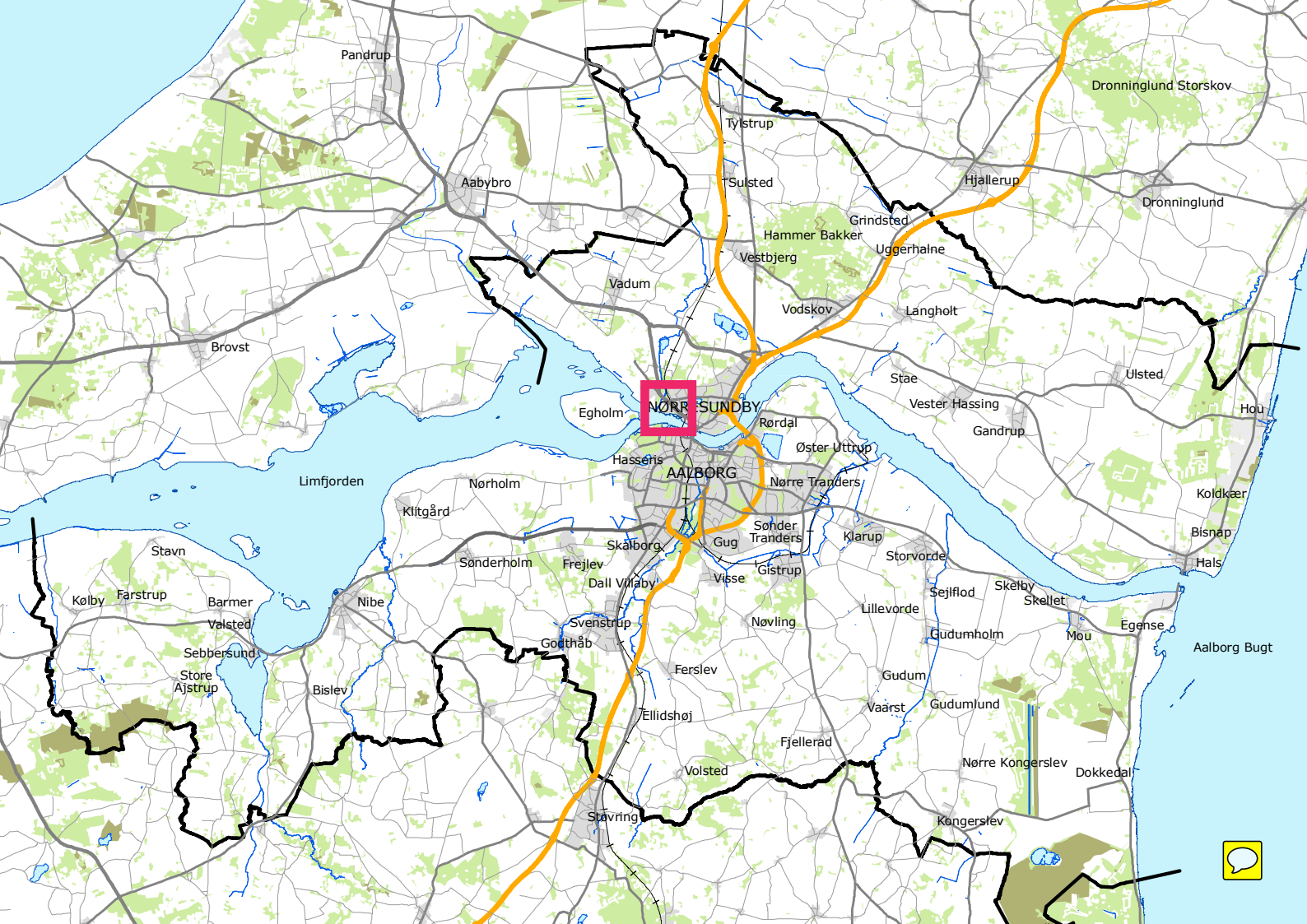




Januar 2016

LOKALPLAN 1-2-112

Boliger, Lindholm Brygge 9

Nørresundby Midtby



**Aalborg
Kommune**

Vejledning

Lokalplan 1-2-112

Boliger, Lindholm Brygge 9, Nørresundby Midtby

Hvad er en lokalplan?

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

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

Hvad består lokalplanen af?

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

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

Bilag:

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

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

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

Hvornår laves der en lokalplan?

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

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

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan, offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter 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 godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

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

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

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnit 15. Retsvirkninger.

Indhold og kontaktoplysninger

Lokalplan 1-2-112

Boliger, Lindholm Brygge 9, Nørresundby Midtby

Vejledning. Hvad er en lokalplan?	2
Oversigtskort	4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	5
Lokalplanområdets omgivelser	5
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning	9
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning	12
Øvrige krav i medfør af anden lovgivning	12
Servitutter	13

Planbestemmelser

Indledning	14
1. Formål	14
2. Område og zonestatus	14
3. Arealanvendelse	14
4. Udstykning	15
5. Bebyggelsens omfang og placering	15
6. Bebyggelsens udseende	16
7. Ubebyggede arealer	17
8. Veje, stier og parkering	19
9. Tekniske anlæg	20
10. Miljø	21
11. Grundejerforening	21
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	21
13. Lokalplan og byplanvedtægt	22
14. Servitutter	22
15. Retsvirkninger	22
Godkendelse	22

Bilag

Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2
Illustrationsskitse	Bilag 3

Nærmere oplysninger

Aalborg Kommune
By- og Landskabsforvaltningen
Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby
Tlf. 9931 2000
Mail: plan.udvikling@aalborg.dk

Oversigtskort

Lokalplan 1-2-112

Boliger, Lindholm Brygge 9, Nørresundby Midtby



Lokalplanområdets afgrænsning. Luftfoto optaget 2014.

Redegørelse

Lokalplan 1-2-112

Boliger, Lindholm Brygge 9, Nørresundby Midtby

Lokalplanens baggrund og formål



Den eksisterende bebyggelse, Tech College, set fra nordøst.

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre, at området fremover kan anvendes til boligformål. Den eksisterende lokalplan 12-053 giver kun mulighed for at indrette kontorer, service og undervisning i området.

Den eksisterende bebyggelse har hidtil været brugt til undervisningsformål (Tech College), men uddannelsesinstitutionen flytter nu ud af området. Derfor giver lokalplanen mulighed for at nedrive bebyggelsen, så der i stedet kan opføres boliger i 1-5 etager.

Boligerne opføres som hhv. rækkehuse og etageboliger. Højderne på byggeriet varieres, så bebyggelsen er højest mod øst, og lavest mod vest. Således trappes bebyggelsen ned og danner overgang mellem de eksisterende, høje bygninger langs Lindholm Brygge og det flade landskab vest for lokalplanområdet.

Rækkehusene opføres i 1-3 etager, og etageboligerne opføres i 2-5 etager.

Landskabet trækkes ind mellem bygningerne som grønne kiler, der giver hele området en åbenhed og et grønt præg.

Området har en god betjening med offentlig transport, da det ligger tæt på Lindholm Station.

Lokalplanområdet



Tidligere industribygninger langs Lindholm Brygge.

Lokalplanområdet er et ca. 30.674 m² stort areal ved Lindholm Brygge 9. Arealet ligger i byzone, og indenfor den planlagte del af kystnærhedszonen.

Indenfor lokalplanområdet findes en større, sammenhængende bebyggelse på 1-2 etager, som idag anvendes til undervisning (Tech College).

Størstedelen af de ubebyggede arealer er idag asfaltbelagt, og anvendes bl.a. til parkering. I lokalplanområdets nordvestlige del findes en bevaringsværdig beplantning, og i områdets sydvestlige og nordlige del findes mindre, grønne områder med græs og spredte buske og træer.

Området har vejadgang i lokalplanområdets nordøstlige del via en stikvej fra Lindholm Brygge.

På grund af områdets særlige beskaffenhed vil der blive stillet særlige vilkår i forbindelse med en eventuel grundvandssænkning.

Lokalplanområdets omgivelser

Langs Lindholm Brygge ligger både bolig- og erhvervsbyggeri. Bygningernes højde og tæthed er størst langs selve vejen, mens den er mindre for de bebyggelser, som ligger i områderne bagved.

Redegørelse

Lokalplan 1-2-112

Boliger, Lindholm Brygge 9, Nørresundby Midtby



De bevaringsværdige bygninger langs Thistedvej umiddelbart nord for området.



Lokalplanområdet med den eksisterende bebyggelse i 1-2 etager.

Der findes både nye og gamle bygninger i kvarteret, og de gamle, tidligere industribygninger fortæller historien om områdets tidligere anvendelse til cementfabrik.

En rundkørsel ved Thistedvej vejbetjener Lindholm Brygge, herunder lokalplanområdet og sidevejene til Lindholm Brygge.

Nord for området, i en afstand af 300-500 m, ligger Lindholm Station, og området har således en god betjening med offentlig transport i form af både regionalbusser, metrobusser og tog.

Umiddelbart nord for lokalplanområdet, langs Thistedvej, ligger flere bevaringsværdige bygninger, se billederne til venstre.

Vest for lokalplanområdet ligger et større, grønt område ved fjorden. Området er registreret som beskyttet natur (overdrev) efter Naturbeskyttelseslovens §3. Mellem lokalplanområdet og det grønne område findes et beplantningsbælte.

Øst for området ligger en ungdomsboligbebyggelse i op til 8 etager, samt en større, uudnyttet bygning i 1 etage.

Syd for området ligger en boligbebyggelse i 5 etager.

I den sydlige ende af Lindholm Brygge ligger et større, rekreativt areal, og her løber også en overordnet, rekreativ sti langs fjorden. Terrænet er generelt fladt, og størstedelen af området er forholdsvis lavtliggende.

Redegørelse

Lokalplan 1-2-112

Boliger, Lindholm Brygge 9, Nørresundby Midtby



Illustrationen viser en mulig udnyttelse af arealet med boligbebyggelse og landskabskiler.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal give mulighed for at udnytte arealet til boligformål. Boligerne skal opføres som hhv. tæt-lav (rækkehuse) og etagebyggeri. Der vil blive opført ca. 190 boliger, og bebyggelsen vil have en samlet bebyggelsesprocent på 55.

Den nye bebyggelse vil variere fra 1-5 etager. Rækkehusene skal opføres i 1-3 etager, og etageboligerne i 2-5 etager. Bebyggelsen varierer i højden, således at de højeste, nye bygninger ligger i den østlige del af området, hvor den eksisterende bebyggelse er høj, og de nye bygninger bliver lavere og nedtrappes ud mod det flade landskab mod vest. Lange bygningskroppe skal opbrydes, så de består af flere sammenstilte volumener.

Arealet er disponeret således, at landskabet trækkes med ind i bebyggelsen som grønne kiler.

Samtidig skal lokalplanen muliggøre, at det eksisterende byggeri indenfor området kan nedrives.

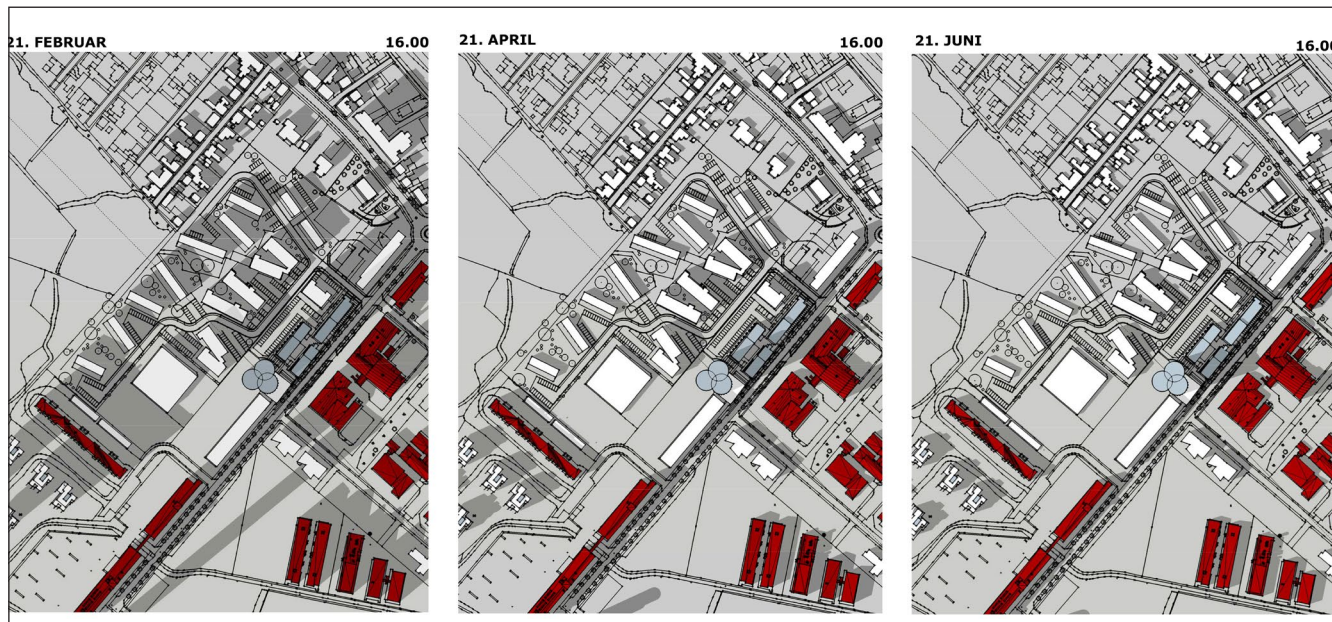
Der skal sikres en rekreativ stiforbindelse internt i området fra nordøst til sydvest og vest, og der skal anlægges mindst 1 P-plads pr. bolig.

Hensynet til de bevaringsværdige bygninger nord for området langs Thistedvej varetages ved at sikre, at den nye bebyggelse umiddelbart syd for de bevaringsværdige bygninger maks. kan opføres i 2 etager. Den nye bebyggelse vil dermed ikke virke dominerende i forhold til de bevaringsværdige bygninger, og skyggegener vil samtidig minimeres.

Redegørelse

Lokalplan 1-2-112

Boliger, Lindholm Brygge 9, Nørresundby Midtby



Skyggediagrammer for de nye boliger. Diagrammet viser de forventede skygger i månederne februar, april og juni kl. 16.00.

Se fotos af de bevaringsværdige bygninger på side 6, samt skyggediagrammer på side 8.

Lokalplanen skal sikre, at området indrettes og disponeres med grønne landskabskiler trukket ind mellem bebyggelserne, og således at bygningshøjderne nedtrappes fra sydøst til nordvest. Landskabskilerne skal sikre, at området får en grøn karakter med gode opholdsarealer til beboerne. Nedtrapningen af bebyggelsen skal sikre en god overgang fra det høje byggeri langs Lindholm Brygge og til det flade, åbne land og lave bebyggelse mod nordvest. Den nye bebyggelse optager således højdeforskellen og får en profil, som tager højde for de omkringliggende arealer og bebyggelsesstrukturer.

Der findes flere overordnede stier rundt om lokalplanområdet. Lokalplanen sikrer en intern sti i lokalplanområdet, som via de omgivende veje bindes op på det overordnede stinet.

I lokalplanområdets nordvestlige del findes en karakteristisk beplantning, som skal bevares. Beplantningen er karaktergivende for hele området, og skal derfor erstattes af ny beplantning, hvis den eksisterende skulle forsvinde.

Lokalplanen skal desuden sikre, at der gennemføres bæredygtige initiativer. Således giver planen mulighed for at anlægge LAR-løsninger i form af regnbede, grøfter og lignende indenfor de grønne arealer. Der gives også mulighed for grønne tage og facader. Her ud over skal 25% af de grønne arealer beplantes med hjemmehørende træer og buske, for at øge den rekreative værdi og fremme biodiversiteten.

Området er lavtliggende, og kan således blive berørt af klimaforandringerne. Derfor fastsætter lokalplanen en mindste sokkelkote på 2,46 m. Den ekstreme vandstand, der i gennemsnit vil opstå én gang pr. 100 år

Redegørelse

Lokalplan 1-2-112

Boliger, Lindholm Brygge 9, Nørresundby Midtby

som følge af storm eller orkan, er iflg. Kystdirektoratet på 1,46 m. Her-til er lagt 1,00 m, som er den forventelige stigning af vandstanden i de indre nordjyske farvande over en periode på 100 år.

Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning

MV - Miljøvurdering af planer og programmer

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

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

Resultatet er, at planforslaget ikke skal miljøvurderes, da planen fast-lægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, og i øvrigt forventes ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningen findes i dokumentet "Kommuneplantillæg 1.029 og Lokal-plan 1-2-112, Lindholm Brygge 9 og Sydvestvej, Nørresundby Midtby, Screening/scoping efter Lov om miljøvurdering af planer og program-mer", som kan ses sammen med lokalplanen på kommunens hjemme-side i planens høringsperiode.

VVM -

Vurdering af visse offentlige og private anlægs Virkning på Miljøet

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

Planen omfatter ikke projekter eller anlæg opført på bilag 1 eller bilag 2 i ovennævnte bekendtgørelse. Derfor skal der ikke udarbejdes en VVM-screening eller en VVM-redegørelse. Når det endelige bygge- el-ler anlægsprojektet er kendt, kan det dog vise sig at udløse en VVM-screening.

EF-habitatdirektivet

Natura 2000-områder

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

Det nærmeste Natura 2000-område, "Natura 2000-område nr. 15, Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal", ligger ca. 3 km vest for lo-kalplanområdet.

Lokalplanen giver mulighed for at ændre et erhvervsområde til beboel-sesejendomme. Lokalplanområdet ligger i randen af intensiv bymæssig bebyggelse. Lokalplanens planlægning af boliger vurderes ikke at kun-

Redegørelse

Lokalplan 1-2-112

Boliger, Lindholm Brygge 9, Nørresundby Midtby



Sigtelinjer mod fjorden fra de bagvedliggende områder.

ne medføre nye former for forstyrrelser ind i Natura 2000-området nr. 15, og i kraft af den betydelige afstand, vurderes lokalplanen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter, at kunne medføre væsentlige påvirkninger ind i Natura 2000-området.

Resultatet af screeningen medfører, at der ikke skal foretages en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering.

Bilag IV-arter

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

Lokalplanområdet ligger i udbredelsesområdet for en lille række landlevende arter opført på EU-habitatdirektivets bilag IV. Aktuelt er bydelen levested for flere arter af flagermus, især vandflagermus og sydflagermus. Det berørte areal, som i dag fremstår bebygget og befæstet, vurderes at være uden betydning som yngle, raste og fourageringsområde for flagermus. Samlet set vurderes lokalplanen ikke at medføre forringelser for bilag IV-arter.

Kommuneplanen

Områdets anvendelse til boliger med en højere bebyggelsesprocent end hidtil er i tråd med Kommuneplanens hovedstruktur - Vision 2025. Lokalplanområdet ligger nemlig indenfor Vækstaksen, hvor der er fokus på fortætning.

Redegørelse

Lokalplan 1-2-112

Boliger, Lindholm Brygge 9, Nørresundby Midtby

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinje 6.1.1. Retningslinjen beskriver, at: stedets landskab skal være et bærende og strukturerende element, der skal lægges særlig vægt på at forbedre byens netværk af parker og byrum, grønne karaktertræk skal fremmes og understreges, naturindholdet skal styrkes og identitetsskabende bygrænser/grænser mellem bydele skal sikres. Endvidere skal planlægning for de grønne indsatsområder medvirke til at forbedre aktivitets- og opholdsmuligheder i byen, og den biologiske mangfoldighed og lokale anvendelse af overfladevand skal fremmes.

Lokalplanen lever op til tankerne i retningslinjerne, idet projektets udformning sikrer store, grønne opholdsarealer med naturindhold i form af beplantning med træer og buske på 25% af arealet og mulighed for LAR-løsninger i form af fx regnbede og grønne tage og facader.

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 1.2.D1 Lindholm Brygge m.fl. og er i overensstemmelse hermed.

Kommuneplanrammen beskriver området som en ny alsidig bydel, hvor bevaringsværdier og moderne arkitektur står side om side og i tæt samspil med Limfjorden. Området er desuden optaget i kommuneplanen som byudviklingsområde.

I kommuneplanen er det beskrevet, at området er udbygget ud fra ønsket om, at understrege og respektere oprindelige strukturer og udsigtslinier mod fjorden. Sigtelinjerne er vist på illustrationen side 10. De nye boliger vil ligge bag ved eksisterende bebyggelse i forhold til fjorden, og vurderes således ikke at ville påvirke sigtelinjerne.

Lokalplan 12-053 DAC-området, Thistedvej kvarteret

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan 12-053.

Den eksisterende lokalplan ophæves i sin helhed indenfor det område, som er omfattet af nærværende lokalplan, i forbindelse med Byrådets endelige godkendelse af lokalplan 1-2-112.

Planlægning i kystområderne

De kystnære dele af byzonen

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

Den nye bebyggelse er placeret bag ved eksisterende bebyggelse i forhold til kysten. Desuden er højderne på det nye byggeri enten tilsvarende eller lavere end det eksisterende, foranliggende byggeri. Den nye bebyggelses tæthed vurderes også at svare til tætheden i området generelt. Således er det vurderet, at den nye bebyggelse ikke afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området. På baggrund af bebyggelsens omfang og beliggenhed vurderes det, at den ikke vil påvirke kysten visuelt.

Redegørelse

Lokalplan 1-2-112

Boliger, Lindholm Brygge 9, Nørresundby Midtby

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 færdsels sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Øvrige krav i medfør af anden lovgivning mv.

Grundvandssænkning

Såfremt der i forbindelse med byggeri og anlæg i området er behov for grundvandssænkning, skal Miljø- og Energiforvaltningen i henhold til Vandforsyningsloven og Byggeloven orienteres inden igangsættelse på grund af områdets særlige beskaffenhed.

Afledning af spildevand og overfladevand

Området er, jf. den gældende spildevandsplan, fællesprivat separat-kloakeret. Der eksisterer derfor stik til både regnvand og spildevand. Disse stik skal fortsat anvendes, og den planlagte tilledning må ikke overstige den eksisterende tilledning.

Renovation

I områder med tæt-lav bebyggelse bør der som udgangspunkt reserveres areal til etablering af affaldsøer.

Ved større bebyggelser bør der som minimum afsættes plads til et opsamlingssted for genanvendelige materialer som glas, papir og metal. Opsamlingen kan ske i kuber, eller, hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt, i underjordiske containere. Ved underjordiske løsninger opnås mindre synlige affaldsløsninger, ligesom støjgenerne mindskes.

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.

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter Aalborg Forsyning, Renovations regulativer, som findes på www.skidt.dk.

Yderligere oplysninger findes på www.skidt.dk.

Gas

Området er forsynet med bygas. Aalborg forsyning, Gas yder bistand i forbindelse med dimensionering af anlæg. Der opkræves ikke tilslutningsafgift ved etablering af nyt stik. Jf. Kommuneplanens retningslinje 14.1.9 om Bygas, skal der inden for Gasforsyningsens område ved byfornyelse samt ved nybyggeri efter lov om almene boliger installeres bygas.

Redegørelse

Lokalplan 1-2-112

Boliger, Lindholm Brygge 9, Nørresundby Midtby

Jordforurening

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 i henhold til jordforureningsloven.

Hvis arealanvendelsen af et kortlagt areal ønskes ændret til bl.a. bolig, offentlig legeplads, institution, rekreativt område, eller alment tilgængeligt område, skal ejer eller bruger af arealet ansøge kommunalbestyrelsen om tilladelse efter jordforureningslovens § 8, før man ændrer anvendelsen af det kortlagte areal.

Hvis et kortlagt areal anvendes til bolig, rekreativt område, alment tilgængeligt område eller offentlig legeplads, skal ejer eller bruger ansøge kommunalbestyrelsen om tilladelse efter jordforureningslovens § 8 før påbegyndelse af et bygge- og anlægsarbejde på arealet.

Hvis der opføres bl.a. bolig, børneinstitution eller offentlig legeplads, skal ejer/bruger ifølge jordforureningslovens § 72 b desuden sikre sig, at det øverste 50 cm's jordlag på ubebyggede områder ikke er forurenet, eller at der er varig fast belægning.

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

Der er 1. januar 2008 indført nye regler om områdeklassificering. På www.aalborgforsyning.dk kan man se, om lokalplanområdet er helt eller delvist omfattet af områdeklassificering. Områdeklassificering betyder, at jorden defineres som værende lettere forurenet. Det medfører, at flytning af jord fra hver enkelt ejendom skal anmeldes til Miljø, og at jorden fra hver ejendom skal analyseres i forbindelse med jordflytningen. Flytning af jord fra kortlagte arealer samt offentlige veje skal ligeledes anmeldes til Miljø.

Servitutter

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

Planbestemmelser

Lokalplan 1-2-112

Boliger, Lindholm Brygge 9, Nørresundby Midtby

Indledning

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

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

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1** at området kan anvendes til boligformål,
- 1.2** at bebyggelsen indrettes med grønne, fælles opholdsarealer, der trækkes ind mellem bebyggelsen som landskabskiler,
- 1.3** at eksisterende byggeri indenfor lokalplanområdet kan nedrives,
- 1.4** at den nye bebyggelse får varierede højder, således at de højeste bygninger placeres mod øst og de laveste mod vest, så der opnås en nedtrapning fra Lindholm Brygge ud mod landskabet,
- 1.5** at bygningskroppene orienteres nordvest-sydøst og placeres med en ensartet rytme og afstand imellem sig.

Bemærk, at der ud over lokalplanens bestemmelser også stilles krav, bestemmelser mv. med hensyn til bl.a. grundvandssænkning og jordforurening, se redegørelsens afsnit 'Øvrige krav i medfør af anden lovgivning' på side 12.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Bilag 1, Matrikelkort.

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

2.2 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdelses i delområde A og B, som vist på Bilag 2.

2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse

Inden for lokalplanområdet må der være følgende anvendelser:

- Boliger (tæt-lav, etage)
- Rekreative formål (grønne områder, parker, torve, pladser o.l.)

Planbestemmelser

Lokalplan 1-2-112

Boliger, Lindholm Brygge 9, Nørresundby Midtby

- Tekniske anlæg (små antenneanlæg, P-pladser, pumpestation o.l., små transformere, vejanlæg)*

* Som hovedregel kun tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning.

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Der kan indenfor lokalplanområdet udstykkes sokkelgrunde.

Sokkelgrunde kan udstykkes således at mindre, private opholdsarealer, p-arealer o. lign samt mindre sekundære bygninger, der alene benyttes af ejere/brugere af ejendommen, er omfattet.

4.2 Grønt område

Det grønne område (udlagt på Bilag 2) må ikke udstykkes.

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelsesprocent

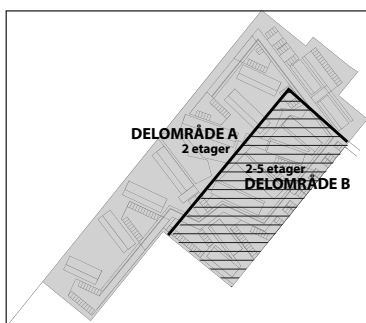
Indenfor lokalplanområdet kan der i alt opføres maks. 16.870 m² etageareal til boliger, svarende til en bebyggelsesprocent på 55.

Indenfor delområde A må der maks opføres 5500 m².

Indenfor delområde B må der maks opføres 12.000 m².

Ud over det maksimale etageareal på 16.870 m² kan der opføres mindre sekundære bygninger som skure og carporte, jf. bestemmelserne i bygningsreglementet.

Hvis udbygningen af området sker i etaper, skal hver etape ses samlet i forhold til bebyggelse, opholdsarealer, parkering osv.



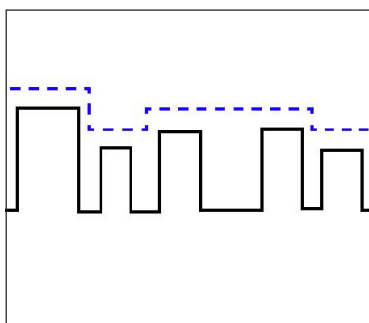
Etageantal i forhold til placering.

5.2 Etager

Tæt-lav boliger indenfor delområde A må maks. opføres i 2 etager, se Bilag 2.

Indenfor delområde B må tæt-lav boliger opføres i maks 3 etager, og etageboliger må maks. opføres i 2-5 etager, se Bilag 2.

Bebyggelse med mere end 2 etager skal varieres således, at max 3 bygninger ved siden af hinanden har samme etageantal.



Variation i etageantal på bygninger over 2 etager.

5.3 Bygningshøjde

I delområde A må tæt-lav bebyggelse i 2 etager maks opføres i 8,5 meter.

I delområde B må tæt-lav bebyggelse i 3 etager maks opføres i 11 meter, og etagebyggeri i 5 etager må maks opføres i 20 meter.

Bygningshøjden er målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

Planbestemmelser

Lokalplan 1-2-112

Boliger, Lindholm Brygge 9, Nørresundby Midtby

Sekundære bygninger (fx carporte, garager, skure mv.), må have en højde på maks. 3,0 m.

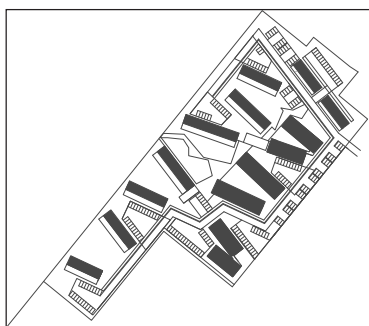
5.4 Sokkelkote

Sokkelkote på ny bebyggelse skal være min. 2,46 m iflg. DVR90. En eventuel kælderetage skal sikres mod oversvømmelse eller kunne tåle at blive oversvømmet.

Den ekstreme vandstand, der i gennemsnit vil opstå én gang pr. 100 år som følge af storm eller orkan, er iflg. Kystdirektoratet på 1,46 m. Her-til er lagt 1,00 m, som er den forventelige stigning af vandstanden i de indre nordjyske farvande over en periode på 100 år.

5.5 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på Bilag 2.



Principiel bebyggelsesstruktur, hvor bygningskroppene drejes, så der dannes grønne kiler imellem dem.

Eventuelle sekundære bygninger (fx carporte, garager, skure mv.) skal placeres enten i umiddelbar tilknytning til (eller sammenbygget med) boligerne, eller placeres i en afstand på min. 5,0 m til boligbebyggelsen. Sekundære bygninger skal placeres indenfor byggefelterne eller de udlagte parkeringsarealer, se Bilag 2.

Postkasser samt småskure o.l. til renovationscontainere kan desuden opføres udenfor byggefelter og parkeringsarealer.

5.6 Bebyggelsesstruktur

Bebyggelsen skal opføres som aflange bygningskroppe ("stænger"). Bygningskroppene skal som udgangspunkt orienteres nordvest-sydøst og skal placeres med en ensartet rytme og afstand imellem sig. Bygningskroppene skal drejes i forhold til hinanden, således at der dannes grønne kiler imellem dem. Se illustrationen til venstre.

5.7 Nedrivning

Eksisterende byggeri indenfor lokalplanområdet kan nedrives.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Bygningskrop

Bygningskroppe med en længde på over 20 m skal opbrydes, så de består af flere sammenstillede volumener, som adskiller sig fra hinanden ved fx materialevalg, tilbagetrækning, farver osv.

6.2 Facader

Facader skal udføres som blank mur i tegl, vandskuret, i puds, i beton eller som "grønne facader" (facadevegetation). Op til halvdelen af bygningens samlede facadeareal kan udføres i andre materialer (andre materialer omfatter også døre og vinduer).

Altaner og udkragede bygningsdele, samt sokkel, kælderetage o.lign. med en højde over 0,6 m, skal gives samme opmærksomhed som facaden med hensyn til materialevalg, farver osv.

Planbestemmelser

Lokalplan 1-2-112

Boliger, Lindholm Brygge 9, Nørresundby Midtby

6.3 Facader og tage på sekundære bygninger

Facader og tage på sekundære bygninger (fx carporte, garager, skure mv.), skal være ensartede indenfor de enkelte parkeringsarealer og byggefeltet.

6.4 Stueetage

Stueetagen må ikke udnyttes til parkering.

Bestemmelsen skal sikre, at der bliver liv i stueetagens facader, for at sikre et behageligt rum mellem bygningerne.

6.5 Kælder

En evt. kælderetage må ikke udføres udelukkende som en åben søjlekonstruktion, fx ved udnyttelse af kælderetagen til parkering.

6.6 Farver

Farvemæssigt skal udvendige bygningssider fremtræde i materialernes naturlige farve eller i hvid, sort eller jordfarver. Enkelte arkitektoniske elementer kan tillige males i andre farver.

6.7 Tagmaterialer

Tagbeklædningen må ikke være reflekterende (glanstal max 20), og skal udføres med tagpap, matte umalede metalplader eller "grønt tag" (dvs. med et jord- og plantedække).

6.8 Taghældning

Tage skal udføres, så de syner flade (med op til 5° hældning).

6.9 Solenergianlæg

Solenergianlæg (fx solfangere og solceller) skal integreres arkitektonisk i byggeriet (fx placeres afskærmet på tagfladen), og må ikke medføre blændingsgener.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Fælles opholdsareal

Der skal anlægges fælles, udendørs opholdsarealer med et areal på min. 4900 m².

Opholdsarealerne skal primært placeres som landskabskiler, der trækkes ind mellem bebyggelsen, som vist i princippet på Bilag 2 og 3, men kan også anlægges som nære opholdsarealer ved bebyggelsen som fx tagterrasser.

4900 m² fælles, udendørs opholdsareal svarer til kommuneplanens bestemmelse, som fastlægger, at det samlede opholdsareal for tæt-lav byggeri skal udgøre min. 15% af områdets areal, og opholdsareal for etageboliger skal svare til 30% af etagearealet.

Hvis området udbygges i etaper, skal der anlægges opholdsarealer for den del af bebyggelsen, der tages i brug. Arealet af enhver etape, skal indeholde en tilsvarende andel af de grønne fællesarealer. Det fælles udendørs opholdsareal skal således anlægges forholdsmæssigt



Primær placering af de fælles, udendørs opholdsarealer.

Planbestemmelser

Lokalplan 1-2-112

Boliger, Lindholm Brygge 9, Nørresundby Midtby

ift. etagearealet, med en fordelingsnøgle svarende til 0,29 m² fælles, udendørs opholdsareal pr. m² etageareal.

7.2 Fælles opholdsareal, beplantning

De fælles opholdsarealer skal tilplantes med en blanding af træer og buske, som fylder mindst 25 % af arealet. Til beplantningen skal anvendes egnskarakteristiske buske og træer. Beplantningen skal udvikle sig naturligt til flerstammede buske eller træer. For at skabe sammenhæng med området vest for lokalplanområdet skal træer og buske plantes spredt, og min. 25% af planterne skal bestå af engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*).

Eksempler på træer, der opfylder betingelserne:

<i>Asp</i>	<i>Populus tremula</i>
<i>Benved</i>	<i>Euonymus europaeus</i>
<i>Blågrøn rose</i>	<i>Rosa dumalis</i>
<i>Dunet gedeblad</i>	<i>Lonicera xylosteum</i>
<i>Fuglekirsebær</i>	<i>Prunus Avium</i>
<i>Hunderose</i>	<i>Rosa canina</i>
<i>Hvidtjørn (alm.)</i>	<i>Crataegus laevigata</i>
<i>Hvidtjørn (engriflet)</i>	<i>Crataegus monogyna</i>
<i>Hyld (alm.)</i>	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Kalkved</i>	<i>Viburnum opulus</i>
<i>Navr</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Pil</i>	<i>Salix pentandra, Salix cinerea, Salix caprea</i>
<i>Rød kornel</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Røn (alm.)</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>
<i>Seljerøn</i>	<i>Sorbus Intermedia</i>
<i>Slåen</i>	<i>Prunus Spinosa</i>
<i>Stilkeg</i>	<i>Quercus Robur</i>
<i>Vild Æble</i>	<i>Malus Sylvestris</i>
<i>Vintereg</i>	<i>Quercus Petrea</i>
<i>Vrietorn</i>	<i>Rhamnus cathartica</i>
<i>Æblerose</i>	<i>Rosa rubiginosa</i>



Beplantning mod nordøst og nordvest skal bevares.

7.3 Fælles opholdsareal, indretning

De fælles opholdsarealer skal indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Hermed menes, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldstativer, legeredskaber mv.), belægnings og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering. Det skal samtidig sikres, at de funktioner, der indpasses, ikke generer hinanden.

Der findes mange kvalificerede måder at indrette opholdsarealer på. Derfor stiller lokalplanen ikke krav om, at det skal ske på en bestemt måde. Som led i byggesagsbehandlingen skal bygherren dokumentere, at opholdsarealerne kan indrettes med de ønskede funktioner. Dokumentation skal som hovedregel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægnings og beplantning er vist.

7.4 Bevaring af beplantning

Langs lokalplanområdets skel mod nordvest og nordøst skal hegnet af træer og buske bevares. Eventuel uddynding eller fornyelse må kun ske efter forudgående tilladelse fra Aalborg Kommune, Park & Natur. Se Bilag 2.

Planbestemmelser

Lokalplan 1-2-112

Boliger, Lindholm Brygge 9, Nørresundby Midtby

7.5 Rumdannende beplantning

Langs vejen **a-c** skal der plantes en række rumdannende træer, som vist på Bilag 2 og 3.

7.6 Hegn

Hegn langs skel, mod vej, sti, nabo- eller fællesarealer skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,80 m. Hegn langs veje og stier skal plantes min. 30 cm inden for skellet og vedligeholdes således, at det ikke vokser ud over vej- og stiskellet.

7.7 Hegn omkring haver

Hegn omkring haver skal være løvfældende hække på maks. 1,80 m's højde. Der må etableres faste hegn på maks. 1,80 m's højde omkring terrasser.

7.8 Efterregulering af terræn

Efter færdiggjort byggemodning og opførelse af bebyggelse må terrænreguleringer ikke finde sted nærmere skel end 1,00 m. Herudover må der ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,50 m uden tilladelse fra Aalborg Kommune.

7.9 Håndtering af overfladevand

Ifølge Aalborg Kommunes bæredygtighedsstrategi skal regnvand håndteres lokalt. Dette kan gøres ved etablering af forskellige LAR løsninger fx regnbede, grøfter og lignende landskabelige elementer.

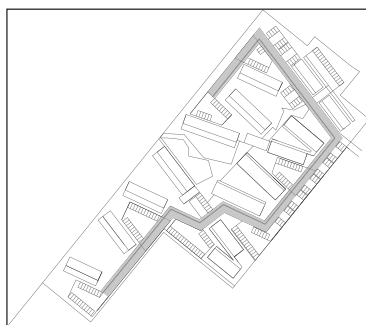
Det eksisterende stik til overfladevand kan fortsat anvendes, men den planlagte tilledning må ikke overstige den eksisterende tilledning.

7.10 Befæstelse af veje mv.

Veje, P-båse, fortove, stier og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

Lokalplanen stiller således ikke krav om, at der skal befæstes på en bestemt måde, men det skal sikres, at der er en gennemgående linje i bygherres valg af befæstelse.

8. Veje, stier og parkering



Principiell placering af veje.

8.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Lindholm Brygge indenfor den zone, der er angivet på Bilag 2. Vejen skal have et forløb som vist i princippet på Bilag 2, hvor vejen er benævnt **a-b og a-c**. Med "i princippet" menes, at vejen kan flyttes indtil ca. 8 m ved udarbejdelsen af det endelige vejprojekt.

Veje anlægges i henhold til vejlovgivningen.

I forbindelse med godkendelsen af detailprojekt, tages der stilling til vejbredder, vigepligtsforhold, etablering af fortov m.m. Der skal i den forbindelse sikres fornødne vendemuligheder for lastbil i området.

Planbestemmelser

Lokalplan 1-2-112

Boliger, Lindholm Brygge 9, Nørresundby Midtby

8.2 Stier

Der udlægges areal til stien **d-e-f** som vist i princippet på Bilag 2. Stien udlægges med en bredde på 3,00 m og anlægges i en bredde på min. 2,0 m med en belægning af græs, grus, flis eller fast belægning.

Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet. Tilslutningen til andre stier og veje vil finde sted som vist på bilaget.

Stien d-e-f får status af privat fællessti.

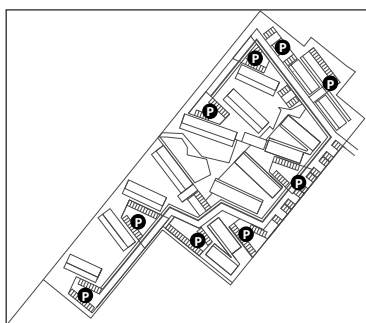
8.3 Parkering

Der skal udlægges areal til parkering, som vist på Bilag 2.

For ungdomsboliger, kollegier, enkeltværelser og ældreboliger, skal der anlægges 1 P-plads pr. 4 boligenheder, jf. kommuneplanens Bilag F.

For øvrige boliger skal der anlægges min. 1 P-plads pr. bolig.

Der kan opføres sekundære bygninger (carporte, garager, skure o.l.) indenfor parkeringsarealerne, se pkt. 5.3, 5.5 og 6.3. Se desuden pkt. 6.4 og 6.5 vedr. stue- og kælderetage.



Principiell placering af parkering.

8.4 Cykelparkering

Der skal anlægges cykelparkering i overensstemmelse med de vejledende normer for cykelparkering, som fremgår af kommuneplanens Bilag F.

9. Tekniske anlæg

9.1 Opvarmning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning.

For bygninger, der opfylder Bygningsreglementets krav til lavenergi-byggeri, skal kommunen dispensere for tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, hvis bygherren ansøger herom. For at sikre lavest mulig CO₂-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning.

9.2 Ledninger, kabler mv.

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

9.3 Renovation og affald

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Aalborg Forsyning, Renovations regulativer, som findes på www.skidt.dk.

Der skal herunder afsættes et areal til fælles opsamling af genanvendelige materialer, som fx papir og glas.

Affaldsopsamlingen kan ske i kuber eller, hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt, i underjordiske affaldsløsninger. Ved under-

Planbestemmelser

Lokalplan 1-2-112

Boliger, Lindholm Brygge 9, Nørresundby Midtby

jordiske løsninger opnås mindre synlige anlæg, ligesom støjgenerne mindskes.

9.4 Kloakering

Lokalplanområdet skal kloakeres i henhold til spildevandsplanens angivelser. Se mere herom i afsnittet Spildevandsafledning på s. 12.

9.5 Antenner, paraboler o.l.

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobejbyggelser, offentlig veje og stier, og må ikke placeres højere end hovedbygningens tagryg.

10. Miljø

10.1 Grundvandssænkning

Såfremt der i forbindelse med byggeri og anlæg i området er behov for grundvandssænkning, skal Miljø- og Energiforvaltningen orienteres inden igangsættelse på grund af områdets særlige beskaffenhed.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

Planloven giver ikke hjemmel til i lokalplaner for områder med blandt anvendelse at medtage bestemmelser om oprettelse af grundejerforeninger, herunder medlemspligt, og om foreningens ret og pligt til at forestå etablering og drift af fællesarealer og -anlæg. Imidlertid ejes lokalplanområdet af én grundejer, og grundejeren vil sikre oprettelse og pligt til medlemsskab af en grundejerforening bl.a. til drift af fællesarealer og -anlæg.

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

12.1 Betingelser, hele området

Ny bebyggelse må ikke tages i brug uden Aalborg Kommunes tilladelse, før nedennævnte anlæg er udført:

- Veje til ny bebyggelse skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.1.
- Parkering og cykelparkering skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.3 og 8.4, således at der indenfor lokalplanområdet er etableret tilstrækkelig parkering for allerede ibrugtagen ny bebyggelse samt den ny bebyggelse, der agtes ibrugtaget.
- Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektiv varmforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning, jf. pkt. 9.1.
- Bebyggelsen skal være separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Aalborg Kommunes anvisning.

12.2

Ny bebyggelse, må ikke tages i brug uden Aalborg Kommunes tilladelse, før nedennævnte anlæg er udført eller etablering af disse anlæg på anden måde er sikret:

- Stier skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.2.
- Beplantning og anlæg af fællesarealer mv. skal være udført i overensstemmelse med pkt. 7.1, 7.2, 7.3, 7.5, 7.9.

Planbestemmelser

Lokalplan 1-2-112

Boliger, Lindholm Brygge 9, Nørresundby Midtby

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Ophævelse af lokalplan 12-053, DAC-området, Thistedvej kvarteret

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1-2-112 ophæves lokalplan 12-053, DAC-området, Thistedvej kvarteret, for det område, der er omfattet af lokalplan 1-2-112.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

15.1 Endelig godkendelse og bekendtgørelse

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

15.2 Eksisterende lovlige forhold

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

15.3 Handlepligt

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

15.4 Dispensationer

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

15.5 Naboorientering

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

15.6 Ny lokalplan

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

15.7 Ekspropriation

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

Godkendelse

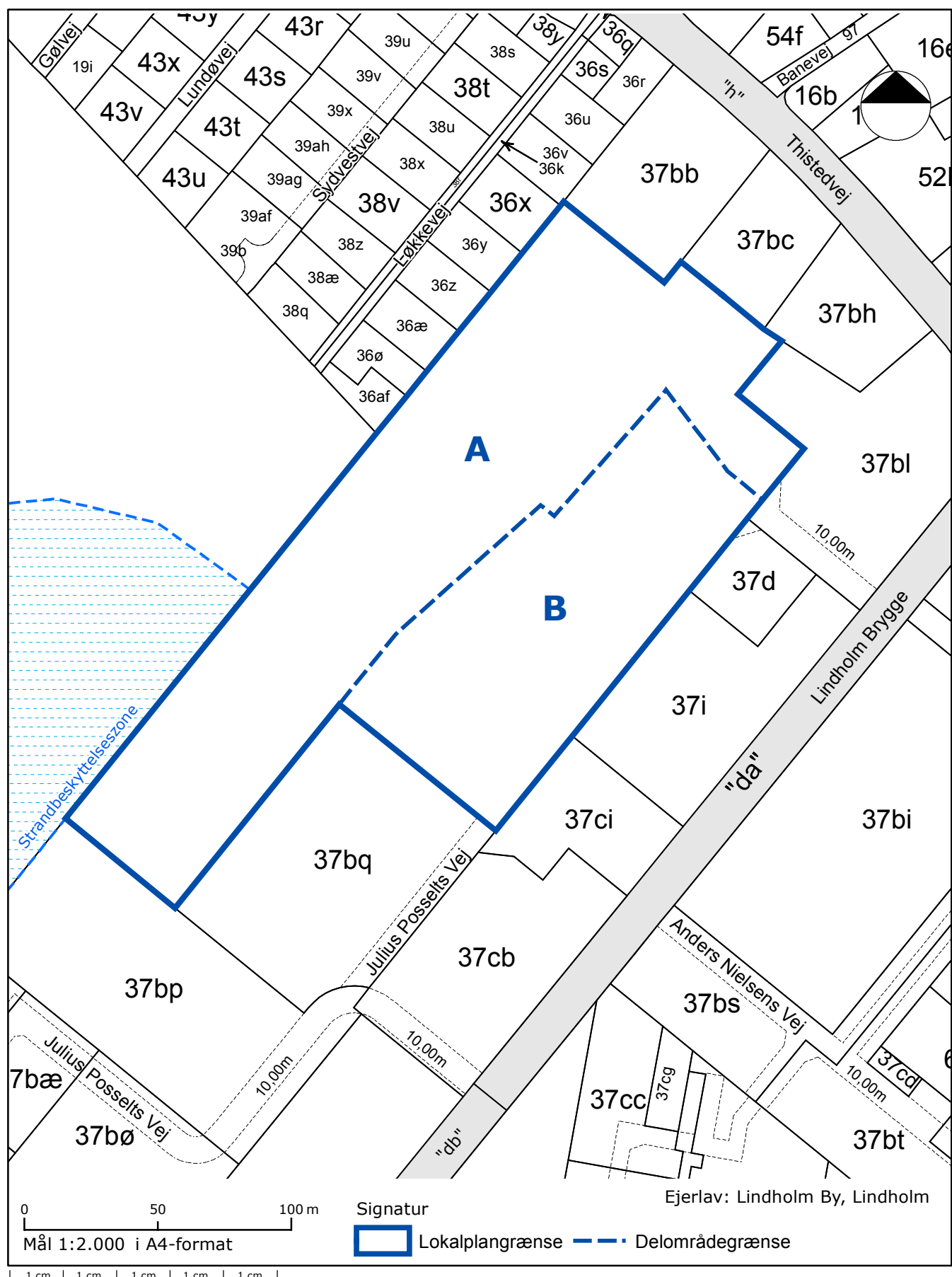
Lokalplanen er endeligt godkendt af Aalborg Byråd den 25. januar 2016

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 3. februar 2016
Fra denne dato gælder lokalplanens retsvirkninger.

Matrikelkort

Lokalplan 1-2-112

Boliger, Lindholm Brygge 9, Nørresundby Midtby



Illustrationsskitse

Lokalplan 1-2-112

Boliger, Lindholm Brygge 9, Nørresundby Midtby



Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.