boligtyper

- 0,125 parkeringspladser pr. bolig under 50 m^2

For øvrige anvendelser skal der udlægges parkeringspladser jf. standardnormen i kommuneplanens bilag F.

I delområder hvor der er mulighed for dobbeltudnyttelse fx mellem boliger og erhverv kan det samlede krav til antallet af parkeringspladser reduceres jf. nedenstående tabel:

	Formiddag	**Eftermiddag**	**Aften**	**Lørdag fmd.**
Kultur	10	35	100	50
Skoler	100	100	50	5
Kontor	100	95	5	5
Bolig	50	60	100	60
Indkøb	25	100	25	100
Restaurant	10	35	100	75

Den forventede efterspørgsel på parkering over døgnet skal opgøres i henhold til tabellen og summeres for alle funktioner i hver tidsperiode. Parkeringsbehovet i tidsperioden med den største samlede forventede efterspørgsel skal kunne dækkes med det udlagte antal parkeringspladser med dobbeltudnyttelse.

Parkeringspladser, der etableres i tilknytning til en bebyggelse er forbeholdt lokale ansatte, kunder, beboere, gæster og øvrige brugere. Således kan parkeringspladser, der etableres med henblik på at løse det lokale parkeringsbehov, ikke videresælges til brugere uden for lokalplanområdet.

Såfremt dobbeltudnyttelsesprincippet anvendes, skal der tinglyses en deklaration, som sikrer ejendommens brugere fælles brugsret til parkering. Der skal til enhver tid sikres et passende antal offentligt tilgængelige parkeringspladser i det enkelte delområde til gæster ol.

Parkering skal ske i kælder, i P-hus og på terræn, jf. Bilag 3.

Gode opholdsarealer og byrum går forud for terrænparkering, derfor skal antallet af parkeringspladser på terræn minimeres mest muligt.

Der skal etableres adgang til p-hus i byggefelt P1 for gående med kundevogne fra Alexander Foss Gade.

Langs Alexander Foss Gade kan der kun etableres enkelte parkeringspladser til korttidsparkering, handicappede, taxaholdeplads ol.

Ad 8.5
Det endelige antal parkeringspladser til et boligprojekt skal fastlægges ud fra en vurdering af boligmålgruppens forventede bilejerskab. Således må der for store familieboliger forventes et potentielt større bilejerskab/parkeringsbehov (1,1 pr. bolige) end for boliger af mere beskeden størrelse (0,7 pr. bolig).

Såfremt det ikke er muligt at etablere det beregnede antal parkeringspladser inden for egen grund eller areal disponeret til formålet, kan parkeringskravet opfyldes ved en tinglyst, tidsubegrænset lejekontrakt på de nødvendige P-pladser. Det er en forudsætning, at P-pladserne findes i kvarteret.

Skemaets beregningsnøgle for dobbeltudnyttelse viser den forventede dækningsgrad på parkeringpladser på forskellige tidspunkter for forskellige anvendelseskategorier. Beregningsnøglen kan kun benyttes i delområder, hvor der også i praksis vil være mulighed for dobbeltudnyttelse - dvs. ikke i delområder, hvor parkeringspladser sælges med eksklusiv brugsret.

8.6 Cykelparkering
Udlæg af areal til cykelparkering fastsættes i henhold til kommuneplanens bilag F.

Cykelparkering skal placeres delvist i kælder/bygning delvist på terræn i direkte tilknytning til hovedindgange til bygninger.

8.7 Kollektiv trafik
Der skal sikres areal til etablering af et højklasset bustracé ad Sohngårdsholmsvej, herunder areal og god tilgængelighed til standsningssted, som vist i princippet på bilag 3. I den nordlige ende af Alexander Foss Gade skal der sikres areal til holdeplads for lokal minibus.

Der skal sikres areal til etablering af buslomme på Sønderbro, som vist i princippet på bilag 3.

Ad 8.7
Det kan på længere sigt blive relevant at etablere en minibusrute i bydelen med henblik på at samle passagerer op til at føde den højklassede busrute. Dette kan eksempelvis blive i form af en førerløs bus.

9. Tekniske anlæg

9.1 Opvarmning
Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning.

Ad 9.1
For bygninger, der opfylder Bygningsreglementets krav til lavenergibyggeri, skal kommunen dispensere for tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning, hvis bygherren ansøger herom.

For at sikre lavest mulig CO_2-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmeforsyning.

9.2 Kloakering
Lokalplanområdet skal seperatkloakeres iht. kommunens spildevandsplan.

9.3 Regnvand
Overfladevand skal forsinkes til 1 l/s pr. ha inden afledning til recipient (Østre Landgrøft). Forsinkelse kan ske i et sammenhængende system af åbne bassiner, grøfter, kanaler, regnbede ol., der indgår som rekreative landskabs- og byrumselementer, samt i form af underjordiske bassiner. Inden afledning af overskydende regnvand skal der ske rensning, svarende til hvad der opnås med et veldimensioneret vådt bassin.

Ad 9.3
Afledningen skal ske i overensstemmelse med gældende udledningstilladelser. Hvis der sker ændringer i kloaksystemerne, der har betydning for udledningen, som f.eks. udvidelse af befæstede arealer, ændring af spildevandsmængderne tilsluttet overløbsbygværker, etablering og ibrugtagning af bassiner skal Aalborg Kommune, Miljø, orienteres, og det vil blive vurderet om der skal ske ændringer i udledningstilladelsen.

Opmærksomheden henledes på at den eksisterende kontorbygning (B1) ikke er omfattet af den nuværende udledningstilladelse, ligesom den ikke er tilsluttet samme kloakområde i spildevandsplanen.

9.4 Renovation og affald
Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Aalborg Renovations regulativer, som findes på www.skidt.dk. Der skal afsættes areal til fælles opsamling af genanvendelige materialer, som fx. papir/pap, metal/plast og glas. Opmærksomheden henledes særligt på muligheden for at indarbejde nedgravede containere til affald.

Ad 9.4
Køreveje og vendepladser, samt transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne, skal indrettes efter gældende regulativer.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne

ligeledes leve op til kravene i regulativerne.

Regulativerne samt yderligere oplysninger findes på www.skidt.dk.

Ved projektering skal der indtænkes affaldsløsninger. Den enkelte løsning skal tilpasses bebyggelsen med plads til opbevaring og transport, men kan udformes på forskellige måder.

Etageboliger
Ved etageejendomme bør der reserveres areal til etablering af affaldsøer. Opsamlingen kan ske i nedgravede containere, hvorved der opnås mindre synlige affaldsløsninger og støjgenerne mindskes, eller i overjordiske beholdere/kuber Ved større boligkomplekser kan der med fordel etableres plads til central opsamling af eksempelvis metal, elektronikaffald og farligt affald.

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

Erhverv
Ved erhvervsejendomme bør der udlægges arealer til opsamling af affald, så det sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Hvor der er behov for, at opsamlingen af affald sker i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

Butikker
Ved detailhandelsbutikker, bør der, afhængig af butikstypen, tages højde for og afsættes plads til, at kunderne kan aflevere tom emballage som eksempelvis flasker, malingrester mv.

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

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

9.7 Energianlæg
Solenergianlæg ol. skal integreres arkitektonisk i byggeriet og må ikke medføre blændingsgener.

9.8 Gasforsyning
Området kan forsynes med bygas.

Ad 9.8

Gas kan med økonomisk og miljømæssig fordel anvendes til almindelige husholdninger.

9.9 Øvrige tekniske anlæg

Transformere, pumpestationer ol. kan indpasses i området, når de er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om anvendelse og bebyggelsens udseende.

10. Miljø

10.1 Støj fra trafik

I området skal bebyggelse og arealer til støjfølsomme formål, som fx boliger og opholdsarealer udformes på en måde, der sikrer, at støjniveauet fra trafikken overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Se kommuneplanens retningslinie 13.3.

Ad 10.1

Der er behov for skærpet opmærksomhed omkring sikring af miljøfølsomme anvendelser mod trafikstøj fra Sønderbro, Østre Alle og Sohngårdsholmsvej. Facader mod disse veje skal som udgangspunkt udføres støjdæmpede, med støjisolererede lydruder og lyddæmpende udluftningsåbninger. Boliger skal så vidt muligt indrettes, så opholdsrum ikke har ensidig facade mod de mest støjbelastede facader.

Tilfredsstillende lydniveau på opholdsarealer kan opnås ved at disse placeres bag bygninger, så bygningerne fungerer som støjskærm. Alternativt kan et tilfredsstillende lydniveau på opholdsarealer opnås ved opsætning af arkitektonisk integrerede støjskærme eller landskabsintegrerede støjvolde.

Reduktion af lydniveau på altaner kan ske ved etablering af lydabsorberende loftsbeklædning over altanen og lukket altanværn.

Der skal i forbindelse med byggesager med miljøfølsom anvendelse på støjramte arealer redegøres for, hvilke støjdæmpende foranstaltninger som tænkes anvendt, ligesom effekten af de valgte løsninger skal dokumenteres.

10.2 Støj fra erhverv

Inden for lokalplanområdet må kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1-3, i byggefelt A5 dog miljøklasse 4.

Ved nybyggeri og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for den maksimale støjbelastning fra erhverv kan overholdes, jf kommuneplanretningslinie 4.2.3.

Ventilationsanlæg skal støjafskærmes og placeres, så de er til mindst mulig gene for miljøfølsomme anvendelser.

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

Ad 10.2

Der skal rettes særlig opmærksomhed på, at sammenblandingen af butikker, eksisterende miljøbelastnede erhverv og boliger kan udgøre en potentiel miljøkonflikt. Især er det vigtigt med fokus på støjgener aften og nat. Fx hvis der er tale om en større butik med egen slagter, bager ol. vil der typisk være aktiviteter ud over dagtimerne.

Vareindlevering kan fx etableres i en lukket støjafskærmet sluse/bygningsafsnit. Endvidere skal muligheden for at begrænse vareindlevering, så denne alene finder sted i perioden 7-18 overvejes.

10.3 Støj fra fritidsaktiviteter

Ved nybyggeri og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse og friarealer til større samlede fritidsaktivitetsanlæg skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for den maksimale støjbelastning fra erhverv kan overholdes, jf kommuneplanretningslinie 4.2.3.

Nye bebyggelser og arealer til støjfølsomme formål (fx boliger og opholdsarealer) skal udformes på en måde, der sikrer, at støjniveauet fra fritidsaktiviteter ikke overstiger den vejledende grænseværdi for støj fra erhverv indendørs og på opholdsarealer.

Ad 10.3

Der skal rettes særlig opmærksomhed på at sammenblandingen af støjende fritidsaktiviteter og eksisterende boliger. Især er det vigtigt med fokus på støjgener aften og nat.

Følgende forhold bør overvejes med henblik på at minimere støjbelastning af naboer:

- *optimering af fritidsfaciliteters placering, således at de mest støjbelastende aktiviteter placeres indendøre.*
- *anvendelse af støjreducerende facade- og belægningsmaterialer*
- *begrænsning af aktivitetsperioder*
- *begrænsning af deltagerantal*
- *begrænsning af aktivitetens art. Eksempelvis begræsninger på muligheden for at spille høj musik udendørs.*

Der skal i forbindelse med byggesager for støjbelastende fritidsaktiviteter redegøres for, hvilke tiltag som tænkes iværksat med henblik på at opfylde de vejledende grænseværdier for eksisterende miljøfølsomme anvendelser.

I delområde B er der behov for skærpet opmærksomhed omkring sikring af nye miljøfølsomme anvendelser mod eventuelle støjkonsekvenser fra fritidsaktiviteterne i Laboratoriebygningen (Streetmekka, delområde D). Risikoen for bygningstransmitteret støj mellem Laboratoriebygningen og evt. fremtidig boliger i Magasinbygningen er et særligt OBS-punkt. En foreløbig vurdering peger på at en konstruktiv adskillelse af de to bygninger vil være en forudsætning for at grænseværdierne for det indendørs støjniveau i Magasinbygningen kan overholdes, hvis denne skal ombygges til boliger. Det vil være en betingelse for ibrugtagning af nye boliger i Magasinbygningen at de vejledende grænseværdier for det indendørs støjniveau kan overholdes.

Bygherre skal i forbindelse med fremtidige byggeansøgninger for boliger på naboarealer til Streetmekka redegøre for, hvordan en eventuel støjproblematik tænkes løst, ligesom effekten af de valgte løsninger skal dokumenteres.

11. Grundejerforening

Bestemmelser fra Lokalplan 4-2-107

11.1 Medlemspligt

Der skal oprettes en grundejerforening for hvert af delområderne A, B og C med medlemspligt for samtlige grundejere inden for de nævnte områder.

Der skal ligeledes oprettes én overordnet grundejerforening, hvor der er medlemspligt for samtlige grundejerforeninger inden for de nævnte delområder samt for grundejere af delområde D.

11.2 Opgaver

De enkelte grundejerforeninger skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles opholdsarealer, veje, stier, beplantning, belysning og andre fællesanlæg - herunder regnvandsbassiner, sandfang og olieudskiller i de respektive delområder. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder etablering og vedligeholdelse af rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger.

Den overordnede grundejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse af bygaden og ankomstpladsen (vejudlæg E-E) samt adgangsvejen fra Sønderbro (vejudlæg A-A) samt fra ankomstpladsen til den
sydlige adgangsvej vist på bilag 3. Grundejerforeningerne bør overveje, om der er basis for en fælles affaldsløsning. Grundejerforeningerne
skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.

Forsinkelsesbassinet under adgangsvejen fra Sønderbro betjener arealer uden for lokalplanområdet. Vedligeholdelse og drift af denne vedrører derfor ikke lokalplanområdets grundejerforeninger.

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Aalborg Kommune.

11.4 Oprettelse

Grundejerforeningerne skal oprettes senest når Aalborg Kommune kræver det.

11.5 Foreningernes størrelse

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.

11.6 Plejeplan

Der skal udarbejdes en plejebeskrivelse af områdets grønne anlæg, som redskab til udvikling af områdets beplantning og karakter. Plejeplanen godkendes af Aalborg Kommune.

Ad Bestemmelser

Der er i forlængelse af tidligere lokalplan (4-2-107) oprettet fælles grundejerforeninger for hver af delområderne A og C. Ligeledes er den overordnede grundejerforening allerede etableret.

Bestemmelserne vedr. grundejerforeninger i lokalplan 4-2-107 er stadig gældende. Til information er bestemmelsernes ordlyd gengivet her med kursiv tekst. I den forbindelse skal man være opmærksom på, at lokalplanområdets inddeling i delområder er ændret fra lokalplan 4-2-107 til lokalplan 4-2-113, ligesom henvisninger til vejudlæg refererer til bilag 3 i lokalplan 4-2-107 (Lokalplan 4-2-107 kan ses her).

12. Betingelser for ibrugtagning

12.1 Betingelser, hele området

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer må ikke tages i brug uden Aalborg Kommunes tilladelse, før:

- Veje er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.1 og 8.2.
- Stier er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.3.
- Parkering er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.4 og 8.5.
- Beplantning og anlæg af fællesarealer mv. er udført i overensstemmelse med pkt. 7.1-7.7.
- Bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmeforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning, jf. pkt. 9.1.
- Bebyggelsen er separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Aalborg Kommunes anvisning.
- Der er givet tilladelse til ændret anvendelse efter jordforureningslovens §8.
- Det er dokumenteret, at de vejledende grænseværdier for støj er overholdt, jf. pkt. 10.1-10.3.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Ophævelse af lokalplan

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplaner i sin helhed på alle punkter med undtagelse af punkt 11 om grundejerforeninger, for det område, der er omfattet af denne lokalplan:

- Lokalplan 4-2-107, Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

14. Servitutter

14.1 Ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

15.1 Endelig godkendelse og bekendtgørelse
Når lokalplanen er endeligt godkendt og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

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

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

15.4 Dispensationer
Kommunen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Kommunen har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmeforsyning, når en bygning opføres som lavenergibyggeri. Dette gælder dog ikke blokvarmecentraler.

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

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

15.7 Ekspropriation
Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan kommunen ekspropriere.

15.8 Overtagelsespligt
Hvis en ejendom, der er udlagt til offentlige formål eller omfattet af bestemmelser om bevaring af bebyggelse, indebærer, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

Delvis ophævelse

Lokalplan 4-2-113, Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret,

er ophævet for det område, der er omfattet af:

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

Kort og bilag

Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitsen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.

Bilag 0 - Miljøklasser

Formålet med miljøklasserne er at forebygge miljøproblemer ved en hensigtsmæssig placering af virksomheder, fritidsanlæg, institutioner og andet, som erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne med bl.a. støj, røg, lugt, rystelser eller trafik.

Hver type virksomhed mv. har en miljøklasse ud fra, hvor meget den erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne. Der er betydelig variation i påvirkningerne fra virksomheder indenfor en enkelt virksomhedstype. Derfor er miljøklassen fastsat som et interval, og der er mulighed for op- og nedklassificering ud fra en konkret vurdering af f.eks. virksomhedens indførelse af renere teknologi.

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

Klasse 2
Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og som kan indplaceres i områder med boliger.

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

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

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

Klasse 7
Virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed.

Anvendelse	Eksempler på typer	Miljøklasse

Butikker	Dagligvarebutik, supermarked Lavprisvarehus Kiosk Udvalgsvarebutik Butikker med værksted, f.eks. guldsmed Særlig pladskrævende varegrupper Salg af egne produkter evt. med showroom	1-3 1-4 1-3 1-4 1-3 1-4 1-3
Butikslignende formål	Frisør o.l. Rejse-, turist-, billetbureau o.l.	1-3 1-3
Restaurant o.l.	Bar Diskotek Fastfood o.l. Restaurant o.l.	1-4 1-4 1-4 1-4
Hotel o.l.	Hotel Vandrehjem o.l.	1-3 1-3
Klinikker mv.	Kiropraktor Læge, tandlæge o.l. Sygehus o.l. Terapi	1-3 1-3 3-4 1-3
Dyreklinikker mv.	Dyreklinik Dyrehospital o.l. Hundekennel Hundepension mv.	1-3 1-4 1-4 1-4
Kontorer	Administration Advokat, revisor o.l. Arkitekt, ingeniør o.l. Datarådgivning	1-3 1-3 1-3 1-3

Service	Bedemand o.l. Ejendomsmægler o.l. Forsikring Frisør o.l. Marketing Medievirksomhed Pengeinstitut Postkontor Postordrevirksomhed Rejse-, turist- , billetbureau o.l. Reklamevirksomhed Små vaskerier, renserier o.l. Solcenter	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 2-3 1-3 1-3
Benzinsalg	Benzinsalg (evt. med tilhørende kiosk og vaskeanlæg, men ikke værksted)	3
Trykkerier	Bogbinderi Fotografisk virksomhed Trykkerivirksomhed o.l.	2-3 2-3 2-5
Kulturelle formål	Bibliotek Biograf Kirke, menighedshus, kirkegård Kulturformidling o.l. Medborgerhus Museum, udstilling, galleri Musiklokale Teater	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3
Ferieformål	Camping o.l. Ferieby, feriecenter Hotel Vandrehjem	2-5 2-5 1-3 1-3
Fritidsanlæg	Forlystelse, underholdning Klub, forening Lystbådehavn Sport	1-7 1-7 1-7 1-7

Undervisning	Forskning, udvikling	1-3
	Gymnasium	1-3
	Højere uddannelse	1-3
	Kursus, konference	1-3
	Skole	1-3
Institutioner	Børneinstitution	1-3
	Døgncenter, forsorg	1-2
	Kollegier	1-2
	Ungdomsbolig, ældrebolig	1-2
	Ældreinstitution	1-2
Rekreative formål	Grønne områder	
	Parker	
	Torve, pladser o.l.	
Tekniske anlæg	Antenneanlæg (små)	
	Beskyttelsesrum	
	Jernbaneanlæg	3-6
	Kraftvarmeværker	3-6
	Lufthavn	6-7
	Parkeringshus	1-4
	P-pladser	1-4
	Pumpestation o.l.	1-4
	Rensningsanlæg	1-7
	Transformere (små)	
	Varmeværker	1-4
	Vejanlæg	1-7
Engroshandel o.l.	Aftapning, pakning, oplag	3-6
	Catering	2-5
	E-handel o.l.	2-4
	Engroshandel	2-6
	Lagervirksomhed	2-6
	Postordrevirksomhed	2-6
Transport o.l.	Biludlejning	2-4
	Busterminal, remise o.l.	4-6
	Flytteforretning	3-6
	Fragtmand, budcentral	3-7
	Hyrevogne	3-4
	Redningsstation	2-7
	Vognmand	3-7

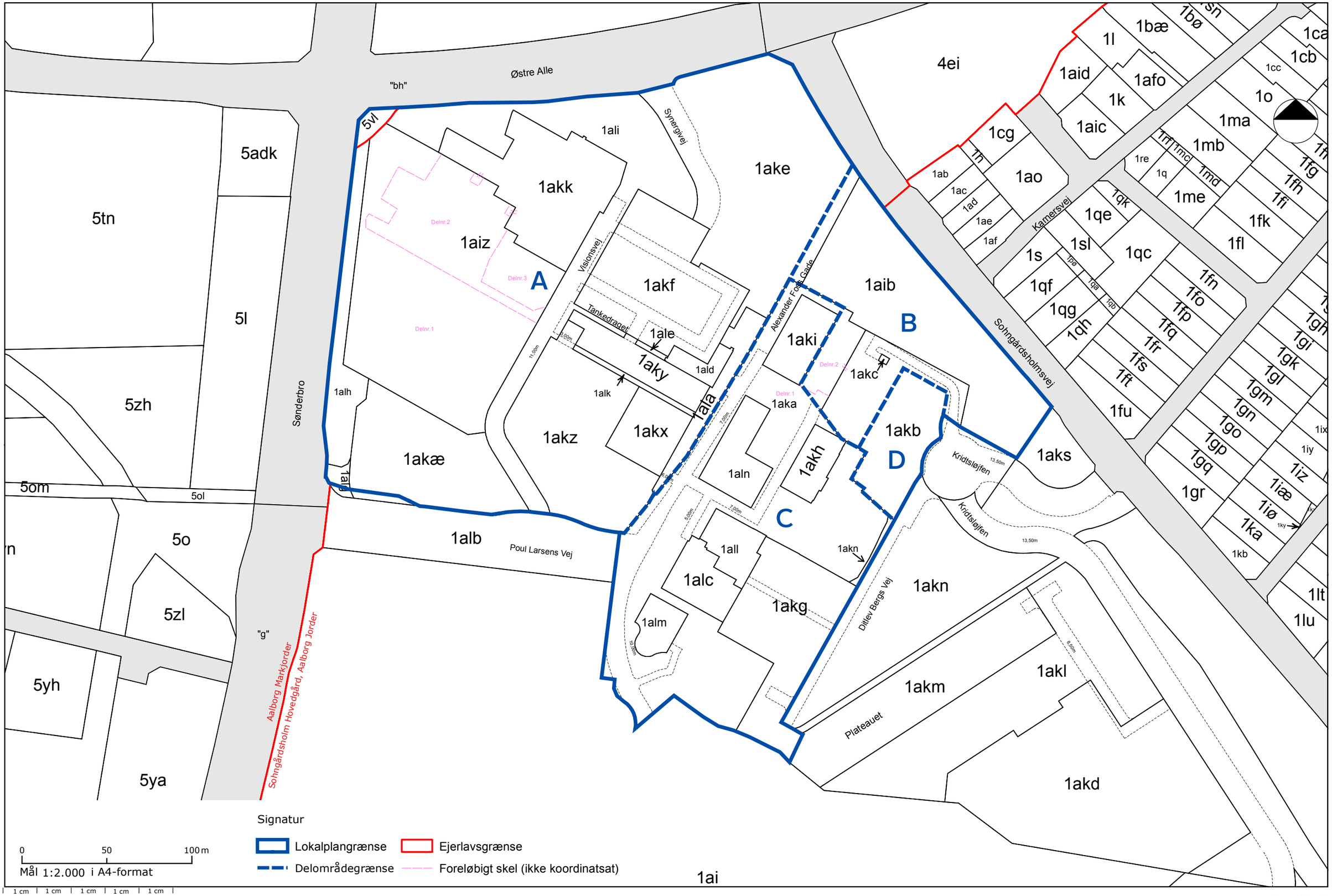
Oplagsvirksomhed o.l.	Affaldssortering	4-5
	Containerplads	4-5
	Entreprenør o.l.	4-5
	Fyldplads	5-7
	Garageanlæg	3-5
	Kompostering	4-6
	Kontrolleret losseplads	6-7
	Omlastestation	5-6
	Oplag	5-6
	Plads til kørende materiel	4-5
	Trælast (uden byggemarked o.l.)	3-5
Værksteder o.l.	Autoværksted	3-5
	Bådeværft (træbåde)	3-5
	Cd- og dvd-produktion	2-5
	E-handel o.l.	2-4
	Elinstallatør	2-3
	Elektroteknik	2-3
	Fødevarefremstilling	3-4
	Glarmester	2-3
	Lakering, overfladebehandling	4-5
	Maskinværksted	2-6
	Postordrevirksomhed	2-6
	Smedje, vvs	2-6
	Snedker	3-5
	Softwareproduktion	2-6
	Stenhugger	3-5
	Tekstil- og tøjproduktion	2-4
	Undervognsbehandling	4-5
	Vaskeri, renseri, farveri	3-4
	Vulkanisering	3-4

Mindre industri	Akkumulator- og kabelproduktion	4-5
	Betonblanding, betonstøbning	4-6
	Bygningselementer	4-5
	Catering	2-5
	Cd- og dvd-produktion	2-5
	Drikkevarefremstilling	4-5
	E-handel o.l.	2-4
	Elektroteknik	2-4
	Fødevarefremstilling	3-6
	Galvanisering, forzinkning o.l.	4-6
	Garveri	4-6
	Glas-, porcelæn- og lervareproduktion	5-6
	Gummiproduktion	4-5
	Kabelskrot	3-6
	Kartoffelmelsfabrik o.l.	4-5
	Lakering, overfladebehandling	4-6
	Maskinfabrik	2-5
	Møbelfabrikation o.l.	4-5
	Ophugning, nedknusning	4-5
	Plast- og skumplastfremstilling	4-5
	Postordrevirksomhed	2-6
	Protein- og enzymfremstilling	3-6
	Rengørings- og hygiejnemidler	4-5
	Softwareproduktion	2-6
	Tagpapfremstilling	4-5
	Tekniske installationer	2-6
	Tekstil- og tøjproduktion	3-5
	Træimprægnering	4-5
	Vaskeri, renseri, farveri	3-5
	Vulkanisering	3-5

Større industri	Akkumulator- og kabelproduktion	5-6
	Asfaltfremstilling	6-7
	Betonblanding, betonstøbning	4-6
	Biogasanlæg	6-7
	Bygningselementer	4-7
	Drikkevarefremstilling	5-6
	Elektroteknik	3-5
	Farve, lak, lim, cellulose	6-7
	Foderstoffer, kornforarbejdning	4-6
	Forbrænding (affald)	4-7
	Fødevarefremstilling	3-6
	Galvanisering, forzinkning o.l.	4-6
	Garveri	5-6
	Glas-, porcelæn- og lervareproduktion	5-6
	Gummiproduktion	4-6
	Kabelskrot	5-6
	Kartoffelmelsfabrik o.l.	5-6
	Kemisk og genetisk produktion	6-7
	Lakering, overfladebehandling	4-7
	Lægemiddelfremstilling	6-7
	Maskinfabrik	3-6
	Metalfremstilling, -forarbejd., -støbning	5-6
	Møbelfabrikation o.l.	5-6
	Olie- og benzindepot	6-7
	Ophugning, nedknusning	5-6
	Papir- og papfremstilling	4-7
	Plast- og skumplastfremstilling	4-6
	Protein- og enzymfremstilling	3-6
	Rengøringsmidler, hygiejnemidler	5-6
	Savværk	5-6
	Skibsværft	5-6
	Slagteri	5-6
	Softwareproduktion	2-6
	Tagpapfremstilling	5-6
	Teglværk	5-6
	Tekniske installationer	2-6
	Tekstil- og tøjproduktion	3-6
	Træimprægnering	5-6
	Vaskeri, renseri, farveri	4-6
	Vulkanisering	3-6

Industri med særlige beliggenhedskrav	Asfaltfremstilling	6-7
	Bekæmpelsesmidler, kunstgødning	6-7
	Biogasanlæg	6-7
	Bygningselementer	4-7
	Cementfabrik	7
	Farve, lak, lim, cellulose	6-7
	Fiskemel, benmel, blodplasma	7
	Foderstoffer, kornforarbejdning	6-7
	Forbrænding (affald)	4-7
	Gas- og benzindepot	6-7
	Grus-, kalk- og mørtelværker	6-7
	Kabelskrot	6-7
	Kemikalie- og oliebehandlingsanlæg	6-7
	Kemisk og genetisk produktion	6-7
	Lægemiddelfremstilling	6-7
	Maskinfabrik	6-7
	Metalfremstilling, -forarbejd., -støbning	6-7
	Olie- og benzindepot	6-7
	Olie- og fedtraffinering	6-7
	Ophugning, nedknusning	5-7
	Papir- og papfremstilling	6-7
	Skibsværft	6-7
	Stålvalseværk	7
	Talg- og fedtsmelteri	6-7
	Teglværk	6-7
	Tekniske installationer	2-7

Kortbilag 1 - Matrikelkort



Signatur

Lokalplangrænse

Ejerlavsgrænse

Delområdegrænse

Foreløbigt skel (ikke koordinatsat)

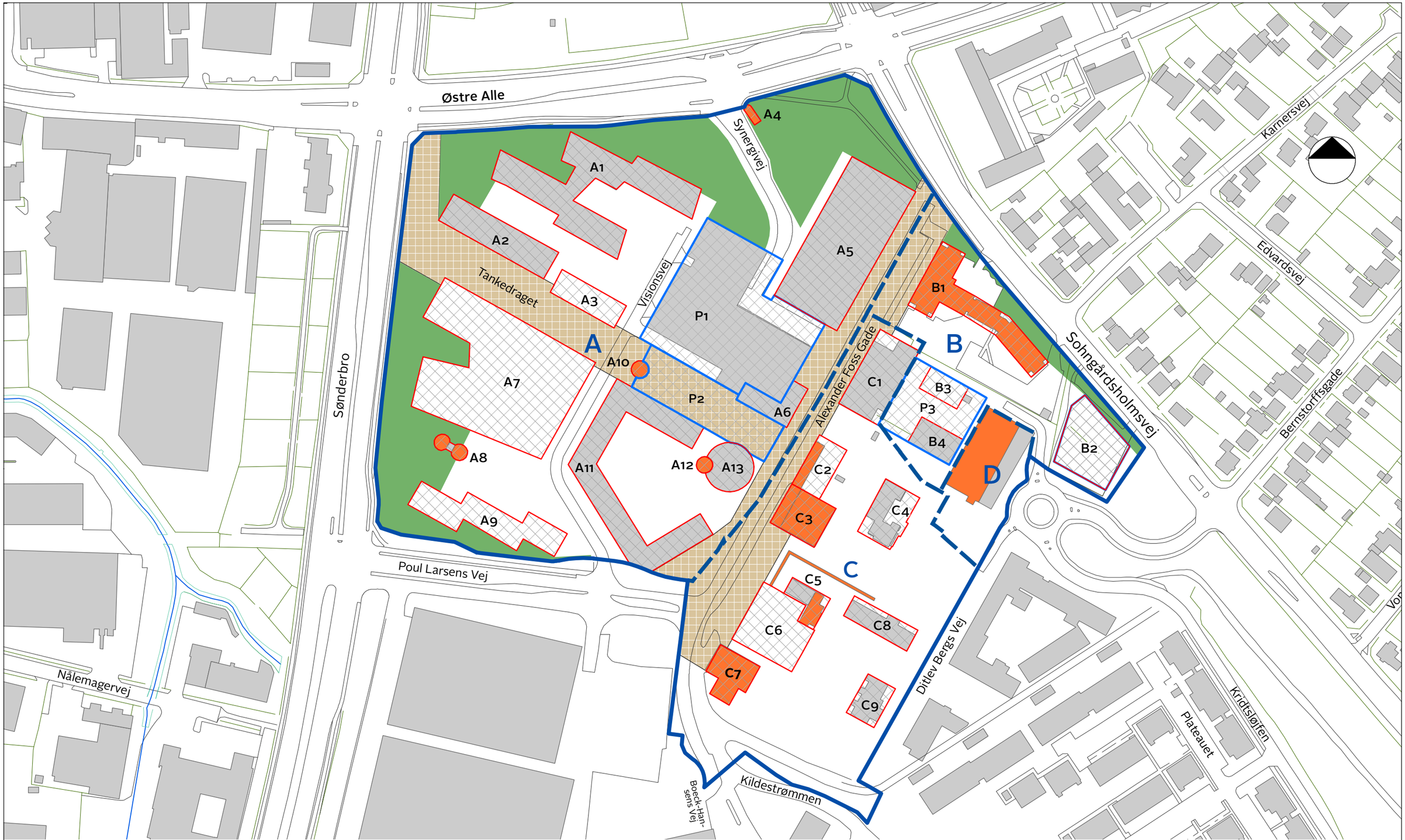
0 50 100 m

Mål 1:2.000 i A4-format

1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm

10.1.2017

Kortbilag 2 - Arealanvendelse



Signatur

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Byggefelt og byggefeltnr.
- Byggefelt parkering
- Værdifuld bygning/anlæg
- Grøn kant
- Vigtigt byrum

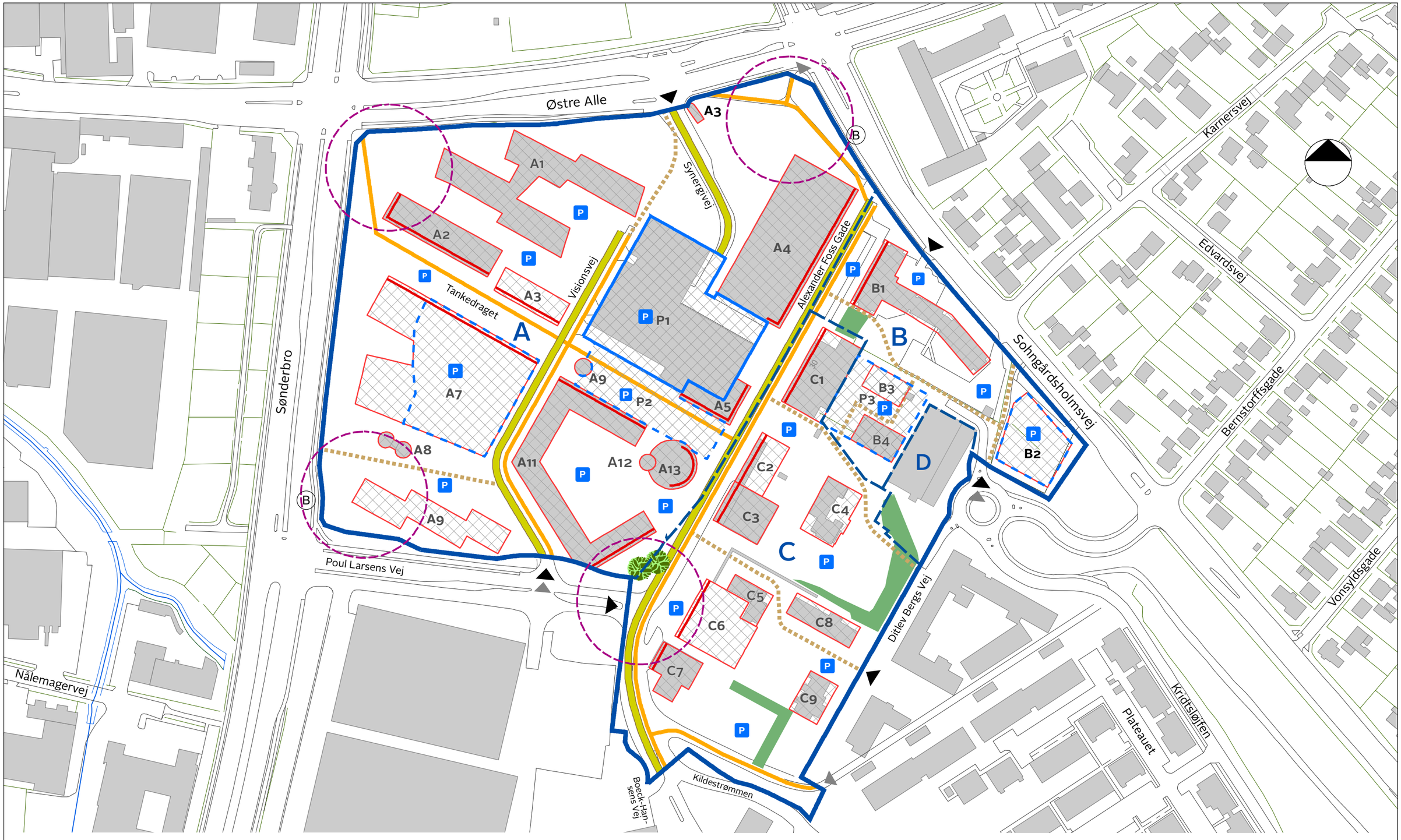
0 20 40 60 80 100 m

Mål 1:2.000 i A3-format

1 cm 1 cm 1 cm 1 cm 1 cm

10.1.2017

Kortbilag 3 - Byrum og trafik



Signatur

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Vejadgang
- Stiadgang
- Vejbetjening (Principiel)
- Hovedstiforbindelse
- Fodgængerpassage
- Busstop
- Terrænparkering
- Parkeringshus
- Parkeringskælder
- Grøn skrænt
- Bevaringsværdigt træ
- Aktiv facade
- Markant sted

0 20 40 60 80 100 m

Mål 1:2.000 i A3-format

1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm

10.1.2017

Kortbilag 4 -Illustrationsplan

Illustrationsplanen er ikke i mål.

Illustrationsplanen er til vejledning

10.1.2017