

December 2010

LOKALPLAN 1-1-110

Godsbanearealet
Aalborg Midtby



AALBORG
KOMMUNE.DK

Nærmere oplysninger

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

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

Vejledning

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

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	6
Lokalplanområdets omgivelser	7
Lokalplanens indhold.....	7
Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning	13
Befolkningens levevilkår og materielle goder	15
Menneskers sundhed.....	15
Klimatiske faktorer	19
Landskab	19
Biologisk mangfoldighed, fauna og flora.....	20
Arkæologisk arv, kulturarv, arkitektonisk arv	20
Grundvand, overfladevand og jordbund	21
Teknisk forsyning.....	23
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning	24
Servitutter.....	24
Lov om miljøvurdering af planer og programmer	27

Planbestemmelser

Indledning	31
1. Formål	32
2. Område og zonestatus	32
3. Arealanvendelse	32
4. Udstykning	33
5. Bebyggelsens placering og omfang	33
6. Bebyggelsens udseende	35
7. Ubebyggede arealer.....	37
8. Veje, stier og parkering	40
9. Tekniske anlæg	41
10. Miljø	42
11. Grundejerforening	43
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	43
13. Lokalplan og byplanvedtægt	44
14. Servitutter.....	44
15. Retsvirkninger.....	44

Bilag

Anvendelseskategorier, Bilag A *	45
Støj fra erhverv, Bilag B *	49
Støj fra trafik, Bilag C *	51
Parkeringsnormer, Bilag F *	53

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

Matrikelkort	Bilag 1A og 1B
Arealanvendelse	Bilag 2A
Arealanvendelse	Bilag 2B
Trafik	Bilag 3
Illustrationsskitse	Bilag 4

Vejledning

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

Bilag:

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

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

Trafik. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende

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

Øvrige bilag. Lokalplanen indeholder herudover følgende bilag: Anvendelseskategorier, Støj fra erhverv, Støj fra trafik og Parkeringsnormer, som uddyber eller illustrerer lokalplanbestemmelserne.

Hvornår laves der lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri.

Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

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

Lokalplanforslaget

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

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

Den endelige lokalplan

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

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

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

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Kommuneplantillæg 1.013

For at sikre overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan er der udarbejdet et kommuneplantillæg i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse. Se også lokalplanen side 14. Kommuneplantillægget var offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget og med samme indsigelsesfrist.

Redegørelse

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby



Lokalplanens baggrund og formål

Det er flere år siden, der sidst har kørt godstog på Godsbanearealet i Aalborg. Siden trafikken stoppede, har arealer og bygninger været udlejet til forskellige

formål. En stor del af DSB's lejemål ophører inden for de nærmeste år. Dette, kombineret med et initiativ om at etablere en uddannelsescampus på den del af Godsbanearealet, der ligger mellem Kennedy Arkaden og Dag Hammarskjølds Gade, har gjort omdannelsen af

Redegørelse

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby



Godsbanearealets beliggenhed i en landskabelig kontekst.

området aktuel. En planlægning for hele området, vist på kortet side 5, skal sikre sammenhæng og helhed i det fremtidige byområde, idet udviklingen forventes at ske i etaper over en længere årrække i takt med at lejeaftaler ophører. Forud for lokalplanens udarbejdelse blev der afholdt en indbudt arkitektkonkurrence (parallelt opdrag) om en helhedsplan for området, hvor fire firmaer var indbudt. Forslaget fra arkitektfirmaet Polyform blev valgt som grundlag for en viderebearbejdning. En revideret helhedsplan fra firmaet har dannet grundlag for lokalplanens udarbejdelse.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge de overordnede rammer for en fremtidig, bæredygtig omdannelse af Godsbanearealet, herunder udpege vigtige trafikale og grønne strukturer samt værdifulde kulturhistoriske strukturer, bygninger og elementer. Et andet formål er at fastlægge konkrete bestemmelser for indpasning og udformning af bebyggelse, opholdsarealer, veje, stier, parkering mv. i delområde B, C, D og E (se Bilag 1A). Planen kan således betragtes som en rammelokalplan for delområde A og F, men som en almindelig byggetsgivende lokalplan for delområde B, C, D og E. Når og hvis det bliver aktuelt kan nærværende lokalplan suppleres med tillæg for de rammelagte delområder.

Lokalplanen følges endvidere af et kvalitetsprogram, der ikke er bindende, men hvor idéerne bag planen og den karakter, der ønskes for området beskrives nærmere til oplysning og inspiration for kommende bygherrer - fx for så vidt angår behandling af de ubebyggede arealer, bebyggelsens karakter, samspillet mellem byrum og bygninger samt anbefalinger i forhold til valg af bæredygtige energiløsninger og håndtering af regnvand mv.



Remisebygningen er et vigtigt spor fra en svunden tid.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et ca. 19 ha stort område i byzone. Området afgrænses, som vist på oversigtskortet side 5, af Jyllandsgade mod nord, af håndværkerkvarteret og boligområdet Kærby mod sydøst og af jernbanesporene mod vest. Området er ejet af DSB Ejendomsudvikling A/S, Banedanmark, Aalborg Kommune samt enkelte private grundejere og virksomhedsejere.

Godsbanearealet ligger i knudepunktet, hvor Østerådalens flade landskab - mellem byens østlige og vestlige kridtbakker - møder den tætte by. I kraft af den tidligere funktion opleves Godsbanearealet som en åben flade med få, relativt lave bygninger. Størstedelen af bebyggelsen ligger i den nordøstlige del af området - på Aalborg Kommunes areal i uopsigelige lejemål på knap 30 år. Bygningerne anvendes i dag primært til erhvervsformål. Bygningerne tillægges ikke umiddelbart særlig bevaringsværdi. Til gengæld vurderes den tidligere stykgodsterminalbygning, den tidligere private godsbaneterminal og den gamle private godsbanes remise og værksted at rumme potentiale i forhold til bevaring og genanvendelse (se også Bilag 2A og 2B).

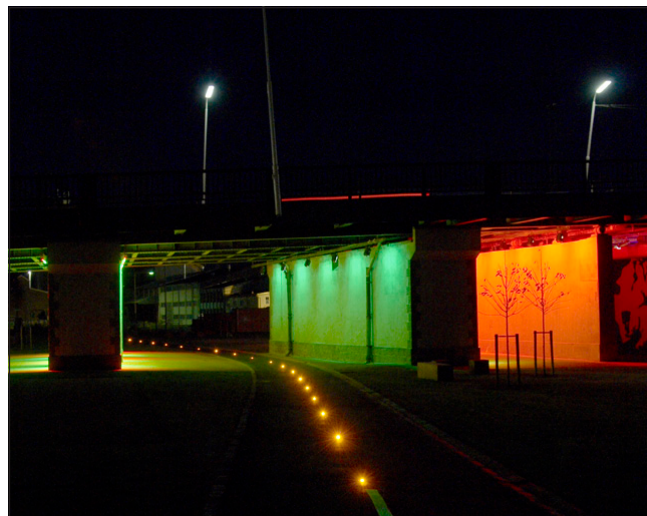
I umiddelbar tilknytning til lokalplanområdet ligger byens og regionens kollektive trafikknudepunkt med Aalborg Station og Aalborg Busterminal. Herudover ligger Kennedy Arkaden - en markant bygning, der bl.a. indeholder butikker, biograf og et parkeringshus.

Af andre markante elementer i området kan Dag Hammarskjølds Gade-broen og Østre Alle nævnes. Dag Hammarskjølds Gade forbinder Jyllandsgade og Østre

Redegørelse

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby



Måske kan Dag Hammarskjølds Gades "barriere" modvirkes af en flot lyssætning som ved brolanding i Nørresundby?

Alles forskellige niveauer og inddeler med sit nord-sydgående tracé den nordlige del af Godsbanearealet i to. Østre Alle markerer sig tydeligt visuelt, men udgør ikke en egentlig barriere pga. niveauforskellen mellem Godsbanearealet og Østre Alle. Banesporene fra områdets tid som Godsbane er markante og tegner med deres retninger en vifteformet struktur i området.

Lokalplanområdet vejbetjenes i dag fra Jyllandsgade, Dag Hammarskjølds Gade og fra Hjulmagervej.

Lokalplanområdets omgivelser

Mod nord grænser lokalplanområdet op til Jyllandsgade, der markerer starten på den centrale midtby. Herfra er der - ud over en lang række sivepunkter fra gaden - to hovedforbindelser til midtbyen og havnefronten - hhv. via byparken Karolinelund fra den østlige ende af Jyllandsgade og via handelsgaden Boulevarden fra den vestlige ende.

Fra John F. Kennedys Plads foran Aalborg Station er der via en tunnel under banerne forbindelse til Kildeparken, der pt. er en af Aalborgs mest besøgte parker.

Sydøst for området ligger Håndværkerkvarteret, et erhvervsområde med forskellige former for lette byerhverv, herunder mindre håndværksvirksomhed, pladskrævende butikker mv. Længere mod øst ligger Eternitten, et område der er under omdannelse til blandede bymæssige formål. I det nordvestlige hjørne af Eternitten er der aktuelle idéer om at skabe et byområde, "Village 21", for det moderne liv med

dets glidende overgange mellem arbejde, fritid og oplevelse - et koncept, der skal symbolisere Aalborgs transformation fra industriby til videnby. Kommuneplanen udpeger et forløb fra Sohngårdsholmsparken, over Eternitgrunden, gennem Håndværkerkvarteret og over Godsbanearealet til banegården og midtbyen som en fremtidig rekreativ stiforbindelse med det mål at skabe nye færdselsmuligheder for bløde trafikanter, bedre sammenhæng i Aalborgs grønne struktur og sammenhæng mellem byomdannelsesområder.

Mod syd ligger Kærby, et boligområde med parcelhuse. Mellem Kærby og den sydlige del af Håndværkerkvarteret løber Østerå og forbinder Østerådal og Lindensborg Ådal med byen. Som det er i dag løber Østerå sammen med Østre og Vestre Landgrøft lige øst for fabrikken Gabriel. Herfra ledes vandet via den åbne kanal gennem Håndværkerkvarteret og fra Sønderbro i et lukket system ud til Limfjorden. Aktuelt arbejdes der med en idé om at lade Østerå fortsætte ind over Godsbanearealet, videre langs Karolinelund, hen over Teglgårds Plads ved Nordkraft og øst om Musikkens hus og ud i Limfjorden som et selvstændigt, åbent og rent åløb, hvilket vil forstærke forbindelsen mellem baglandet, midtbyen og fjorden. Vandet fra Østre og Vestre Landgrøft vil fortsat ledes i det eksisterende kanalsystem, som med en åbning af åen vil få en bedre kapacitet og dermed kunne imødekomme klimaændringer, forebygge oversvømmelser mv.

Lokalplanens indhold

Udgangspunktet for lokalplanen er at fastlægge ram-

Redegørelse

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby



Den nord vestlige del af Godsbanearealet. Skinnerne tegner en tydelig struktur i området.

merne for at udvikle et byområde i overensstemmelse med intentionerne i helhedsplanen for området. Der sigtes mod et byområde, der dels rummer det tætte, urbane og bebyggede, dels de åbne grønne strukturer. Der sigtes imod en blanding af funktioner, der giver grundlag for et aktivt byliv og et varieret byområde, med mange forskellige tilbud, oplevelses- og aktivitetsmuligheder. Et byområde med vægt på de fælles byrum og med vægt på sundhed og bæredygtige principper.

Bæredygtighed

Gennem Aalborg Kommunes bæredygtighedsstrategi og Aalborg Commitments har Aalborg Kommune forpligtet sig til at arbejde målrettet for en bæredygtig udvikling. Bæredygtighedsaspektet er derfor tænkt ind som en forudsætning for omdannelse af Godsbanearealet. I denne lokalplan er bæredygtigheden konkretiseret ud fra nogle forskellige temaer, der alle tager udgangspunkt i social, klimatisk og biologisk bæredygtighed: Byrum og byliv, Arkitektur og kulturarv, Natur og landskab, Trafik, Klima og energi samt Lokal afledning af regnvand.

Sundhed

Sundhedspolitikken i Aalborg Kommune har som grund-sætning, at alle borgere skal have muligheder for et sundt liv. Sundhed hænger sammen med individuelle valg, men også med de rammer og livsbetingelser, vi lever under. Det er derfor et mål med lokalplanen dels at sikre grønne områder, der kan udgøre en væsentlig pause i borgernes hverdag, dels at sikre let adgang til de grønne områder og ikke mindst sikre, at der kan etableres faciliteter, der indbyder til fysisk aktivitet såvel som til mental helse.

Disponering og anvendelse

Landskabet, eksisterende strukturer og retninger, bevaringsværdige bygninger og visioner om bæredygtighed har haft væsentlig betydning for disponering af lokalplanområdet. Det er bæredygtigt at bygge tæt i midtbyen og i særdeleshed i et område, der ligger i direkte tilknytning til et centralt knudepunkt for den kollektive trafik. Samtidig har ønskerne om et grønt byområde, der imødekommer klimaændringer, tilgo-

Redegørelse

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby



A. Overgang mellem by og landskab



B. Forbindelser og sigtelinjer

C. Byrum



D. Helhedsplan



Konceptet for helhedsplanen for Godsbanearealet udarbejdet af arkitektfirmaet Polyform - se også Illustrationsskitser, Bilag 4.

Redegørelse

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby



Byliv og aktive facader.



Eksempel på en åben facade - man kan ikke gå ind, men man kan se liv bag facaden (Holmbladsgade, København).



Eksempel på grøn og eksperimenterende arkitektur i Berlin.

deser kulturhistoriske spor og strukturer og som har plads til et åløb (Østerå) været væsentlige for planens disponering.

For at tilgodese ønskerne om et mangfoldigt byområde tænkes lokalplanområdet samlet set omdannet til en bred vifte af byfunktioner - men med en uddannelsescampus som et centralt element. Området tænkes således anvendt til boliger, undervisning, butikker, restaurant, café, hotel, lettere erhvervstyper samt fritids- og rekreative formål mv.

Byrum og byliv

Social bæredygtighed indebærer fokus på mangfoldighed og tilgængelighed og på at få skabt et alsidigt og levende byområde - en bydel for alle. Et af målene med lokalplanen er derfor at få skabt rammerne for et byområde, der kan tilgodese disse aspekter.

I lokalplanen tilgodeses tilgængeligheden via en sikring af visuelle og fysiske forbindelser fra de omgivende byområder og internt på området. Det aktive og mangfoldige liv i området søges sikret på flere niveauer; der skal sikres en bred vifte af byrum, der varierer fra de grønne parklignende byrum til de mere urbane med fast belægning - fra de offentligt tilgængelige byrum med pladskarakter til byrum med lokal karakter og til de mere private baggårde. Herudover fastlægges varierede anvendelsesmuligheder i byggeriet samt en høj grad af publikumsorienterede funktioner og åbne og aktive facader i bygningernes stueetage (fx en café/kaffeebar, en dagligvarebutik, en boghandler eller fx via synlig aktivitet gennem et vindue til et auditorium eller fælleslokale).

Arkitektur og kulturarv

Godsbanearealets udpegning som arkitektonisk eksperimentarium og bæredygtig bydel skal afspejles i den nye bydels bebyggelse og i udformning af de udendørs opholdsarealer. Det kan komme til udtryk i materialevalg og formsprog og i brug af bæredygtige og miljørigtige løsninger - fx integrering af solceller, "grønne" tage og facader samt anvendelse af genbrugsmaterialer. Nyskabende og eksperimenterende arkitektur er både selv bærende unikke bygninger og kreativt genbrug af eller tilbygning til eksisterende, bevaringsværdige bygninger. Herudover er det visionen at bygge videre på den stærke, vifteformede struktur, som skinnerne tegner på Godsbanearealet. Skinner, lygter og andre elementer fra områdets tid som Godsbaneareal skal genbruges og medvirke til at skabe et byområde med identitet og historisk autenticitet.

Redegørelse

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby



En sammenhængende grøn kile, hvor der er plads til evt. åbning af Østerå, kan være med til at sikre vigtige forbindelser i byen.

Natur og landskab

Området ligger unikt placeret i spændingsfeltet mellem den tætte by og byens grønne kiler, og da området er udpeget som grønt indsatsområde indgår hensynet til naturen og landskabet som et naturligt element i lokalplanen. Hvor Godsbanearealet indtil i dag har udgjort en barriere, skabes der med lokalplanen mulighed for at binde eksisterende grønne kiler sammen og skabe forbindelser til de omgivende byområder.

Lokalplanen udlægger flere grønne kiler i området, bl.a. et bredt tracé i den østlige del af Godsbanearealet, der skal sikre den grønne sammenhæng som mangler i dag mellem Østerådalen i syd, via Karolinelund til fjorden. Dette grønne byrum skal rumme mulighed for en eventuel placering af et åbent, rent åløb - Østerås forlængelse. Udover mulighederne for rekreation, afslapning eller fysisk udfoldelse skal de grønne områder også fungere som spredningskoridor for flora og fauna, således at naturligt hjemmehørende arter får bedre leve- og vækstbetingelser.

Dele af lokalplanområdet vil få en mere urban karakter. Det er, som nævnt under afsnittet 'Arkitektur og kulturarv' og 'Lokal Afledning af Regnvand (LAR)' intentionen, at udformningen af bygninger og udearealer udformes med fokus på det grønne.

Trafik

Med sin beliggenhed tæt ved et kollektivt trafikknudepunkt har Godsbanearealet nogle oplagte fordele set ud fra en bæredygtighedsvinkel. Det er målet så vidt muligt at friholde området for biltrafik, at fremme brugen af cyklen som transportmiddel og sikre en optimal sammenhæng med banegården og busterminalen.

Lokalplanområdet er indrettet, så færdsel i området sker på fodgængeres og cyklisteres præmisser. Inden for området er der fastlagt et veludbygget gang- og cykelstinet, der sikrer gode forbindelser til de omkringliggende byområder, sikrer gode forbindelser internt i området, og som sikrer let adgang til banegården og busterminealen. Lokalplanen sikrer endvidere plads til cykelparkering, jf. gældende norm for cykelparkering.

Vejadgangen til det nye byområde sker fra den nordlige del af Dag Hammarskjølds Gade, fra Hjulmagervej, fra Kiellersvej samt via en overkørsel fra Jyllandsgade med begrænset trafikmængde. I forbindelse med etablering af nye vejadgange til Godsbanearealet vil grundejer skulle afholde udgifter til nødvendige ændringer i det offentlige vejareal.

Kravet til parkering tager udgangspunkt i gældende p-norm men tilpasses et princip om dobbeltudnyttelse og den stationsnære beliggenhed. Dobbeltudnyttelse vil sige, at aktiviteter, der ikke tidsmæssigt er sammenfaldende, kan dele parkeringen og dermed reducere det samlede antal pladser. Parkeringspladser etableres som en kombination af parkering på terræn, parkering under terræn, eller i parkeringshuse, der ligger centralt i forhold til adgangsvejene.

Med lokalplanens disponering respekteres det eksisterende sporareal til veteranbanens togdrift.

Fastlæggelse af et evt. letbanetracé er endnu ikke afklaret. Som det ser ud pt., vil letbanen kunne passere syd om området fra Hjulmagervej til den vestlige side af busterminalen eller etableres inden for Jyllandsgades eksisterende vejprofil. Spørgsmålet om de to scenarier

Redegørelse

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby



Eksempel på lokal afledning af regnvand (LAR) - grøft til opsamling af vand fra befæstelse i Berlin.

vil blive rejst i forbindelse med den kommende planstrategi og kommuneplanrevision.

Klima og Energi

For så vidt angår den klimatiske bæredygtighed er det målet at skabe en klimavenlig bydel, hvor CO₂-udledningen fra bydelens energiforbrug er reduceret til et minimum. Det kan ske i en kombination af at bygningerne opføres som lavenergibyggeri, gennem nytænkende energiløsninger og brug af den eksisterende CO₂-venlige fjernvarme i området. Det er ønsket, at bydelens energiforbrug indtænkes i bebyggelsesstrukturen og den enkelte bygnings orientering i forhold til udnyttelse af solens energi i kombination med, at behovet for køling søges reduceret gennem solafskærmning mv. For at sikre mindst mulig CO₂-udledning fra byggeriet på Godsbanearealet bør individuelle fossil el-baserede varmeproducerende anlæg, som fx varmepumper, jordvarme mv. kun installeres, hvis der kan dokumenteres et samlet bedre CO₂-regnskab for byggeriets energiforbrug sammenlignet med en fjernvarmeløsning.

I lokalplanen stilles der krav om, at boliger, institutioner (kollegier samt ungdoms- og ældreboliger) og hoteller skal opføres i lavenergiklasse 2015, jf. Bygningsreglement 2010.

Lavenergiklasse 2015 bør så vidt muligt opnås ved ekstra isoleringstykkelse af klimaskærmen, brug af højisolerede ruder, optimal udnyttelse af solindfald, energieffektiv ventilation og belysning. For kontorer og erhverv bør der sættes særlig fokus på højteknologisk valg af belysning og styring heraf.



Eksempel på et grønt tag i Aalborg - klimavenligt, holdbart og smukt at se på.

Bygningerne bør - under hensyntagen til arkitekturen - opføres som kompakt byggeri med få samlinger af bygningsdele og bør tilsluttes den CO₂-venlige fjernvarmeforsyning i området.

Energi produceret på vedvarende energianlæg, som fra fx solceller og evt. husstands vindmøller (se side 19) i byggeriet, bør derfor primært fortrænge fossilt baseret el-forbrug og ikke varmeforbruget i byggeriet.

Fjernvarmens klimafordel er ikke tidligere blevet tilgodeset i forhold til overholdelse af bygningsreglementets lavenergirammer, men med BR2010 er der indført en energifaktor på 0,8 for fjernvarme, der betyder at incitamentet til at udnytte den CO₂-venlige fjernvarme øges og det samtidigt bliver lettere for bygherre at opfylde kravene til lavenergiklasse 2015.

I kvalitetsprogrammet præsenteres forskellige energiforsyningsløsninger på Godsbanearealet med det formål at oplyse og inspirere kommende bygherrer til at få valgt de klimamæssigt bedste løsninger i byggeriet og i valg af energiforsyning.

Lokal Afledning af Regnvand (LAR)

I spildevandsplanen 2008-19 fremgår det, at Aalborg Kommune i nærværende spildevandsplans planperiode vil igangsætte undersøgelser, der skal klarlægge nødvendigheden af tilpasningstiltag, som er rettet mod konsekvenserne af fremtidens øgede nedbørsmængder, ekstremregn og vandstandsstigninger. Her skal bl.a. fokuseres på løsninger, der medfører, at mængden af overfladevand, der skal bortledes via kloaksystemet

Redegørelse

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

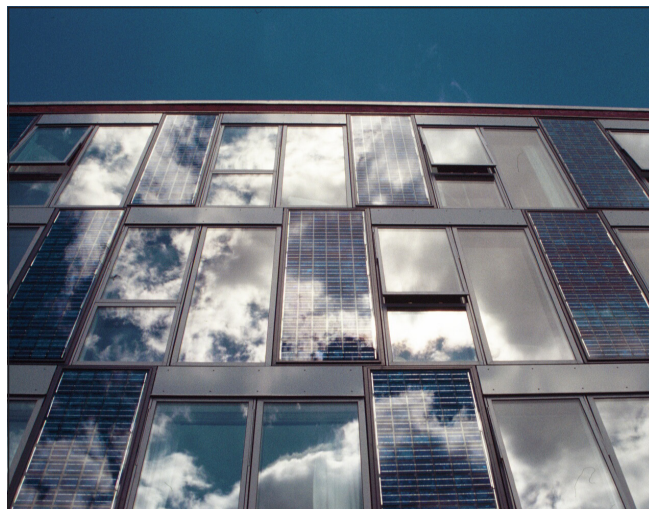


Permeabel befæstelse: Schwarsach Østrig - genbrugsplast rist med græs på P-areal. Foto: Rie Øhlenschläger/AplusB.

nedbringes. Som nævnt i afsnittet om LAR side 21 er der også fokus på emnet i "Lokal indsats for en bæredygtig udvikling bæredygtighedstrategi 2008-11" ligesom ønsket om brug af regnvand fremgår i flere af kommuneplanens hovedstrukturs afsnit.

En af metoderne, der kan tages i anvendelse, kaldes LAR (Lokal Afledning af Regnvand). LAR betyder, at regnvand bliver fordampet, nedsivet, genanvendt eller udledt lokalt, fx ved at minimere områdets befæstede arealer og sikre, at store dele af de befæstede arealer bliver permeable (en befæstelse, hvor regnvand kan trænge igennem - eksempelvis leder brede fuger med porøst materiale, græsarmering, vandgennemtrængelige belægningssten eller drænasfalt hurtigt vandet gennem toplaget), ved at etablere grønne tage og facader på områdets bygninger, etablere forsinkelsesbassiner som regnvandssøer eller lign. Ud over at bidrage til en bæredygtige udvikling af byen kan LAR også fremme innovation og forankring ved at give borgere, virksomheder og institutioner mulighed for at tage ansvar for eget vand og være med til at udvikle og afprøve nye regnvandsløsninger.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om grønne tage og facader, om udformning af de ubebyggede og befæstede arealer samt udformning af regnvandsbassiner og lignende, der dels kan tilgodese ovenstående, dels signalere visionerne om et bæredygtigt byområde. Lokalplanen fastlægger herudover mulighed for at placere et ålbøb hen over arealet. En realisering af denne idé vil ud over at tilføre rekreative kvaliteter kunne virke på samme måde som et regnvandsbassin.



Facade med solceller på Silkeborgvej i Århus (ungdomsboliger tegnet af Arkitema). Foto: Rie Øhlenschläger/AplusB.

Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning

Se også afsnittet **Miljøvurdering af planer og programmer**, side 27.

Kommuneplanen

Godsbanearealet er udpeget som byomdannelsesområde, arkitektonisk eksperimentarium og grønt indsatsområde i kommuneplanens hovedstruktur.

Lokalplanforslaget var ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvorfor der blev udarbejdet et tillæg nr. 1.013 til kommuneplanen, der blev offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget, men i et særskilt dokument.

Detailhandel

Som kommuneplanen så ud inden kommuneplantillæg 1.013, kunne der alene placeres butikker på Godsbanearealet i et mindre hjørne øst for Kennedy Arkaden. For at kunne realisere intentionerne i helhedsplanen for Godsbanearealet blev der primo 2010 gennemført en fordebat om at udvide muligheden for at placere butikker på Godsbanearealet. Under fordebatten mødte forslaget om at indarbejde en bredere mulighed for etablering af butikker på Godsbanearealet ingen modstand.

Teknik- og Miljøudvalget vedtog den 8. april 2010, at igangsætte udarbejdelsen af et forslag til kommuneplantillæg for udvidelse af den afgrænsede bymidte "Aalborg City" i kommuneplanens Retningslinje 7.1.1. Aalborg City.

Redegørelse Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

Med ovennævnte kommuneplantillægs endelige vedtagelse er Godsbanearealet placeret inden for afgrænsningen af Aalborg City.

Der kan inden for Aalborg citys afgrænsning etableres dagligvarebutikker på 3500 m² og udvalgswarebutikker på 2000 m², men det er hensigten at målrette detailhandlen på Godsbanearealet via lokalplanlægningen.

Målet med omdannelsen er at skabe et grønt og bæredygtigt område, hvor en bred vifte af anvendelsesmuligheder kan medvirke til at skabe et mangfoldigt og levende bymiljø. Det har ikke været tanken, at butikker skal være en dominerende anvendelse på Godsbanearealet, men en vis andel af butikker kan tiltrække andre end dem, der bor, arbejder eller uddanner sig i området og dermed understøtte ønsket om liv og mangfoldighed i området.

Dagligvarebutikker kan med nærværende lokalplan alene placeres inden for delområde B. På sigt, når delområde A – området øst for Dag Hammarskjølds Gade - står over for en omdannelse, kan der evt. ses på muligheden for at placere dagligvarebutikker her også. For begge områder handler det om deres tilknytning til Jyllandsgade - såvel butikkernes ønske om synlighed som ønsket om at minimere den kørende trafik i selve området. Udvalgswarebutikker kan ligeledes placeres inden for delområde B, men her er der ikke krav om tilknytning til Jyllandsgade.

Lokalplanen fastsætter, at der med en samlet ramme på 4000 m² må være en dagligvarebutik på maks. 2000 m² og en dagligvarebutik på maks. 700 m² samt udvalgswarebutikker med en maks. størrelse på 250 m² inden for delområde B.

Kommuneplanrammer

I kommuneplanens rammer ligger lokalplanen inden for område 1.1.D10 Banegård, busterminal m.m., 1.1.D11, Godsbanearealet, 3.1.H1 Gabriel m.m. og 3.1.T1 Jernbanen.

For at sikre overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanens rammedel er der foretaget følgende rammeændringer, der ligeledes er omfattet af Kommuneplantillæg nr. 1-013:

* Rammeområde 1.1.D11 Godsbanearealet er konsekvensrettet i overensstemmelse med de nye muligheder for placering af butikker i området.

* Rammeområde 3.1.H1 Gabriel m.m. er udvidet, så det omfatter den del af baneterrænet, der er med i helhedsplanen for Godsbanearealet, og

* Rammeområde 3.1.T1 Jernbanen er tilsvarende reduceret med det areal, der nu indgår i Gabriel-rammen.

Bolig- og befolkningsprognose

I Aalborg Kommunes boligprognose for perioden 2010-2021 er det forudsat, at der i Aalborg Midtby bliver bygget 1015 nye boliger. Heraf omfatter lokalplanens område ca. 685 boliger.

Skole og institutioner

Børn, der kommer til at bo i lokalplanområdet, kan benytte Sønderboskolen. Skolen har undervisning fra børnehaveklassen til 9. klasse. Skolen er 1-2-sporet med 14 klasser. Herudover er der eliteklasser i 7., 8. og 9. årgang, som retter sig mod unge idrætstalenter. Der er også DUS fritidsordning for både de mindre og mellemstore elever (DUS 1 og 2).

Herudover har privatskolen Skipper Clement Skolen undervisning fra 0.-10. klasse. Skolen tilbyder SFO for 0.-3. klasse

De 0-3 årige kan passes i dagpleje eller i vuggestue. Til de lidt større børn er der diverse institutionstilbud i hhv. Midtbyen/Sønderbro og Kærby distrikt.

Ældre borgere kan benytte aktivitetshuset i Ågade eller aktivitetssentrene i Fynsgade og Sjællandsgade.

VVM - Vurdering af Virkning på Miljøet

Anlæg i denne lokalplan kan være omfattet af Bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) nr. 1335 af 6. december 2006. Er anlægget omfattet af bekendtgørelsen, skal bygherren indgive en skriftlig anmeldelse til kommunalbestyrelsen. Bygherren er den person eller selskab (juridisk person), der ansøger om godkendelse eller tilladelse til et privat anlæg, samt den offentlige myndighed, som tager initiativ til et anlæg.

Er anlægget/projektet omfattet af bilag 1 i bekendtgørelse, skal der forud for etableringen udarbejdes et Kommuneplantillæg med tilhørende VVM-redegørelse for anlægget. Anlæg, som er omfattet af bilag 1, er fx bybaner, høj- og undergrundsbaner eller lignende. Men også andre anlæg/projekter er omfattet.

Er anlægget/projektet omfattet af bilag 2 i bekendtgø-

Redegørelse Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

relsen, skal der på baggrund af anmeldelsen foretages en screening for at vurdere, om anlægget/projektet har en væsentlig indvirkning på miljøet. På denne baggrund kan der træffes beslutning om, hvorvidt der skal udarbejdes et kommuneplantillæg med VVM-redegørelsen eller ej. Anlæg, som er omfattet af bilag 2, er fx anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre, større institutioner og parkeringsanlæg. Men også andre anlæg/projekter er omfattet.

Før Byrådet kan vedtage et kommuneplantillæg med VVM-redegørelse skal anlægget/projektet igennem to offentlighedsfaser. Først en for-offentlighedsfase med indkaldelse af ideer og bemærkninger til planarbejdet, og herefter en egentlig forslagsfase på min. 8 uger, hvor et forslag til kommuneplantillæg med VVM-redegørelse sendes i offentlig høring.

Ud fra lokalplanens anvendelsesbestemmelse vurderes det, at den vil give mulighed for anlæg/projekter, der er omfattet af bekendtgørelsen.

Byfornyelse

Indenrigs- og Socialministeriet har i henhold til Lov om byfornyelse og udvikling af byer, § 96, givet tilsagn om støtte til gennemførelse af udviklingsprojektet "Vedkommende byrum - til andre og flere mennesker".

Projektet relaterer sig dels til kommuneplanens hovedstrukturtema 'Byliv - parker og byrum', hvor det vil medvirke til at udvikle større forståelse og viden i forhold til forskellige tilgængeligheds-aspekter. Dels rummer projektet et case-område omkring Østerå/Godsbanearealet, hvor konkrete tilgængeligheds potentialer/barrierer kortlægges i forhold til områdernes fysik/beboersammensætning mv. Projektet skal udvikle ny viden og gode eksempler på, hvordan man kan skabe vedkommende, anvendelige og tilgængelige byrum - for andre og flere mennesker.

Befolkningens levevilkår og materielle goder

Boligforhold

Lokalplanen åbner mulighed for etageboliger i området. I lokalplanen er der fastlagt bestemmelse om, at boliger i etagehuse skal forsynes med altaner, gårdhaver eller tagterrasser. Bestemmelsen skal tilgodese behovet for mere private udeopholdsarealer idet, lokalplanområdets underum i vid udstrækning har offentlig eller halvoffentlig karakter.

Byrådet har i det vedtagne budget afsat midler til opførelse af ca. 760 støttede boliger i den kommende 4-års-periode, hvoraf 35 familieboliger og 175 ungdomsboliger skal placeres på Godsbanearealet.

Herudover er der intentioner om at etablere et internationalt kollegie på Godsbanearealet.

Begrænsninger og gener over for befolkningen

Lokalplanområdet er omgivet af de trafikerede veje Jyllandsgade og Østre Alle. Endvidere gennemskæres området af Dag Hammarskjølds Gade, som stiger fra Jyllandsgade (kote 3) til Østre Alle, som ligger i kote 11. Trafikstøjen medfører, at der skal tages hensyn til denne trafikstøj i detailplanlægningen. Se i øvrigt redegørelsens afsnit om støj fra trafik.

Adgang til uddannelse, arbejde og indkøbsmuligheder

Området har en god kollektiv trafikbetjening fra Aalborg Busterminal og stoppestederne ved Politigården og ved Brandstationen. Aalborg Station ligger op til 800 meter fra lokalplanområdet, men hovedparten af området ligger inden for en afstand af ca. 500 meter. I ingen dele af området nord for Østre alle er der mere end 250 meter til det nærmeste busstoppested. Aalborg Busterminal anløbes af alle regionale busser, bybusser og metrobusser der kører i Aalborg, bortset fra ringlinjerne. På Jyllandsgade er der med buslinjerne 2, 12, 13, 15, 17 og 18 bus ca. hver 5. minut.

Lokalplanen fastlægger et netværk af gang- og cykelstier, der sikrer god fremkommelighed og forbindelse til den kollektive transport.

Mulighederne for lokale indkøb dækkes dels ved den nære beliggenhed til den centrale bymidte og ved detailhandlen i butikscenteret Kennedy Arkaden. Herudover åbnes der mulighed for yderligere detailhandel i lokalplanområdet, jf. side 13.

Kultur

Den centrale beliggenhed på kanten af midtbyen betyder, at der er mange kulturelle tilbud som fx biografer, museer, teatre mv. i tilknytning til lokalplanområdet.

Menneskers sundhed

Støj fra trafik.

I forbindelse med ændrede anvendelser, ombygning, og nybyggeri skal bebyggelse og opholdsarealer udformes

Redegørelse

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

således, at Miljøministeriets til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes, pt. Vejledning nr. 4/2007.

Lokalplanområdet er belastet af trafikstøj fra de omgivende veje – Jyllandsgade mod nord, Sønderbro mod øst, Østre Alle mod syd samt Dag Hammarskjølds Gade, som skærer gennem området i nord-syd-gående retning. Hertil kommer støj fra rampe fra Østre Alle til parkeringshus i Kennedy Arkaden. Der er foretaget en støjundersøgelse på baggrund af aktuelle trafiktal i form af årsdøgntrafik ÅDT. Trafiktallene er i støjregningerne fremskrevet 10 år med en årlig stigning på lineært 2 %.

Der er foretaget en støjregning i Soundplan på basis af beregningsmetoden Nord2000, som beregner støjbelastninger med flere vejrklasser som en årsmiddelværdi. Den beregnede parameter er L_{den} , en døgnmiddelværdi, som fremkommer ved at vægte støjen i dagperioden med 0 dB, i aftenperioden +5 dB og i natperioden med +10 dB.

Beregningerne viser, at området er belastet med et støjniveau, der overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB(A), som er gældende for boligområder, undervisningsbygninger og udendørs opholdsarealer. Langs vejene Østre Alle, Dag Hammarskjølds Gade og Jyllandsgade viser beregningerne, at støjniveauet er højere end den vejledende grænseværdi på L_{den} 63 dB(A), der gælder for kontorer og hoteller. Støjniveauet langs vejene er især højt 15 m over terræn. Trafikstøj langs Jyllandsgade ligger over 63 dB i alle højder.

Af hensyn til trafikstøjen skal bebyggelse i området disponeres således, at støjfølsomme funktioner som boliger o.l. indpasses i bygninger og bygningsdele, hvor støjpåvirkningen er mindst, mens mere støjrobuste funktioner som erhverv, kontorer o.l. orienteres mod de omgivende veje. En forudsætning for at etablere boliger eller tilsvarende i områder, hvor støjen er højere end 58 dB er, at bebyggelsen indrettes med særlig støjisolering eller afskærmning, så der sikres et forsvarligt støjniveau indendørs, også med åbne vinduer, og at der er under 58 dB på alle udendørs opholdsarealer til bebyggelsen.

Til sikring af, at de lovgivningsmæssige krav vedr. trafikstøj kan overholdes, indeholder planen en bestemmelse om, at den planlagte bebyggelse ikke må tages i brug, før det er dokumenteret, at de gældende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes.

Støj og vibrationer fra jernbane

Støj fra jernbane er kortlagt og vurderet i henhold til Miljøstyrelsens tillæg til Vejledning nr. 1 1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner", juli 2007. Trafikstyrelsen har oplyst samlede toglængder (årsmiddeldøgn) i meter for jernbanestrækningen Skørping-Aalborg. De oplyste togmængder er fremskrevet til år 2018.

Der er foretaget en støjregning i Soundplan på basis af beregningsmetoden Nord2000 Rail, som beregner støjbelastninger med flere vejrklasser som en årsmiddelværdi.

Beregningsresultaterne viser, at støj fra jernbanen støjbelaster lokalplanområdet mindre end svarende til de vejledende grænseværdier for boliger, undervisningsinstitutioner mv., som er 64 dB for støj fra forbigående tog.

Med hensyn til vurdering af vibrationer fra jernbane, angiver Miljøstyrelsens vejledning, at af hensyn til overholdelse af grænseværdi for vibrationer i boliger, bør der som udgangspunkt ikke bygges tættere på jernbanen end 50 m fra den pågældende strækning. Såfremt der bygges tættere på, bør der udføres måling og beregning af vibrationer. Den nuværende jernbane vurderes ikke at medføre vibrationer i lokalplanområdet, da afstanden fra jernbane til lokalplanområde er mere end 50 m.

Støj fra virksomheder udenfor lokalplanområdet

Støj fra erhvervsområde mod øst

Støj fra virksomheder er vurderet i henhold til Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 5 1984, "Ekstern Støj fra virksomheder".

Lokalplanområdet er i dag i Kommuneplanen udlagt som et blandet bolig- og erhvervsområde med vejledende støjgrænser på 55/45/40 dB(A) for dag/aften/nat.

Der er foretaget en screening af virksomhederne i erhvervsområdet øst for lokalplanområdet. Screening er primært begrænset til virksomheder placeret på nordsiden af Hjulmagervej, idet disse er placeret nærmest lokalplanområdet. Screening omfatter også virksomheden Unicon Beton A/S, beliggende på sydsiden af Hjulmagervej, da denne virksomhed er placeret relativt tæt på lokalplanområdet. Screening har givet følgende resultat:

Aalborg Autolakering, Hjulmagervej 16: For autolakering opereres generelt med en mindste afstand til boliger

Redegørelse Lokalplan 1-1-110

Godsbanearialet, Aalborg Midtby

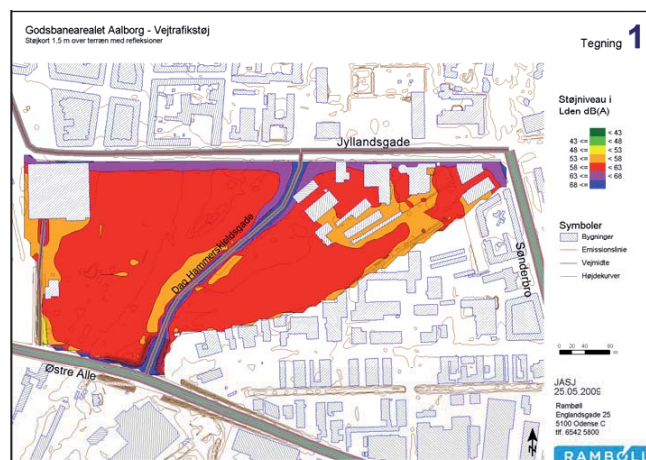
på 100 m. Afstanden fra virksomheden til omdannelsesområdet er mere end 100 m, og virksomheden vurderes på dette grundlag ikke at være problematisk i forhold til omdannelsesområdet.

Unicon Beton A/S, Hjulmagervej 31: Virksomheden er placeret på sydsiden af Hjulmagervej og er således i forhold til undersøgelsesområdet "skærmet" af virksomhederne på nordsiden af Hjulmagervej. Virksomheden er godkendt i henhold til miljøbeskyttelsesloven af Aalborg Kommune den 24. april 2002. Miljøgodkendelsen indeholder vilkår for virksomhedens støjpåvirkning af omgivelserne. I skel mod det omgivende industriområde er der fastsat støjgrænse på 60 dB(A) døgnet rundt. Ved boliger i Kærby og i rekreativt område i Frydendal er der fastsat mere restriktive støjgrænser på henholdsvis 55/45/40 dB(A) og 50/45/45 dB(A) for dag/aften/nat. Miljøgodkendelsen fastslår, at virksomheden som udgangspunkt kun er i drift i dagperioden, som i dette tilfælde er regnet at begynde kl. 6 om morgenen. Støjvilkåret åbner dog mulighed for, at virksomheden maks 2 døgn om året kan have en spidslast med forhøjede støjgrænser i skel mod industriområdet i de støjfølsomme perioder aften, nat og weekend. Under hensyntagen til virksomhedens driftstider er den relevante støj-grænse i undersøgelsesområdet 55 dB(A). Det vurderes, at virksomheden vil kunne overholde denne støjgrænse under hensyntagen til, at støjgrænse i eget skel er 60 dB(A) og under hensyntagen til, at der vil optræde afstandsdæmpning og skærmning fra mellemliggende bygninger på nordsiden af Hjulmagervej. Det forhold, at virksomheden i meget begrænset udstrækning har tilladelse til spidslast med forhøjede støjgrænser, vurderes ikke at have væsentlig konsekvens for undersøgelsesområdet.

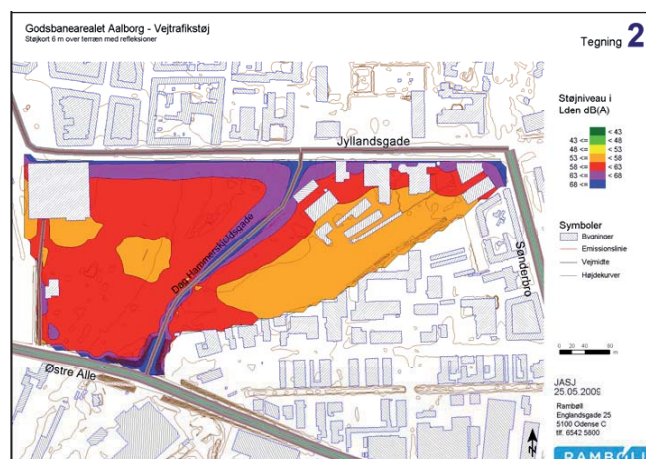
Super Dæk Service, Hjulmagervej 30: Virksomheden er et autoværksted, som efter det oplyste ikke udfører autolakering eller undervognsbehandling. Virksomheden grænser tæt op til undersøgelsesområdet, og en vis støjpåvirkning af det nærmeste af undersøgelsesområdet kan ikke afvises.

Nordjysk Diesel Elektro A/S (Bosch Service), Hjulmagervej 38: Virksomheden er et autoværksted, som efter det oplyste ikke udfører autolakering eller undervognsbehandling. Virksomheden grænser tæt op til undersøgelsesområdet, og en vis støjpåvirkning af det nærmeste af undersøgelsesområdet kan ikke afvises.

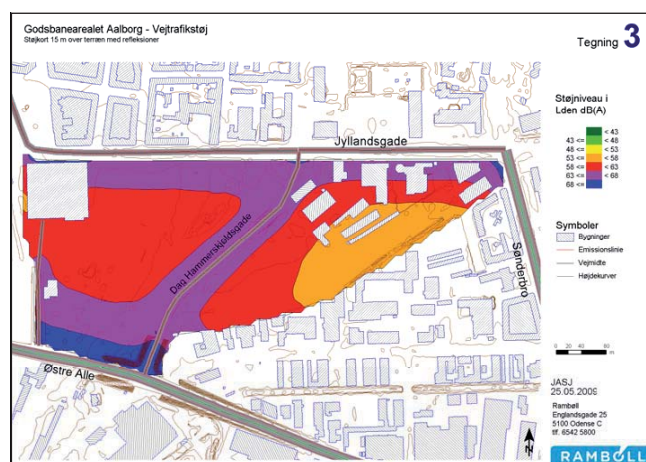
Busterminalen: Rambøll har juni 2009 udarbejdet en støjrapport, hvori oplysninger om aktiviteter på bus-



Tegning 1 - Vejtrafikstøj 1,5 m over terræn



Tegning 2 - Vejtrafikstøj 6 m over terræn

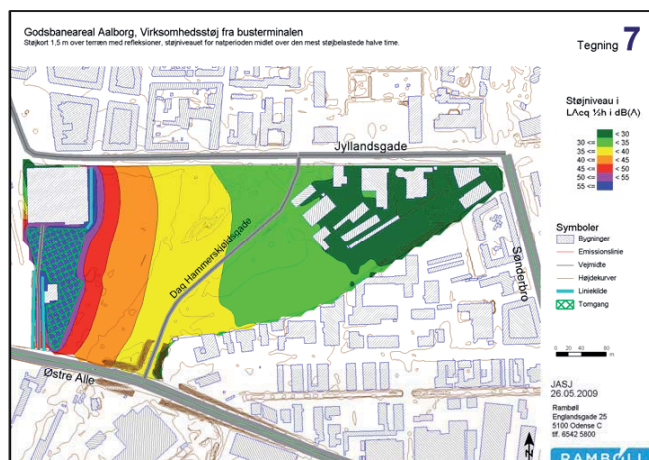


Tegning 3 - Vejtrafikstøj 15 m over terræn

Redegørelse

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby



Tegning 7 - Støjbelastning fra busterminal 1,5 m over terræn

terminalen fremgår. Der er udført en dataopsamling for en fredag, som vurderes at have det højeste aktivitetsniveau. Trafikselskabet har opgjort antallet af kørsler med busser på hver af ramperne til Østre Alle (rampe op og rampe ned) samt til og fra Jyllandsgade. Det samlede antal af kørsler (rampe op + rampe ned + ind fra Jyllandsgade + ud til Jyllandsgade) er opgjort til 1233. Kørslerne fordeler sig på hele døgnet. Det gennemsnitlige antal kørsler pr. time bliver 51.

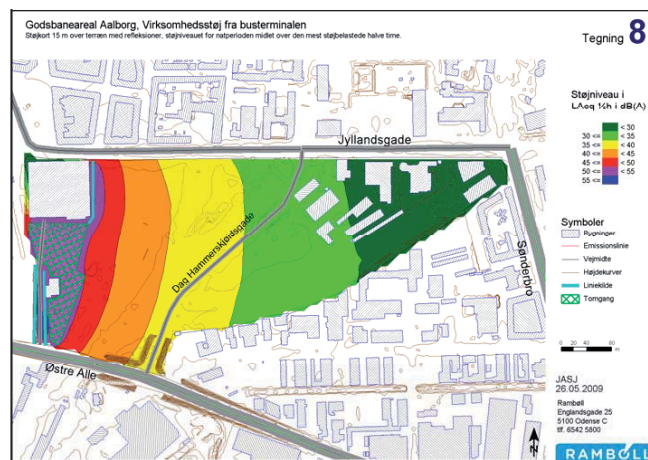
Beregningsresultaterne viser, at støjgrænsen på 40 dB(A) for boliger overskrides i natperioden, men kan overholdes for anden bebyggelse end boliger, eksempelvis undervisningsbygninger, da støjgrænse her i dagperioden vil være på 55 dB(A).

Der er ikke herudover konstateret tilstedeværelse af virksomheder, som under den nuværende drift vurderes at kunne støjbelaste undersøgelsesområdet i væsentligt omfang.

Opmærksomheden skal dog henledes på, at virksomhederne omkring Hjulmagervej formelt har ret til at støje med 60 dB(A) døgnet rundt på Godsbanearealet. Virksomheder uden miljøgodkendelse har dog ingen retsbeskyttelse. Omdannelse af Godsbanearealet til en mere støjfølsom anvendelse vil alt andet lige begrænse virksomhedernes udfoldelsesmuligheder med hensyn til støjudsendelse.

Støj fra virksomheder i lokalplanområdet

Virksomheder, som i første omgang forudsættes at bestå, er placeret i området længst mod øst og omfatter primært en forretning for husholdningsmaskiner



Tegning 8 - Støjbelastning fra busterminal 15 m over terræn.

(Skousen), en række autoforhandlere med tilhørende værksteder samt en benzinstation. Forretningen for husholdningsmaskiner vurderes ikke at være støjbelastende i væsentligt omfang. Der forekommer selvfølgelig kørsel til og fra forretningen og den tilhørende parkeringsplads, men kørsel forekommer primært i dagperioden, som ikke i forhold til støjfølsomme boliger er kritisk. Autoforhandlerne er som udgangspunkt heller ikke specielt støjbelastende. Der forekommer også her kørsel til og fra virksomhederne, men denne kørsel vurderes i forhold til den generelle trafikstøj i området ikke at være problematisk.

Jf. Håndbog om Miljø og Planlægning udgivet af Miljøministeriet kan autoreparationsvirksomheder eksempelvis henføres til miljøklasse 4 med vejledende afstandskrav til boliger på 100 m. Benzinstationer henføres til klasse 3 med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger.

Støj fra aktiviteter på depotspor

Der er indhentet oplysninger om aktiviteter på depotspor i Banedanmarks kontrolpost på stedet. Depotsporerne er placeret vest for jernbanen og dermed i relativ stor afstand fra lokalplanområdet. Det blev oplyst, at tog blev parkeret på depotsporerne, og at der under opstart af togene ikke var væsentlig støj. På dette grundlag vurderes støj fra depotsporerne ikke at være væsentlig i forhold til lokalplanområdet.

Miljøvurdering af virksomheder

Når Aalborg Kommune tillader en ny aktivitet i et område, sker det på grundlag af en miljøkonsekvensvurdering. Enhver aktivitet er klassificeret efter, hvor meget den erfaringsmæssigt belaster omgivelserne med bl.a. støj, rystelser og trafik. Se mere i bilag A.

Redegørelse

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

Lokalplanen muliggør integration af boliger og virksomheder i miljøklasse 1-3. Dette kræver en særlig opmærksomhed omkring indplacering af støjende aktiviteter - fx restauranter - i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Lokalplanen begrænser ikke igangværende lovlige erhvervsudøvelse for områdets eksisterende virksomheder.

Vindmøller.

Det vil være i strid med kommuneplanens retningslinje 14.2.11 Husstands- og minivindmøller, at etablere husstands- eller minivindmøller i området, idet retningslinjen siger, at vindmøllerne kun må opføres ved ejendomme i det åbne land og i en afstand på mindst 200 meter fra bymæssig bebyggelse.

Forudsat kommuneplanen revideres på området kan der ses på muligheden for husstands- og minivindmøller, dog under hensyntagen til støj, vibrationer, reflekser og skygger mv.

Luftkvalitet mv.

Emissioner fra biltrafikken, som særligt er i fokus, er kuldioxid (CO₂), kvælstofoxider (NOx'er), kulbrinter (HC) samt partikler. Partiklerne kommer bl.a. fra dieselmotorernes udstødning og kan resultere i bronkitis og kræft. Luftforurening har derfor betydning for de mennesker, der bor og færdes på lokaliteter, der er påvirket af luftforurening.

De fleste emissioner fra trafikken er faldende. Den positive udvikling forventes at fortsætte de kommende år, da der i EU er indført fælles grænseværdier for udslip, de såkaldte Euro-normer. Med de senest vedtagne Euro-normer, Euro 5, der træder i kraft i 2011, fastsætter også grænseværdier for antallet af partikler i udstødningen. I 2011 bliver partikelfilter obligatorisk for dieseldrevne personbiler og i 2012 for varebiler. Bilerne skal have de mest effektive partikelfiltre, der begrænser udslippet af partikler af alle størrelser med tæt på 100 %.

Aalborg Kommune har indført miljøzone i midtbyen, der indebærer, at lastbiler og busser over 3,5 ton skal overholde Euro 3 eller have påmonteret partikelfilter for at kunne køre i miljøzonen. Fra 1. juli 2011 skærpes dette krav til Euro 4. Miljøzonen afgrænses af Østre Alle-ringen til Limfjorden med en transitrute via Limfjordsbroen.

Trafiksikkerhed

Det skal sikres, at det fremtidige cykelstinet har god adgang til de omkringliggende byområder, herunder midtbyen.

I forbindelse med etablering af vejadgange til Godsbanearealet skal der udarbejdes en trafiksikkerhedsrevision og en tilgængelighedsrevision, for her igennem at sikre en optimal og sikker trafikafvikling til området.

Friluftsliv og rekreative interesser

Planens realisering betyder, at Godsbanearealet bliver tilgængeligt for offentligheden. Blandt andet bliver der via nye stiforbindelser adgang til Østerådal mod syd og til midtbyen og havnefronten mod nord. Endelig arbejdes der på bedre forbindelse til såvel Karoline-lundskilen og Eternitområdet. Herudover skabes der nye offentlige, semioffentlige og private byrum og grønne områder, som giver brugerne nye muligheder for rekreation, sport, leg og andre aktiviteter. Der sikres herudover mulighed for at føre Østerå ind over arealet i et åbent, rent forløb, hvilket vil bidrage positivt til områdets rekreative kvaliteter.

Klimatiske faktorer

Energiforbrug (CO₂)

Boliger, institutioner og hoteller skal opføres som byggeri i lavenergiklasse 2015. Ved byggeri i lavenergiklasse 2015 forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse opfylder den aktuelle energiramme for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastlagt i bygningsreglementet (BR2010). Der henvises i øvrigt til afsnittet om klima og energi side 12.

Landskab

Landskabelig værdi/æstetisk ændring

Godsbanen ligger på det flade ådalsareal - arealet, som engang var scene for Østerås møde med byen. Om-dannelsen forventes derfor at fremme de landskabsæstetiske værdier i byen, idet det naturmæssigt gode område, til en vis grad ændres til grønne områder, der fremmer forståelsen af det Aalborgensiske landskab.

Beskyttelseszoner:

De kystnære dele af byzonen

Godsbanearealet ligger inden for den kystnære del af Aalborg Kommunes byzoneområde. Ifølge planloven skal der redegøres for, hvordan planlagte bebyggelser og anlæg i denne zone vil kunne påvirke kysten visuelt.

Redegørelse

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

Lokalplanen åbner mulighed for bebyggelse, der varierer i højden fra 1-6 etager, dog punktvis i op til 10 etager. Lokalplanområdet ligger knap 1 km fra Limfjorden. Området mellem lokalplanområdet og fjorden er en del af Aalborgs centrale midtby og med undtagelse af Musikkens Hus-området fuldt udbygget. Den mellemliggende bebyggelse varierer fra Nordkraft og de høje siloer ved Østre Havn, den 8-etagers bebyggelse ved Salling til de 4-5-etagers boligkarréer langs Jyllandsgade. Som vist på opstalt herunder vil de punktvis 10-etagers bebyggelser kunne ses, men vil være kamufleret af midtbyens eksisterende bebyggelse. Det vurderes derfor at den nye bebyggelse ikke vil ændre væsentligt på den visuelle oplevelse af kystlandskabet.

Søer og vandløb

Kjærs Mølle Sø og Østerå er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 16 om å- og søbeskyttelseslinje. Ifølge § 16 må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne eller lignende eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet inden for en afstand af 150 meter fra søen og de beskyttede vandløb.

Biologisk mangfoldighed, fauna og flora

Aalborg Kommunes Grøn-Blå Struktur

Den grøn-blå struktur er et samlet billede af Aalborg Kommunes net af grønne kiler og bånd. Den grøn-blå strukturs udgangspunkt er de overordnede landskabstræk som fx ådalene. Disse træk ønskes bevaret og forstærket - også i mødet med byen. Med Godsbanearealets omdannelse til delvis grønt område åbnes Østerådalens grønne, flade kile helt ind til Aalborg centrum. Ligeledes åbnes der for en grøn forbindelse til Karolinelundskilen, samt en forbindelse til det tidligere 'Eternitområdet'.

Ved planlægning af de grønne funktioner, herunder håndtering af regnvandet, lægges der vægt på at sikre en fremtidig indretning/disponering, som rummer flest mulige rekreative anvendelsesalternativer.

Området rummer i dag ingen biologisk mangfoldighed og ligger som en gold barriere for dyrelivet i byen. Med etablering af de grønne områder samt LAR og åbning af Østerå vil der komme potentielle levesteder for dyr og planter, og de nye grønne tiltag vil styrke de grønne korridorer, hvorigennem dyr og planter spredes. Man må derfor forvente, at området kommer til at bidrage positivt til byens biologiske mangfoldighed og økologiske forbindelser.

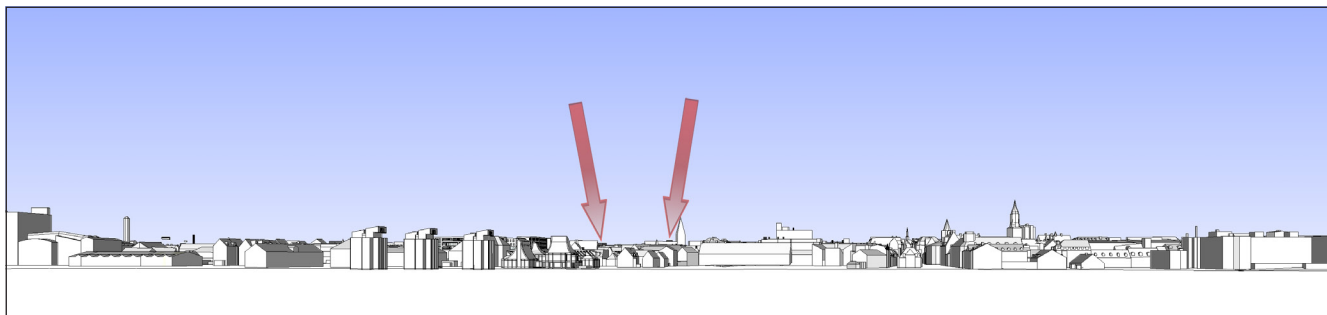
Området skal indrettes, så det kan rumme et stort udvalg af planter, såvel træer som buske og urter. Hjemmehørende arter foretrækkes, men pga. byklimaet og de etableringsmæssige udfordringer, der følger heraf, kan mere eksotiske arter også anvendes.

Arkæologisk arv, kulturarv, arkitektonisk arv

Arkitektoniske og kulturhistoriske værdier

Aalborg Kommune har bevaringsregistreret bygninger, der er opført før 1940 i de gamle Nibe og Aalborg kommuner. Senere er der visse steder i bl.a. Aalborg by suppleret med nyere bygninger. Registreringen er gennemført efter SAVE-metoden, og oplysningerne ligger på Kulturarvsstyrelsens hjemmeside www.kulturarv.dk/fbb. I SAVE-registeret er der flere bevaringsværdige bygninger i og omkring lokalplanområdet. Se kortet side 21.

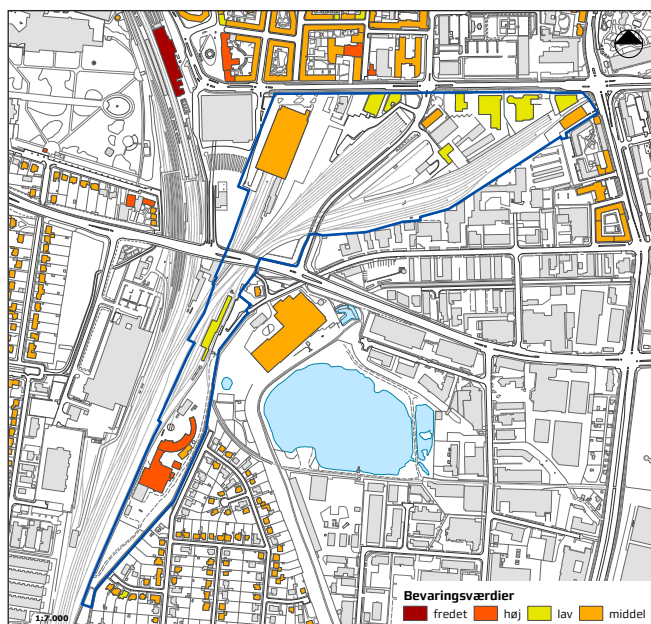
I forbindelse med planlægningsprocessen er der fore-



Det nye byområdes påvirkning af kystlandskabet

Redegørelse Lokalplan 1-1-110

Godsbanearialet, Aalborg Midtby



Bevaringsværdige bygninger i og omkring lokalplanområdet, jf. Kommuneatlas Aalborg Syd og senere SAVE-registrering.

taget en registrering af kulturarven, som udpeger bygninger, der er væsentlige for fortællingen af områdets tid som godsbanearial. Lokalplanen udpeger således 3 bevaringsværdige bygninger, som det fremgår af Bilag 2A og 2B:

Jyllandsgade 20 - en SAVE-registreret bygning med middel bevaringsværdi, som er en af de få bevarede bygninger fra den oprindelige private godsbane.

Hattemagervej 54-56 - den gamle privatbanes remise og værksted, hvis arkitektur og bygningsdetaljer indbyder til bevaring og en nænsom istandsættelse.

Disse bygninger skal renoveres under særlig hensyntagen til den oprindelige arkitektur.

Jyllandsgade 6-8 - Stykgodsterminalbygningen, har en størrelse samt en robust arkitektur og fleksibel konstruktion, som gør den velegnet til delvis om- og tilbygning. Den særlige, buede tagkonstruktion med rytterlys er dog vigtig at bevare.

Kulturhistoriske værdier

I tilknytning til ovenstående registrering blev vigtige strukturer, lysmaster og banelementer ligeledes udpeget.

Lokalplanen sikrer fortællingen om ådalens karakteristi-

ske landskabstræk og godsbanens skinnestruktur i den grønne struktur. Det er ønsket, at skinner, lysmaster og andre elementer fra områdets tid som godsbanearial genanvendes i indretningen af områdets udearealer.

Arkæologiske værdier

Ved påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejder i lokalplanområdet kan bygherren, eller den, for hvis regning et jordarbejde udføres, i henhold til Museumslovens § 25 anmode Aalborg Historiske Museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå inden en tidsfrist på 4 uger komme med en udtalelse, der i det givne tilfælde vil blive baseret på en arkæologisk forundersøgelse.

Grundvand, overfladevand og jordbund

Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser.

Afledning af overfladevand

Lokalplanområdet er jf. den gældende spildevandsplan bestående af områder, der dels er offentlig fælleskloakeret og offentlig separatkloakeret samt fællesprivat separatkloakeret. Ved lokalplanens gennemførelse skal hele området separatkloakeres. Områder, hvor overfladevandet nedsives, kan nøjes med at blive spildevandskloakeret. Det forsætter dog, at al overfladevand nedsives eller opsamles. Det samlede areal omfatter ca. 19 ha. Udgangspunktet for meddelelse af nye udledningstilladelser af regnvand er, at udledningerne neddrøses til 1 l/s pr. ha og, at overfladevandet inden udløb renses, svarende til den rensegrad, der kan opnås i et veldimensioneret, vådt bassin med dykket afløb. Kravet om dykket afløb er formuleret ud fra ønsket om at sikre vandløbet mod forurening af olie og andre flydestoffer.

LAR (Lokal Afledning af Regnvand)

Aalborg Byråd vedtog d. 24. juni 2008 "Lokal indsats for en bæredygtig udvikling – Bæredygtighedstrategi 2008-11". Af strategien fremgår, at indsatsen mht. regnvand fremover er, at det skal anvendes som en gevinst for byens rum og i muligt omfang bortledes lokalt. Det er desuden et mål, at udledningen af tungmetaller og miljøfremmede stoffer til naturen og miljøet senest i 2012 skal være faldende. Derfor er det målet, at LAR-løsninger anvendes i så stor udstrækning som mulig. Erfaringer med brug LAR har vist, at dette i høj grad bidrager til at reducere udledningerne til vandmiljøet,

Redegørelse

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

og hvis LAR-løsningerne indarbejdes naturligt i miljøet, opfattes de af borgere som en gevinst for området.

Der findes en række muligheder for at håndtere nedbøren inden for lokalplanområdet. Et eksempel er kravet om, at tagene skal etableres som grønne tage. Nogle af de øvrige muligheder er:

- Permeable belægninger med mulighed for nedsivning.
- Opsamling og anvendelse af regnvand til fx vanding af beplantning i tørre perioder.
- Faskiner med nedsivning af overfladevand.
- Regnbede, som er beplantede bede, hvor overfladevandet kortvarigt kan opholde sig, før det siver ned.
- Render, lunger og grøfter, der kan anlægges i naturlige lavninger eller i forbindelse med fast belægning, som bidrager til fordampning og nedsivning. Render og grøfter kan stå i forbindelse med mindre våde eller tørre bassiner.
- Regnvandsbassin med efterfølgende absorptionsanlæg, hvor der sker en filtrering/rensning af overfladevand, før det udledes til vandløbet.
- Kontrollerede stuvnings-/oversvømmelsesarealer med lav vanddybde til kraftige regnskyl i fx grønne områder eller parkeringsarealer.
- Forsinkelsesbassiner, der etableres som permanente regnvandssøer.

Aalborg Kommune arbejder på sigt på en åbning af Østerå som et rent åløb/kanal i den østlige del af Godsbaneområdet, som i helhedsplanen er udlagt til rekreativt område. Der er derfor reserveret plads til dette. Åen vil kunne aftage en del af det rensede regnvand fra området. LAR-løsningerne bør umiddelbart placeres vest for åen.

LAR-løsningerne skal indpasses æstetisk og funktionelt til de enkelte arealer. Fx kan det betyde, at der kan etableres render med fast belægning til regnvandsafvanding i områder, hvor befæstigelsen er markant, og udtrykket derfor stemmer overens med dette område. Ligeledes vil fx grønne græsklædte grøfter, lunger eller hulninger i terrænet være naturligt, hvor befæstigelsen ikke er markant eller måske ikke eksisterende. I området, hvor åen evt. genåbnes, skal der arbejdes med en integrering af de rekreative funktioner ved åen og LAR.

Ved neddrøsing af overfladevand kræves et vist basinsvolumen, der er afhængig af arealets størrelse, hvor meget af arealet, der er befæstet, og hvilken befæsti-

gelse/belægning der er. Flisegange med græs eller stor afstand mellem fliserne leder mindre vand væk end fx asfalterede veje. Befæstigelsesgraden af det ca. 19 ha store lokalplanområde er derfor umiddelbart bestemmende for, hvor stort regnvandsbassin skal være. Ved at lave lokale løsninger for regnvandshåndtering kan størrelsen af bassinet/-rne for henholdsvis det offentlige og fællesprivate område reduceres.

Grønne tage er tage med planter som tagbelægning, oftest beplantes med stenurter eller græs. Grønne tage optager i gennemsnit ca. 50 % af årsmiddelnedbøren, der falder på taget. Samtidigt holder vegetationen og drænlaget, som planterne vokser i, på vandet, således at kloaksystemet ikke belastes i samme grad med store vandmængder over kort tid, når der kommer store regnskyl.

Såfremt grundejerne ønsker det, kan LAR-løsningerne og det våde regnvandsbassin etableres som et privat "spildevandsanlæg". Gevinsten for grundejerne er, at der kan opnås en reduktion i tilslutningsbidraget på 40 % under visse forudsætninger. Den ene forudsætning kan være, at der overhovedet ikke afledes regnvand fra et område. Den anden kan være, at der etableres en særskilt udledning fra anlægget direkte til vandløb og uden om den offentlige regnvandskloak. Grundejerne skal da oprette et spildevandslav med vedtægter, der sikrer vedligeholdelse af LAR-løsningerne. Vedtægterne skal indsendes til Aalborg Kommune til godkendelse, før områdets status kan ændres i spildevandsplanen.

Deciderede nedsivningsanlæg som faskiner m.m. kræver en tilladelse, men diffus nedsivning, som den der sker ved permeable belægninger, grøfter og render m.m., kræver ikke særskilte tilladelser.

Håndtering af spildevand

Lokalplanområdet ligger inden for Spildevandsplanens opland, hvor den nordlige del er fælleskloakeret. Spildevandsplanen planlægges ændret således, at dette område angives som planlagt separatkloakeret. Den sydlige del af lokalplanområdet er separatkloakeret. Størstedelen af området indgår i et fællesprivat kloakanlæg med flere ejendomme beliggende uden for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet skal separatkloakeres.

Den fællesprivate separatkloakerede del af lokalplanområdet skal fortsat være fællesprivat separatkloakeret med afledning af overflade- og spildevand via det

Redegørelse

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

fællesprivate kloaksystem. Separat spildevand fra den resterende del af lokalplanområdet skal afledes til den afskærende spildevandsledning i Jyllandsgade, mens overfladevand skal afledes til regnvandssystemet i Jyllandsgade og til regnvandssystemet ved krydsningen mellem Østre Alle og jernbanen.

Overfladevand skal forsinkes til 1 l/s pr. ha inden afledning til offentlig kloak. Der skal reserveres areal til et eller flere private regnvandsbassiner. Arealbehovet anslås til ca. 3.000 m², forudsat at overfladevand forsinkes i ét bassin.

Regn- og spildevandssystemet inden for lokalplanområdet forventes etableret som et fællesprivat kloak-anlæg. Alternativt kan der etableres et privat udløb af overfladevand til Vestre Landgrøft eller Østerå, således at dele af lokalplanområdet kun afleder spildevand til offentlig kloak.

Separat overfladevand ledes til Østerå. Spildevand ledes til rensning på Renseanlæg Vest.

Jordforurening

Inden for lokalplanområdet er der arealer hvorpå der har foregået aktiviteter, der kan have givet anledning til jordforurening. Region Nordjylland har endnu ikke taget stilling til kortlægning efter jordforureningsloven for alle arealerne. Endvidere er der erfaring for, at jernbanearealer er mere eller mindre forurenede med olieprodukter, tjærestoffer og tungmetaller. En kortlægning medfører, at der skal indhentes en tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven, hvis man ønsker at etablere bolig, institution, offentlig legeplads, rekreativt område eller alment tilgængeligt område.

Endvidere er der iht. § 72b i jordforureningsloven krav vedrørende de øverste jordlag på arealer, der ændrer anvendelse til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads og kolonihave. Her skal ejeren eller brugeren sikre, enten at det øverste 50 centimeters jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres konkrete tegn på jordforurening, skal arbejdet standses, og kommunens Teknik- og Miljøforvaltning underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår, inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21, Jordforureningslovens § 50a og § 71.

Jordflytning

Der er 1. januar 2008 indført nye regler om områdeklassificering. På www.skidt.dk kan man se, om lokalplanområdet er helt eller delvist omfattet af områdeklassificering. Områdeklassificering betyder, at jorden defineres som værende lettere forurenede. Det medfører, at flytning af jord fra hver enkelt matrikel skal anmeldes til Renovationsvæsenet, og jorden fra hver matrikel skal analyseres i forbindelse med jordflytningen.

Teknisk forsyning

Renovation

Renovation - etageejendomme

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

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

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

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

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

Renovation - erhverv

Ved erhvervsejendomme bør der udlægges arealer til opsamling af affald, så det sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring.

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter

Redegørelse Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

Renovationsvæsenets regulativer, som findes på www.skidt.dk. Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Renovationsvæsenets regulativer, som findes på www.skidt.dk.

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.

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

Renovation - detailhandel

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

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

Varmeforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning. For bygninger, der opfylder bygningsreglementets krav til lavenergi, har kommunen pligt til at dispensere for tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning. For at sikre lavest mulig CO₂-udledning anbefales det dog, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning med fjernvarme. Det anbefales også, at eventuelle vedvarende energianlæg er elproducerende. Baggrunden herfor er, at der er lav CO₂-udledning ved fjernvarmforsyning, samt at varmeproducerende vedvarende energianlæg, som fx varmepumper, solfangeranlæg mv. kan anvendes mere økonomisk og miljøeffektivt i en kollektiv forsyning end på bygnings- og matrikelniveau.

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).

Sø- og åbesskyttelseslinje

Langs Kjærs Mølle Sø og Østerå er der en 150 m beskyttelseslinje. Realisering af lokalplanen forudsætter, at Aalborg Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, dispenserer fra å-/søbeskyttelseslinjen.

Servitutter

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

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret flg. tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for den byggeretsgivende del af lokalplanområdet.

Aalborg Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten eller for, at de ledninger mv., der er vist på kortet med ledningsoplysninger side 27, er korrekt vist.

Matr.nr. 119a, Aalborg Markjorder

Tinglyst: 08.02.1974

Titel: Dokument om færdselsret

Påtaleberettiget: Ejeren af matr. nr. 119a og 119b samt ejeren af det tilgrænsende areal samt eventuelle parceller herfra.

Matr.nr. 119b, Aalborg Markjorder

Tinglyst: 02.07.1971

Titel: Dokument om højdebegrænsning og oversigt
Påtaleberettiget: Aalborg Byråd.

Matr.nr. 1410a,1410d,1410e,1410f,1410g Aalborg Bygrunde

Tinglyst: 02.12.2002

Titel: Dokument om færdselsret m.m. vedr. 1410a
Påtaleberettiget: De til enhver tid værende ejere af matr. nr. 107 Aalborg Markjorder og parceller heraf.

Matr.nr. 1410a,1410d,1410e,1410f,1410g Aalborg Bygrunde

Tinglyst: 21.04.2004

Redegørelse

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearialet, Aalborg Midtby

Titel: Dokument om kloakledning og færdselsret m.m. vedr. 1410a

Påtaleberettiget: Ejeren af matr.nr. 107 Aalborg Markjorder til pkt. 1 og 2 og ejeren af matr.nr. 1410-a Aalborg Bygrunde som påtaleberettiget til pkt. 3.

Opmærksomheden henledes på at matr. nr. 107 senere er udstykket i matr. nr. 107-a, 107-b, 107-c, 107-d og 107-e Aalborg Markjorder

Matr.nr. 1410a,1410d,1410e,1410f,1410g Aalborg Bygrunde

Tinglyst: 05.11.2004

Titel: Dokument om forsynings-/afledninger mv i h.t. lov

Påtaleberettiget: Ejeren af matr.nr. 107 Aalborg Markjorder til pkt. 1 og 2 og ejeren af matr.nr. 1410-a Aalborg Bygrunde som påtaleberettiget til pkt. 3.

Matr.nr. 107b, Aalborg Markjorder

Tinglyst: 02.04.2007

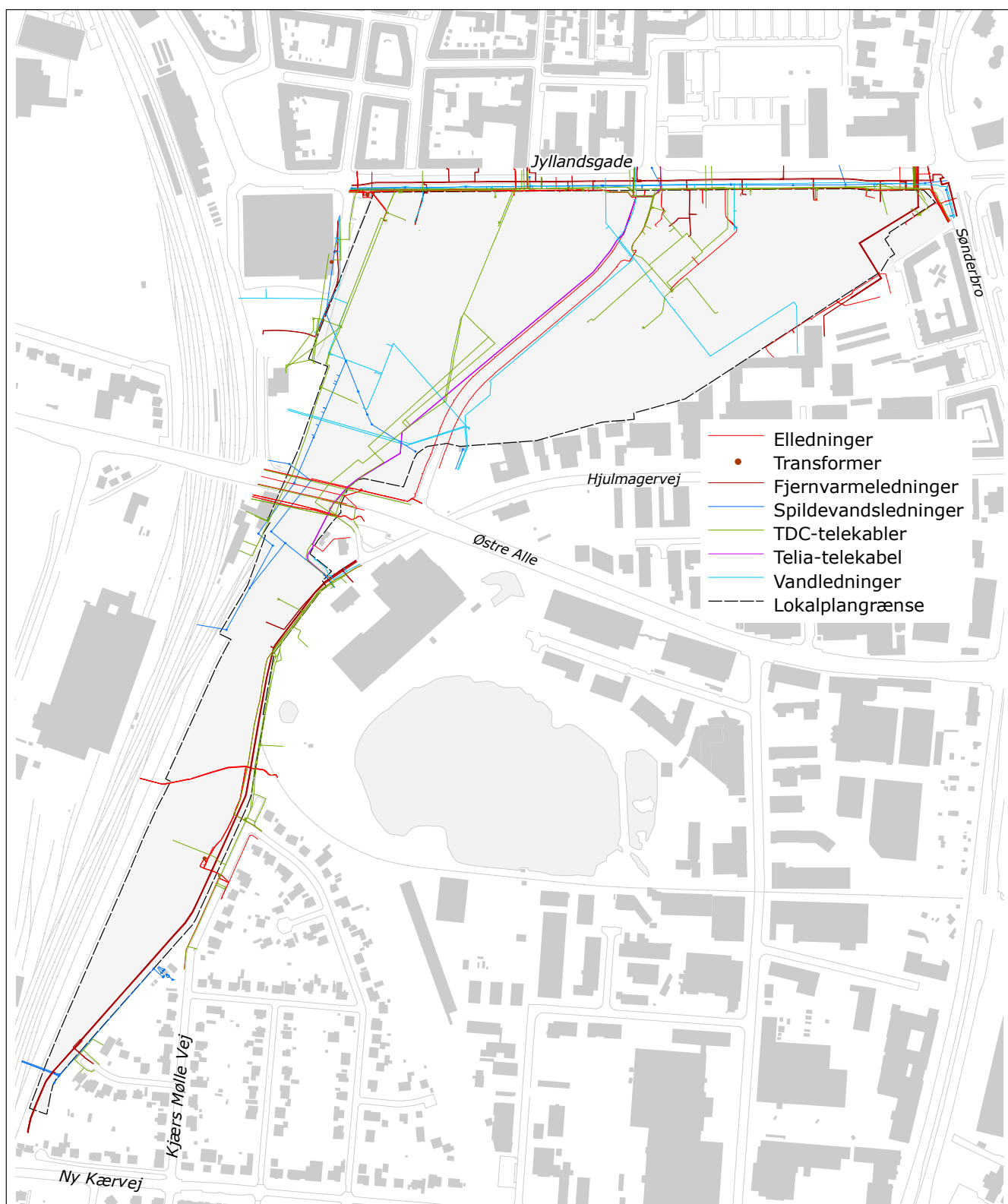
Titel: Dokument om kabler og transformator

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune, Elforsyningen eller den, til hvem elskabet senere måtte overdrage sine rettigheder.

Redegørelse

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby



Aalborg Kommune påtager sig intet ansvar for, at de viste ledninger, mv. er korrekt vist

Redegørelse Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Miljørapport for lokalplan 1-1-110 Godsbanearealet, Aalborg Midtby

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

Bæredygtighedsstrategi

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

Klima ☺

Planen stiller krav om byggeri i lavenergiklasse 2015 ved boliger, hoteller og institutioner (kollegier samt ungdoms- og ældreboliger). Endvidere stilles der krav om anvendelse af LAR (grønne tage, permeable belægninger, regnbede m.m.), hvor det er muligt.

Ressourcer ☺

Der stilles krav om etablering af miljøstationer og evt. molokker.

Natur ☺

Planen stiller krav til etablering af grønne områder og mulighed for åbning af Østerå. Endvidere stilles der krav om forsinkelse og rensning af overfladevand således, at vandmiljøet belastes mindre.

Miljø og sundhed ☺

Man forventer ikke, at trafikken vil stige, da flere brugere af området vil benytte sig af den kollektive trafik til og fra området, da området ligger bynært og i tæt tilknytning til offentlige transportmidler. Der stilles krav i lokalplanen om, at den planlagte bebyggelse ikke må tages i brug, før det er dokumenteret, at de gældende grænseværdier for støj kan overholdes. Der sikres cykel- og gangstier gennem området til de omkringliggende byområder.

Miljøvurderingsloven

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer" opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer,

der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Hvis en plan medfører en væsentlig indvirkning på miljøet, skal der efter lovens bestemmelser gennemføres en miljøvurdering.

Lokalplanen er omfattet af lovens bilag 4, pkt. 10b: "Anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser".

Planen er derfor screenet/scopet i forhold til kriterierne nævnt i lovens bilag 2. Det vurderes, at de væsentligste forhold, der bliver påvirket ved gennemførelsen af planen er: biologisk mangfoldighed, flora og fauna, grundvand, overfladevand og jordbund, klimapåvirkning faktorer, menneskers sundhed samt kulturarv. I forbindelse med screeningen er det desuden vurderet, at høring af øvrige berørte myndigheder ikke er relevant.

Påvirkningen, herunder eventuelle afværgeforanstaltninger samt overvågning, er beskrevet i det følgende. De øvrige kriterier i lovens bilag 2 er dog også kort beskrevet.

Ikke teknisk resumé

Udgangspunktet for lokalplanen er at fastlægge rammerne for at udvikle et byområde i overensstemmelse med intentionerne i helhedsplanen for området. Der sigtes mod et byområde, der rummer bæredygtighed. Der er især lagt vægt på at bydelen skal være CO2 neutral og håndtere lokal afledning af regnvand. I kvalitetsprogrammet for lokalplanen præsenteres forskellige energiforsyningsløsninger på godsbanearealet med det formål at oplyse og inspirerer kommende bygherrer til at få valgt de bedste klimaløsninger. Der lægges også vægt på den grønne struktur i området. De gamle jernbanespor omdannes til grønne arealer i bydelen. Baneterrænet langs med Hjulmagervej omdannes til et grønt areal, hvorved der sikres plads til et nyt å-forløb. Områdets centrale beliggenhed med blandede funktioner vil bidrage til en bæredygtig bydel, da der vil være kort afstand til offentlig transport, indkøb og institutioner.

Planens realisering vurderes at være et positivt tilskud til bylivet. Planen åbner mulighed for nye butikker og servicefunktioner, så lokaldækningen forbedres. Endvidere forventes den nye bydel at generere et større antal nye arbejdspladser til gavn for byens erhvervsliv. Trafikbetjeningen af området skal ske fra Hjulmagervej og Dag Hammerskjølds Gade. Der vil blive etableret parkeringspladser/P-hus ved vejadgangene. Der tillades ikke gennemkørende trafik i området. Der planlægges gode og sikre transportforhold for gående og cyklister.

Redegørelse

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

Miljørapporten omfatter en vurdering for hvert tema, hvor det er relevant og ellers kort begrundelse, hvorfor det ikke er relevant indenfor følgende temaer; Biologisk mangfoldighed, fauna og flora, Landskab, Grundvand, overfladevand og jordbund, Klimatiske, Befolkningens levevilkår og materielle goder, Menneskers sundhed, Kulturarv, 0-alternativet samt overvågning. Selve beskrivelsen af miljøpåvirkninger er beskrevet i redegørelsen til lokalplanen.

Biologisk mangfoldighed, fauna og flora

Vurderes at have en positiv påvirkning, da der ikke er nogen væsentlige naturinteresser i lokalplanområdet, da området i dag henligger som en "ørken". Med etablering af de grønne områder, samt LAR og åbning af Østerå vil der komme potentielle levesteder for dyr og planter, og de grønne tiltag vil styrke de grønne korridorer, hvorved dyr og planter spredes. Man må derfor forvente, at området vil bidrage positivt til byens biologiske mangfoldighed og økologiske forbindelse.

Landskab

Vurderes ikke at være relevant.

Grundvand, overfladevand og jordbund

Vurderes at have en positiv påvirkning, da der i lokalplanen stilles krav om LAR-løsninger fx permeable belægninger, grønne tage og grønne områder. I henhold til Aalborg kommunes bæredygtighedsstrategi fremgår det bl.a., at regnvand fremover skal bortledes lokalt, hvor det er muligt. Det er desuden et mål, at udledningen af tungmetaller og miljøfremmede stoffer til naturen og miljøet senest i 2012 skal være faldende. Derfor er det målet, at LAR-løsninger anvendes i så stor udstrækning som mulig. Kvalitetsprogrammet beskriver brug af LAR-løsninger som et gode for lokalplanområdet. Løsninger som er med til at gøre bydelen levende og attraktiv for både brugere og beboere af området samt resten af Aalborg. Samtidig med at LAR-løsninger beriger området, bidrager LAR også til at reducere udledningerne til vandmiljøet. I lokalplanen stilles der krav om separatkloakering med krav om neddrøsling til 1 l/sek pr. ha og rensning svarende til vådt bassin med dykket afløb. Kravet om dykket afløb er formuleret ud fra ønsket om at sikre vandløbet mod forurening og andre flydestoffer.

Klimatiske faktorer

Vurderes at have en positiv påvirkning, da formålet med lokalplanen er at fastlægge de overordnede rammer for en fremtidig, bæredygtig omdannelse af Godsbanearealet. Lokalplanen følges af et kvalitetsprogram,

hvor der under afsnittet Bæredygtighed er beskrevet forskellige bæredygtige energiløsninger. I lokalplanen stilles der krav til lavenergibyggeri. Lokalplanområdet ligger bynært ved busterminalen og togstationen. Endvidere etableres cykelstier i selve lokalplanområdet som sikrer adgang til de omkringliggende byområder herunder midtbyen.

Menneskers sundhed

Trafikstøj

Vurderes at have en positiv påvirkning, hvis det sikres, at områdets funktioner ikke belastes med et støjniveau fra veje, der oversiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier pt. vejledning nr 4/2007. Der stilles derfor krav om dokumentation i lokalplanen inden ibrugtagning.

Den udførte støjundersøgelse har vist, at det største støjmæssige problem i forhold til anvendelsen af området til støjfølsomt formål er støjen fra vejene. Vejledende støjgrænser for boliger og undervisningsbygninger er overskredet i den overvejende del af området.

Lokalplan området er belastet af støj fra de omgivende veje - Jyllandsgade mod nord, Sønderbro mod øst, Østre Alle mod syd samt Dag Hammerskjølds Gade, som skærer gennem området i nord-syd-gående retning, hertil kommer støj fra rampe fra Østre Alle til parkeringshus i Kennedy Arkaden. Af hensyn til trafikstøjen skal bebyggelse i området disponeres således, at støjfølsomme funktioner, som boliger, undervisningslokaler o.l. indpasses i bygninger og bygningsdele, hvor støjpåvirkningen er mindst, mens mere støjrobuste funktioner som erhverv, kontorer o.l. orienteres mod de omgivende veje.

En forudsætning for at etablere boliger eller tilsvarende i områder, hvor støjen er højere end 58 dB, er, at bebyggelsen indrettes med særlig støjisolering eller afskærmning, så der sikres et forsvarligt støjniveau indendørs også med åbne vinduer. Støjafskærmningen af boligernes facade skal sikre et støjniveau på højst 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer. Samme støjgrænse benyttes for undervisnings- og daginstitutionsbygninger. For kontorer mv. er grænseværdien for åbne vinduer L_{den} 51 dB.

Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne skal planlægges således, at støjniveauet er lavere end 58 dB. Det samme gælder for områder i nærheden af boligen fx gangstier.

Redegørelse

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearialet, Aalborg Midtby

Bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau med lukkede vinduer skal desuden være overholdt for at bygningen kan tages i brug.

Virksomhederne i området ved Hjulmagervej er overvejende vurderet ikke at medføre væsentlige støj-påvirkninger i lokalplanområdet. Der findes dog et par autoværksteder, som grænser direkte op til området, og en vis påvirkning af det nærmeste af lokalplanområdet kan ikke afskrives. En omdannelse af Godsbanearialet til en mere støjfølsom anvendelse vil imidlertid begrænse virksomhedernes udfoldelsesmuligheder i forhold til nu.

Den udførte støjundersøgelse for støj fra busterminalen viser, at der kan være problemer forbundet med at etablere boliger tæt på busterminalen.

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

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

Der skal rettes særlig opmærksomhed på sammenblanding af erhverv og boliger. Især er det vigtigt med fokus på støjgener aften og nat. fx hvis det er en butik med udvidet åbningstider og vareaflevering i natperioden. Vareindlevering til dagligvarebutikker skal indrettes således, at den medfører mindst mulig gener for naboerne. Vareindlevering kan fx etableres i en lukket afskærmet sluse/bygningsafsnit.

Luftforurening

Vurderes at have en neutral påvirkning på baggrund af den teknologiske udvikling samt skærpede miljøkrav i Aalborg midtby, at der ikke vil være problemer med luftforureningen i lokalplanområdet.

Befolknings levevilkår og materielle goder

Vurderes at have en positiv påvirkning, da områdets centrale beliggenhed med blandede funktioner vil bidrage til den bæredygtige bydel med kort afstand til offentlig transport, indkøb og institutioner. endvidere forventes den nye bydel at genere en større antal nye arbejdspladser til gavn for byens erhvervsliv.

Kulturarv

Vurderes at have en positiv påvirkning, da lokalplanen

sikrer fortællingen af ådalens karakteristiske landskabstræk og godsbanens skinnestruktur i den grønne struktur. Det er ønsket at skinner, lysmaster og andre elementer fra områdets tid som Godsbanearial genanvendes i indretningen af områdets udearealer.

0-alternativet

Der er ikke fremsat egentlige alternativer til planen udover at bevare status quo – det såkaldte 0-alternativ.

Ved 0-alternativet vil den nuværende – og kun delvist udnyttede – erhvervsmæssige anvendelser kunne fortsætte og området vil fortsat opleves som et delvis "dødt" område. Forandringer – fx indpasning af nye aktiviteter og nye bygninger – vil typisk ske ad hoc og uden afsæt i en samlet plan. Status quo vil give en mindre vækst i trafikken til og fra området end den som følger af planens realisering. Støj-mæssigt vil området dog fortsat være belastet med trafikstøj fra de omgivende veje.

Overvågning

Støjsituationen i lokalplanområdet kan kontrolleres via trafiktællinger og målinger, og dermed kan behovet for nødvendig støjafskærmning mod trafikstøj løbende vurderes således, at grænseværdierne for trafikstøj overholdes. I relation til luftforurening er det vanskeligt at overvåge niveauet, da der ikke er en målestation i eller tæt ved lokalplanområdet. Dog kan de øvrige målestationer give et vejledende niveau.

Det er et krav, at miljøvurderingen beskriver de påtænkte foranstaltninger vedrørende overvågning – det er kun påtænkte foranstaltninger, idet planprocessen ikke er afsluttet, det endelige overvågningsprogram skal indgå i den sammenfattende redegørelse, som udarbejdes efter den offentlige høring.

Sammenfattende redegørelse

I forbindelse med Byrådets endelige vedtagelse af planen, skal der efter miljøvurderingslovens § 9 foreligge en sammenfattende redegørelse for,

- hvordan miljøhensyn er integreret i planen,
- hvordan miljørapporten og udtalelser fra offentlig-hedsfasen er taget i betragtning,
- hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, og
- hvorledes kommunen vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen

Redegørelse

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

Miljøhensyn i planen

Lokalplanen skaber mulighed for byudvikling til flersidede funktioner ved at udbygge et eksisterende, centralt beliggende erhvervsområde.

Overvågning

Der foretages ikke ændringer i miljørapportens overvågningsprogram.

Miljøhensyn indgår på flere måder i lokalplanen:

- Der fastsættes krav om bæredygtige løsninger med hensyn til klima og energi. Der stilles krav om lavenergibyggeri, lokal håndtering af overfladevand (LAR), herunder etablering af grønne tage.
- Der udlægges areal til en sammenhængende grøn struktur, herunder stiforbindelser for gåen-de og cyklister til naboområder, og der reserveres areal til et åløb.
- Lokalplanområdet friholdes så vidt muligt for biltrafik, hvilket fremmer brugen af cyklen som transportmiddel. Der sikres også sammenhæng med banegården og busterminalen
- Lokalplanen fastsætter bestemmelser om virksomheders miljøklasse og stiller krav om overholdelse af de vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder og trafikstøj. Ved udnyttelse til støjfølsomme formål stiller lokalplanen krav om facadeafskærmning mod trafikstøj.
- Der skal reserveres arealer til sortering mv. af affald
- Der stilles krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning

Betydningen af miljørapporten og udtalelser fra offentligheden

Miljørapporten har medvirket til at afdække relevante miljøkonsekvenser og afværgeforanstaltninger for trafikstøj, virksomhedsstøj og bymiljøkonsekvenser, som et oplysningsgrundlag for udarbejdelsen og fremlæggelsen planforslaget.

Udarbejdelsen af miljørapporten har bl.a. undervejs påvirket planens disponering og resulteret i regulering af trafikale og støjmæssige forhold i planen.

Udtalelser fra offentlighedsfasen er vurderet i forbindelse med den endelige vedtagelse af planen, og har ikke givet anledning til ændringer i planen for de miljømæssige konsekvenser.

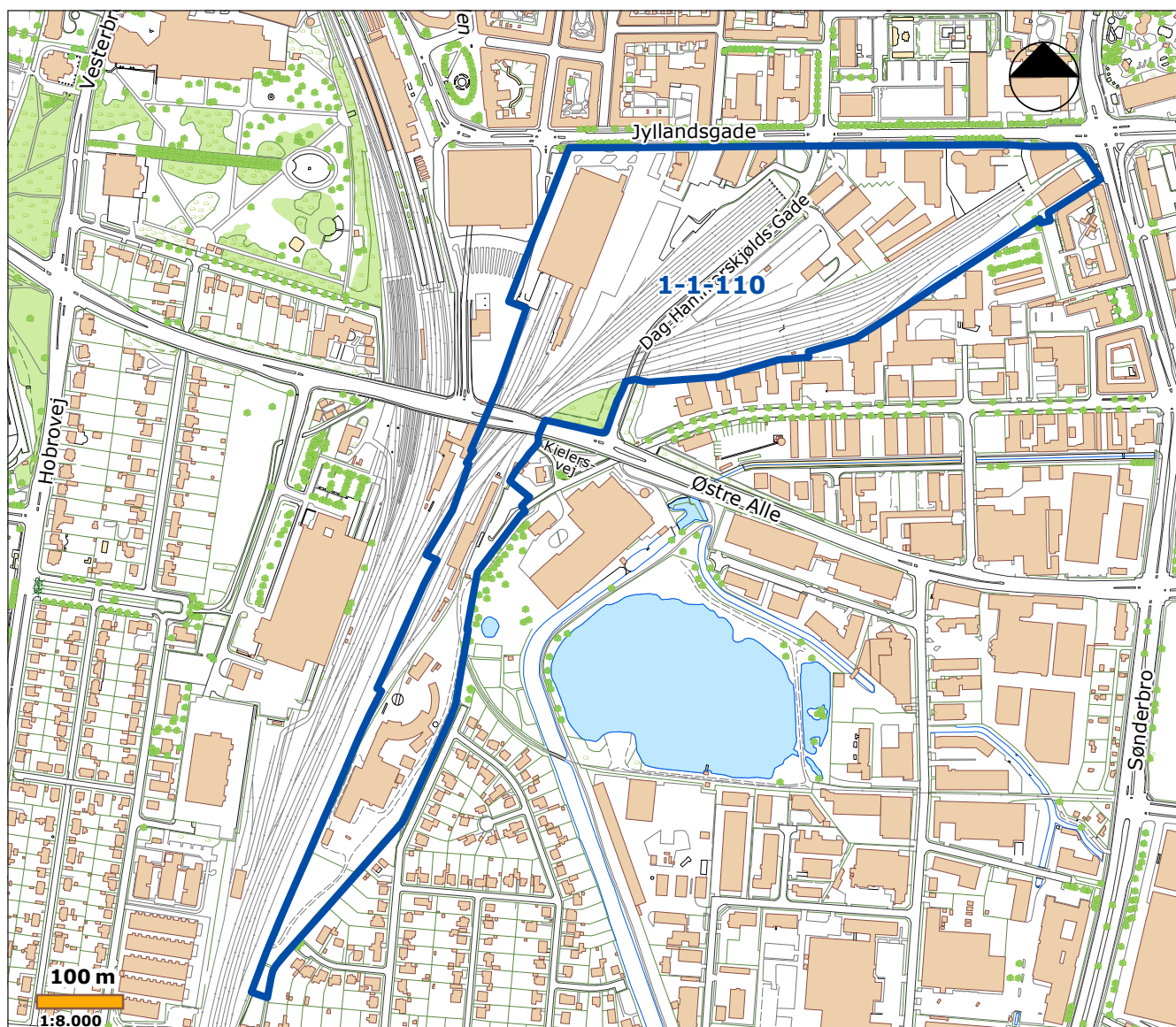
Valg af alternativer

Der er ikke kommet bemærkninger hertil i offentlighedsfasen. Konsekvenserne af nul-alternativet er beskrevet i miljørapporten,

Planbestemmelser

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:8.000

Indledning

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

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

Planbestemmelser

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1** at området kan anvendes til blandede bymæssige formål som angivet under punkt 3,
- 1.2** at ønsket om høj kvalitet og bæredygtige løsninger afspejles i områdets bebyggelse og udearealer,
- 1.3** at områdets historie og kulturarv videreføres i områdets strukturelle disponering og i genanvendelse af bevaringsværdige bygninger og elementer fra områdets tid som godsbaneareal,
- 1.4** at området indrettes med attraktive og anvendelige byrum med gode opholds- og aktivitetsmuligheder,
- 1.5** at området primært vejbetjenes fra Dag Hammarskjølds Gade, Hjulmagervej, Kietersvej samt via en overkørsel fra Jyllandsgade,
- 1.6** at der udlægges areal til en sammenhængende grøn struktur, herunder stiforbindelser for gående og cyklister til naboområder, og
- 1.7** at der reserveres areal til et åløb.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Bilag 1A og 1B.

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, ejerlejligheder, umatrikulerede arealer og vejarealer inden for det område, som fremgår af 1A og 1B.

Bilag 1A og 1B er matrikelkort, og man kan af kortene læse, hvilke matrikelnumre, planen omfatter.

2.2 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B, C, D, E og F som vist på Bilag 1A, 1B, 2A og 2B.

2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone, og skal forblive i byzone.

3. Arealanvendelse

Målet med de brede anvendelsesbestemmelser - især for delområde B - er at sikre stor mangfoldighed i byområdet. Anvendelsesbestemmelserne for delområde A og F skal alene sikre veje, grønne p-pladser, stier, rekreative formål o.l. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte. Når det bliver aktuelt at omdanne disse delområder, skal der udarbejdes supplerende tillæg til nærværende lokalplan med anvendelsesbestemmelser, der harmonerer med bestemmelserne heri.

Nedenstående anvendelser er specificeret i Bilag A.

Den konkrete anvendelse af bebyggelse til støjfølsomme funktioner som boliger, kontorer o.l. skal efterfølgende fastlægges og afstemmes, så de gældende grænseværdier kan overholdes, jf. lokalplanens pkt. 10.2, 10.3 og 10.4 samt 12.7 og 12.8.

3.1 Anvendelse, delområde B

- Boliger (etageboliger)
- Butikker*
- Butikslignende formål
- Restaurant o.l.
- Hotel o.l.
- Klinikker mv.
- Kontorer
- Service
- Kulturelle formål
- Fritidsanlæg
- Undervisning
- Institutioner
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg #

* For dagligvarer må der være 1 butik af maks. 2000 m²** og 1 butik på maks. 700 m². Udvalgswarebutikker må have en størrelse på maks. 250 m². Det maksimale bruttoetageareal til butikker inden for delområdet er 4000 m². Dagligvarebutikker skal placeres med nem adgang for den kørende trafik.

Tekniske anlæg primært til områdets lokale forsyning.

** Ikke i stykgodsterminalen

3.2 Anvendelse, delområde C

- Boliger (etageboliger)
- Butikslignende formål
- Restaurant o.l.
- Klinikker mv

Planbestemmelser

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

- Kontorer
- Kulturelle formål
- Undervisning
- Institutioner
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg #

Tekniske anlæg primært til områdets lokale forsyning.

3.3 Anvendelse, delområde D

- Restaurant o.l.
- Kontorer
- Kulturelle formål
- Undervisning
- Institutioner
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg #

Tekniske anlæg primært til områdets lokale forsyning.

3.4 Anvendelse, delområde E

- Kontorer
- Service
- Kulturelle formål
- Undervisning
- Institutioner
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg #

Tekniske anlæg primært til områdets lokale forsyning.

3.5 Anvendelse, delområde A og F

- Rekreative formål
- Tekniske anlæg #

Kun vej- parkerings- og stianlæg o.l

3.6 Delområde B, C, D og E, aktive og åbne facader

De på Bilag 2B markerede **aktive facader** skal udformes, så mindst 50% af stueetagen anvendes til publikumsorienterede funktioner såsom butikker, restauranter, cafeer og lignende, samt til udadvendte fritidsprægede og kulturelle funktioner. Disse stueetager må ikke anvendes til liberale erhverv såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende. Uanset denne bestemmelse kan Teknik- og Miljøforvaltningen i særlige tilfælde, hvor den pågældende virksomhed udøves efter principper, som i særlig grad er publikumsorienterede, tillade indretning af de nævnte virksomheder. Der vil her være tale om en dispensation fra planen.

De på Bilag 2B markerede **åbne facader** skal udformes, så mindst 50% af stueetagen anvendes til udadvendte fritidsprægede og kulturelle funktioner, til udadvendte virksomheds-, undervisnings- og institutionsfunktioner såsom foyer, reception, auditorium, udstillingslokaler, showroom, kantine og lignende, som efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn medvirker til at skabe byliv i området gennem udadvendte funktioner. Desuden må stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv såsom butikker, restauranter og cafeer, samt til liberale erhverv såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.

Bestemmelserne gælder for det enkelte byrum/den enkelte gadestrækning under ét.

Hensigten med bestemmelserne er at sikre intentionerne om et levende byområde præget af en høj grad af udadvendte aktiviteter. Bestemmelserne følges op med krav til stueetagens udformning i pkt. 6.5.

4. Udstykning

4.1 Udstykning til sokkelgrunde

Der kan inden for lokalplanens delområde B, C, D og E udstykkes sokkelgrunde.

4.2 Udstykning til tekniske anlæg

Ejendomme til tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelplade + 1,0 m hele vejen rundt herom.

5. Bebyggelsens placering og omfang

Lokalplanen rummer kun byggeretsgivende bestemmelser for delområde B, C, D og E. For delområde A og F forudsættes der udarbejdet tillæg til lokalplanen forud for etablering af ny bebyggelse.

5.1 Delområde B, C, D og E, placering

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene, i princippet som markeret på Bilag 2A.

Med "i princippet" menes at placeringen af bebyggelse i begrænset omfang kan forskydes (men ikke øges) i forhold til den viste principielle placering. Hensigten er at give en vis grad af fleksibilitet i forhold til udformningen af det enkelte byggeri, men under hensyntagen til størrelsen og beliggenheden af de ønskede pladser, stier, passager og kulturhistoriske spor.

Planbestemmelser

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

Uden for byggefelternes afgrænsning kan der ske punktvis sammenbygninger af bygningerne fra 1. sal og herover, forudsat, at stiforbindelser og kvaliteten af de udendørs opholdsarealer er tilgodeset.

Lyskasser, mindre tekniske installationer o.l. kan placeres udenfor byggefeltet (max. 1 meter) forudsat at det er under terræn.

Byggefeltene kan endvidere overskrides med "parasitter" forudsat at parasitterne er udført i et andet materiale end grundvolumenet, at det ikke overstiger 170 m², at de bygges ovenpå en anden etage og at hensynet til nabobebyggelse stier, pladser mv. tilgodeses. Se i øvrigt kvalitetsprogrammet for referenceeksempler.

Ny bebyggelse skal placeres, så min. 75% af stueetagens facade er placeret i byggefeltets afgrænsning*. Den resterende del af facaden kan åbnes eller trækkes indtil 5 meter tilbage fra byggelinjen.

** Bestemmelsen skal medvirke til at skabe veldefinerede byrum og forløb.*

5.2 Delområde B, C, D og E, omfang

Inden for delområde B kan der opføres bebyggelse med et samlet bruttoetageareal på maks 68.000 m².

Dette svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 168 inden for delområde B.

Inden for delområde C kan der opføres bebyggelse med et samlet bruttoetageareal på maks 13.700 m².

Dette svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 35 inden for delområde C.

Inden for delområde D kan der opføres bebyggelse med et samlet bruttoetageareal på maks 22.800 m².

Dette svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 88 inden for delområde D.

Inden for delområde E kan der opføres bebyggelse med et samlet bruttoetageareal på maks 10.550 m².

Dette svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 300 inden for delområde E.

Herudover kan der opføres max. 23.000 etagemeter til parkeringshuse med en placering som vist på Bilag 3.

5.3 Delområde B, C, D og E, bygningshøjde

Bebyggelsens højde må ikke overstige den på Bilag 2A viste maks tagkote#*. Elevatortårne eller lignende punktvis opbygninger kan etableres herudover forudsat, at disse er indarbejdet i bygningens arkitektur (se også punkt 6.11).

Med tagkote menes der bygningens ydre afgrænsning.

Der må ikke etableres bebyggelse med et etageantal højere end 10 etager.

* Hældninger skal optages ved terrasseringer i tagfladen, jf. pkt. 6.8 om udformning af bebyggelsens tage.

Bygningshøjden måles fra færdigt terræn.

5.4 Delområde B, C og D, placering på terræn

Ny bebyggelse skal tilpasses terrænet, og overkanten af stueetagens gulv må som hovedregel ikke ligge mere end 0,5 m over terrænet i det omgivende byrum*. Ved nybyggeri langs de på Bilag 2A viste aktive facadestækninger skal stueetagens gulv i princippet placeres i samme kote som det omgivende terræn.

5.5 Delområde E, placering på terræn

Bebyggelse skal respektere veteranbanens tracé.

Det betyder at bebyggelse ovenpå parkeringsanlægget skal udføres med et frirumsprofil så veterantoget kan passere under evt. bygning. Se også Bilag 2A.

5.6 Etagehøjde i stueetagen

Stueetagen i ny bebyggelse skal udføres med en højde på mindst 4,0 m målt fra overkant gulv til underkant loft.

5.7 Mindre sekundære bygninger i opholds- og lege zonen

Cykelparkering, miljøstationer og lignende mindre sekundære bygninger, som er nødvendige for områdets funktioner må opføres uden for byggefeltene i opholds- og legezonen under hensyn til udearealernes indretning. Mindre sekundære bygninger kan dog ikke placeres på de afgrænsede pladser (pkt. 7.3). Med hensyn til mindre bygninger i de grønne områder henvises der til pkt. 7.5.

5.8 Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdige bygninger inden for delområde A og F skal bevares.

Planbestemmelser

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

Samspillet mellem kulturhistoriske spor og nybyggeri kan være med til at give området særpræg og identitet. Der kan kun undtagelsesvist gives tilladelse til nedrivning af bevaringsværdige bygninger, hvis det på grundlag af byggetekniske vurderinger kan konkluderes, at genbrug ikke er muligt.

Stykgodsterninalbygningen, den bevaringsværdige bygning inden for delområde B og D, kan om- og tilbygges med bygningskroppe med en principiel placering som vist i princippet på Bilag 2A. Eventuelle tilbygninger skal indplaceres under hensyntagen til stykgodsterninalens tredeling*. Bygningsdelen mod Jyllandsgade kan herudover nedrives som vist på Bilag 2A.

** Stykgodsterninalbygningens tagkonstruktion tegnes af tre buer, der er karakteristiske for bygningens udseende.*

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Et sundt og bæredygtigt byområde

Visionen om at skabe et byområde, der bygger på sundhed og bæredygtige principper, skal afspejles i bebyggelsens udseende.

6.2 Arkitektonisk Eksperimentarium

Nybyggeri samt om- og tilbygninger skal afspejle Godsbanearealets status som arkitektonisk eksperimentarium. Der lægges vægt på, at nybyggeri, herunder evt. om- og tilbygninger til bygninger med kulturhistorisk værdi, repræsenterer en nytænkning mht. formsprog og materialer. Nytænkning kan også afspejles i udformningen af de udendørs opholdsarealer, ved integration af bæredygtige principper i bebyggelsen eller ved belysning/illuminering af bygninger eller bygningsdele. Endelig ønskes der fokus på bygningers og byrummenes funktionelle indretning og samspil med henblik på at skabe gode vilkår for interaktion og relationer.

6.3 Formsprog og udseende

Ny bebyggelse skal fremtræde som klart definerede bygningskroppe, hvor alle funktioner er integreret i bygningen. Samtidig skal facader fremtræde i et varieret formsprog, fx ved brug af facadeforskydninger, arkitektoniske elementer eller ved farve-, struktur- eller materialeskift.

Bygningernes udseende (farve, udformning, materiale o.l.) skal skabe et godt samspil med omgivelserne og skal fremtræde i et højt arkitektonisk kvalitetsniveau.

"Døde" facadepartier tillades således ikke, ligesom der ikke må etableres udendørs varegårde eller lignende. For inspiration til udformning af bebyggelse henvises til det udarbejdede kvalitetsprogram.

6.4 Materialer, facader

For ny bebyggelse gælder, at facader skal fremstå i tegl (blank, pudset eller vandskuret), natursten, beton, glas, træ, matte metalplader eller som en kombination af materialerne. Alle facader på ny bebyggelse må begrønnes.

Facader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller og lignende elementer skal integreres i bygningens arkitektur og må ikke give blændingsgener for omgivelserne.

6.5 Facadeaktivitet

Mod byrum (gader, pladser og passager) skal facade-materialer og udformning, især af stueetager, være præget af mange detaljer og have en karakter, der understøtter oplevelsen af byrummet.

Langs de på Bilag 2A viste facadestrækninger "Aktive facader" skal stuetagen have en facade, der understøtter det ønskede byliv gennem en anvendelse med en høj facadeaktivitet, der lægger op til interaktion mellem stueetagen og byrummet. Dette kan fx ske gennem åbne facadepartier med mange indgange. De viste facadestrækninger "Åbne facader" skal ligeledes have en høj grad af åbenhed og visuel kontakt, men ikke nødvendigvis en direkte aktiv facade (det kan fx være et stort glasparti ind til et auditorium, et fællesrum eller lignende).

Der lægges vægt på, at facadeudtrykket medvirker til at skabe et opholdsvenligt og levende bymiljø, hvor det er rart at færdes som fodgænger. Det er især bygningernes stueetager, som formidler samspelet mellem byrum og bygningerne og medvirker til at skabe gode rammer for bylivet. Se også referencefotos og diagrammer i kvalitetsprogrammet.

6.6 Private opholdsarealer

Etageboliger skal forsynes med opholdsaltaner, gårdhaver eller tagterrasser.

6.7 Steder med særlig markering

De på Bilag 2A markerede hjørner skal gives en særlig markant udformning.

Planbestemmelser

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

Formålet med at markere vigtige særlige steder er at skabe en varieret byoplevelse, invitere ind og markere vigtige oplevelser og kig i bydelen. Markeringen kan eksempelvis være en særlig detaljering, materialeskift, geometri, en særlig funktion, belysning, beplantning, kunst el.lign.

For at sikre at byrummet mellem Kennedy Arkaden ikke fremstår 'klemt' skal det sydvestlige hjørne på den bygning, der ligger tættest mod Kennedy Arkaden gives en særlig arkitektonisk bearbejdning, f.eks. ved brug af facadeindtryk i stueetagen, brug af lette og transparente materialer o.l.

6.8 Tage

Tage på ny bebyggelse skal som hovedregel etableres som flade (maks hældning på 5 grader), grønne tage, dvs. tage med plantevækster som mos-sedum, græstørv el. lign.* Mindre dele af tagfladen kan, hvor det er funktionelt velbegrundet, udføres med ovenlys i transparent glas, eller som en tagterrasse i tilknytning til det grønne tag.

Tage over kote +16 (målt fra terræn) kan herudover udføres med solcellepaneler eller lignende integreret i bygningens arkitektur. Disse tage skal, med mindre særlige arkitektoniske forhold begrunder andet, være flade eller have en hældning mod syd/sydvest, beregnet på opsætning af solceller.

Tage på eventuelle bygninger under Dag Hammarskjølds Gade-broen, kan alternativt udføres med tagpap, glas, skifer eller metalplader uden tagstensprofilering.

**Udformning af tagene kræver som byens 5. facade omtanke. Mange af tagene vil være synlige fra omkringliggende veje og bygninger, såvel udenfor som internt på arealet. Begrønning kan visuelt bidrage til kvarterets grønne profil. Herudover forsinker og reducerer det regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren og optager CO₂.*

6.9 Vinduer

Vinduesrammer og karme må ikke udføres i plast. I vinduer må kun anvendes plant glas. Som hovedregel må vinduer kun fremtræde med klart glas uden spejlende virkning. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.

6.10 Skiltning

Skiltning, lysinstallationer og andet facadeudstyr på byg-

ningerne, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres, så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk, proportioner og detaljering.

Skiltning må ikke have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende, og må ikke udføres som lyskasser eller med lystransparent baggrund.

Facadebelysning må ikke ved styrke, blænding eller lignende være til gene for omgivelserne.

Der må ikke skiltes på tag, ligesom der ikke må sættes billboards, fritstående skilte, faste flagstænger el.lign. i området. Undtaget herfra er mindre henvisningsskilte samt enkelte pyloner med fællesskiltning for lokalplan området.

Aalborg Kommune vil gerne i dialog med virksomhederne o.l., inden eventuelle skilte skal opsættes. Derfor opfordres der til at tage kontakt til Teknik- og Miljøforvaltningen for råd og vejledning, hvis man har ønsker om opsætning af firmaskilt eller lignende.

Der er udarbejdet en facade- og skiltevejledning for tætbyområdet i Aalborg og Nørreundby. Her kan der ligeledes hentes inspiration og vejledning. Se "Din facade - byens ansigt" på kommunens hjemmeside.

6.11 Udvendige tekniske installationer og anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, fx i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret ovenpå tag kræver Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse og skal udformes, så de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes, således at de fremtræder som en integreret del af bygningens arkitektur.

6.12 Bevaringsværdige bygninger

For de bevaringsværdige bygninger i delområde A og F kan der foretages bygningsændringer, der tilbagefører bygningen til dens oprindelige udtryk. Bortset herfra må nedrivning af enkelte bygningsdele, ændring af bygningens ydre fremtræden, udskiftning af tag, døre vinduer mv. kun ske, når kommunen har meddelt dispensation hertil.

For den bevaringsværdige bygning i delområde B og D (stykgodsterminalbygningen) gælder særligt:

Planbestemmelser

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

På baggrund af et konkret projekt kan der, for så vidt angår bygningens ydre fremtræden, ske ændringer af facaden fx med bygningskroppe, der skyder sig ind i stykgodsterminalen som vist på Bilag 2A og Bilag 5, og med større åbninger/glaspartier for at give dagslys til nye funktioner og for at skabe et godt samspil med de tilstødende byrum. Det er vigtigt, at ombygninger sker med respekt for den karakteristiske buede tagkonstruktion og rytterlys. Der henvises i øvrigt til pkt. 5.9.

7. Ubebyggede arealer

I kvalitetsprogrammet beskrives de nærmere idéer bag og principper for udformningen af de ubebyggede arealer, herunder belægning, belysning, beplantning og byinventar. I udformningen lægges vægt på at sikre gode forhold for mange forskellige brugere af området, hvorfor der er sikret stor variation i områdets byrum: de større byrum med offentlig karakter - pladser med bydelskarakter og de grønne områder 'Jernbaneparken' og 'Å-parken' (se Bilag 2A), de semioffentlige byrum - passagerne og pladserne med lokal karakter og de mere private områder - 'campusparken' og gårdrum for de lokale brugere og beboere.

Passagerne fra Jyllandsgade skal medvirke til at skabe et åbent og inviterende byområde. Internt i området skal netværket af pladser, strøg og passager sikre oplevelsesrige muligheder for bevægelse og ophold.

7.1 Et sundt og bæredygtigt byområde

Visionen om at skabe et byområde, der bygger på sundhed og bæredygtige principper og hvor kulturarven spiller en stor rolle, skal afspejles i udformningen af de ubebyggede arealer.

De ubebyggede arealer skal således indrettes med muligheder for såvel fysisk aktivitet som leg, rekreation, ophold o.l. Der skal tænkes kreativt i genanvendelse af elementer fra områdets tid som godsbaneareal og i forhold til udformning af eksempelvis regnvandsbassiner, faskiner o.l.

7.2 Opholds- og legezone

Der udlægges et samlet areal til opholds- og legezone som vist på Bilag 2A. Zonen udgør det samlende "gulv" i det bebyggede område og rummer såvel stiforbindelser som pladser og passager. Belægninger i zonen skal i videst muligt omfang udføres som permeable.

7.3 Pladser med bydelskarakter og lokalkarakter

Der skal sikres pladser med hhv. bydelskarakter og lokalkarakter med en størrelse og beliggenhed som vist i princippet på Bilag 2A.

Med pladser med bydelskarakter menes der byrum som kan rumme ophold og pausesteder, udearbejdssteder, mødesteder samt plads til sport og leg - for bydelen og byen som helhed. Med pladser med lokalkarakter menes der byrum, der opfylder de umiddelbare behov i lokalmiljøet, fx legepladsen, mødestedet, den lille oase og pausen. I kvalitetsprogrammet er visionerne for pladsernes karakter beskrevet yderligere.

Pladserne skal anlægges efter en plan med følgende overordnede retningslinjer:

- Der lægges vægt på, at pladserne udformes som helstøbte byrum i et højt kvalitetsniveau.
- Områdernes indretning skal tage udgangspunkt i deres anvendelse og brug og skal generelt sikre tryk færdsel, forbindelser og gode oversigtsforhold.
- Der skal sikres gode muligheder for ophold og aktivitet.
- Der skal sikres areal til beplantning, så Godsbanearealets "grønne profil" tydeliggøres. Beplantning skal være robust og stemme overens med pladsens brug, skala, karakter og vækstvilkår, som tilpasses beplantningens krav.
- Vand skal indgå som et vigtigt element.
- Belysning skal markere pladsernes rumlige karakter.
- Elementer fra områdets tid som godsbaneareal skal indarbejdes i pladsernes design.

Specifikt for pladser med bydelskarakter gælder herudover:

- Pladsernes indretning skal give mulighed for at funktionerne i bygningerne kan trækkes ud på pladsen.

Træer i byrum skal være mellemstore og karakteristisk udseende. Der skal anvendes både hjemmehørende og eksotiske plantearter som fx:

- Robinie – Robinia pseudoacacia
- Himalaya Birk – Betula utilis

Planbestemmelser

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby



På Islands brygge i København er gamle spor og elementer bevaret og er med til at give historie og identitet til området

- Fyrretræ – *Pinus sylvestris*
- Vandgran – *Metasequoia glyptostroboides*
- Sølvpil – *Salix alba 'Sibirica'*
- Tibetansk kirsebær – *Prunus serrula*

Herudover skal der være bundbeplantning af buske, græsser og urter samt klatreplanter og løgvækster

7.4 Kantzoner

Der udlægges areal til smalle kantzoner (0,60 m) og til brede kantzoner (2-3 m) som angivet på Bilag 2A.

Kantzonen er det areal, som ligger i umiddelbar tilknytning til bygningernes facader mod byrummene. Kantzonen forholder sig typisk til bygningen og aktiviteterne i stueetagen. Kantzonen har således i høj grad sammenhæng med facadeaktiviteterne, se pkt. 6.5. Kantzonen skal udformes, så den understøtter brugen af udearealet umiddelbart knyttet til bygningens brug og aktiviteter, og så den giver mulighed for liv langs byrummets kanter - fx med en forskydning i facaden, der muliggør ophold, et sted at sidde i solen/skyggen, en trappe, et trin, en urban terrasse, plads til blomster,

varer eller en grøn forhave med plads til grill. I kvalitetsprogrammet vises diagrammer og referencefotos til inspiration.

7.5 Grønne områder

Der udlægges areal til grønne områder med en størrelse og beliggenhed som vist på Bilag 2A og 2B.

De grønne områder tager afsæt i det eksisterende ådals- og jernbanelandskab og er et vigtigst storskalaelement. Trærækkerne og den grønne flade danner de overordnede karaktertræk i de grønne områder. De grønne områder bliver som pladserne med bydelskarakter vigtige omdrejningspunkter for byliv og udendørs aktiviteter, men med et markant islæt af rekreation og sundhedsfremmende aktivitetsmuligheder.

Områderne skal have en markant, grøn og parklignende karakter og indrettes med fleksible opholds- og aktivitetsmuligheder, herunder legeområder. Områderne skal desuden indrettes med henblik på at sikre varierede og gode opholdskvaliteter (dvs. at der i indretningen eksempelvis skal tænkes på sol, læ, sanseoplevelser med dufte, frugter, smukke former og farver samt mulighed for stille ophold, leg samt fysisk aktivitet og sportsudøvelse).

Udformningen og indretning af de grønne områder skal afspejle områdets tid som godsbaneareal ved brug af skinner (eksempelvis til indramning af stiforløb, kantning af bede eller lignende) lygter eller andre elementer som fx dræsiner eller åbne godsvogne jf. kvalitetsprogrammet.

Skinners markante retning skal kunne aflæses i indretningen af de grønne områder.

Der skal grundlæggende bruges hjemmehørende planter i de grønne områder, men eksotiske karakterplanter, som beskrevet i kvalitetsprogrammet, kan benyttes, fx i mindre grønne områder, i byrummene (se liste over plantearter i byrummene under pkt. 7.3) og tæt på bebyggelsen for at give en særlig karakter til disse steder. Der skal arbejdes med planter på alle skalatrin fra græs- og urteblandinger til træer og slyngplanter. I de grønne områder kan der anvendes plantearter som fx:

Trærækker:

Store, regelmæssige træer. Robuste og hurtigtvoksende.

- Søjlepoppel – *Populus nigra 'Italica'*

Trærækkerne placeres som vist i princippet på Bilag 2A og 2B.

Planbestemmelser

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

Med "i princippet" menes at træækkerne kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af placering.

Hække/hegn i landskabsrum:

- Buksbom – Buxus sempervirens
- Kornel – Cornus alba 'Sibirica'
- Rosmarinpil – Salix repens 'rosmarinifolia'

Græsser i landskabsrum:

- Elefantgræs – Miscanthus sinensis 'München'
- Elefantgræs – Miscanthus sinensis 'Ferner Osten'
- Dværgpibegræs – Molinia caerulea
- Regnbuegræs – Anemanthele lessoniana
- Mosebunke – Deschampsia caespitosa 'Bronzeachleier'
- Blåaks – Sesleria heufleriana
- Snefrytle – Luzula nivea

Afvekslende udformninger af regnvandsløsninger (LAR) skal indgå som et naturligt element i de grønne områder under hensyntagen til ovennævnte mål om områdernes indhold.

Mindre bygninger, som er nødvendige for områdets drift som grønt område, kan etableres, men skal udformes under hensyntagen til områdets helhed.

7.6 Private opholdsarealer - gårdrum, Campus-parken o.l.

Private opholdsarealer skal gives en grøn karakter samt gode opholdsmuligheder. De private opholdsarealer kan placeres på terræn, tagterrasser eller taghaver.

7.7 Belysning

Eksisterende armaturer ønskes i videst muligt omfang genanvendt (i de af lokalplanområdets byrum, de skalamæssigt passer til).

Særlige bygninger og bygningsdele eller udvalgte anlæg, flader, beplantninger mv. i byrum kan evt. belyses eller markeres med effektbelysning.

Belysningen i området må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Aalborg Kommune vil gerne i dialog om en belysningsstrategi for området, som beskriver grundbelysning og effektbelysning med henblik på at skabe en arkitektonisk lyssætning af områdets rum.



"Kreativ udformning af faskine, hvorfra regnvand kan infiltrere. Ved meget nedbør vil den stå fuld af vand og kan bruges som soppebassin. Når den er tør kan der leges "jorden er giftig" (fra De Grønne Kloakentreprenører vedr. LAR - Foto: Kim Tang)

7.8 Grønne parkeringspladser

Parkeringspladser på terræn som er markeret som grøn parkering på Bilag 2B og 3 skal fremstå med grøn belægning (fx græsarmering) og/eller beplantning (fx hæk eller træer eller en kombination heraf). Belægningen skal være permeabel.

7.9 Integrerede parkeringspladser

Parkeringspladser på terræn iøvrigt - vist som integreret parkering på Bilag 3 skal indgå som en integreret del af byrummets design, fx ved et diskret farveskift i belægningen.

7.10 Åløb

Der reserveres areal til et åløb placeret i det grønne område "Åparken" i princippet som vist på Bilag 2A og 2B.

Med "i princippet" menes her, at åløbet kan få en anden placering i det endelige åprojekt. Det er dog fastlagt, at et evt. åløb skal have et forløb i hele eller dele af det, der på Bilag 2A kaldes å-parken.

7.11 Udendørs oplag

Der må ikke etableres udendørs oplag.

7.12 Plan for rekreative områder og opholdsarealer

Inden anlægsarbejdet påbegyndes skal der udarbejdes detaljeret plan for alle rekreative områder og alle fælles opholdsarealer som skal godkendes af Aalborg Kommune.

Planbestemmelser

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

8. Veje, stier og parkering mv.

I kvalitetsprogrammet beskrives idéer og principper for udformning, befæstelse, beplantning af veje, stier, parkeringsarealer mv. - herunder, hvordan lokal afledning af regnvand (LAR) kan håndteres.

8.1 Vejadgang

Vejadgange til lokalplanområdet sker fra den nordlige del af Dag Hammarskjølds Gade, fra Hjulmagervej, fra Kietersvej og via en overkørsel fra Jyllandsgade, som vist i princippet på Bilag 3.

Med "i princippet" menes, at vejadgangen evt. kan flyttes nogle meter i forbindelse med detailprojektering.

8.2 Veje

Forinden anlæg af veje skal udlægsbredder og vejprojekter godkendes af vejmyndigheden, der vil vurdere de enkelte projekter ud fra den forventede anvendelse af områderne.

I forbindelse med godkendelse af vejprojektet for forlængelse af Kietersvej vil der være behov for udvidelse samt ombygning af det eksisterende vejareal. Udgifter afholdes af grundejer.

8.3 Stier

Der skal sikres et netværk af forbindelsesmuligheder (via opholds- og legezoner, passager, gangstier og cykelstier) som vist i princippet på Bilag 3.

Gangstier udlægges i en bredde af min. 3 m og anlægges i en bredde af min. 2 m med en placering som vist i princippet på Bilag 3.

Cykel- og gangstierne a-a og b-b udlægges som dobbeltrettede i en bredde af min. 5 m og anlægges i min. 3 meters bredde med en placering som vist i princippet på Bilag 3. Cyklerne får som udgangspunkt ikke eget tracé, dvs. trafikken - på dele af strækningerne - blandes med den gående trafik som i en sivegade, blot uden biltrafik. Cykelstiforbindelserne skal af hensyn til færdselen fremtræde med en jævn overfladebelægning.

Der sikres ligeledes mulighed for cykelforbindelser som shared spaces som vist i princippet på Bilag 3.

Med "i princippet" menes, at stier kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af placering.

Hvor stiforbindelser passerer et byrum (en plads eller et grønt strøg el. lign.) skal de indgå i den samlede designløsning for de byrum, de forløber i, og vil typisk være markeret med et belægningskift, beplantning eller lignende.

Der skal i forbindelse med etablering af stierne i området udarbejdes en tilgængelighedsrevision.

8.4 Offentlig passage

Der fastlægges en offentlige passagemulighed gennem Stykgodsterminalen som vist på Bilag 3.

Passagemuligheden skal sikre offentlighedens adgang gennem bygningen og sikre forbindelse mellem Godsbanearealet og området ved busterminalen. Passagemuligheden skal som minimum være tilgængelig i bygningens åbningstid.

8.5 Parkering

I udregning af parkering inden for lokalplanens område indgår såvel den stationsnære beliggenhed som dobbeltudnyttelse som en betingelse.

Reduktion i p-norm ved stationsnærhed

I Aalborg Midtby reduceres parkeringsnormen jf. Bilag F for området nær Aalborg Banegård med henblik på at øge anvendelsen af kollektiv trafik. Reduktionsfaktoren gælder for områder inden for en afstand af 600 m fra stationen. Reduktionsfaktoren er 0,9 for boliger, 0,8 for indkøb og 0,7 for øvrige. *Kilde: COWI.*

Dobbeltudnyttelse

Med henblik på at opnå den bedst mulige udnyttelse af nyanlagt parkering kan der ske reduktion i det samlede parkeringskrav efter en beregning af mulig dobbeltudnyttelse. Beregnet dobbeltudnyttelse finder anvendelse ved byggeri eller byomdannelse, som resulterer i et samlet normeret parkeringskrav på mere end 100 p-pladser for det lokalplanlagte område. Parkeringen skal anlægges og reguleres således, at den er fælles tilgængelig for de funktioner, som indgår i beregningen af dobbeltudnyttelse. Den forventede efterspørgsel på parkering over døgnet opgøres i henhold til tabel 1 (se side 41) og summeres for alle funktioner i hver tidsperiode. Parkeringsbehovet i tidsperioden med den største samlede forventede efterspørgsel skal kunne dækkes med det udlagte p-plads antal.

Parkering skal etableres på terræn, under terræn eller i parkeringshuse i princippet som vist på Bilag 3.

Planbestemmelser

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

Der lægges vægt på, at området fremstår som et by-område, hvor ophold og plads til bløde trafikanter er højt prioriteret. Derfor skal parkering og parkerings-søgende trafik begrænses til et minimum.

For udformning af parkeringspladser på terræn til pkt. 7.8 og 7.9.

8.6 Cykelparkering

Pladser til cykelparkering fastsættes i henhold til Aalborg Kommunes norm for cykelparkering. Se Bilag F.

Cykelparkering skal etableres på terræn ved "målet" (hovedindgange), i kælder eller i bygning.

9. Tekniske anlæg

9.1 Energiklasser

Ny bebyggelse til boliger, hoteller og institutioner (kollegier samt ungdoms- og ældreboliger) skal opføres som byggeri i lavenergiklasse 2015, jf. bygningsreglement BR2010.

	Hverdage			Open by night	Lørdag		Søndag Middag
	Dagtimer	Middag	Aften		Middag	Aften	
Boliger	50%	60%	100%	90%	60%	60%	70%
Detailhandel	30%	70%	20%	100%	100%	0%	0%
Kontor	100%	100%	5%	10%	5%	0%	0%
Erhverv	100%	100%	5%	10%	5%	0%	0%
Kultur	10%	40%	100%	100%	60%	90%	25%
Sundhed	100%	100%	30%	15%	15%	5%	5%
Sygehus	85%	100%	40%	50%	25%	40%	40%
Dagundervisning	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Aftenundervisning	0%	0%	100%	100%	0%	0%	0%
Bibliotek	30%	70%	100%	70%	75%	0%	0%
Museer	20%	45%	0%	0%	100%	0%	90%
Restaurant	30%	40%	90%	95%	70%	100%	40%
Café	30%	40%	90%	85%	75%	100%	45%
Teater/biograf	15%	30%	90%	90%	60%	100%	60%
Idrætsanlæg	30%	50%	100%	90%	100%	90%	85%

Tabel 1: Vejledende værdier for forventet parkeringsefterspørgsel til beregning af dobbeltudnyttelse. Kilde: COWI

Planbestemmelser

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

For at sikre mindst mulig klimapåvirkning fra bydelens energiforbrug opfordres bygherre til at udnytte eksisterende fjernvarme i området og undgå individuel varmeproduktion i form af varmepumper eller lignende baseret på fossil el. Se øvrige forslag til CO₂-venlig fjernvarmeforsyning på Godsbanearealet i kvalitetsprogrammet.

9.2 Opvarmning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning.

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

9.3 Solcelleanlæg

Solcelleanlæg kan opsættes, såfremt det sker under hensyntagen til bygningens arkitektur. Eventuelle anlæg til solenergi skal nedfældes i tagfladen eller opsættes som designelementer på tag eller facade. Anlæg må dog ikke medføre blændingsgener for naboer og genboer.

9.4 Kloakering

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

Opmærksomheden henledes på lokalplanens redegørelse vedr. forsinkelse af regnvand (LAR) samt det udarbejdede kvalitetsprogram.

9.5 Ledninger, kabler mv.

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

9.6 Antenner og paraboler

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

9.7 Øvrige tekniske anlæg

Transformere, pumpestationer og lignende tekniske anlæg til områdets lokale forsyning, kan etableres, når de er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om anvendelse og bebyggelsens udseende.

9.8 Regnvandsbassin

Grundejer skal forestå opsamling og forsinkelse af overfladevand i lokalplanområdet. Overfladevandet skal inden afledning til offentlig kloak eller vandløb neddrøslles til 1 l/sek pr. ha ved nybyggeri eller ved eksisterende byggeri er kravet i den gældende udledningsstilladelse gældende. Overfladevandet skal inden

udløb renses svarende til rensningsgrad, der kan opnås i et veldimensioneret vådt bassin med dykket afløb.

9.9 Renovation

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

Regulativerne findes på www.skidt.dk

10. Miljø

10.1 Lokalisering af erhverv

Der må kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1-3. Se Bilag A.

De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande bruges som vejledende grundlag. Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af virksomheden.

10.2 Støj fra erhverv

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

Ventilationsanlæg o.l. skal støjafskærmes og placeres så de er til mindst mulig gene for støjfølsomme anvendelser.

Vareindlevering til eksempelvis dagligvarebutikker skal indrettes således, at det medfører mindst mulige gener for naboerne. Om nødvendigt skal der etableres støjafskærmning, som er nødvendig for at overholde de til enhver tid gældende vejledende støjkrav.

Der skal rettes særlig opmærksomhed på sammenblandingen af boliger og butikker. Især er det vigtigt med fokus på støjgener aften og nat, hvis der er aktiviteter ud over dagtimerne. Vareindlevering kan fx etableres i en lukket, støjafskærmet sluse/bygningsafsnit. Endvidere kan muligheden for at begrænse vareindleveringen, så denne alene finder sted i perioden kl. 7-18, overvejes.

10.3 Støj fra trafik

Det skal sikres, at områdets funktioner ikke belastes med et støjniveau fra veje, der overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier. Se Bilag C, der afspejler de p.t. gældende grænseværdier.

Planbestemmelser

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

Støjberegninger viser, at der især langs Jyllandsgade, Dag Hammarskjöldsgade og Østre Alle kan forventes overskridelser for støjfølsomme anvendelser.

Facader eller dele heraf på bygninger, der belastes ud over de gældende grænseværdier, skal udføres med tætsluttende støjskærm (dobbelthulfacade), som følger eventuelle forskydninger i facaderytmen. Støjskærme skal fremtræde som en visuelt integreret del af bebyggelsen og skal derfor indpasses ud fra en helhedsbetragtning. Skærmtypen og de nøjagtige dimensioner fastlægges i forbindelse med detailprojekteringen.

10.4 Støj fra jernbane

Det skal sikres, at områdets funktioner ikke belastes med et støj- og vibrationsniveau fra jernbanen, der overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier. Se Bilag C, der afspejler de p.t. gældende grænseværdier.

For byggeri, der etableres nærmere end 50 meter fra nærmeste spormidte, anbefales det, at der udføres vibrationsmålinger, og at der ved projekteringen af byggeriet tages hensyn til vibrationerne. Vedrørende bygningskonstruktioners betydning for dæmpning/forstærkning henvises til orientering nr. 10 fra Miljøstyrelsens referencelaboratorium for støjmålinger.

10.5 Restauranter

Restauranter skal følge den til enhver tid gældende kommunale forskrift for driften, pt. Kommunal forskrift nr. 001, Restaurationsdrift i Aalborg Kommune.

10.6 Støj ved byggeri

Bygningsnedrivning eller andre støjfrembringende bygningsarbejder er midlertidige aktiviteter, der er omfattet af kommunal foreskrift nr. 004 om visse bygge- og anlægsarbejder samt nedrivnings- og renoveringsarbejder i Aalborg Kommune. I foreskriften stilles der krav om begrænsning af støj, vibrationer, støv og arbejdstid.

11. Grundejerforening

11.1 Medlemspligt

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for delområderne B, C, D og E.

11.2 Oprettelse

Grundejerforeningen oprettes senest når Aalborg Kom-

mune kræver det.

11.3 Grundejerforeningens opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, fællesarealer, adgangsveje og stier, herunder afvanding af veje og stier frem til offentlige regnvandsledninger, belysning og fællesanlæg.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.4 Grundejerforeningens størrelse

Grundejerforeningen 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 foreninger.

11.5 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Aalborg Kommune.

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

12.1 Fjernvarmepligt

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er sket tilslutning til kollektiv varmforsyning efter kommunens anvisning, jf. punkt 9.2.

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

12.2 Lavenergi

Ny bebyggelse til boliger, hoteller og institutioner (kollegier samt ungdoms- og ældreboliger) må ikke tages i brug, før det er dokumenteret, at bebyggelsen overholder kravene til lavenergiklasse 2015, jf. definitionen i bygningsreglement 2010.

12.3. Kloakering

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

12.4. Ubebyggede arealer

Ny bebyggelse må ikke uden Aalborg Kommunes tilladelse tages i brug, før de ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens punkt 7.2-7.9.

Planbestemmelser

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

12.5 Parkering

Ny bebyggelse må ikke uden Aalborg Kommunes tilladelse tages i brug, før der er anlagt parkering til cykler og biler i overensstemmelse med lokalplanens punkt 8.4 og 8.5.

12.6 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke uden Aalborg Kommunes tilladelse tages i brug før nye vejadgange er etableret jf. lokalplanens punkt 8.1.

12.7 Støj fra trafik og jernbane

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er dokumenteret ved støjberegning eller måling, at de gældende grænseværdier for trafikstøj og jernbanestøj er overholdt, jf. punkt 10.3 og 10.4 og Bilag C.

12.8 Støj fra erhverv

Ny bebyggelse til detailhandel må ikke tages i brug, før der ved måling eller beregning er godtgjort, at gældende grænseværdier for erhvervsstøj er overholdt, jf. vejledning nr. 5/1984.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

Ingen bestemmelser.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

Lokalplanen

15.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen,

kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

15.2

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

15.3

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

15.4

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

15.5

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

15.6

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

15.7

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

15.8

Hvis lokalplanens bestemmelser om bevaring af bebyggelse medfører, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan han under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

Vedtagelse

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

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

Lokalplan 1-1-110 er suppleret af Lokalplan 1-1-128 Tillæg til lokalplan 1-1-110, Gods-
banearealet, Aalborg Midtby, offentligt bekendtgjort den 1. februar 2017.

Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, den 1. februar 2017.

Delvis ophævelse

Lokalplan 1-1-110, Godsbanearealet, Aalborg Midtby,

er ophævet for det område, der er omfattet af:

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

Delvis ophævelse

Lokalplan 1-1-110 er ophævet for det område, der er omfattet af Lokalplan 1-1-138 Boliger, Brohuset, Godsbanearealet, Aalborg Midtby, offentligt bekendtgjort den 24. april 2020.

Delvis ophævelse

Lokalplan 1-1-110 er ophævet for det område, der er omfattet af Lokalplan 3-1-105 Østerå Tracé, Hjulmagervej, Kærby,, offentligt bekendtgjort den 12. februar 2021.

Anvendelseskategorier: Bilag A

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

Introduktion

I kommuneplanens rammebestemmelser og i lokalplaner fastlægges bl.a. **anvendelsen** af de enkelte områder. Til det formål bruges nedenstående skema, som giver en oversigt over hvilke **anvendelseskategorier**, der arbejdes med, og hvilke **typer** af boliger, virksomheder og anlæg, der hører til hver enkelt anvendelseskategori.

For **Butikker, Enkeltstående butikker, Butikker til særlig pladskrævende varegrupper, Mindre butikker til salg af egne produkter** og **Butikker ved Trafikanlæg og lignende** gælder særlige regler for placering, etagearealer, indretning mv., se kommuneplanens hovedstruktur, afsnit 7 Butikker, med tilhørende retningslinje 7.1.1 til 7.1.7.

I skemaet er også vist, hvordan de forskellige typer af virksomheder og anlæg indplaceres i miljøklasser, alt efter hvor miljøbelastende de typisk er. Der arbejdes med 7 miljøklasser, som beskrives nærmere nedenfor.

Vejledning om miljøklasser og beskyttelsesafstande

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der opereres med følgende minimumsafstandskrav:

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

De nævnte minimumsafstande er vejledende og har dels til formål at sikre, at der ikke planlægges for miljøbelastende formål for tæt på miljøfølsom anvendelse – eller omvendt. Ud over at angivelsen af miljøklasser for et område således sender et signal om hvilke hensyn, der skal tages i en planlægningssituation, så er det også samtidig et signal til virksomheder, der ønsker at etablere sig i området. Afhængig af størrelse og udformning dækker de enkelte virksomhedstyper ofte over flere miljøklasser. Den enkelte virksomhed har derfor selv et ansvar for at sikre sig, at den er i overensstemmelse med de angivne miljøklasser – både på kort og lang sigt. I modsat fald må virksomheden påregne at blive stillet over for strengere miljøkrav, end hvad der ellers vil blive stillet til lignende virksomheder, der er lokaliseret korrekt i forhold til deres miljøklasse.

Minimumsafstandene kan fraviges, men kun på grundlag af en konkret vurdering af den enkelte virksomheds miljøbelastning på både kort og lang sigt.

Anvendelseskategorier: Bilag A

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

Anvendelse	Eksempler på typer	Miljøklasse	Bemærkninger
Boliger	Etageboliger		
Butikker	Dagligvarebutik, lavprisvarehus, supermarked Kiosk Udvalgsvarebutik	1-4 1-3 1-4	
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	
Kontorer	Administration Advokat, revisor o.l. Arkitekt, ingeniør o.l. Datarådgivning	1-3 1-3 1-3 1-3	
Service	Bedemand o.l. Ejendommægler 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	Ikke renseri i boligejendomme, med mindre det udelukkende anvender kulbrinter som rensesvæske
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	

Anvendelseskategorier: Bilag A

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

Anvendelse	Eksempler på typer	Miljøklasse	Bemærkninger
Undervisning	Forskning, udvikling Gymnasium Højere uddannelse Kursus, konference Skole	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	
Institutioner	Børneinstitution Døgncenter, forsorg Kollegier Ungdomsbolig, ældrebolig Ældreinstitution	1-3 1-2 1-2 1-2 1-2	
Rekreative formål	Grønne områder Parker Torve, pladser o.l.		
Tekniske anlæg	Antenneanlæg (små) Beskyttelsesrum Parkeringshus P-pladser Pumpestation o.l. Transformere (små) Vejanlæg	 1-4 1-4 1-4 1-7	Det forudsættes, at anlæggene kan indpasses på en harmonisk måde. Mindre tekniske anlæg (maks. 30 m ² og en højde på maks. 3 m) kan altid etableres.

Støj fra erhverv: Bilag B

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

Vejledende grænseværdier for støjbelastning - målt udendørs - fra den enkelte virksomhed, anlæg eller indretning. Der er grænseværdier både for det område, hvori virksomheden, anlægget eller indretningen ligger og for omliggende områder.			
Arealanvendelse	Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A)		
	Mandag - fredag 07.00 - 18.00 Lørdag 07.00 - 14.00	Mandag - fredag 18.00 - 22.00 Lørdag 14.00 - 22.00 Søn- og helligdage 07.00 - 22.00	Alle dage 22.00 - 07.00 (Maksimalværdier om natten er anført i parentes)
Områder til industri med særlige beliggenhedskrav (M -områder) Områder til industri- og transportvirksomheder (I -områder), men kun i de tilfælde, hvor rammebestemmelserne åbner mulighed for støjniveau på 70 dB(A)	70 dB	70 dB	70 dB
Områder til industri- og transportvirksomheder (I -områder)	60 dB	60 dB	60 dB
Områder til lettere erhverv (H -områder)	60 dB	60 dB	60 dB
Blandede bolig- og erhvervsområder (D -områder)	55 dB	45 dB	40 (55) dB
Centerområder (C -områder)	55 dB	45 dB	40 (55) dB
Etageboligområder og institutionsområder	50 dB	45 dB	40 (55) dB
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse og særlig støjfølsomme institutioner (hospitalet, plejehjem m.v.)	45 dB	40 dB	35 (50) dB
Sommerhusområder, offentligt tilgængelige rekreative områder og særlige naturområder	40 dB	35 dB	35 (50) dB
Øvrige rekreative områder	Områder, hvor der på grund af anvendelsen (fx områder til kortvarigt ophold, idrætsanlæg, stier mv.) og beliggenheden (fx grønne kiler mellem erhvervsområder) kan fastsættes højere vejledende støjgrænser end for de områder, der betegnes "offentligt tilgængelige rekreative områder". Ved fastsættelse af vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.		
Kolonihaveområder	Betragtes som rekreative områder. Områderne ligger oftest inde i byerne, hvor der er en del baggrundsstøj. Der er forskel på, hvordan områderne benyttes. I nogle kolonihaver må der i perioder af året finde overnatning sted. Andre områder har karakter af nytehaver, hvor der ikke må overnattes. Ved fastsættelsen af de vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.		
Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)	Normalt er baggrundsstøjniveauet i det åbne land lavt. Derfor er det ønskeligt, at støjniveauet fra virksomheder er meget lavt. Hensynet til en række virksomheder, som det er naturligt at placere i det åbne land, gør det imidlertid nødvendigt i nogle tilfælde at acceptere et højere støjniveau. Ved fastsættelse af de vejledende støjgrænser foretages der derfor i hvert enkelt tilfælde en konkret vurdering.		
Der henvises til den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen om Ekstern støj fra virksomheder.			

Støj fra erhverv: Bilag B

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

I planlægningssituationer skal de vejledende grænseværdier lægges til grund ved vurdering af, om et område er støjbelastet. Som udgangspunkt kan der ikke planlægges for støjfølsom arealanvendelse i et støjbelastet område (planlovens § 15a), med mindre det kan godtgøres, at støjbelastningen kan bringes til ophør ved en støjskærm på selve lokalplanområdet. Undtagelsen er de områder, der i kommuneplanen er udpeget til *byomdannelsesområder*. Her kan der lokalplanlægges for støjfølsom arealanvendelse, selvom området er støjbelastet,

under forudsætning af, at det i lokalplanens redegørelsesdel redegøres for, hvordan støjbelastningen bringes til ophør. Planloven indeholder nærmere bestemmelser for udpegningen af byomdannelsesområder, og Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj i byomdannelsesområder indeholder yderligere retningslinjer for håndteringen af disse situationer.

Nye, støjisolerede boliger i eksisterende, støjbelastede byområder

Enkelte virksomheder – som oftest ældre virksomheder - i **eksisterende byområder** kan være i den situation, at det ikke har været teknisk og økonomisk muligt for virksomheden at nedbringe støjen til de vejledende grænseværdier, der fremgår af vejledning 5/1984. Virksomhederne kan derfor have fået tilsynsmyndighedens accept af højere støjgrænser ved nabobeboelser. Som ovenfor nævnt kan der i sådanne tilfælde ikke opføres nye boliger o.l., med mindre støjbelastningen kan nedbringes ved en støjskærm på lokalplanområdet. I disse områder er der fremover mulighed for at forny boligkvarterer, herunder såkaldt "huludfyldning", hvis lokalplanen klart sikrer at:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau, som er lavere end den vejledende grænseværdi i vejledning 5/1984 for den relevante områdetype. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove), og
- Boligernes facader udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger værdierne i tabellen nedenfor (eksempelvis ved særlig afskærmning uden for vinduerne eller særligt støjisolerende konstruktioner).

Arealanvendelse	Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A)		
	Mandag - fredag 07.00 - 18.00 Lørdag 07.00 - 14.00	Mandag - fredag 18.00 - 22.00 Lørdag 14.00 - 22.00 Søn- og helligdage 07.00 - 22.00	Alle dage 22.00 - 07.00
Blandet bolig og erhverv (bykerne)	43 dB	33 dB	28 dB
Etageboligområde	38 dB	33 dB	28 dB
Åben og lav boligbebyggelse	33 dB	28 dB	23 dB
Værdierne gælder for støjbelastningen L_r fra hver enkelt virksomhed. For retningslinjer vedr. bestemmelsen af støjbelastningen, se: Tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder, juli 2007.			

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

Bestemmelserne om isolering mod støj af ny boligbebyggelse gælder som nævnt i byområder i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner. Bestemmelserne kan **ikke** anvendes ved ændret arealanvendelse, fx i forbindelse med byomdannelse.

Støj fra trafik: Bilag C

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

Støj fra vejtrafik

Støj fra vejtrafik kan både måles og beregnes, men det anbefales, at den som hovedregel beregnes, da måling af støjen er forbundet med en lang række usikkerheder. Beregning af vejtrafikstøj baseres på oplysninger om trafikmængden (fordelt på køretøjskategorier) og den faktiske hastighed på vejstrækningen. Til beskrivelse af vejtrafikstøj anvendes støjindikatoren L_{den} , der tillægger vejtrafikstøjen i aften- og natperioden, hvor trafikken normalt er lavere men til gengæld mere generende, højere vægt end i dagperioden. Således vil én bilpassage om aftenen svare til godt 3 bilpassager i dagperioden, og én bilpassage om natten til 10 bilpassager i dagperioden.

Eksisterende og planlagte veje

Arealer langs eksisterende og planlagte veje må **ikke** anvendes til støjfølsomme formål, hvor trafikstøjen overstiger de grænseværdier, der er angivet i **Skema 1**.

Anvendelse	Udendørs støjniveau	Indendørs støjniveau
Rekreative områder i det åbne land: - sommerhusområder - grønne områder og campingpladser	L_{den} 53 dB L_{den} 53 dB	L_{den} 33 dB
Rekreative områder i/nær byområder: - bydelsparker, kolonihaver, nyttehaver og turistcampingpladser	L_{den} 58 dB	
Boligområder: - boligbebyggelse - daginstitutioner mv. - opholdsarealer	L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB
Offentlige formål - hospitaler - uddannelsesinstitutioner mv.	L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB
Liberale erhverv mv. - hoteller - kontorer mv.	L_{den} 63 dB L_{den} 63 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 38 dB

Skema 1: Grænseværdier for vejtrafikstøj.

Vejledninger

For uddybning af reglerne for vejtrafikstøj henvises der til de til enhver tid gældende vejledninger fra Miljøstyrelsen om trafikstøj, pt. Nr. 4/2007, Støj fra veje.

Nye veje og varige trafikomlægninger

Ved anlæg af nye veje og ved varige trafikomlægninger, som giver øget trafik på eksisterende veje, skal følgende støjniveauer søges overholdt på arealer udlagt til støjfølsomme formål:

Nuværende udendørs vejtrafikstøjniveau:	Fremtidigt udendørs vejtrafikstøjniveau:
under L_{den} 58 dB	L_{den} 58 dB
L_{den} 58 dB – 68 dB	maks. L_{den} 68 dB
over L_{den} 68 dB	maks. nuværende niveau

Nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder

I eksisterende boligområder og områder for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse kan der opstå ønske om at forny eller vitalisere boligkvarterer, herunder også i forbindelse med byfornyelse og såkaldt "huludfyldning" i eksisterende karrébyggeri, selv om grænseværdien på L_{den} 58 dB på ingen måde kan overholdes. Der kan i disse særlige situationer planlægges nye, støjisolerede boliger (og tilsvarende anvendelse) under forudsætning af, at følgende forudsætninger er opfyldt:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau lavere end L_{den} 58 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen).
- Udformningen af boligens facader sker, så der er et støjniveau på højst L_{den} 46 dB* indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning uden for vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner).
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

For boliger o.l., hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de vejledende grænseværdier. Ovennævnte retningslinjer finder alene anvendelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner i byer, og kan således **ikke** lægges til grund ved ændret arealanvendelse. Der bør under ingen omstændigheder planlægges for boliger, hvor støjniveauet er højere end L_{den} 68 dB. Bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau med lukkede vinduer skal altid være overholdt, for at bygningen kan tages i brug (se Skema 1, kolonnen Indendørs støjniveau).

Ved planlægning for boliger i støjbelastede områder bør der desuden sikres adgang til nærliggende grønne områder, som ikke er støjbelastede.

* Støjniveauet indendørs med åbne vinduer beregnes efter vejledningens retningslinjer. Samme støjgrænse benyttes for undervisnings- og daginstitutionsbbygninger samt hospitaler o.l. For kontorer mv. er grænseværdien for åbne vinduer L_{den} 51 dB.

Støj fra trafik: Bilag C

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

Støj og vibrationer fra jernbaner

Arealer langs eksisterende jernbanestrækninger må **ikke** anvendes til nye støjfølsomme formål, hvor støj fra jernbanetrafikken overstiger de grænseværdier, der er angivet i **Skema 2**, eller hvor **vibrationsniveauet** overstiger 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau).

Anvendelse	Udendørs støjniveau	Indendørs støjniveau
Rekreative områder i det åbne land: - sommerhusområder - campingpladser	L_{den} 59 dB L_{den} 59 dB	L_{den} 33 dB
Rekreative områder i/nær byområder: - bydelsparker, kolonihaver, nyttehaver og turistcampingpladser	L_{den} 64 dB	
Boligområder: - boligbebyggelse - daginstitutioner mv. - opholdsarealer	L_{den} 64 dB L_{den} 64 dB L_{den} 64 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB
Offentlige formål - hospitaler - uddannelsesinstitutioner mv.	L_{den} 64 dB L_{den} 64 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB
Liberale erhverv mv. - hoteller - kontorer mv.	L_{den} 69 dB L_{den} 69 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 38 dB

Skema 2: Grænseværdier for støj fra jernbaner.

De nye grænseværdier bevirker, at de i vejledning nr. 1/1997 angivne minimumsafstande til nærmeste bolig ikke længere er aktuelle, og der skal derfor ved planlægning af ny støjfølsom anvendelse i nærheden af jernbanestrækninger gennemføres fornyede støjberegninger med Nord 2000. Uanset resultatet af støjberegningerne skal det, ved ønske om byggeri tættere på en jernbane end 50 meter, ved målinger*) på stedet eftervises, om grænseværdien for vibrationsniveauet på 75 dB kan forventes overholdt.

*) Vibrationsniveauet kan kun bestemmes ved målinger, da der ikke findes en beregningsmetode, der tager hensyn til de lokale forskelle.

Nye jernbaner eller udvidelse af eksisterende

Ved anlæg af nye jernbaner eller væsentlige omlægninger/udvidelser af trafikken på eksisterende strækninger, skal mulighederne for reduktion af støjbelastningen vurderes.

Nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder

I lighed med reglerne for vejtrafikstøj kan der i eksisterende boligområder og områder for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse planlægges nye, støjisolerede boliger (og tilsvarende anvendelse), selv om grænseværdien på L_{den} 64 dB på ingen måde kan overholdes. Følgende forudsætninger skal dog være opfyldt:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau lavere end L_{den} 64 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen).
- Udformningen af boligens facader sker, så der er et støjniveau på højst L_{den} 52 dB** indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning uden for vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner).
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

For boliger o.l., hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de vejledende grænseværdier. Ovennævnte retningslinjer finder alene anvendelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner i byer, og kan således **ikke** lægges til grund ved ændret arealanvendelse. Der bør under ingen omstændigheder planlægges for boliger, hvor støjniveauet er højere end L_{den} 68 dB. Bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau med lukkede vinduer skal altid være overholdt, for at bygningen kan tages i brug (se Skema 2, kolonnen Indendørs støjniveau). Grænseværdien for vibrationsniveauet skal også i disse tilfælde være overholdt.

** Støjniveauet indendørs med åbne vinduer beregnes efter vejledningens retningslinjer. Samme støjgrænse benyttes for undervisnings- og daginstitutionsbbygninger samt hospitaler o.l. For kontorer mv. er grænseværdien for åbne vinduer L_{den} 57 dB.

Vejledninger

For uddybning af reglerne for jernbanestøj henvises der til de til enhver tid gældende vejledninger fra Miljøstyrelsen om trafikstøj, pt. Nr. 1/1997, Støj og vibrationer fra jernbaner samt Tillæg til vejledningen, juli 2007.

Parkeringsnormer: Bilag F

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

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

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

Bebyggelsens anvendelse

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

Undtagelser fra parkeringsnormerne

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

Ved "særlige tilfælde" forstås:

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

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

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

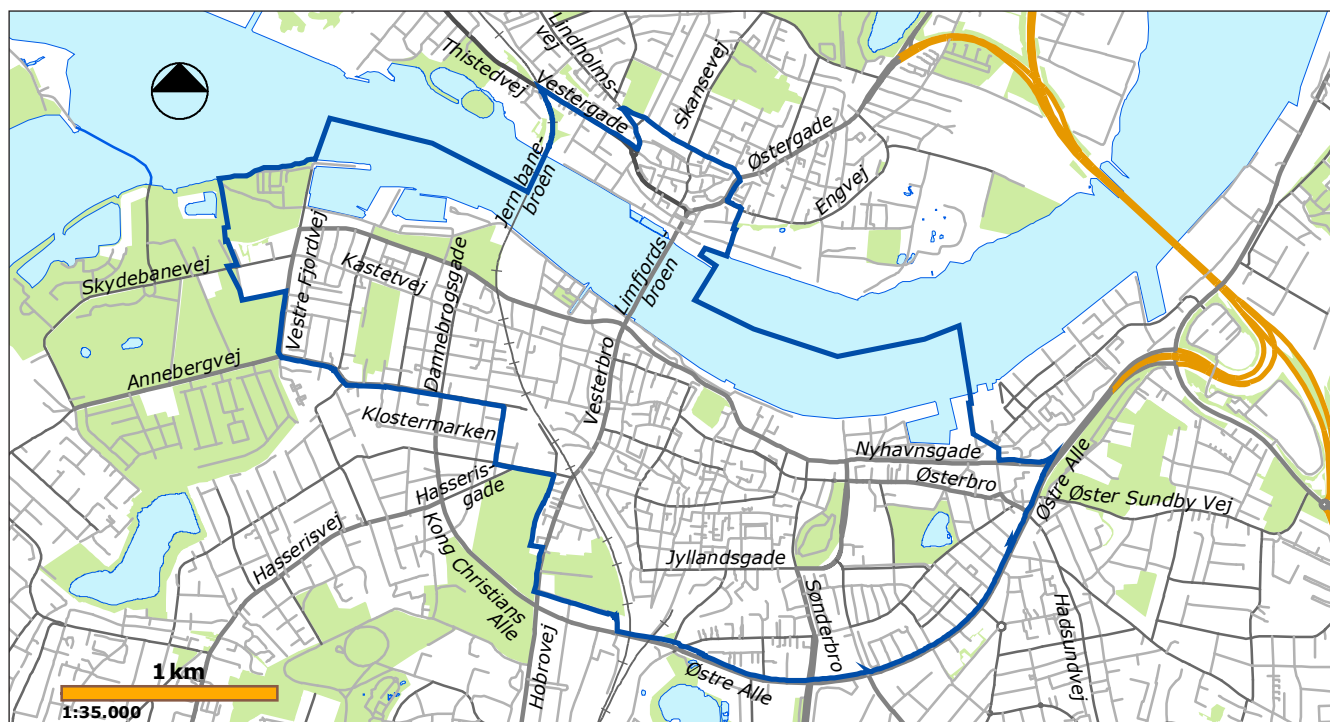
Udlæg og anlæg

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

Parkeringsarealer

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

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



Afgrænsning af Aalborg Midtby i relation til parkeringsnormen.

Parkeringsnormer: Bilag F

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearialet, Aalborg Midtby

Parkeringsnorm for biler

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

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

Parkeringsnorm for cykler

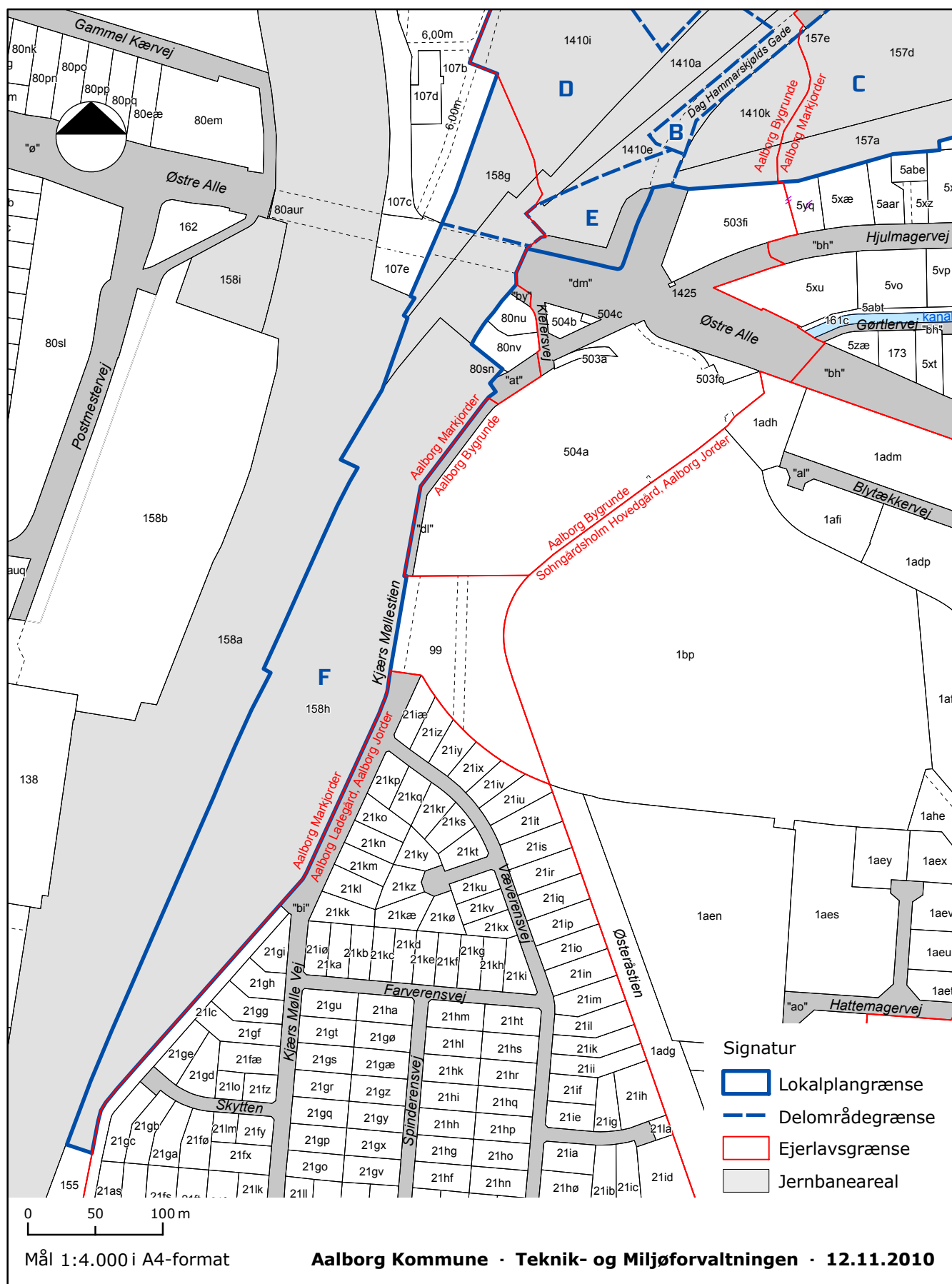
Som udgangspunkt for at fastsætte det nødvendige antal parkeringspladser til cykler benyttes flg. parkeringsnorm:

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

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

Delområde F

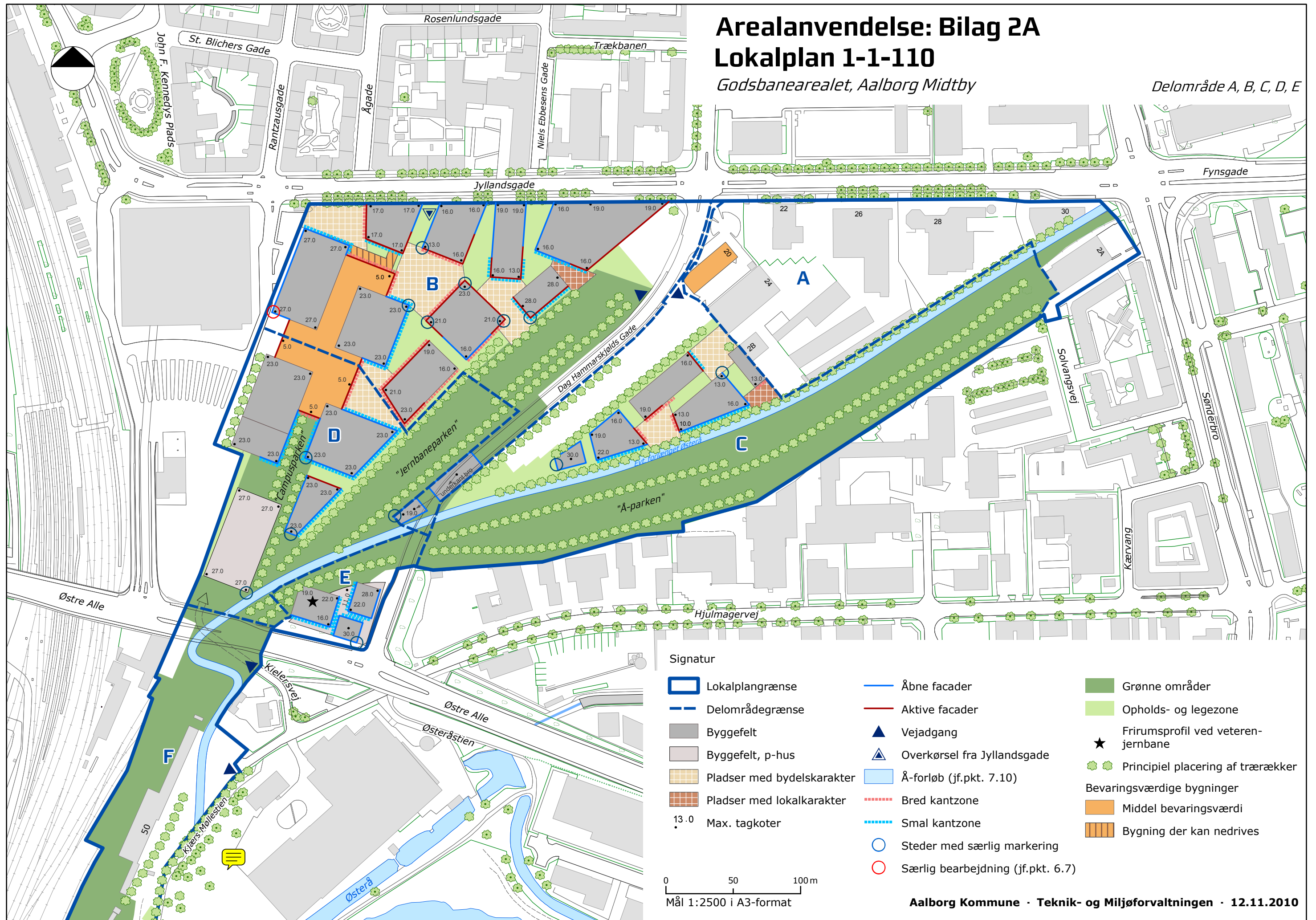


Arealanvendelse: Bilag 2A

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

Delområde A, B, C, D, E



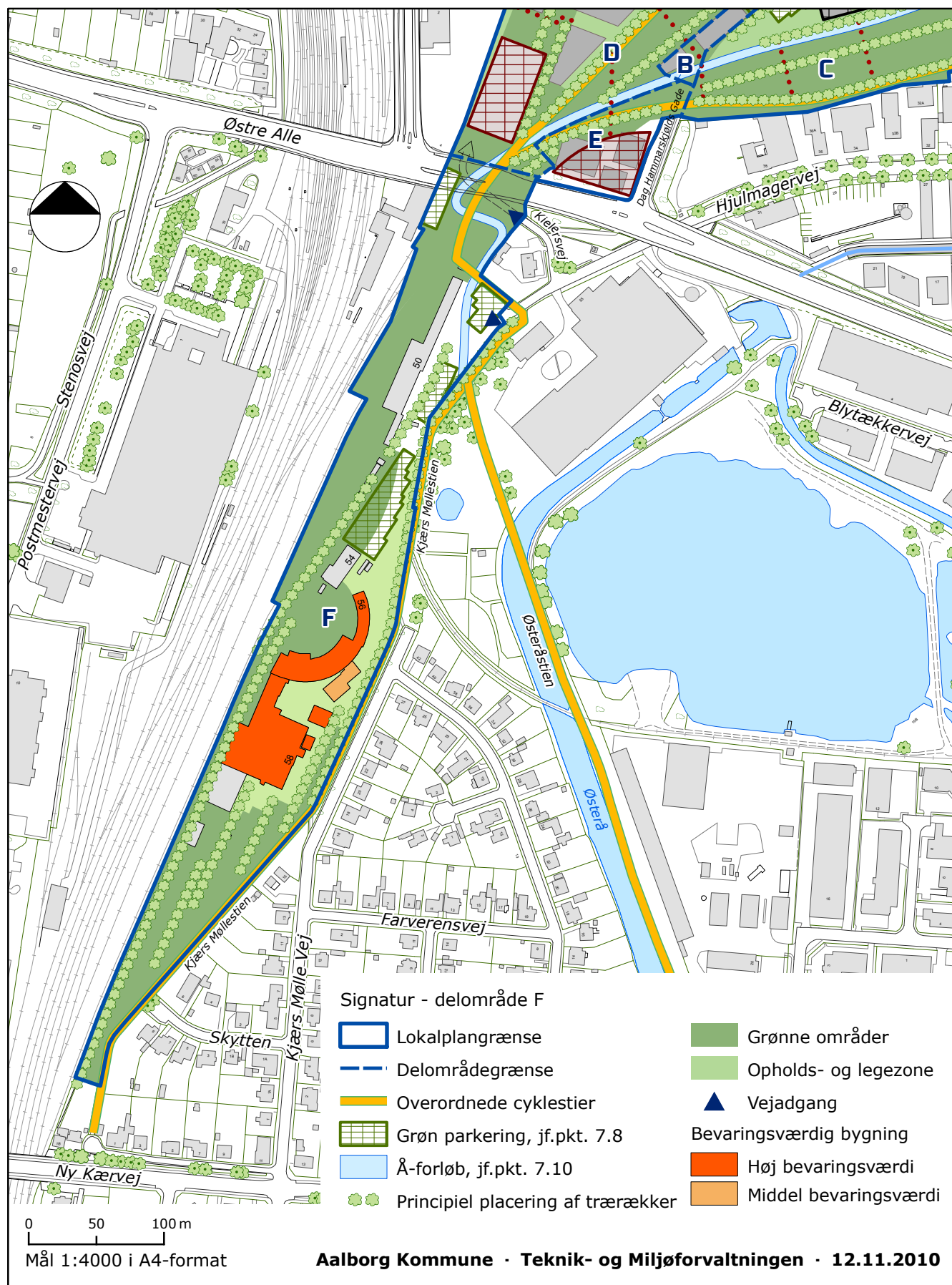
Lokalplan- og delområdegænser følger matrikelskel. Skels nøjagtige placering kan kun fastslås ved opmåling.

Arealanvendelse og Trafik: Bilag 2B

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

Delområde F



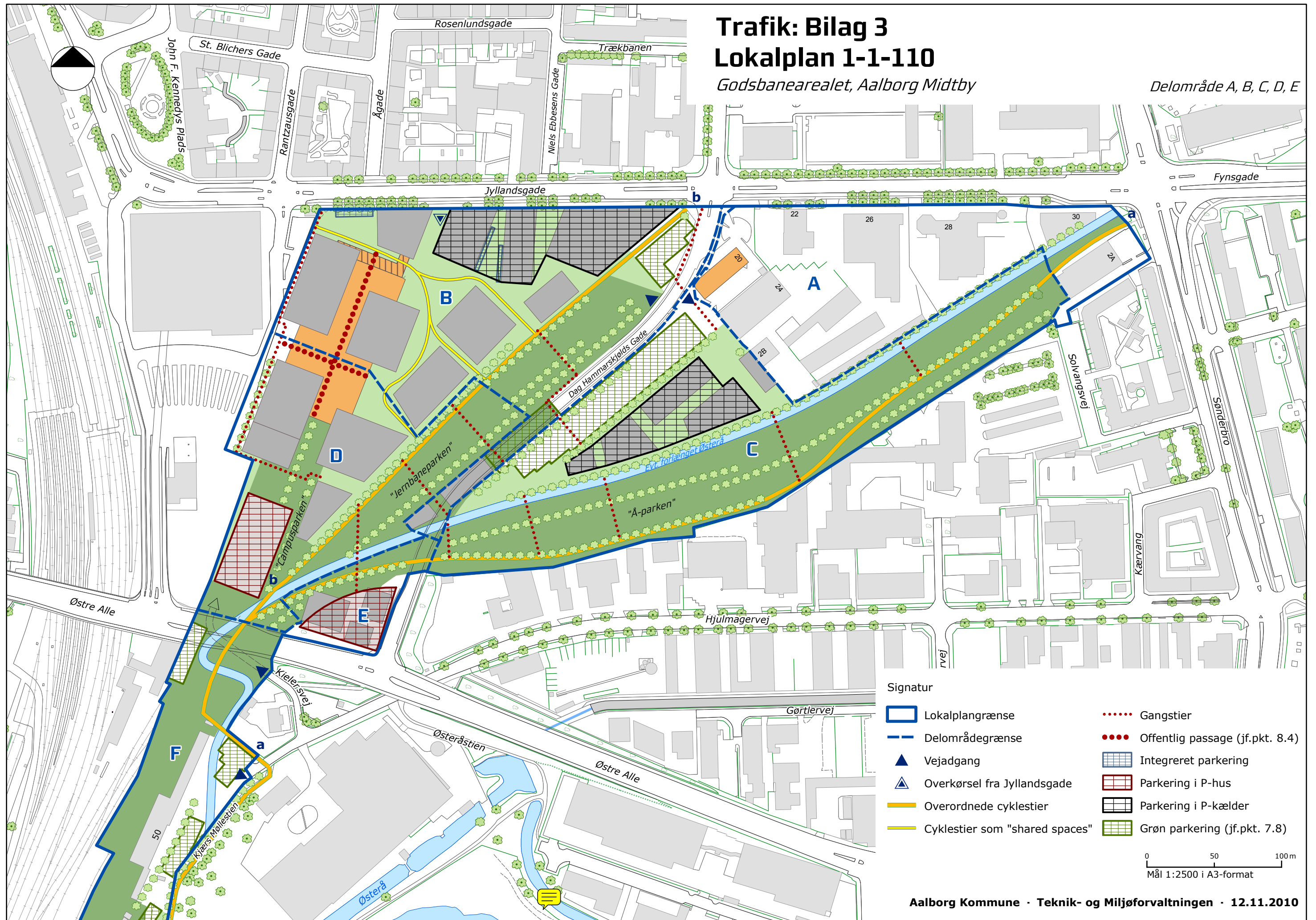
Lokalplan- og delområdegænser følger matrikelskel. Skels nøjagtige placering kan kun fastslås ved opmåling.

Trafik: Bilag 3

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby

Delområde A, B, C, D, E



Lokalplan- og delområdegænser følger matrikelskel. Skels nøjagtige placering kan kun fastslås ved opmåling.

Illustrationsskitse: Bilag 4

Lokalplan 1-1-110

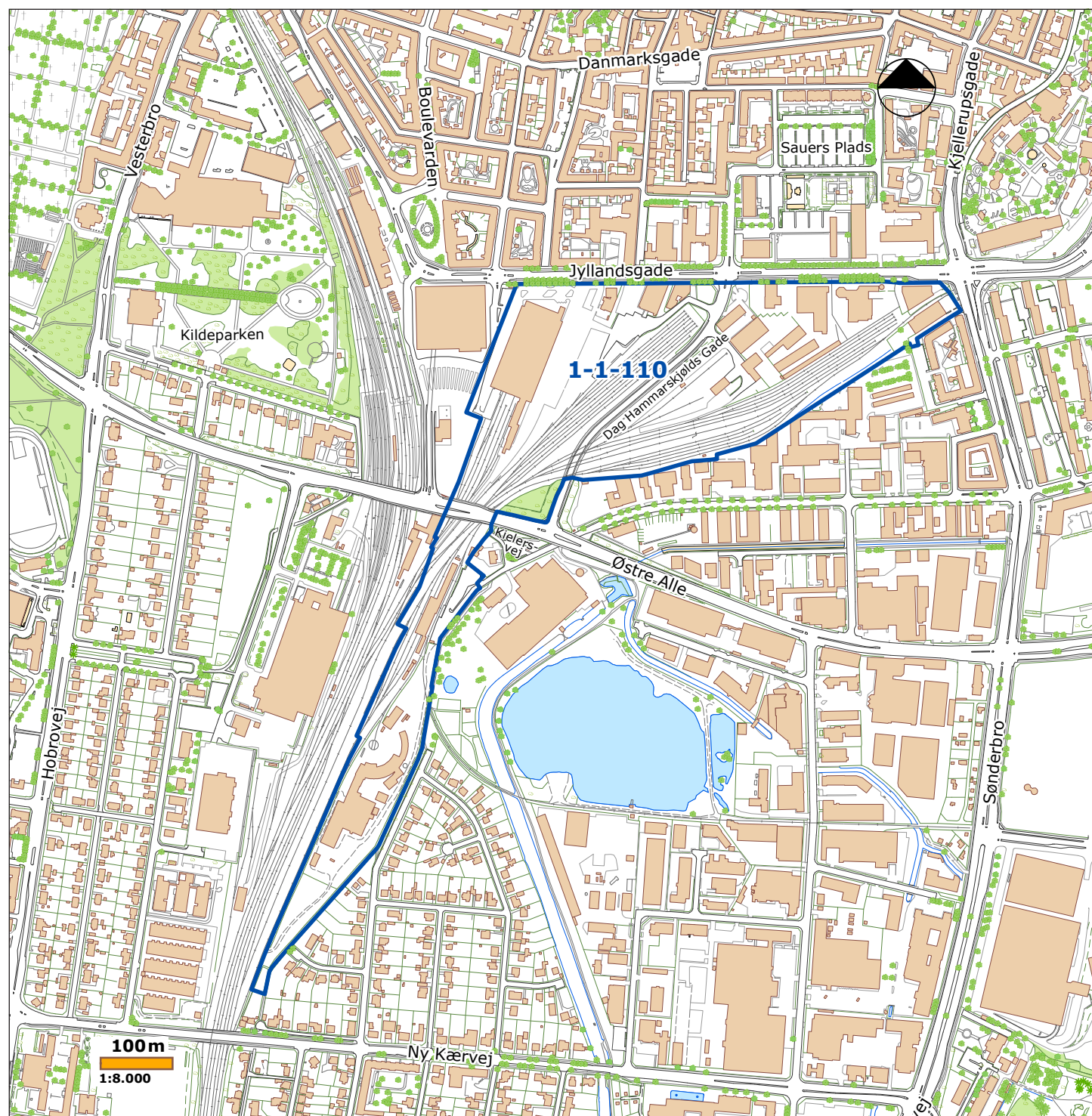
Godsbanearealet, Aalborg Midtby



Oversigtskort

Lokalplan 1-1-110

Godsbanearealet, Aalborg Midtby



4.2.2010 Lokalplanskabelon InDesign

Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan & Byg