

September 2014

LOKALPLAN 5-9-104

Nymarksminde Farm Park, Vestvej
Landområde Nord



AALBORG
KOMMUNE.DK

Indhold og kontaktoplysninger

Lokalplan 5-9-104

Nymarksminde Farm Park, Vestvej, Landområde Nord

Oversigtskort	3
----------------------------	---

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	4
Lokalplanområdet	4
Lokalplanområdets omgivelser	5
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning	6
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning	8
Øvrige krav i medfør af anden lovgivning	9
Servitutter	11

Planbestemmelser

Indledning	12
1. Formål	12
2. Område og zonestatus	12
3. Arealanvendelse	13
4. Udstykning	13
5. Bebyggelsens omfang og placering	14
6. Bebyggelsens udseende	15
7. Ubebyggede arealer	16
8. Veje, stier og parkering	19
9. Tekniske anlæg	19
10. Miljø	20
11. Grundejerforening	21
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	21
13. Lokalplan og byplanvedtægt	21
14. Servitutter	21
15. Retsvirkninger	22
Vedtagelse	22

Vejledning

Hvad er en lokalplan?	23
-----------------------------	----

Bilag

Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2

Nærmere oplysninger

Aalborg Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Stigsborg Brygge 5, Postboks 219
9400 Nørresundby
Tlf. 9931 2000
Mail: plan.byg@aalborg.dk

Oversigtskort

Lokalplan 5-9-104

Nymarksminde Farm Park, Vestvej, Landområde Nord



Lokalplanområdets afgrænsning. Luftfoto optaget 2010.

Redegørelse

Lokalplan 5-9-104

Nymarksminde Farm Park, Vestvej, Landområde Nord

Lokalplanens baggrund og formål

Nymarksminde Farm Park har eksisteret i en længere årrække og har gennem tiden fået landzonetilladelser til de nuværende anlæg, som bl.a. omfatter Bed & Breakfast med 10 ferieboliger, conferencefaciliteter, klappedyrs-område, legeplads, fodboldgolf og en jordvold mod vest.

Ejerne bor selv på ejendommen og vil gerne have mulighed for at indrette yderligere aktiviteter i området, jf. beskrivelsen i afsnittet "Lokalplanens indhold" side 5.

Lokalplanområdet



Der henvises til luftfoto på side 3.

Områdets omfatter et areal på ca. 25 ha. Det ligger ved Vestvej mellem Vodskov og Langholt let tilgængeligt 300 meter fra Frederikshavn-motorvejen. Området ligger i landzone og terrænet falder fra Vestvej (fra kote 13) og mod syd (til kote 7).

Den nordlige del af lokalplanområdet anvendes i dag til overnatnings- og conferencefaciliteter samt til aktivitetspark, bl.a. fodboldgolf. Her ligger også ejernes bolig. Området syd herfor dyrkes landbrugsmæssig. Længere mod syd krydser Mødholt Bæk og danner overgangen til det lavereliggende engareal med søer og vandhuller, hvor også det gamle banespor har ligget. I kommuneplanen er banesporer udlagt som sti.

Tværs gennem området, i nord-syd-gående retning, er der en 150 kV højspændingsledning, som forventes kablet inden for perioden 2021-2025.

En del af søen (4.444 m²) ejes pt. af en jagtforening og anvendes lejlighedsvis til hundetræning mv. (se Bilag 1, matr. 22 x).



Nymarksminde Farm Park - Ferieboliger

Redegørelse

Lokalplan 5-9-104

Nymarksminde Farm Park, Vestvej, Landområde Nord

Lokalplanområdets omgivelser

Der henvises til luftfoto på side 3.

Jordene omkring lokalplanområdet dyrkes landbrugsmæssig eller henhænger som engarealer.

Umiddelbart øst for Farm Park er der 2 ejendomme. Den ene anvendes til beboelse, mens der i den anden er bolig og maskinservice.

Langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning giver en vej (del af Vestvej) adgang til et sø-område og enkelte landbrugsejendomme.

Lokalplanens indhold



Stuehuset

I området mellem Vestvej og Mødholt Bæk koncentrerer bebyggelser og anlæg. Her fastholdes parkering, Bed & Breakfast, conferencefaciliteter og privatbolig. Her kan der endvidere etableres yderligere 10 ferielejligheder i tilknytning til de øvrige ferieboliger.

De mere fysisk betonedede aktiviteter forventes udbygget med fx et indendørs legeland, aktivitetshus og cafeteria samt en kombineret maskin- og kreaturhal.

De udendørs aktiviteter kan suppleres med fx labyrinter, sansehaver, beach-volley, trampoliner, klatrevæg, søer mv.



Ferieboliger

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som betyder, at de forventelig støjende eller på anden måde generende aktiviteter (fx megatrampolin og klatrevæg) placeres i relativ stor afstand fra østskel, for at genere naboerne mindst muligt. De mere rolige aktiviteter (som fx naturlabyrinth og sansehave) kan til gengæld placeres tættere på østskel.

Syd for Mødholt Bæk anlægges "landbrugsengen", hvor der bl.a. bliver mulighed for at opleve og forde landbrugets dyr og deltage i bearbejdningen af markerne og afgrøderne.



Klappedyrsområde

Der etableres et beplantningsbælte / vold langs vestskellet fra Vestvej til Mødholt Bæk. Mindre volde og / eller beplantningsbælter indrettes langs Vestvej og i øvrigt langs lokalplanområdets østlige afgrænsning på strækningen mellem Vestvej og Mødholt Bæk. Volde og beplantning har flere formål: Farm Park tilpasses, som et rekreativt element i det flade landskab, gæsterne i Farm Park får mulighed for at betragte naturen fra forskellige niveauer, udendørsaktiviteterne på Farm Park vil foregå i afskærmede rum og voldanlæggen vil have en støjdæmpende effekt, således at trafikstøjen fra motorvejen ikke opleves i samme grad. Omvendt forebygger voldene støjudbredelsen fra Farm Parks aktiviteter mod naboerne.



Traktor i landbrugsengen

Langs områdets vestlige afgrænsning er medtaget en sti, der - når muligheden opstår - skal forbinde Langholt Banesti med Vestvej, så man kan komme rundt i området.

Redegørelse

Lokalplan 5-9-104

Nymarksminde Farm Park, Vestvej, Landområde Nord

Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning

MV - Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Loven opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering med det formål at fremme bæredygtig udvikling.

Planen er screenet med det resultat, at planforslaget *ikke* skal miljøvurderes. Screeningen findes i et særskilt dokument "Redegørelse for bæredygtighed i lokalplan 5-9-104".

VVM - Bekendtgørelse om Vurdering af visse offentlige og private anlægs Virkning på Miljøet

I Bekendtgørelsens bilag 1 og bilag 2 er det defineret, hvilke anlægsarbejder mv., der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Kommunen har vurderet, at selve Farm Park-projektet ikke er omfattet af VVM-bekendtgørelsens bilag 2 om "Forlystelsesparker o.l.", da der er tale om et mindre anlæg, der mere har karakter af "bondegårdsferie" end en egentlig forlystelsespark (sommerland eller lignende). Også antallet af besøgende er meget begrænset i forhold til egentlige forlystelsesparker, og dermed også trafikken og parkeringsbehovet. Derudover er der i væsentlig grad taget de miljømæssige hensyn, som naboer har ønsket. Der er tale om et projekt i det åbne land uden for kystnærhedszonen.

Til gengæld er de støjvolde, der skal etableres i området, omfattet af VVM-reglerne (VVM-bekendtgørelsens bilag 2, punkt 12 b "Anlæg til bortskaffelse af affald"), medmindre der er tale om terrænreguleringer. VVM-vurderingen af støjvoldene sker samtidig med, at Farm Park anmelder, hvad støjvoldene skal indeholde. Hvis der er tale om lettere forurenet jord eller deponi, skal der ligeledes meddeles miljøgodkendelse. Det vil sige, at VVM-screeningen ikke følger lokalplanen, men Miljøgodkendelsen.

EF-habitatdirektivet

Natura 2000-områder

Det nærmeste Natura 2000-område er H-218 i Hammer Bakker. Det ligger ca. 1,1 km fra lokalplanområdet. Udpegningsgrundlaget er Stor Vandsalamander (bilag II og bilag IV art), brunvandede søer og vandhuller samt forskellig vegetation. Det vurderes, at lokalplanens muligheder for udbygning af Farm Park ikke vil skade bestanden af Stor Vandsalamander eller påvirke tilstanden af naturtyper i udpegningsgrundlaget.

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.

Det er sandsynligt at søområderne i lokalplanområdet rummer Odder, Flagermus samt Spidssnudet Frø og Stor Vandsalamander. Under forudsætning af, at de tilgrænsede beskyttede naturarealer (eng, over-

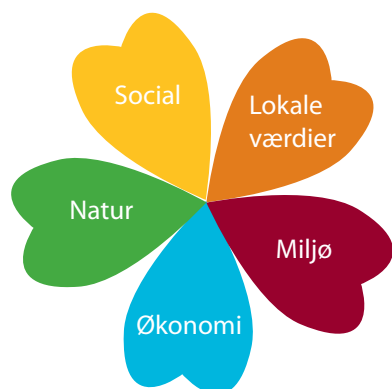
Redegørelse

Lokalplan 5-9-104

Nymarksminde Farm Park, Vestvej, Landområde Nord

drev) ikke inddrages, vurderes lokalplanen ikke væsentligt at forringe levestedsbetingelserne for de nævnte arter.

Bæredygtighed i lokalplanen



Bæredygtighed er et begreb, hvor hensynet til miljø, økonomi, natur, sociale forhold og lokale værdier afvejes ud fra en helhedsvurdering.

Aalborg Kommune har illustreret problematikken i Bæredygtighedsblomsten, der har forskellige mål og virkemidler, afhængig af, om emnet er kommuneplan, lokalplan eller byggesag.

I denne lokalplan har der været fokus på følgende:

Natur

- Der etableres volde og beplantningsbælter. Herved sløres Farm Parks bygninger og anlæg mod det omgivende landskab samtidig med, at der skabes natur for dyrelivet.
- Der stilles krav om, at evt. ny beplantning syd og vest for søen, etableres i en afstand af min. 15 m for at imødegå skyggedannelser i søen og hermed tilgodesee dyrelivet.
- Der gives mulighed for at etablere vandhuller, som i givet fald supplerer naturværdierne og mangfoldigheden af dyr og planter.

Sociale forhold

- Farm Park giver mulighed for aktiviteter og oplevelser for alle aldersklasser og tilbyder forskellige former for overnatning.

Lokale værdier

- Farm Park vil være med til at fastholde eller øge handel og service i lokalområdet.
- Hovedparten af en stiforbindelse mellem Langholt Banesti og Vestvej sikres, som angivet i kommuneplanen.

Miljø

- Volde og beplantning omkring Farm Park skærmer for vinden og dæmper trafikstøjen fra motorvej og Vestvej. Omvendt skærmes naboerne mod gener fra aktiviteterne i Farm Park.
- Lokalplanen giver mulighed for lokal afledning af regnvand (LAR-løsninger).
- Der indrettes opsamlingssted for genanvendelige materialer, som papir og flasker.
- Lokalplanen giver mulighed for at opsætte solfangere og solceller.

Økonomi

- Såfremt lokalplanens muligheder for udbygning af Farm Park udnyttes, opnås en større fleksibilitet for områdets brug til fritidsfunktioner og overnatningsfaciliteter. Begge dele kan tiltrække et større og bredere publikum.

Beskrivelsen af planen i forhold til "Aalborg Kommunes Bæredygtighedsstrategi" og "Aalborg Kommunes Klimastrategi" findes i rapporten "Redegørelse for Bæredygtighed i lokalplan 5-9-104, Nymarksminde Farm Park, Vestvej, Landområde Nord".

Redegørelse

Lokalplan 5-9-104

Nymarksminde Farm Park, Vestvej, Landområde Nord

Kommuneplanens hovedstruktur

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanens Hovedstruktur.

Støj fra vejtrafik

Området er i dag ramt af trafikstøj fra motorvejen og fra Vestvej. Mod motorvejen er der etableret en vold, som har en støjreducerende effekt. Med lokalplanen forudsættes det, at der etableres flere volde mod motorvejen og Vestvej, at aktiviteterne trækkes væk fra Vestvej, og der etableres P-pladser mod motorvejen, således at områdets aktiviteter belastes mindst muligt af trafikstøj. Da området i dag bruges til besøgslandbrug mv. og altid har været støjramt, vurderes det, at området fortsat kan anvendes til samme formål uden at støjkravene for trafik overholdes fuldstændig.

Detailhandel

Af kommuneplanens retningslinie 7.1.7 (vedr. Butikker ved trafik anlæg) fremgår bl.a., at der i tilknytning til forlystelser og lignende kan etableres butikker til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion. Den maximale butiksstørrelse er fastsat til 250 m².

Bevaringsværdige bygninger

Af kommuneplanens retningslinie 5.2.3 fremgår, at ejendommens stuehus har en bevaringsværdi på 4 (middel bevaringsværdi, se foto side 5). Bygningen må ikke nedrives uden Aalborg Kommunes tilladelse.

Kommuneplanrammer

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 5.9.F1 Nymarksminde Farm Park.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

Trafikregulering

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

Område beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3

Der er, jf. Naturbeskyttelseslovens § 3, beskyttede naturarealer (sø, eng, overdrev), se kortet side 10. Der må ikke foretages ændringer i disse områdes tilstand uden at Aalborg Kommune giver tilladelse hertil.

Søer

Der er en sø i lokalplanområdets sydlige del. Søen er den østligste af en række mindre søer langs Mødholt Bæk. Søen er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke foretages ændringer af søen uden at Aalborg Kommune giver tilladelse hertil.

Forsvarsministeriet skal, af hensyn til flysikkerheden (risiko for "bird-strikes") høres, før der kan etableres nye søer inden for en afstand af 10 km fra tærsklen af start- og landingsbanerne. Endvidere skal Aalborg Kommune give tilladelse til anlæg af nye søer.

Redegørelse

Lokalplan 5-9-104

Nymarksminde Farm Park, Vestvej, Landområde Nord

Vandløb

Mødholt Bæk er i Regionplan 2005 målsat "B2, Opholds- og opvækst-vand for laksefisk". I forslaget til statens vandplaner er målsætningen "God økologisk tilstand".

Mødholt Bæk er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af vandløbet ud over sædvanlige vedligeholdelsesarbejder.

Mødholt Bæk er et kommunalt vandløb, omfattet af bræmmebestemmelserne på 2 m iht. Vandløbslovens § 69. Der er for vandløbet udarbejdet et vandløbsregulativ, som bl.a. indeholder bestemmelser om vandløbets fysiske forhold og vedligeholdelse, og det er omfattet af Aalborg Kommunes Fællesregulativ for kommunevandløb, juni 1996.

I fællesregulativets afsnit B4 om bredejerforhold står: "Bygninger, bygværker, faste hegn, beplantninger, udgravninger og lign. af blivende art må ikke, uden Byrådets tilladelse, anbringes nærmere øverste vandløbskant end 8 m.

Broer over bækken skal godkendes særskilt af Aalborg Kommune.

Sten- og jorddiger

Der må ikke foretages ændringer i sten- og jorddigers tilstand. Der er en beskyttelseslinje på 2 m langs hver side af diget vist på kortet side 10. Eventuel ændring af registreringen søges hos Aalborg Historiske Museum, mens en eventuel ophævelse søges hos Kulturarvsstyrelsen.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på området. Anvendelsen til ferie- og fritidsanlæg mv. kræver tilladelse fra Fødevareministeriet.

Øvrige krav i medfør af anden lovgivning mv.

Spildevand

På ejendommen eksisterer en drikkevandsboring. I en afstand af ca. 100 m herfra er der i 2007 givet tilladelse til nedsivning af spildevand. Da drikkevandsboringen er et "privat fælles vandværk" (pga. ferieboligerne) bliver afstandskravet som udgangspunkt 300 m.

Spildevandsnedsivningen er pt. designet til 25 mennesker, men det reelle tal er / bliver antagelig større pga. ferieboligerne.

Ejeren skal (fx sammen med en kloakmester) foretage en vurdering af den fremtidige personbelastning, så kommunen kan vurdere om den eksisterende nedsivning kan udbygges, fx med ekstra sivstrengsanlæg, eller der fremover skal være drikkevandforsyning fra Langholt Vandværk.

Det eksisterende nedsivningsanlæg er formentlig utilstrækkeligt, og der skal søges om lovliggørelse efter Miljøbeskyttelseslovens § 19.

Redegørelse Lokalplan 5-9-104

Nymarksminde Farm Park, Vestvej, Landområde Nord

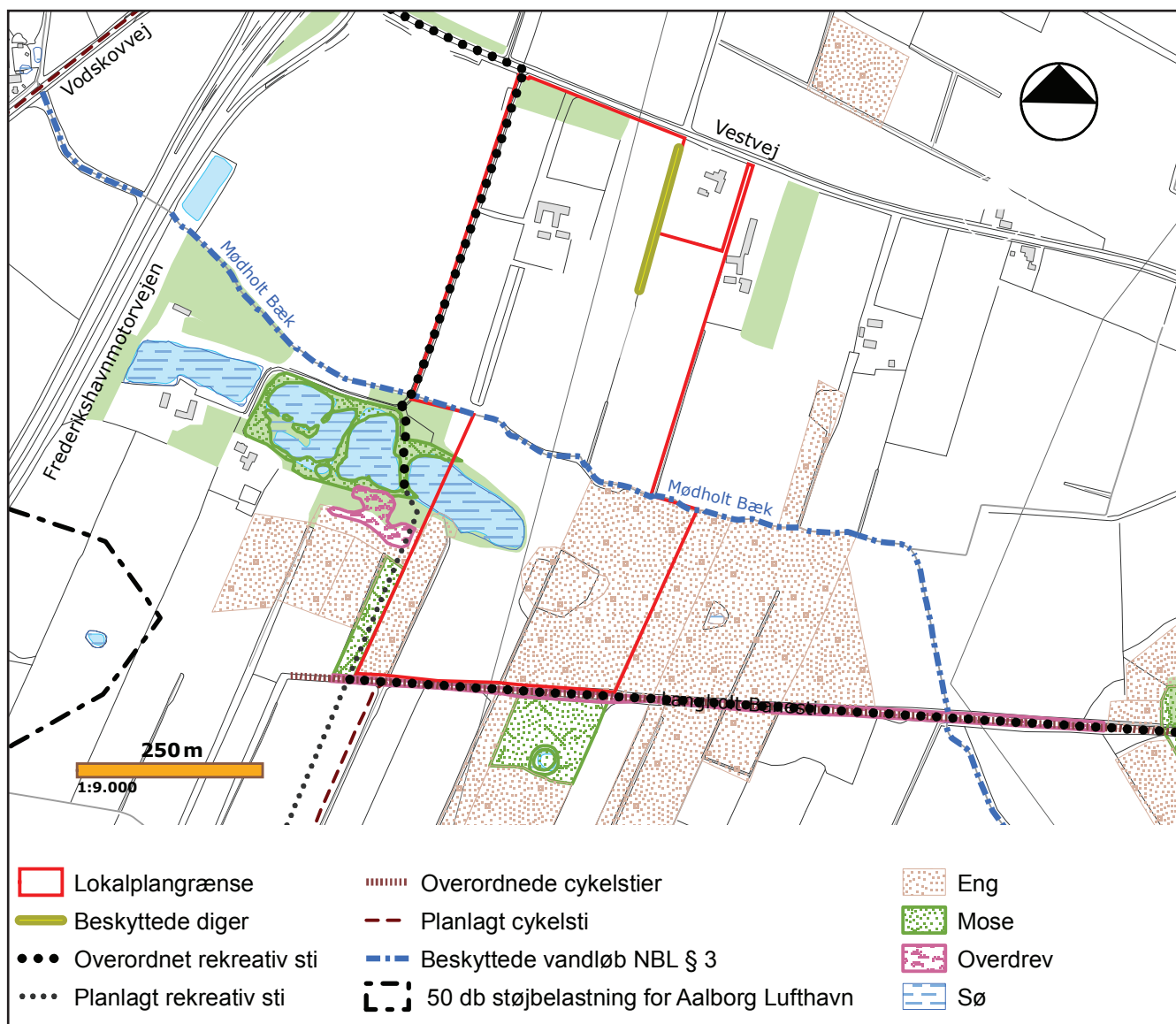
Jordflytning

Flytning af jord fra forureningskortlagte ejendomme, jord fra offentlige veje og jord fra ejendomme omfattet af områdeklassificeringen skal anmeldes til Aalborg Forsyning, Renovation.

Anmeldelse af jordflytning skal være ledsaget af tilstrækkelig analysedokumentation og entydig skitse visende, hvor jorden opgraves, og hvor jordprøver til analyse er udtaget.

Sommerhusloven

Naturstyrelsen skal give tilladelse til erhvervsmæssig udlejning af ferieboliger iht. Sommerhuslovens § 1, stk. 4.



Bindinger

Redegørelse

Lokalplan 5-9-104

Nymarksminde Farm Park, Vestvej, Landområde Nord

VVM-reglerne

De støjvolde, der skal etableres i området, er omfattet af VVM-reglerne (se mere herom side 6).

Servitutter

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

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret flg. tinglyste 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 eller for, at de ledninger, servitutarealer mv., der er vist på Bilag 2, er korrekt vist.

Matr.nr. 16c, Horsens By, Horsens

Tinglyst: 05.02.1963

Titel: Dok. om højspænding mv. (150 kV luftledning og master)

Påtaleberettiget: NEFO (pt. Energinet.dk)

samt

Tinglyst: 19.12.1997

Titel: Transformeranlæg

Påtaleberettiget: ESV (Elforsyningen Sydvestsyssel)

Planbestemmelser

Lokalplan 5-9-104

Nymarksminde Farm Park, Vestvej, Landområde Nord

Indledning

Lokalplanens bestemmelser er bindende for de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.

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

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1** at det eksisterende ferie- og fritidsanlæg kan udbygges, og at området også fortsat kan anvendes til landbrugsmæssige formål.
- 1.2** at nye bygninger og aktiviteter placeres hensigtsmæssigt i forhold til naboerne, og at der etableres afskærmning mod omgivelserne for at minimere eventuelle støj- og indbliksgener fra publikum.
- 1.3** at der kan etableres stiforbindelse mellem Vestvej og Langholt Banesti.

Bemærk:

- *at der, ud over lokalplanens bestemmelser, også skal sikres, at håndtering af spildevand ikke vil påvirke den eksisterende drikkevandsboring (se redegørelsens afsnit 'Øvrige krav i medfør af anden lovgivning' side 9).*
- *at Naturstyrelsen skal give tilladelse til erhvervsmæssig udlejning af ferieboliger (se redegørelsens afsnit 'Øvrige krav i medfør af anden lovgivning' side 10).*
- *at støjvolde (se lokalplanens pkt. 7.1 side 16) er omfattet af VVM-reglerne, som beskrevet i redegørelsen side 6.*

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Bilag 1, Matrikelkort.

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

2.2 Lokalplanens opdeling i delområder

Lokalplanen opdeles i 2 delområder:

- Delområde **A** omfatter lokalplanområdet nord for Mødholt Bæk.
- Delområde **B** omfatter lokalplanområdet syd for Mødholt Bæk.

2.3 Zoneforhold

Området ligger i landzone og forbliver i landzone.

Planbestemmelser

Lokalplan 5-9-104

Nymarksminde Farm Park, Vestvej, Landområde Nord

2.4 Bonusvirkning

Lokalplanen erstatter landzonetilladelser for anvendelse til og opførelse af byggeri, anlæg mv., som beskrevet i nærværende lokalplan, jf. Planlovens § 36 stk. 1, pkt. 5.

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse, delområde A

Hovedanvendelsen er ferie- og fritidsanlæg, conferencefaciliteter og / eller landbrug. Der må etableres følgende:

- Bolig (kun bolig for ejer, bestyrer eller tilsvarende personer)
- Butikker ved trafik anlæg o.l. *
- Restaurant o.l. (bar, fastfood o.l., restaurant o.l.)
- Kontorer (kun administration i forbindelse med ferie- og fritidsanlæg og conferencefaciliteter)
- Kulturelle formål (kulturformidling o.l., udstilling)
- Ferieformål (max. 20 ferielejligheder "Bed & Breakfast")
- Fritidsanlæg (forlystelse, underholdning)
- Undervisning (kursus, conference)
- Rekreative formål (grønne områder)
- Tekniske anlæg (små antenneanlæg, P-pladser, pumpestation o.l., små transformere, vejanlæg, voldanlæg / afskærmende anlæg)
- Landbrug
- Naturområder
- Kulturmiljø (jorddige)

* Den maximale butiksstørrelse er fastsat til 250 m².

Som udgangspunkt skal al bebyggelse placeres inden for "Byggefelt" vist på Bilag 2. Det gælder også de former for fritidsanlæg, som må forventes at være støjende (se mere herom i pkt. 5.1).

3.2 Anvendelse, delområde B

Hovedanvendelsen er ferie- og fritidsanlæg og / eller landbrug. Der må etableres følgende:

- Fritidsanlæg (forlystelse, underholdning) §
- Rekreative formål (grønne områder)
- Tekniske anlæg (pumpestation o.l., små transformere mv.)
- Landbrug
- Naturområder

§ Inden for delområde B må der ikke etableres deciderede lege- og aktivitetsredskaber (jf. dog pkt. 5.2 om brug af el-mast til klatring / svævebane). Området skal henligge som natur og / eller dyrkes med afgrøder. Farm Parks gæster kan deltage i fx markarbejde.

4. Udstykning

Ingen bestemmelser.

Planbestemmelser

Lokalplan 5-9-104

Nymarksminde Farm Park, Vestvej, Landområde Nord

5. Bebyggelsens omfang og placering

Bemærk: Bestemmelserne i pkt. 5.1 og 5.2 gælder **kun**, når området anvendes helt eller delvist til ferie og fritidsformål - **ikke** når det udelukkende anvendes til landbrug.

5.1 Bebyggelsens og anlæggenes omfang og placering, delområde A

- Højde (aktivitetshus o. l.) max. 15,00 m
- Højde (øvrige bebyggelse) max. 10,00 m
- Bebyggede og overdækkede arealer må højst udgøre 10.000 m².
- Voldanlæg / afskærmende anlæg og beplantningsbælter - se pkt. 7.1.

Bebyggelse skal placeres inden for "Byggefelt" i delområde **A**, se Bilag 2. Det gælder også de former for fritidsanlæg, som må forventes at være støjende eller give anledning til støjende adfærd (råben, hujen etc.) eller til indbliksgener mod naboer.

Undtaget fra ovenstående er småbygninger på max. 25 m² (fx læskure) samt lege- og aktivitetsredskaber mv. som må forventes **ikke** at give anledning til støjende adfærd eller indbliksgener mod naboer. Sådanne bygninger og anlæg kan også placeres uden for "Byggefelt", såfremt det sker min. 20,00 m fra skel mod nabo og min. 8 m fra Mødholt Bæks øverste kant.

Inden for "Byggefelt" kan endvidere anlægges parkeringsareal, med en placering tæt ved indkørslen, som angivet i princippet på Bilag 2.

Små tekniske anlæg (fx transformer, pumpestation) samt indgangsportaler el. lign. kan placeres uden for "Byggefelt", men må ikke være til gene for trafikken ved ind- og udkørsel på Vestvej.

Særligt for nye ferielejligheder gælder, at de skal opføres i en bygning i tilknytning til de eksisterende ferieboliger, dvs. i en afstand på max. 50 m herfra.

Den eksisterende el-mast kan (efter at ledningsanlægget er afmonteret og efter fornøden tilladelse fra kommunen) bevares og anvendes til aktiviteter (fx til klatring eller til svævebane).

Inden for en afstand af 50 m fra nærmeste 150 kV luftledning må der ikke etableres beboelse, jf. sundhedsmyndighedernes forsigtighedsprincip vedr. magnetfelter. *Der henvises endvidere til deklaration af 05.02.1963 for 150 kV luftledning.*

Bro(er) over bækken kræver særskilt tilladelse fra vandløbsmyndigheden.

Voldanlæg / afskærmende anlæg og beplantningsbælter er beskrevet i pkt. 7.1.

5.2 Bebyggelsens og anlæggenes omfang og placering, delområde B

- Højde (lade) max. 8,50 m
- Bebygget areal (lade) max. 250 m²

Planbestemmelser

Lokalplan 5-9-104

Nymarksminde Farm Park, Vestvej, Landområde Nord

Der må opføres én ladebygning i den nordligste del af delområde **B**. Ladebygningen skal placeres min. 8 m fra Mødholt Bæks øverste kant, min. 15 m fra søen og min. 50,00 m fra lokalplanens afgrænsning. Her ud over må delområdet ikke bebygges. Såfremt ladebygningen også skal anvendes som endestation for svævebane ved den eksisterende el-mast, kan ovennævnte afstand fra søen på min. 15 m nedsættes til min. 7,50 m.

Inden for delområde **B** må der ikke etableres deciderede lege- og aktivitetsredskaber. Området skal henligge som natur (se kortet side 10, der viser bl.a. de naturbeskyttede arealer). Ikke-naturbeskyttede arealer kan dyrkes med afgrøder. Farm Parks gæster kan deltage i markarbejde mv.

Den eksisterende el-mast kan (efter at ledningsanlægget er afmonteret og efter fornøden tilladelse fra kommunen) bevares og anvendes til aktiviteter (fx til klatring eller til svævebane).

Bro(er) over bækken kræver særskilt tilladelse fra vandløbsmyndigheden.

6. Bebyggelsens udseende

Bemærk: Bestemmelserne i pkt. 6.1; 6.2 og 6.3 gælder **kun**, når området anvendes helt eller delvist til ferie og fritidsformål - **ikke** når det udelukkende anvendes til landbrug.

6.1 Bebyggelsens udseende, delområde A

Farver på bygninger skal være afdæmpede.

6.2 Bebyggelsens udseende, delområde B

Ladebygningen skal udføres med facader i træ. Farven på facaden skal opretholdes i træets naturlige farve, alternativt i sort, brun, grøn umbra, svenskrød eller grå farve.

Taget skal udføres i træ eller med strå eller i pap eller i matte metalplader eller som grønt tag (dvs. med et jord- og plantedække).

6.3 Skiltning og flag, delområde A og B

Ved indkørslen til Farm Park må opsættes ét skilt (bredde max. 2,00 m og højde til overkant max. 2,00 m) eller én pylon (bredde max. 1,00 m og højde til overkant max. 4,00 m). Skilt eller pylon skal placeres på egen grund og på en måde, så det ikke generer udsynet for trafikanter, der forlader Farm Park.

I tilknytning til privatboligen må opsættes én almindelig flagstang.

Ved indkørslen til Farm Park må endvidere opsættes max. 2 flagstænger, hver især med en højde på max. 12 m. Flagstængerne må udelukkende benyttes til dannebrogflag og / eller til flag med Farm Parks logo.

Skilt, pylon og flagstænger må ikke belyses.

Planbestemmelser

Lokalplan 5-9-104

Nymarksminde Farm Park, Vestvej, Landområde Nord

Der må ikke opsættes skilte, pyloner, flagstænger eller lignende inden for delområde **B**.

6.4 Solenergianlæg

Solenergianlæg (fx solfangere og solceller) må kun etableres inden for delområde **A**.

Solenergianlæg må ikke fremstå reflekterende og skal integreres arkitektonisk i byggeriet eller placeres på jorden.

7. Ubebyggede arealer

Bemærk: Bestemmelserne i pkt. 7.1 og 7.2 gælder **kun**, når området anvendes helt eller delvist til ferie- og fritidsformål - **ikke** når det udelukkende anvendes til landbrug.

7.1 Ubebyggede arealer, delområde A

Når delområdet anvendes helt eller delvist til ferie- og fritidsformål mv. kan / skal der, langs delområdets afgrænsning, etableres følgende afskærmning og beplantning:

- Langs Vestvej (strækningen **b-a-g**, se Bilag 2):
Fra en afstand på mindst 5 m fra skel mod Vestvej **kan** etableres afskærmning (fx jordvold) med en højde på max. 3,00 m målt fra Vestvejs niveau.
Fra en afstand på mindst 5,00 m fra skel mod Vestvej **skal** etableres et mindst 15,00 m bredt beplantningsbælte (ovennævnte afskærmning kan indgå som en del af beplantningsbæltet). Beplantningen skal bestå af egnstypiske buske og træer (* se kursivtekst nedenfor). Det 5,00 m brede areal mellem Vestvej og beplantningsbæltet skal henligge i græs.
- Langs delområde **A**'s vestlige afgrænsning (strækningen **b-c-d**, se Bilag 2):
Fra en afstand på mindst 5,00 m fra skel mod Vestvej og fra en afstand på mindst 5,00 m fra den eksisterende grusvej **kan** etableres afskærmning (fx jordvold) med en højde på max. 6,00 m på strækningen **b-c**. På strækningen fra **c** til **d** skal afskærmningens højde være jævnt aftagende, så afskærmningen har en max. højde på 6,00 m ved punkt **c** og 1,50 m ved punkt **d** (punkt **c** er 100 m fra Mødholt Bæks øverste kant og punkt **d** er 8,00 m fra Mødholt Bæks øverste kant). De ovennævnte højder på afskærmningen er målt i forholdt til hhv. Vestvej og grusvejens niveau. Afskærmningens bredde må max. være 30,00 m (bundmål).
Fra en afstand på mindst 5,00 m fra skel mod Vestvej og fra en afstand på mindst 5,00 m fra den eksisterende grusvej **skal** etableres et mindst 15,00 m bredt beplantningsbælte (ovennævnte afskærmning kan indgå som en del af beplantningsbæltet). Beplantningen skal bestå af egnstypiske buske og træer (* se kursivtekst nedenfor). Det 5,00 m brede areal mellem grusvejen og beplantningen skal henligge i græs. På dette areal må dog også plantes / opretholdes enkeltstående eller grupper af egnstypiske træer.

Planbestemmelser

Lokalplan 5-9-104

Nymarksminde Farm Park, Vestvej, Landområde Nord

- Langs delområde **A**'s østlige afgrænsning (strækningen **g-h-j-k-l**, se Bilag 2 og illustrationen side 17):

Fra en afstand på mindst 5,00 m fra skel mod Vestvej og fra en afstand på mindst 2,50 m fra naboskel **skal** etableres afskærmning (fx jordvold). Afskærmningen skal have en højde på min. 2,00 m og max. 3,50 m på strækningen **g-h-j-k**. På strækningen fra **k** til **l** skal afskærmningens højde være jævnt aftagende, så afskærmningen har en max. højde på 3,50 m ved punkt **k** og max. 1,50 m ved punkt **l** (punkt **k** er 100 m fra Mødholt Bæks øverste kant og punkt **l** er 8,00 m fra Mødholt Bæks øverste kant). De ovennævnte højder på afskærmningen er målt i forholdt til hhv. Vestvej og eksisterende terræn.

Der **skal** endvidere etableres et beplantningsbælte på mindst 20,00 m's bredde målt fra naboskel. Afskærmningen kan indgå som en del af beplantningsbæltet. Beplantningen skal bestå af egnstypiske buske og træer (* se kursivtekst nedenfor). Afskærmningens og beplantningens maximale højde skal overholde et højdegrænseplan på 0,7 x afstanden til skel, som vist på illustrationen side 17.

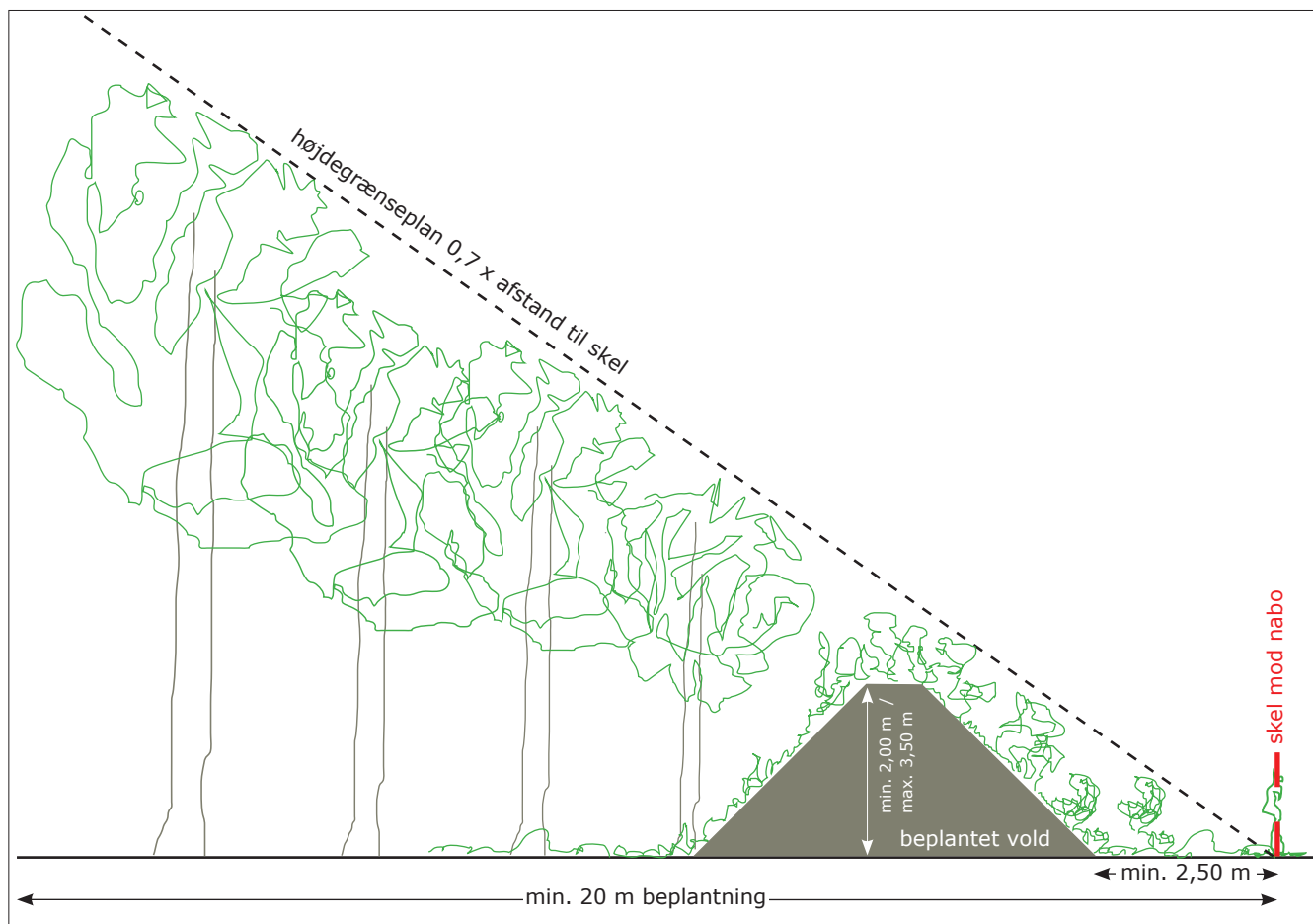


Illustration: Snit i afskærmning (vold), beplantning mv. langs østskel på strækningen **g-h-j-k** (set fra syd mod nord). Højden af bygninger, legeredskaber o.l. samt voldanlæg / afskærmning og beplantning må ikke overskride et højdegrænseplan på 0,7 x afstanden til skel (gælder for hele strækningen **g-h-j-k-l**, se Bilag 2). Eksempelvis betyder det, at beplantning ikke må være højere end 7 m i en afstand af 10 m fra skel. Her ud over skal lokalplanens pkt. 5.1 om placering af støjende / generende anlæg mv. også overholdes.

Planbestemmelser

Lokalplan 5-9-104

Nymarksminde Farm Park, Vestvej, Landområde Nord

Ved indkørslen til Farm Park (ved pkt. **a**, se Bilag 2), anlægges areal til parkering med en placering, som vist i princippet på Bilag 2. Arealet må kun belægges med vandgennemtrængelige materialer, som fx græs, grus eller græsarmeringssten.

Inden for område **A** må endvidere etableres:

- Læbælter. Beplantningen skal bestå af egnstypiske buske og træer (* se kursivtekst nedenfor).
- Særlige haveanlæg, udendørs udstillinger, jordhøje, stensætninger og lignende samt vandhuller / søer (sidstnævnte må kun etableres efter godkendelse af Aalborg Kommune)
- Lege- og aktivitetsarealer samt opholdsarealer (se begrænsninger for "støjende" fritidsanlæg under pkt. 5.1).
- Hegn omkring dyrefolde mv.
- Stier.
- Broer over Mødholt Bæk (må kun etableres efter godkendelse af Aalborg Kommune).

Bemærk, at der inden for en afstand af 8,00 m fra Mødholt Bæks øverste kant ikke må etableres bygninger, bygværker, faste hegn, beplantninger, udgravninger og lignende af blivende art uden kommunens tilladelse, se også afsnittet Vandløb side 9.

* Egnstypiske træer er fx Ask, Asp, Bøg, Fuglekirsebær, Rød El, Skovfyr, Stillekeg, Storbladet Elm og Vortebirk.

Egnstypiske buske er fx Almindelig Hvidtjørn, Almindelig Hyld, Blågrøn Rose, Druehyld, Hassel, Hunderose, Seljepil og Tørst.

*Til gengæld opfylder fx følgende indførte arter **ikke** betingelsen: Rhododendron, Rynket Rose, Sargent Æble, Weymouth Fyr, Bjerg Fyr, Hvidgran, Normannsgran, Sitkagran eller andre granarter.*

7.2 Ubebyggede arealer, delområde B

Delområde **B** må ikke bebygges, jf. dog pkt. 5.2 vedr. ladebygning og el-mast.

Området skal hovedsagelig henligge som natur (se kortet side 10) eller dyrkes landbrugsmæssigt.

Der kan etableres vandhuller / søer under forudsætning af godkendelse fra Aalborg Kommune.

Der kan plantes læbælter. Beplantningen skal bestå af egnstypiske buske og træer (* se kursivteksten under pkt. 7.1).

Der må ikke plantes nye træer inden for en afstand af 15 m syd og vest fra søbredden.

Broer over Mødholt Bæk må kun etableres efter godkendelse af Aalborg Kommune.

Bemærk, at der inden for en afstand af 8 m fra Mødholt Bæks øverste kant ikke må etableres bygninger, bygværker, faste hegn, beplantning

Planbestemmelser

Lokalplan 5-9-104

Nymarksminde Farm Park, Vestvej, Landområde Nord

ger, udgravninger og lign. af blivende art uden kommunens særlige tilladelse, se også afsnittet Vandløb side 9.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgange mv.

Vejadgang til lokalplanområde sker direkte fra Vestvej, ved punkt **a**, som vist i princippet på Bilag 2.

Vejadgang til ejendomme syd for Mødholt Bæk sker via den eksisterende grusvej (vejen **b-c-d**, se Bilag 2). Denne vej, som er udlagt i en bredde på 7,53 m, anvendes også som sekundær vejadgang til Farm Park.

Strækningen **i-j** omfatter et ca. 6 m bredt areal. Dette må **ikke** fungere som adgangsvej for besøgende til Farm Park.

8.2 Stiforbindelse mellem Langholt Banesti og Vestvej

Det skal sikres, at der kan etableres sti mellem Langholt Banesti og Vestvej, med et forløb, som vist i princippet på Bilag 2 (stien **m-n-d**). Stien må ikke anvendes til ridning eller motoriseret kørsel.

Sti-strækningen **m-n** udlægges i en bredde på 3,00 m. Stien skal have en belægning på min. 2,00 m og med rabat til hver side. Belægningen skal bestå af græs (der holdes slået i en højde af max. 10 cm), grus, flis eller anden vandgennemtrængelig materiale.

Sti-strækningen **m-n** kan hæves max. 0,5 m i forhold til eksisterende terræn, pga. de bløde bundforhold.

*Stiforbindelsen mellem **n** og **d** (se Bilag 2) ligger uden for lokalplanens område. Aalborg Kommune vil søge forbindelsen etableret efter aftale med de respektive ejere. Ellers gælder reglerne om offentlig adgang, jf. Naturbeskyttelseslovens § 24 og § 26.*

8.3 Vejadgang til matr. 22x i delområde B

Den eksisterende vejadgang til matr. 22 x (strækningen **d-f** som omfatter et 3,77 m bredt areal, se Bilag 1 og 2), opretholdes så længe arealet er særskilt matrikuleret.

8.4 Parkering

Der skal etableres tilstrækkelig parkering til de besøgende. Parkeringsareal skal primært indrettes i delområde **A**'s norvestlige hjørne, som vist i princippet på Bilag 2.

Vedr. anlæg af P-arealet, se også pkt. 7.1.

9. Tekniske anlæg

9.1 Opvarmning

Ingen bestemmelser.

Planbestemmelser

Lokalplan 5-9-104

Nymarksminde Farm Park, Vestvej, Landområde Nord

9.2 Ledninger og kabler

Ledninger til el, data mv. skal fremføres under terræn.

9.3 Renovation og affald

Der skal udlægges areal 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.

Af hensyn til fremkommeligheden i området, skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Aalborg Forsyning, Renovations regulativer.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportveje mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Aalborg Forsyning, Renovations regulativer.

Regulativet og yderligere oplysninger findes på www.skidt.dk.

9.4 Kloakering

Spildevand skal afledes i overensstemmelse med bestemmelserne i Miljøbeskyttelsesloven. Dette kan ske ved at udvide det eksisterende nedsivningsanlæg, opsamle spildevandet i samletanke eller tilslutte sig det offentlige kloaksystem.

9.5 Antenner, paraboler og lign.

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

10. Miljø

10.1 Miljøklassificering

Inden for lokalplanområdet må kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1-3, se Bilag A i kommuneplanen.

10.2 Energiklassificering

Der stilles som udgangspunkt krav om lavenergibyggeri, som defineret i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

10.3 Støj fra erhverv

Det skal sikres, at støj fra aktiviteter inden for lokalplanområdet ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

Bestemmelserne i lokalplanens pkt. 5.1 og 7.1 afgrænser et byggefelt for de mere støjende aktiviteter og fastlægger krav om beplantningsbælter og støjafskærmning. Det skal forebygges gener fra Farm Park, især for naboerne mod øst, som bor tæt på lokalplanområdet.

Planbestemmelser

Lokalplan 5-9-104

Nymarksminde Farm Park, Vestvej, Landområde Nord

10.4 Grundvandssænkning

Såfremt der er behov for en grundvandssænkning skal der, inden igangsættelse, sendes en ansøgning eller anmeldelse til Miljø- og Energiforvaltningen, Strategi og Plan.

10.5 Jordforurening

Hvis der, i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde, konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og Aalborg Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår, inden arbejdet genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

Se også afsnittet "Jordflytning" i lokalplanredegørelsen side 11.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

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

12.1 Betingelser, hele området

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

- Stien **m-n** skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.2.

Her ud over må ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer ikke tages i brug uden Aalborg Kommunes tilladelse, før nedennævnte anlæg er udført for den del af området, som tages i brug:

- Afskærmning / volde og beplantningsbælter skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 7.1 (gælder **kun**, når området anvendes helt eller delvist til ferie og fritidsformål - **ikke** når det udelukkende anvendes til landbrug).
- Parkering skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 7.1 og 8.4 (gælder **kun**, når området anvendes helt eller delvist til ferie og fritidsformål - **ikke** når det udelukkende anvendes til landbrug).

13. Lokalplan og byplanvedtægt

Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

Planbestemmelser

Lokalplan 5-9-104

Nymarksminde Farm Park, Vestvej, Landområde Nord

15. Retsvirkninger

15.1 Endelig vedtagelse og bekendtgørelse

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

15.2 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

Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Byrådet har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når en bygning opføres som lavenergibyggeri.

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 byrådet ekspropriere.

Vedtagelse

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Aalborg Byråd den 08. september 2014.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 17. september 2014.
Fra denne dato gælder lokalplanens retsvirkninger.

Vejledning

Lokalplan 5-9-104

Nymarksminde Farm Park, Vestvej, Landområde Nord

Hvad er en lokalplan?

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

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

Lokalplanen består af:

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Her redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Planbestemmelserne, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne og er således ikke direkte bindende.

Bilag:

Matrikelkort, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel.

Arealanvendelseskort, der viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende.

Desuden kan der være en **Illustrationsskitse**, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Hvornår laves der 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 vedtages planen endeligt.

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

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

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

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

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Nymarksminde Farm Park, Vestvej, Landområde Nord

Nymarksminde Farm Park, Vestvej, Landområde Nord



Arealanvendelse

Lokalplan 5-9-104

Nymarksminde Farm Park, Vestvej, Landområde Nord

