

LOKALPLAN 12-072

SLAGTERIOMRÅDET

NØRRESUNDBY MIDTBY



AALBORG KOMMUNE

TEKNISK FORVALTNING

DECEMBER 2006

Nærmere oplysninger

Aalborg Kommune
Teknisk Forvaltning
Stigsborg Brygge 5, Postboks 219
9400 Nørresundby
Tlf. 9931 2000

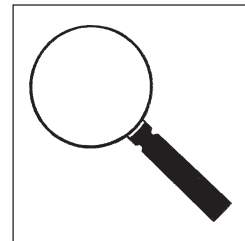
Lokalplanen er udarbejdet af Rambøll Nyvig a/s og Sven Allan Jensen as i samarbejde med Aalborg Kommune

Forsideillustrationen viser forslag til ny bebyggelse mod havnepromenade og fjord

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



Vejledning

Hvad er en lokalplan?	5
-----------------------------	---

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	7
Lokalplanområdet	10
Lokalplanområdets omgivelser	12
Lokalplanens indhold	14
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	24
Miljørapport	29
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	35
Servitutter	35

Planbestemmelser

Indledning	37
1. Formål	38
2. Område og zonestatus	38
3. Arealanvendelse	40
4. Udstykning	42
5. Bebyggelsens placering og omfang	42
6. Bebyggelsens udseende	45
7. Ubebyggede arealer	49
8. Veje, stier og parkering	52
9. Tekniske anlæg	53
10. Miljø	53
11. Grundejerforening	54
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	55
13. Lokalplan og byplanvedtægt	55
14. Servitutter	56
15. Retsvirkninger	56
Vedtagelse	57
Tinglysning	58

Bilag

Erhvervskategorier, Bilag A *	59
Støj fra erhverv, Bilag B *	63
Støj fra trafik, Bilag C *	65
Parkeringsnormer, Bilag F *	67

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

Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2
Byggefelter og -linjer	Bilag 3
Illustrationsskitse og havnefacade af hele området	Bilag 4
Tværsnit af veje	Bilag 5

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.

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

Øvrige bilag. Lokalplanen indeholder herudover følgende bilag: Erhvervskategorier, 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.

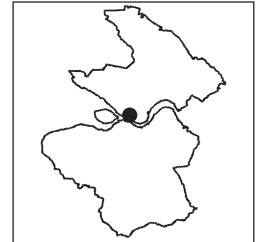
Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Redegørelse Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby

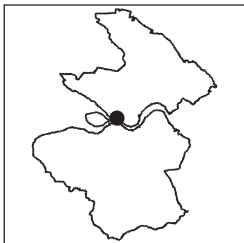


Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4.000. Luftfoto optaget 2002

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanområdet, der ligger centralt i Nørresundby mellem Jernbanebroen og Limfjordsbroen, har i mange år været anvendt til slagteri og andre industrielle formål. Med Danish Crowns lukning og udflytning fra området i 2004 er der åbnet for helt nye anvendelsesmuligheder.

Det er Aalborg Kommunes mål at omdanne de nedslidte havnearealer i det centrale byområde fra lukkede utilgængelige erhvervsområder til nye attraktive bydele i tilknytning til fjorden. I disse år gennemføres en samlet byomdannelse på hele den nordlige side af Limfjorden med omdannelse af meget store industriområder fra Lindholm Brygge til Stigsborg



Redegørelse

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby

Brygge til nye bymæssige anvendelser. Omdannelsen af slagteriområdet er et af de helt centrale og højest prioriterede områder i denne byomdannelse.

Forud for byomdannelsen er der gennemført byfornyelse af store dele af Nørresundby Midtby, hvor især boliger og udearealer er løftet til en nutidig standard.

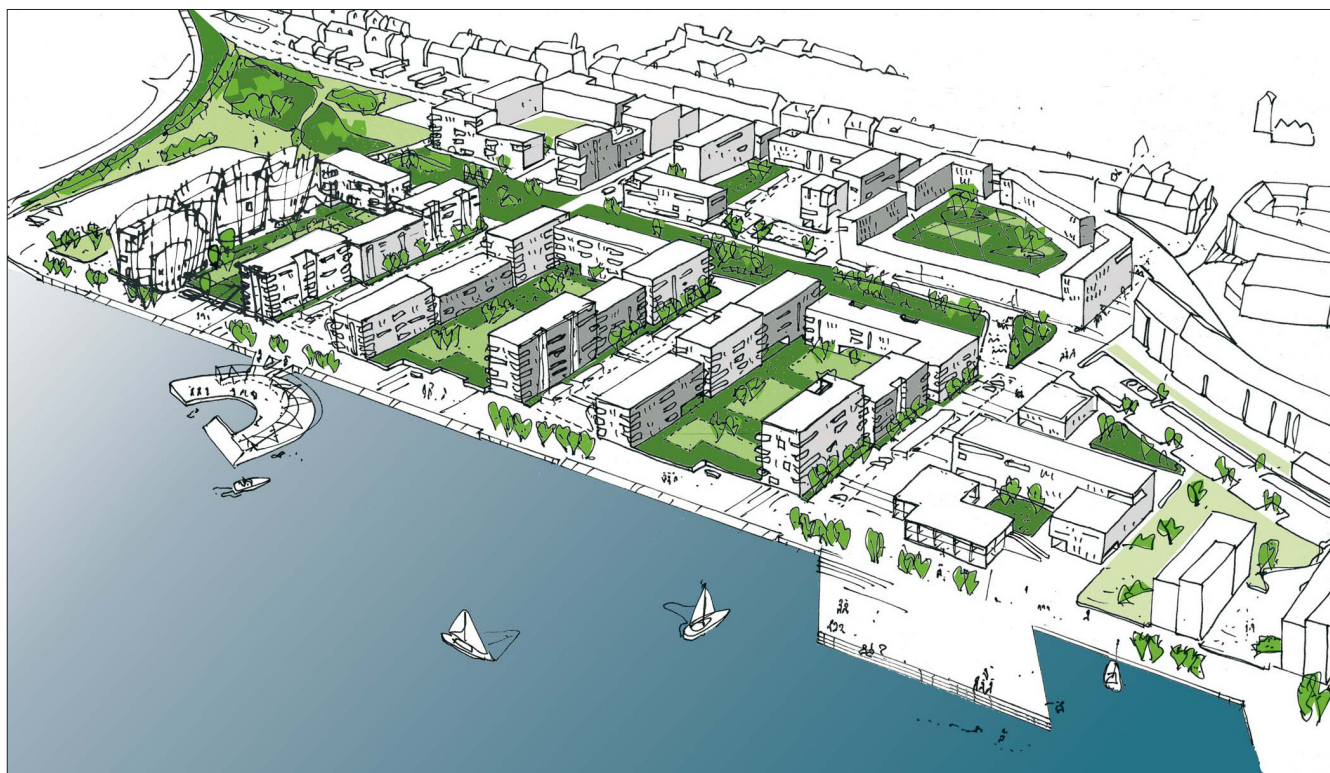
I 1999-2004 har Aalborg Kommune gennemført en helhedsorienteret byfornyelse - en koordineret og tværfaglig indsats, som har været gennemført i tæt samarbejde og dialog med Nørresundbys borgere. Målene med indsatsen har bl.a. været at styrke bymiljøet, kultur- og erhvervslivet i Nørresundby Midtby, herunder at sikre mere tilfredsstillende trafikale vilkår samt bedre vilkår for børn og unge. Nogle af de meget konkrete resultater, som er sket i den havnenære del af byen er etableringen af byhaven

ved Nygade, permanent scene på Torvet og nye foreningslokaler under Limfjordsbroen - "Kulturbroen".

I kraft af lokalplanområdets beliggenhed mellem broerne umiddelbart ved Limfjorden og med attraktive solforhold, har området et stort potentiale for at kunne udvikles til et meget attraktivt byområde.

I kommuneplanens hovedstruktur er området udpeget som et højt prioriteret byomdannelsesområde. I afsnittet om arkitektur er bl.a. havnefronterne udpeget som særlige interesseområder, som skal ofres særlig opmærksomhed i den videre udvikling og omdannelse.

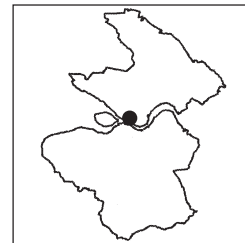
Slagteriområdet har hertil status af "arkitektonisk eksperimentarium", og det er ønsket, at stedets specielle muligheder vil inspirere til særlige arkitektoni-



Det er masterplanens vision at udvikle en både attraktiv og tilgængelig ny bydel, der bebyggelsesmæssigt har et varieret og moderne udtryk.

Redegørelse Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



ske udtryk, samt ny ekspressiv arkitektur og nye anvendelser.

Aalborg Kommune og ejerne af det tidligere slagteri har med baggrund i den offentlige debat, der blev gennemført i forsommeren 2005 samt via en indbudt arkitektkonkurrence, udviklet en masterplan for området, som danner grundlag for lokalplanen.

Lokalplanen sikrer mulighed for ny bebyggelse i størstedelen af området og for bevaring af en mindre del af den eksisterende randbebyggelse langs Vester-gade. Da bebyggelsesstrukturen er et væsentligt element i hele disponeringen af området og samtidig skal være med til at sikre tilpasning til landskabet og naboområderne, fastlægger lokalplanen bestemmelser for, hvor ny bebyggelse må placeres samt bebyggelsens omfang og højde.

Endvidere er det formålet med lokalplanen at sikre, at der i området skabes gode opholds- og friarealer for beboerne. Derfor udlægges en del af området til offentlig tilgængelige friarealer, og der fastlægges bestemmelser om nærrekreative arealer i tilknytning til boligerne i området.

Det er et væsentligt formål med lokalplanen at sikre, at lokalplanområdet som helhed får en sammenhængende grøn karakter. Derfor fastlægger lokalplanen dels en disponering, der begrønner store dele af området, og dels fastlægges bestemmelser om karakteren af friarealerne i området.

Lokalplanen skal sikre, at de kvaliteter det samlede byområde skal have på sigt, kan opnås ved en udbygning, der kan komme til at strække sig over en periode på 10-20 år.

Det overordnede mål for området er at skabe et velfungerende og oplevelsesrigt byområde med markant, nutidig bebyggelse og uderum af høj kvalitet. Lokalplanen fastlægger derfor bebyggelsesregulerende bestemmelser, der har til formål at sikre en vis helhedsvirkning med hensyn til hovedformer og ma-

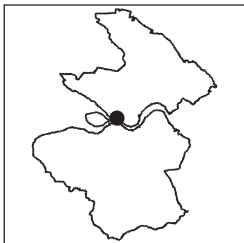
terialer. Samtidig gives der mulighed for og incitament til variation og nytænkning.

Det er lokalplanens formål at sikre, at arealet langs fjorden omdannes til en offentlig tilgængelig havnepromenade for hele byens befolkning samt at muliggøre offentlig passage gennem lokalplanområdet både i øst-vestlig og nord-sydlig retning. Havnepromenaden er tænkt som en del af en sammenhængende rekreativ forbindelse langs hele den nordlige fjordkyst fra Nr. Uttrup Fjordpark i øst, over Stigsborgkvarteret til Limfjordsbroen og videre gennem Lindholm Strandpark til Lindholm Brygge i vest. Derfor fastlægger lokalplanen at den kystnære del af området skal anvendes og indrettes til offentlig, rekreativ havnepromenade.

Endelig er det lokalplanens formål at sikre en velfungerende trafikalt betjening samt tilstrækkelige muligheder for parkering i området, og lokalplanen fastlægger derfor bestemmelser om veje, stier og parkering.



Byhaven ved Nygade blev indviet i august 2005. Den karakteristiske funkisbebyggelse langs Vesterbrogadeses i baggrunden.



Redegørelse

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



Overflyvningsfoto af lokalplanområdet fra 2004. Området er præget af den massive erhvervsbebyggelse og befæstede oplags- og parkeringsarealer.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger centralt i Nørresundby mellem Jernbanebroen og Limfjordsbroen. Limfjorden udgør områdets sydlige afgrænsning, og mod øst afgrænses området af Slagterivej og den nye boligbebyggelse ved Mellem Broerne. Mod nord afgrænses området af Vestergade og mod vest af jernbanen. Områdets afgrænsning er vist på luftfotoet side 7.

Områdets landareal udgør ca. 99.400 m² eller knapt 10 ha. Størstedelen af området ligger i byzone, mens en mindre del, som tidligere har været sporarealer, ligger i landzone. De resterende landzonearealer overføres til byzone med denne lokalplan.

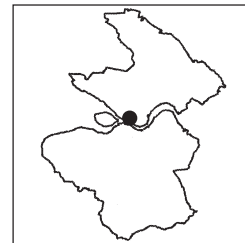
En meget stor del af området har været anvendt til slagterifunktioner. Siden Aalborg Amts Andels-Svine-slagteri i 1891 - som et af de første i Danmark - blev etableret på stedet, har slagteriet udviklet sig med forskelligartet produktion og en bebyggelse, der har knopskudt efter behov. Selve slagteribebyggelsen er karakteriseret ved røde bygningsmassiver og markante blå skorstene.

Syd for slagteriet mod Limfjorden har der været andre erhvervsvirksomheder - bl.a. autoværksteder, olieoplag, benzinstationer, autolakeringsvirksomhed og skrothandlere.

Redegørelse

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



Sydvestligt i området - nær jernbanen - har der været gaslager. Nordvestligt i en trekant omkranset af banespor på alle sider ligger der et område, som ud over én bolig ved Spiesgade har rummet enkelte private og kommunalt udlejede kolonihaver. Området gennemskæres af banespor, der har betjent slagteriet og områder øst for Limfjordsbroen (Kemira mv.), og har forbindelse både mod nord og syd. Sporene anvendes ikke længere, og vil blive fjernet når området omdannes.

I den østligste del af lokalplanområdet medtages to matrikler øst for Slagterivej - i dag en bilforhandler med tilhørende værkstedsfunktioner. Det er i forbindelse med lokalplanudarbejdelsen aftalt mellem ejerne af ejendommen og Aalborg Kommune, at den nuværende autolakererfunktion ophører inden for en tidshorisont på 6 år.

Ved Slagterivej og Mellem Broerne ligger en markant "pavillonagtig" bygning, der p.t. anvendes som biludstilling. Den er opført i jernbeton med store glaspartier, og spiller med sine to etager og fladt tag formmæssigt fint sammen med de øvrige nyere bygninger i området. På hjørnet ligger indgangspartiet fint tilbagetrukket ved havnepromenaden. Lokalplanen sikrer mulighed for, at bygningen med tilhørende rampe kan bevares.

Langs Vestergade mellem jernbanen og Spiesgade ligger der en traditionel købstadsbebyggelse - en randbebyggelse med primært boliger i 2-3 etager. Der er tårne og hjørnemarkeringer på nogle af husene, f.eks. omkring krydset Vestergade/Spiesgade og karakteristiske "slip" mellem bygninger med gennemgang og grønne kig til bagarealerne.

Købstadsbebyggelsen har mange forskellige farver - facader i blank mur eller malede, pudsede facader - en karakteristisk farverigdom med mange bygningsdetaljer. En del af randbebyggelsen langs Vestergade er registreret som bevaringsværdig med middel bevaringsværdi. Bevaringsværdien af eksisterende bebyggelse fremgår af Bilag 2.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er det vurderet, at den tidligere slagteribebyggelse ikke er bevaringsværdig, og der er derfor i planlægningen af området taget udgangspunkt i, at hele bebyggelsen nedrives.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Vestergade via hhv. Slagterivej og Spiesgade/Industrivej, ligesom der er adgang til området ad Mellem Broerne.

Med hensyn til stier er den eneste passagemulighed i dag havnearealet langs Limfjorden, hvor der er en smal passage under jernbanen, som giver adgang til Lufthavnsstien. Det meste af lokalplanområdet er lukket og utilgængeligt med store bygningskomplekser, indhegnede arealer og parkeringspladser.

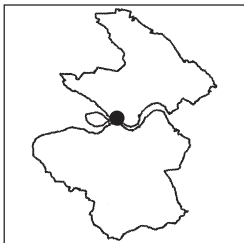
Langt det meste af området består af havneopfyld. Den oprindelige kystlinie har ligget ca. 100 m nordligere end den nuværende - omtrent hvor jernbanesporene i dag er placeret. Området er i store træk fladt, og fungerer som en overgangszonzone - en slags "forstrand" - for byen, som rejser sig op ad kridtbakken bag ved.

Inden for området har der generelt foregået mange forskellige erhvervsaktiviteter, der kan have givet anledning til jordforurening og grundvandsforurening. Endvidere kan der være en generel diffus forurening pga. jernbanen, tilkørt fyldjord og trafik. Forureningsforholdene er ikke endeligt kortlagt.

Ved Spiesgade ligger en transformerstation som i planen forudsættes bevaret (se Bilag 2).

I den vestlige del af området ved havnepromenaden ligger et overløbsbygværk med tilknytning til kloaknettet. Dette forudsættes flyttet eller nedlagt i forbindelse med udviklingen af området (se Bilag 2).

Tværs gennem området forløber endvidere en transmissionsledning fra Aalborg Fjernvarme. Ledningen berører byggefeltene i område B1 og D1, hvorfor den forudsættes flyttet i forbindelse med



Redegørelse

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby

udviklingen af lokalplanområdet (se Bilag 2).

Grundvandsspejlet i området har under slagteriets produktion været holdt kunstigt lavt. Kommunen er vidende om, at grundejeren stopper denne oppumpning af grundvand primo 2006, hvorefter det må forventes, at grundvandsspejlet stiger til et naturligt niveau for området.

Inden for lokalplanområdet findes der ifølge kommunens oplysninger mindst 11 filtersatte vandboringer. I henhold til Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 672 af 26. juli 2002 om udførelse og sløjfning af boringer og brønde på land skal boringer, der ikke anvendes længere, sløjfes.

Lokalplanområdets omgivelser

I Kommuneatlas "Aalborg Nord" beskrives, hvorledes Nørresundby opstod ved Aalborg på nordsiden af Limfjorden på det naturgivne overfartssted, hvor det i tidligere tider var lettest at passere fjorden mellem Himmerland og Vendsyssel.

Landskabet er et resultat af istiden og er præget af to træk: Store, flade sletter samt bakker, der rejser sig over sletterne. Sletterne er tidligere havbund, mens bakkerne i Aalborg og Nørresundby er højtliggende kridtbakker. Indvinding af kridt og ler i bakkerne har sat sine tydelige spor i landskabet og har spillet en central rolle i den tidlige industrialisering af byerne.

Nørresundby er opstået på sydsiden af Skansebakken på en langstrakt, smal flade mod Limfjorden. I takt med at byen voksede spredte den sig ud langs forbindelsesvejene mod nordøst og nordvest og op ad bakkensiderne.

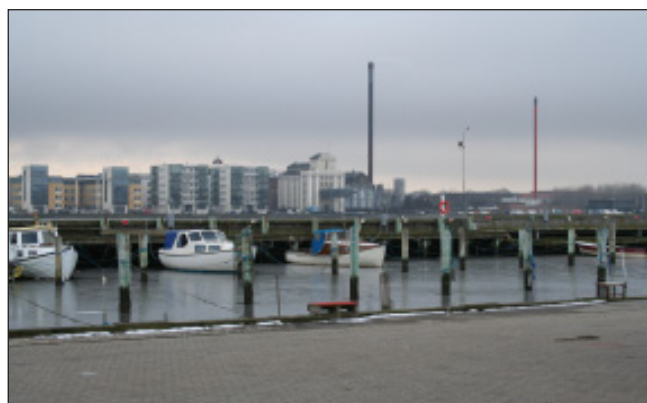
Lokalplanområdet er centralt placeret neden for bakken umiddelbart vest for Limfjordsbroen og brolandingene i Nørresundby. Øst for området findes et blandet byområde med boliger langs Vesterbrogade,

mens der langs Mellem Broerne er både ny boligbebyggelse og boliger i det tidligere hotel "Royal". Havnestrækningen mellem Brolandingene og lokalplanområdet anvendes til lystbådehavn.

Nordøst for lokalplanområdet ligger den historiske bymidte i Nørresundby med handelsliv og tæt bymæssig bebyggelse. Gadestrukturen i bykernen er opstået over en lang periode fra 1100-tallet frem til 1800-tallet, hvor Nørresundby udviklede sig markant. Byen har været udsat for voldsomme brande, først i 1791 og siden i 1865, hvor hele den centrale bydel nedbrændte. Den nuværende bebyggelse i bykernen daterer sig derfor fra 1865 og frem.

Nord for lokalplanområdet er der boligbebyggelser i form af karrébebyggelser. Bagved rejser Skansebakken sig med kirken beliggende umiddelbart nord for rundkørslen ved Vestergade/Slagterivej/Kirkegade.

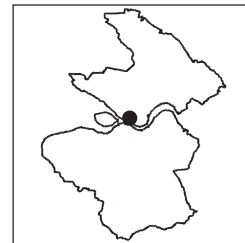
Gadeforløbet Vesterbrogade/Vestergade/Thistedvej er i hele sin udstrækning et meget fint og markant afgrænset gaderum. Længst mod vest - langs Thistedvej - omkranses gaderummet af en sammenhængende og karakteristisk forstadsbebyggelse med fritliggende huse med smalle forhaver. Øst for jernbanen - langs Vestergade - ændrer bebyggelsesmønstret sig til en sluttet randbebyggelse med ejendomme i 2-3 etager. Langs Vesterbrogade kulminerer forløbet i



Kig til Aalborg-siden fra Mellem Broerne.

Redegørelse Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



Kig langs havnefronten fra Limfjordsbroen.



Funkisbebyggelsen ved torvet er en del af den karakteristiske bebyggelse omkring Brolandingen.



Mod vest - bag jernbanebroen - ligger Lindholm Strandpark. DAC-siloen ses i baggrunden.

en sammenhængende funkisbebyggelse i op til 5 etager.

Vest for området og jernbanen ligger Søvangen og Lindholm Strandpark. Her er fjordlandskabet mere slynget og naturpræget i forhold til strækningen Mellem Broerne, hvor det har form af en snorlige havnekaj med faste belægnings. Umiddelbart vest for jernbanearealet ligger pumpestation Søvangen, hvis konsekvenszone rækker ind i lokalplanområdets vestligste del, se Bilag 2.

Området ved Vestre Havnepromenade, på modsatte side af Limfjorden, er omdannet til et tæt bebygget område over de seneste 10 år med bebyggelse i 3-5 etager og højdepunkter i op til 6 etager.

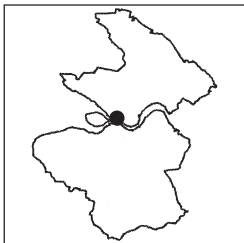
Fra sydsiden af fjorden vil bygningerne i området blive set i sammenhæng med Skansebakken, som danner baggrund for byen.

Bebyggelsesmæssigt har Nørresundby rødder i købstaden med et karakteristisk småhusmiljø og sammenhængende smalle gader og stræder. I 1930'erne, i forbindelse med etableringen af Limfjordsbroen, samt i 50'erne og 60'erne skete der nogle markante brud på den oprindelige købstadsstruktur, med gadegennembrud og nye bebyggelser.

Nørresundby har derigennem fået en bygningsmæssigt meget blandet karakter med en tæt og meget bymæssig bebyggelse på op til 6 etager omkring Torvet og Brolandingens samt en lavere købstadsbebyggelse i og uden om bykernen - f.eks. langs Vestergade.

Den eksisterende bebyggelse langs Vestergade og i naboområderne til den nordlige del af lokalplanområdet er af en meget blandet kvalitet og i mange forskellige materialer og farver.

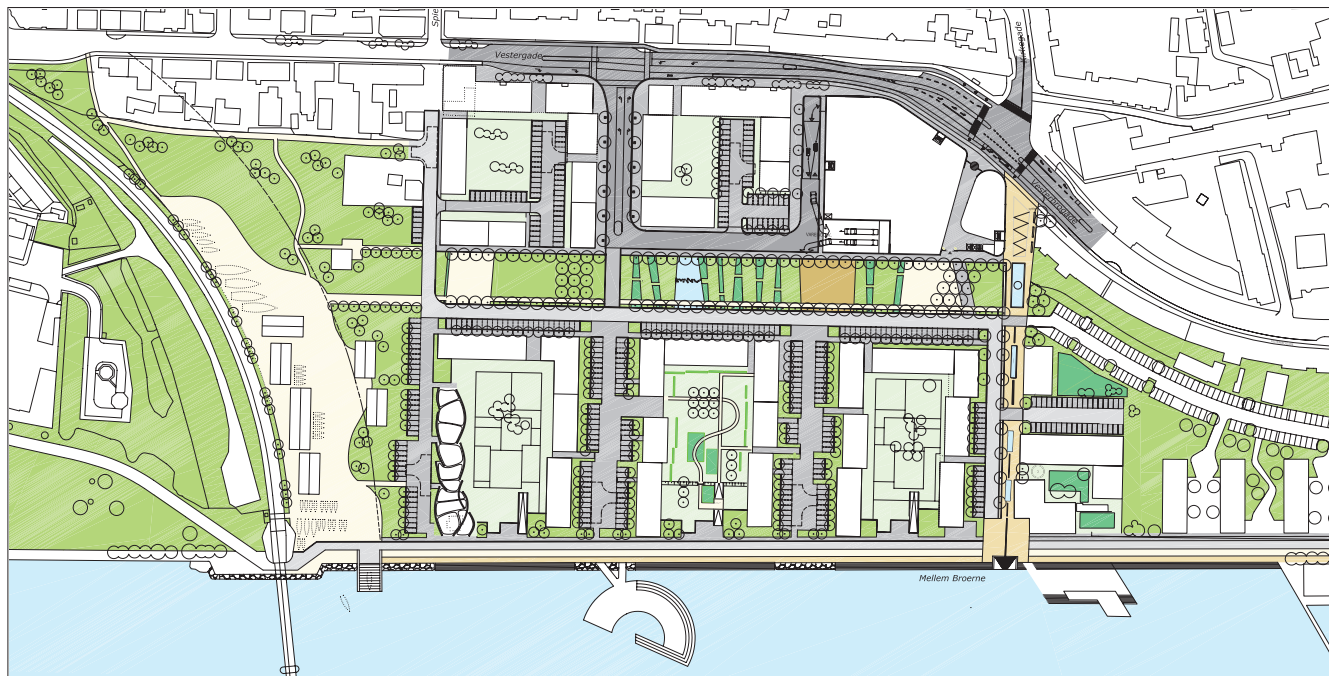
Den markante funkisbebyggelse i området omkring Brolandingens og Vesterbrogade er en del af hele den bevaringsværdige funkisbebyggelse, som karakteriserer Vesterbro på Aalborg-siden, og som i Nørre-



Redegørelse

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



Illustrationsskitser viser, hvordan området kan indrettes.

sundby primært videreføres langs Vesterbrogade. Dele af funkisbebyggelsen har lyse malede og pudsede facader, mens andre dele er opført i gule eller røde tegl. Tagene er enten flade eller saddeltage.

Naboområdet langs fjorden er i høj grad præget af en maritimt inspireret bebyggelse med lyse farver. På havnefronten - tættest ved broen - ligger den klassicistiske Royal-bygning, som fremstår flot og velholdt med hvidmalede, pudsede facader. Vest for Royal ligger den nye boligbebyggelse ved Mellem Broerne – fire længehuse placeret vinkelret på havnefronten – nutidige i udformningen og maritimt inspirerede med deres lyse facader, flade tage og store glasinddækkede altaner mod vandet.

Fælles for mange af bebyggelserne er altaner, som i flere af bebyggelserne er trukket ind i facaderne med flotte dybdevirkninger med lys og skygge i facaderne til følge.

Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

Lokalplanområdet kan anvendes til blandede bymæssige formål som boliger, butikker, liberale erhverv, restauranter, institutioner og publikumsorienterede virksomheder samt rekreative formål.

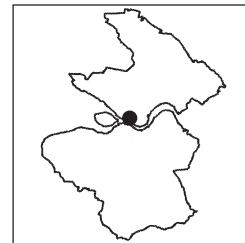
Den maksimale rummelighed for nybyggeri inden for lokalplanområdet fastlægges til 72.000 m². Den eksisterende bebyggelse, der bevares, udgør ca. 3.000 m². Byggemulighederne svarer dermed til en samlet bebyggelsesprocent for området på ca. 76.

For at sikre den nødvendige fleksibilitet i den forestående omdannelse, der kan komme til at strække sig over en længere årrække med forskellige udsving i byggeaktiviteterne, åbner lokalplanen mulighed for, at en del af området frit kan anvendes til boliger eller erhverv.

Lokalplanområdet opdeles overordnet i to dele parallelt med Limfjorden. Den mest fjordnære del udlæg-

Redegørelse Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



ges først og fremmest til boliger, mens den bagvedliggende del - op mod Vestergade - skal indeholde størstedelen af områdets fremtidige erhvervsanvendelser. Denne overordnede opdeling til forskellige anvendelser er dels valgt fordi boligdelen på den måde fredeliggøres og gives optimale lys- og udsigtsforhold ved fjorden, og dels fordi arealerne nærmest Vestergade på grund af trafikstøj ikke er velegnede til boliger. For erhvervsfunktioner er en placering langs Vestergade desuden fordelagtig pga. den store synlighed i bybilledet og den gode trafikale tilgængelighed.

Mod vandet disponeres arealer til en offentlig rekreativ havnepromenade med mulighed for at etablere mindre rekreative anlæg på fjorden.

Langs Vestergade fastholdes den eksisterende randbebyggelse i den vestlige del af området. Området langs banen fastholdes i store træk til grønt område med mulighed for indpasning af anlæg med forbindelse til det rekreative liv ved fjorden, f.eks. vinteroplagssplads for lystbåde med tilhørende bådeskure og værksteder til mindre træskibe, mindre bygninger til foreningsaktiviteter o.l.. Dele af området ligger inden for konsekvenszonerne fra jernbanen og fra Søvangen Pumpestation vest for lokalplanområdet. Det betyder at de pågældende områder ikke kan anvendes til miljøfølsomme anvendelser (Bilag 2).

I den østligste del af lokalplanområdet omkring Slagterivej og Mellem Broerne åbner planen mulighed for, at områderne kan anvendes til enten boliger eller erhverv.

Det nordøstlige delområde ved Vestergade, Vesterbrogade og Slagterivej – synligt placeret og umiddelbart i nærheden af det eksisterende detailhandelsområde i Nørresundby Midtby - fastlægges til butiksførmål i stueplan, mens der på de øvrige etager kan etableres boliger eller erhverv. Delområdet gives en høj maksimal udnyttelsesgrad, der forudsætter, at al parkering til området etableres under jorden inden for området.

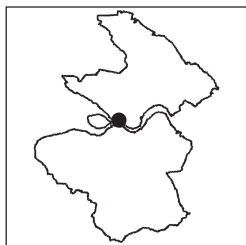
Trafikalt fastlægges en primær betjening af området fra Vestergade ved en ny adgangsvej placeret mellem Spiesgade og Slagterivej, se Bilag 2. Adgangsvejen leder til en tværgående fordelingsvej inde i området, hvorfra adgangen til langt størstedelen af den nye bebyggelse sker. Spiesgade og Slagterivej lukkes for gennemkørsel til Vestergade/Vesterbrogade.

Centralt i området udlægges areal til et grønt område - en "grønning" - som sammen med det rekreative område ved jernbanen samt private friarealer skal sikre, at området som helhed får et sammenhængende og attraktivt, grønt præg.

Havnepromenaden vil være den primære stiforbindelse gennem området, men den åbne struktur sikrer mange passagemuligheder. I det grønne område ved jernbanen anlægges stier, som forbinder havnepromenaden med Vestergade umiddelbart øst for jernbaneoverskæringen i Vestergade.



Områdeopdeling - se også Bilag 1.



Redegørelse

Lokalplan 12-072

Slakteriområdet, Nørresundby Midtby

I den sydlige, fjordnære del, som primært skal anvendes til boliger, disponeres bebyggelsen i tre store U-formede bebyggelser, som åbner sig mod fjorden.

U-byggefelterne kan bebygges i primært 3-6 etager (jf. nedenstående illustrationsskitse med bygningshøjder). Rummet inde i U'erne skal anlægges som private friarealer til boligerne. Af hensyn til eventuelle fremtidige vandstandsstigninger hæves stueetagerne og friarealet mellem bygningerne ca. 1 m over det nuværende terræn. De grønne rum mellem bygningerne får derved en naturlig afgrænsning mod den offentlige havnepromenade og tilsvarende mod vejarealerne mellem de tre U'er.

I område B3I, der har status som "Arkitektonisk Eksperimentarium", giver lokalplanen mulighed for at opføre en bygelse i op til 10 etager, begrundet i ønsket om bebyggelsesmæssigt at give muligheden for at spille op til det store grønne landskab, der her

gradvist åbner sig mod vest, samt jernbanebroens karakteristiske og markante bygningsværk.

I den nordlige del af området disponeres den planlagte bebyggelse i tre delområder. Den østlige del er udformet med henblik på anvendelse til detailhandel, mens de to vestlige dele gives en karrélignende struktur for at afskærme dele af bebyggelsen - og især deres friarealer - mod trafikstøj.

Også her fastlægges bebyggelsens placering i veldefinerede byggefelter, som pålægges byggehøjder på mellem 3 og 6 etager. Mod Vestergade skal bebyggelsen holdes i 3 etager, så bygningerne får et godt samspil med bebyggelsen over for.

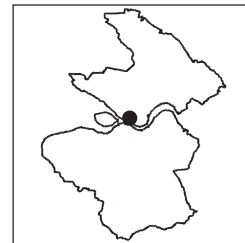
For begge karréer og de tre U'er fastlægges bestemmelser om, at der skal være "slip" i randbebyggelsen. På denne måde indbydes der til passage gennem området og til mangeartede indkig med en god oplevelse af årstidernes og vejrligets skiften.



Illustrationen viser de bygningshøjder, lokalplanen åbner mulighed for. Se også Bilag 3.

Redegørelse Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



Fastholdelse af de eksisterende vejudlæg omkring Slagterivej og Spiesgade har til formål at sikre gode passagemuligheder for bløde trafikanter. Samtidig sikres eksisterende flotte kig - udsigtslinier - mellem fjorden og den bagvedliggende by.

Lokalplanen åbner mulighed for placering af pontoner på Limfjorden, som kan benyttes til rekreativ anvendelse, f. eks. Fjordbad, roklubber eller lignende. På pontonerne gives endvidere mulighed for etablering af kiosk, mødested, café, restaurant, anlæg til kajakker o.l. funktioner i området.

Ny bebyggelse i området

Den arkitektoniske vision for området er, at det omdannes til en oplevelsesrig bebyggelse i høj kvalitet og med et markant og nutidigt udtryk, der primært relaterer sig til stedets eksisterende maritime og modernistiske karakter langs fjorden samt med referencer til funkisbebyggelsens bygningselementer. Samtidig er det visionen at sikre en god sammenhæng til købstadsbebyggelsen i naboområderne.

Lokalplanen fastlægger derfor bebyggelsesregulerende bestemmelser om farvevalg, materialer, bygningshøjde, bygningsvolumen, tagformer, formsprog mv.



Eksempel på nyt skulpturelt udformet badeanlæg - "Kastrup Søbad".



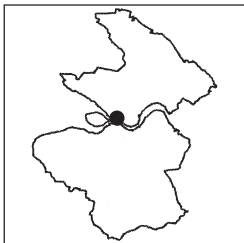
Kig ad Slagterivej mod fjorden.



Snit gennem bebyggelsen viser højderne i relation til områdets omgivelser.



Tegningen viser den nye bebyggelse set fra Vestergade med dagligvarebutikken længst til venstre.



Redegørelse

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby

Med hensyn til bebyggelsens udseende differentieres der mellem den nordlige del og den sydlige del, for mod syd at sikre et overvejende lyst og let, maritimt inspireret formmæssigt udtryk, og mod nord et relativt mørkere og tungere udtryk i slægtskab med købstadsbebyggelsens materialer og farver.

I forhold til voluminer fastlægges der inden for hele området bestemmelser om byggefelter, som bebyggelsen skal placeres i. Inden for byggefelterne fastlægges minimum og maksimum antal etager og maksimal bygningsdybde for henholdsvis boliger og erhverv.

Byggefelterne suppleres med bestemmelser om tvungne facadebyggelinier primært langs Vestergade og Havnefronten. På dele af facaderne gives desuden mulighed for at etablere bygningsfremspring, fx altaner. De bebyggelsesregulerende bestemmelser fremgår nærmere af lokalplanens § 5.

I lokalplanområdet gives også mulighed for indretning af taghaver.

Idet slagteriområdet har status som arkitektonisk eksperimentarium, fastsættes der helt særlige rammer for bebyggelsens udseende - formsprog, materialer osv. - i område B3I. For inspiration henvises til nedenstående referencefotos.

Med hensyn til skiltning fastlægger lokalplanen bestemmelser om, at skiltning kun må foregå i begrænset omfang og efter bestemte principper for udformning og placering.

Bevaring af bebyggelse

Inden for lokalplanområdet har dele af den eksisterende bebyggelse middel bevaringsværdi. Bygningerne er vist på Bilag 2.

Referencefotos til "Arkitektonisk eksperimentarium":



Centre of Kanak culture, Arkitekt: Renzo Piano, New Zealand.



Tietgenkollegiet, Arkitekt: Lundgaard & Tranberg, 2005.

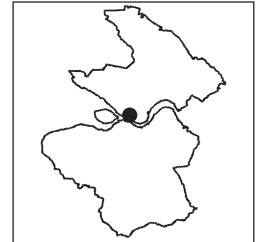


Frøilos, Islands Brygge. Arkitekt: MVRDV, Holland, 2005.

Redegørelse

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



For lokalplanens delområde F, som omfatter den eksisterende randbebyggelse langs Vestergades sydside, fastlægges således bestemmelser, der har til formål at bevare den eksisterende bebyggelsesstruktur i området. De enkelte bygninger inden for området har ikke i sig selv høj bevaringsværdi, men gaderummet omkring Vestergade er med sine dimensioner karakteristisk for Nørresundby og derfor væsentlig at bevare.

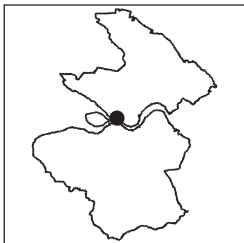
De bebyggelsesregulerende bestemmelser for dette område har til formål at sikre, at eksisterende bevaringsværdig bebyggelse bevares, og at forandringer af eksisterende bebyggelse sker i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur, samt at



Kig fra den nordligste ende af Spiesgade mod slagteriområdets nye bebyggelse og det grønne ved fjorden.



Den nye bebyggelse tilpasser sig de eksisterende bygningshøjder langs Vestergade - her set fra vest.



Redegørelse

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



Eksempel på fælles friarealer ved Bellavista og Bellevue, Klampenborg.



Eksempel på et byggeri, der tilsvarende karakter, der ønskes i området. Bygningen ligger i Münster i Tyskland, er opført i 2001-2004 og tegnet af arkitekterne Bolles+Wilson.



Bebyggelse beliggende ved havnefronten i Malmø, Sverige. Opført i 2001 og tegnet af Wingårds Arkitektkontor.



Bellavista og Bellevue ved Klampenborg er et af de fornemste danske eksempler på modernistisk arkitektur og en stor inspirationskilde for den planlagte U-formede bebyggelse. Bellavista er opført i 1931-34 og tegnet af Arne Jacobsen.

bebyggelsesstrukturen i området bevares ved eventuelle nye byggerier i området.

I delområde A er den nuværende karakteristiske værksteds- og udstillingsbygning i 2 etager med tilhørende rampe vurderet til at have middel bevaringsværdi.

Trafikal betjening

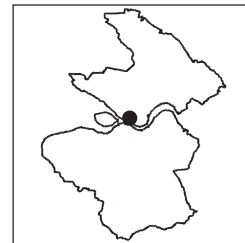
Området skal vejbetjenes fra Vestergade, som med en årsdøgntrafik på omkring 13.500 biler allerede er kraftigt belastet med trafik. Årsdøgntrafikken på Vesterbrogade er 18.000 køretøjer.

Det har derfor været et vigtigt mål, at finde en hensigtsmæssig løsning på trafikbetjeningen af området. Løsningen skal både tilgodese trafikafviklingen, krydsningsbehovet for bløde trafikanter, trafik-sikkerheden langs Vestergade/Vesterbrogade og bevaring af det tætte bymæssige gaderum.

Redegørelse

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



Trafikken fra lokalplanområdet tilsluttes Vestergade i et nyt signalreguleret T-kryds placeret mellem Slagterivej og Spiesgade. Begge eksisterende gader lukkes samtidig for biltrafik til og fra Vestergade/Vesterbrogade, men bevares som sivegader med adgangsmuligheder for de bløde trafikanter.

Tværs gennem lokalplanområdet mellem Spiesgade og Slagterivej anlægges en fordelingsvej, som bliver den primære betjeningsvej for størstedelen af lokalplanens delområder. Fordelingsvejen placeres sammen med "Grønningen", som deler området i to overordnede områder.

Slagterivej vil blive den primære forbindelse for bløde trafikanter mellem den eksisterende bykerne og Havnepromenaden og skal samtidig være med til at sikre kig mellem Nørresundby Kirke, markante bebyggelser på Aalborg-siden og fjorden.

Langs hele havnefronten udlægges areal til en rekreativ havnepromenade, som sammenbinder den nye bydel med Lufthavnsstien mod vest.

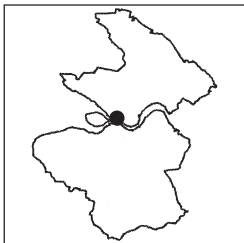
Det fremtidige stisystem i området bør sammenlægges med en eventuel kommende cykelstiforbindelse over Limfjorden via jernbanebroens vestside.

Landskab og beplantning - designmanual

I lokalplanen udlægges dels arealer til offentlige opholdsarealer langs havnepromenaden og ved jernbanen, og dels arealer inden for de enkelte delområder som friarealer for områdets beboere og brugere. Til at sikre, at de ubebyggede arealer - både opholdsarealer, veje, stier mv. - får en høj og ensartet standard, er der udarbejdet en designmanual, som er bindende ved anlæg og indretning af disse arealer. Designmanualen foreligger separat, men er tinglyst sammen med lokalplanen.



Områdets trafikstruktur.



Redegørelse

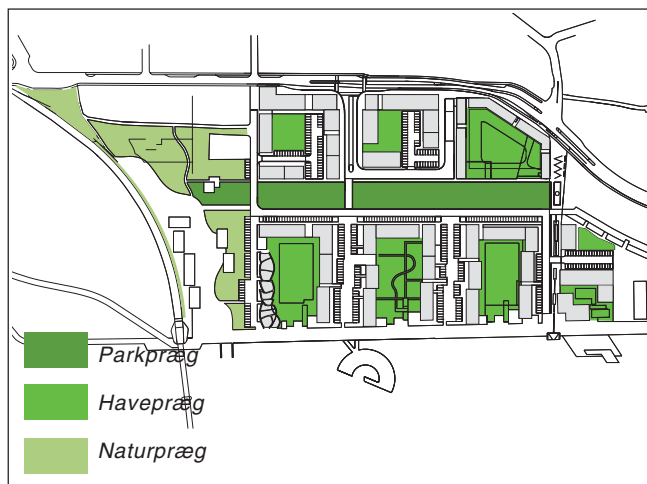
Lokalplan 12-072

Slakteriområdet, Nørresundby Midtby

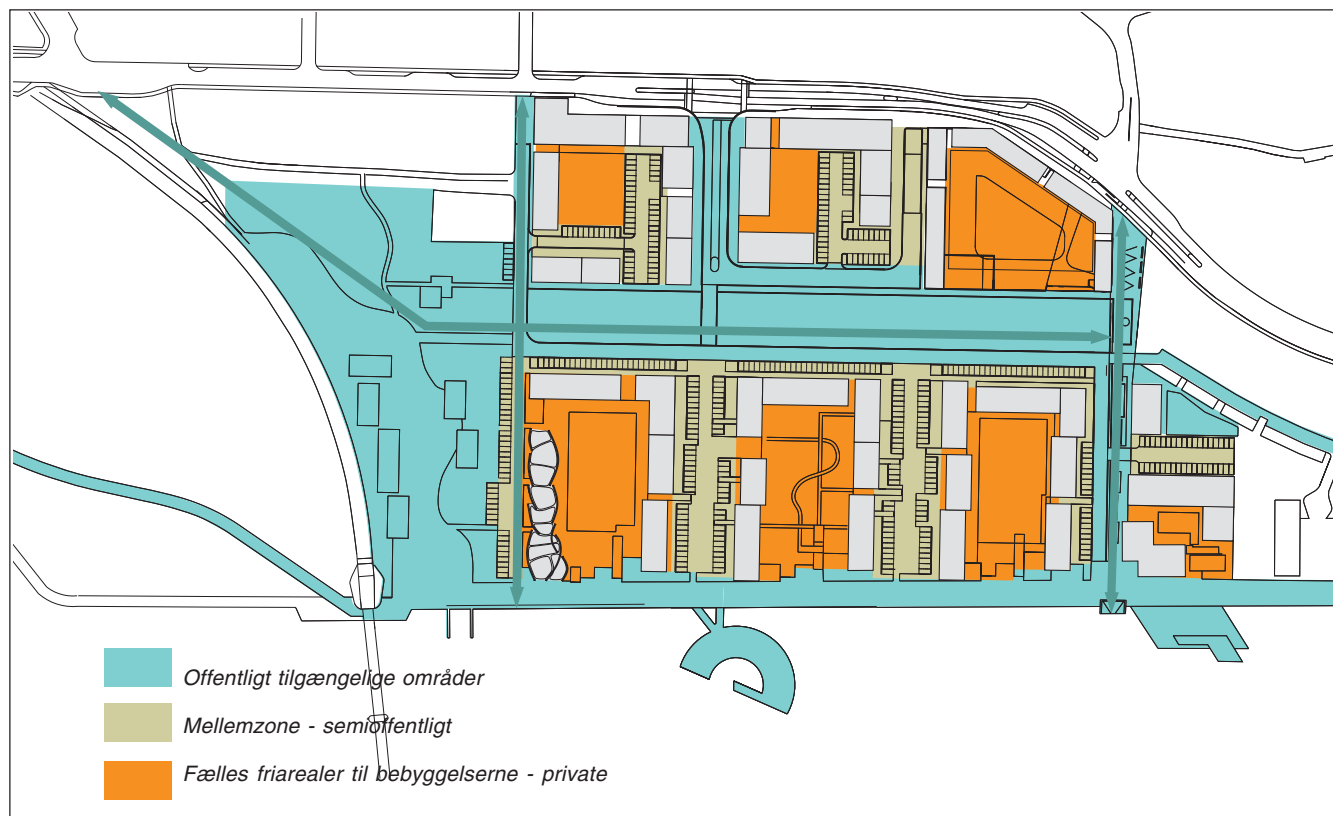
Tilsammen skal planerne bl.a. sikre, at opholdsarealerne får en sammenhængende grøn karakter med forskellige former for beplantning i en grøn, græsklædt bund. Hensigten er, at lokalplanområdet indrettes således, at de grønne arealer bliver et gennemgående og karakteristisk træk i området.

Udendørs belysning i lokalplanområdet
Den overordnede målsætning med belysningen i lokalplanområdets by- og parkrum er, at skabe sammenhæng i områdets fremtidige udendørs belysningsanlæg, hvor belysningen skal tilpasses områdets karakter og brug. Samtidig skal der skabes et attraktivt udemiljø med god stemning at færdes i efter mørkets frembrud.

I kvarterer tæt ved vandet er det særlig vigtigt at undgå blanding i forhold til det smukke kig over ud vandet fra boliger, havnepromenade mv.



De grønne områder bearbejdes forskelligt alt efter funktion og placering, jf. endvidere designmanualen.

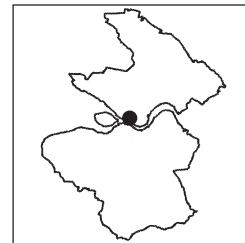


Fordelingen af offentlige og private zoner i området.

Redegørelse

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



Havnepromenaden skal belyses som et samlet hele, med ensartet type af belysningsmateriel. Hvis vejbelysningen placeres på bygningssiden af vejen, kan der være behov for en supplerende belysning af havnepromenaden ved kajkanten med en relativt svag, velafskærmet og lavtsiddende belysning, der dels markerer kajkanten og dels belyser belægnin-gen.

Nye karakteristiske bygningselementer, der etableres i forbindelse med havnepromenaden - fx pontoner, trappeanlæg etc. - bør belyses særskilt så de kan

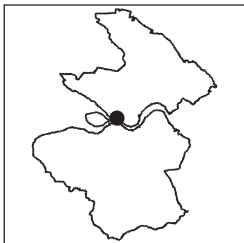
anvendes i mørkeperioden, og således at de fremstår synligt i forhold til promenaden og kajkanten både set fra landsiden og fra vandsiden.

Vejbelysning skal være sikker og leve op til de almindelige normer i Vejreglerne. Belysningstyper og armaturer skal have en god sammenhæng i hele området.

På sekundære stier, på opholdsarealer og i bygningers nærområde kan lyskilder med diffust rumlys være med til at sikre, at områderne anvendes mere i mørke morgen- og aftentimer.



Ny bebyggelse langs Vestergade set fra øst. Lokalplanen giver mulighed for at indrette butikker i bygningen længst til venstre.



Redegørelse

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby

I de grønne områder kan solitære træer belyses for at skabe stemning og liv.

Langs havnefronten bør bygninger og bygværker med særlig kvalitet belyses, så de bliver synlige og markante også i mørketiden og kan ses på lang afstand.

Indendørs belysning

Endvidere er det intentionen, at kontorbygninger og andre erhvervsbygninger i lokalplanområdet, som normalt står med mørke vinduer i aften timerne, kan have lys i vinduerne - fx ved at bibeholde ét eller nogle få armaturer tændt frem til kl. 23.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Forholdet til kysten

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af Aalborg's byzoneområde jf. Planlovens §16 stk. 4. Den nuværende bebyggelse inden for området er industribebyggelse i 1-4 etager. Området er en del af det centrale Nørresundby, og langs hele havnefronten spænder bebyggelsen fra lave, lette bygninger i én etages højde til store, massive siloanlæg i op til 40 meters højde.

Den nye bebyggelse inden for lokalplanområdet vil blive mellem 3 og 10 etager høje svarende til 10 og 36 meters højde over terræn. De valgte byggehøjder skal være med til at sikre et godt samspil mellem lokalplanområdet og den øvrige del af Nørresundby

Midtby samt områderne syd for fjorden, som er byomdannet i 1990'erne med bebyggelse i op til 5 etager med bygningdele i op til 6 etagers højde.

Hele Nørresundby Midtby ligger på sydsiden af Skansebakken på en langstrakt, smal flade mod Limfjorden. Skansebakken rejser sig op til 40 m over terræn bag området.

Den planlagte bebyggelse langs havnefronten vil danne et helt nyt billede af byen set fra Limfjorden. Da højden af den nye bebyggelse som udgangspunkt modsvarer højden af den ældre bebyggelse omkring brolanding og i bykernen vurderes det, at den nye bebyggelse ikke vil være et brud i forhold til bydelens nuværende udtryk mod fjorden. Det vurderes således at den nye bebyggelse med de øgede byggehøjder ikke visuelt vil påvirke kystlandskabet i negativ retning.

Derimod vil omdannelsen af området, som den fastlægges i lokalplanen, være med til at skabe et levende, varieret og attraktivt byområde, som vil højne områdets kvalitet væsentligt.

Detailhandel

Lokalplanen muliggør etablering af butikker med en samlet detailhandelsareal på maksimalt 5.000 m².

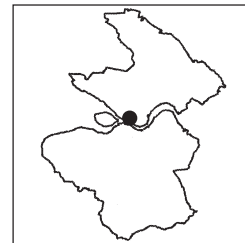
Den enkelte butik må maksimalt have en størrelse på henholdsvis 3.000 m² for dagligvarebutikker og 1.500 m² for udvalgsbutikker. Der må kun være 1 dagligvarebutik på 3.000 m². Øvrige dagligvarebutikker må højst være 250 m².



Tværsnit gennem området fra Vestergade mod nord til Limfjorden mod syd.

Redegørelse Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2005, som i december 2005 blev vedtaget af Nordjyllands Amtsråd. Lokalplanområdet er i Regionplanen en del af planområdet Midtbyen, som dækker bydelene Aalborg Midtby, Nørresundby Midtby og Vestbyen Øst.

I kommuneplanen er centerområdet for Nørresundby Midtby afgrænset nord for Vesterbrogade. I kommuneplantillæg 1.002, der blev fremlagt i høring samtidig med lokalplanforslaget, er afgrænsningen ændret til også at omfatte det nordøstlige hjørne af slagteriområdet. Kommuneplantillæg nr. 1.002 er senere indarbejdet i den reviderede kommuneplan for Midtby-området (rammebladene 1.2.D1, 1.2.D4 og 1.2.C1), hvorfor tillæg nr. 1.002 er bortfaldet.

Hvor der før - inden for det afgrænsede centerområde - var et samlet bruttoetageareal til butikker på 10.500 m² er det samlede butiksareal nu hævet til 15.500 m². Det eksisterende butiksareal udgør 8.250 m².

Lokalplanen fastlægger butikkernes placering til delområde C, som ligger ved Vestergade og Slagterivej i umiddelbar forbindelse med Nørresundbys detailhandelsområde ved Vestergade. De butikker, der placeres i området, vil dermed kunne indgå i et positivt samspil med de øvrige detailhandelsfunktioner i Nørresundby Midtby.

Delområdet er tiltænkt at kunne rumme en større dagligvareforretning og en række udvalgsvarer- og specialbutikker i én samlet bebyggelse med underjordisk parkering og boliger og/eller kontorer ovenpå.

Bevaringsværdige bygninger mv.

Aalborg Kommune har i 1993-94 bevaringsregistreret bygninger, der er opført før 1940. Registreringen fremgår bl.a. af Kommuneatlas "Aalborg Nord" og SAVE-registret. Der er foretaget en opdatering af registreringen i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen, og de bevaringsværdige bygninger er vist på bilag 2.

Kommuneplanen

Lokalplanen ligger - som tidligere nævnt - inden for følgende af kommuneplanens rammeområder i Nørresundby Midtby: 1.2.D1, 1.2.D4 og 1.2.C1. Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

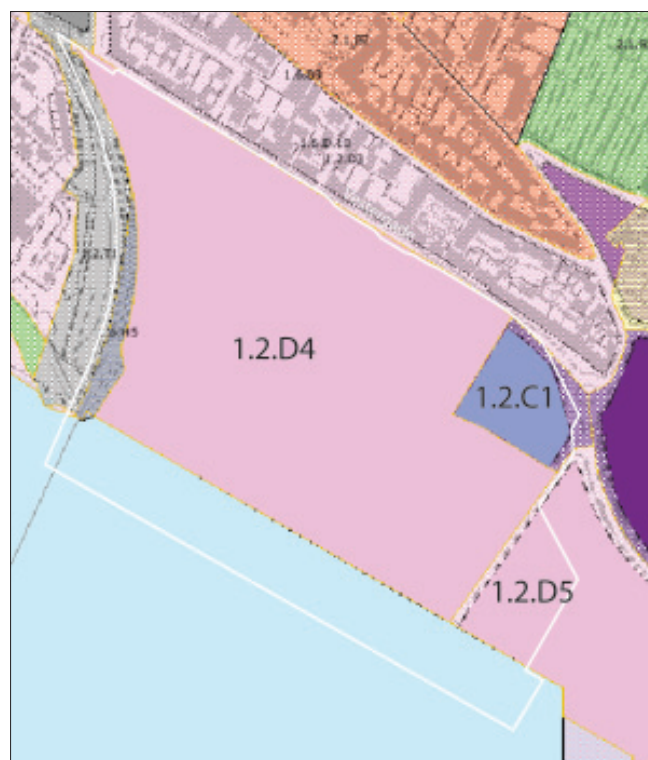
Arealerne langs fjorden mellem broerne i Nørresundby er i Fjordkataloget fastlagt til rekreativ havnefront.

Lokalplan 12-010

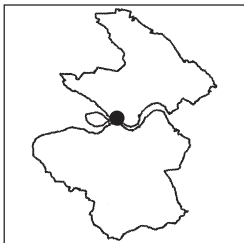
Store dele af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 12-010 for Slagteriselskabet Sundby A.m.b.A. m.m. vedtaget i 1984.

Lokalplanen fastlægger lokalplanområdets anvendelse til slagteri og er dermed ikke aktuel for den fremtidige anvendelse af området.

Lokalplan 12-010 ophæves i sin helhed i forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af denne lokalplan.



Afgrænsningen af lokalplanområdet samt kommuneplanens rammeområder 1.2.D4, 1.2.D5 og 1.2.C1.



Redegørelse

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby

Lokalplan 12-045

En mindre del af lokalplanområdet beliggende øst for Slagterivej er omfattet af lokalplan 12-045 for Nørresundby Havnefront vedtaget i 2001.

Lokalplan 12-045 fastlægger delområdets anvendelse til erhvervsformål på baggrund af slagteriet samt et eksisterende autolakererværksted inden for området.

I forbindelse med planlægningen for slagteriområdet har der været fremsat ønsker om at anvende delområdet til boligformål, samt at se på udviklingen af det pågældende areal i sammenhæng med planlægningen for hele området på modsatte side af Slagterivej.

Lokalplan 12-045 ophæves i sin helhed for ejendomme omfattet af denne lokalplan i forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen.

Bolig- og befolkningsprognose

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af nye boliger i det tidligere industriområde.

Den maksimale mulighed for nybyggeri inden for lokalplanområdet fastlægges til 72.000 m², som fordeler sig således:

- ca. 30.000 m² kan udelukkende anvendes til boligformål
- ca. 17.000 m² kan udelukkende anvendes til erhverv og
- ca. 25.000 m² kan anvendes til enten boliger eller erhverv.

Ved en gennemsnitlig boligstørrelse på 100 m² kan området således rumme mellem 300 og 550 boliger.

Den gældende boligprognose har for bydelsområde Nørresundby en restrummelighed på 300 boliger, men prognosen har ikke lokalplanområdet med. Når boligprognosen revideres vil boligrummeligheden i denne lokalplan blive omfattet.

Skole og institutioner

Der er følgende muligheder for børnepasning, skolegang og service i Nørresundby Midtby:

De 0-2-årige passes af dagplejemødre eller i integrerede institutioner. I bydelen ligger Dag-/døgninstitution Fuglsang, Vestervang 21 (40 børn i alderen 0-6 år)

Herudover er der tre børnehaver i bydelen:

- *Børnehaven Ane Dams Gade*, Ane Dams Gade 6 (50 børn)
- *Børnehaven Solstreff*, Lindholmsvej 45 (40 børn)
- *Børnehaven Strandparken*, Gadegårdsvej 14 (46 børn)

Skolemæssigt hører området til Skansevejens Skole, Skansevej 2. Skolen har børnehaveklasse og 1.-9. klassetrin samt fritidsordning (DUS).

Der er desuden en privat skole - Solsideskolen.

For ældre mennesker er der mulighed for madudbringning, hjemmehjælp mv. Alle pensionister kan endvidere benytte sig af aktivitetscentrene, hvor de nærmeste er Lions Parken 6 og Vestergade 22.

Kollektiv trafik

Området betjenes af bybus linie 2.

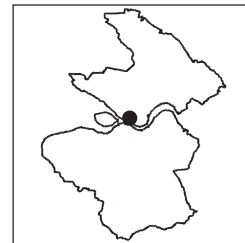
Der er stoppesteder på Vestergade umiddelbart vest for Kirkegade og på Vesterbrogade umiddelbart øst for Slagterivej. Der er ligeledes stoppesteder ved områdets vestlige afgrænsning ved Thistedvej/Vestergade og jernbaneoverskæringen. I forbindelse med flytning af eksisterende busstoppested øst for Slagteriområdet til en placering i nær tilknytning til den nye vejadgang mellem Spiesgade og Slagterivej skal der reserveres plads til opsætning af et buskur.

Lindholm Station ligger ved Thistedvej ca. 600 m vest for lokalplanområdet. Stationen betjenes af DSB's IC tog samt Aalborg nærbane. I dagtimerne mandag til fredag og lørdag formiddag køres hver ½ time, mens der aften og weekend kører IC tog hver time.

Redegørelse

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



Lyntog mellem Aalborg og København udgår fra Lindholm station.

Teknisk forsyning

Opvarmning

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning. Eksisterende hovedtransmissionsledninger for fjernvarme beliggende i lokalplanområdet fremgår af Bilag 2.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser.

Kloakering

Den største del af lokalplanområdet er omfattet af Aalborg Kommunes spildevandsplan. En mindre del af lokalplanområdet ved jernbanearealet ligger uden for spildevandsplanens opland. Spildevandsplanen planlægges revideret, så de områder inden for lokalplanområdet, der planlægges bebygget, inddrages under spildevandsplanens opland.

Størstedelen af området er separatkloakeret med afledning af regnvand direkte til Limfjorden, mens separat spildevand ledes til Renseanlæg Vest. En stor del af dette område er fællesprivat kloakeret.

En mindre del af lokalplanområdet er fælleskloakeret med afledning af regn- og spildevand til Renseanlæg Vest. Under regn udledes opspædt spildevand fra dette område til Limfjorden.

Spildevandsplanen planlægges revideret, så ny bebyggelse inden for lokalplanens område skal separatkloakeres.

Renovation - etageejendomme

Ved etageejendomme vurderes, om der er så store affaldsmængder, at der er basis for at etablere affaldsøer på grunden. Opsamlingen kan ske i kuber/containere eller - hvor det er praktisk muligt og økonomisk

forsvarligt - i underjordiske containere. Underjordiske løsninger er mindre synlige og støj- og lugtgenerne er mindre.

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

Hvor mulighederne taler for det, bør det overvejes, om der skal etableres underjordiske affaldssystemer såsom centralsug eller mobilsug for de fraktioner, som indgår i kildesorteringen.

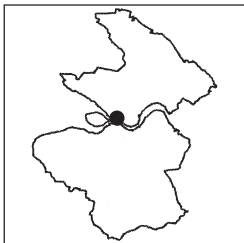
Ved etablering af skakte skal der tages højde for pligten til at kildesortere. Det vil sige mulighed for at etablere skakte, der kan håndtere flere affaldstyper. Desuden skal der tages hensyn til renovationsarbejdernes arbejdsmiljø.

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 reglerne i Aalborg Kommunes "Regulativ for Dagrenovation".

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Aalborg Kommunes "Regulativ for Dagrenovation". Hvor der er behov for at opsamlingen af affald skal ske i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.



Redegørelse

Lokalplan 12-072

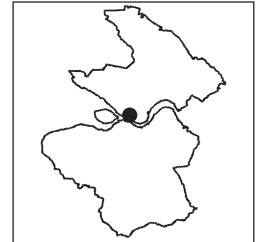
Slagteriområdet, Nørresundby Midtby

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

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

Redegørelse Lokalplan 12-072

Slakteriområdet, Nørresundby Midtby



Miljørapport

Aalborg Kommune har foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 316 af 5.5.2004) og vurderet, at lokalplanen er omfattet af lovens krav om miljøvurdering. Kommunen har kontaktet følgende myndigheder:

- Nordjyllands Amt
- Aalborg Historiske Museum
- Kystinspektoratet
- Trafikstyrelsen

Der er truffet aftale om miljørapportens omfang og detaljeringsniveau med disse myndigheder. Miljørapporten er gengivet nedenfor.

Områdets omgivelser

Området er beliggende centralt i Nørresundby ud til havnefronten. Mod vest er området afgrænset af jernbanen, mod nord af den stærkt trafikerede Vestergade og boligområdet nord for denne og mod øst af boliger og erhverv. Der er således tale om omgivelser, der kan medføre en miljømæssig påvirkning af de fremtidige anvendelser på slagterigrunden ligesom disse anvendelser kan medføre en påvirkning den modsatte vej.

Kulturarv

Da andelsslagteriet i Nørresundby åbnede i 1892, var det en del af en generel udvikling i 1880-90'ernes Danmark, hvor dannelsen af andelsslagterier, inspireret af andelsbevægelsen hos mejerierne, sås som en nødvendighed hos landmændene. De ønskede at opbygge et alternativ til privatslagterierne, for at sikre et stabilt højt prisniveau på deres produkter. Oprindeligt havde man planlagt at placere slagteriet i Aalborg, hvor der i forvejen eksisterede flere private slagterier, men under debatten om den endelige placering, valgte Nørresundby Kommune at tilbyde en grund til slagteriet gratis. Det betød, at slagteriet fik plads i Nørresundby, som til gengæld

fik en af sine første store industriarbejdspladser til stor ærgrelse i Aalborg. Slagteriet kom derfor til at fremstå som symbol på den kamp om investeringer og arbejdspladser, som Nørresundby og Aalborg førte på tværs af Limfjorden. Dette forstærkedes af, at slagteriet hurtigt blev Nordjyllands største svineslagteri og et af Danmarks største. Antallet af ansatte kom i løbet af 1960'erne op over 400 personer. Som en af de største arbejdspladser i Nørresundby var der mange, som kom i berøring med slagteriet, fordi de var ansat eller havde familie og bekendte, der arbejdede på slagteriet. Den nuværende hovedbygning beliggende nord for jernbanesporerne rummer elementer fra de bygninger som blev opført til slagteriets indvielse i 1892. Anlægget er blevet ombygget og udvidet af flere omgange og fremstår i dag som en integreret del af et langt større og forandret slagterikompleks. Den store udbygning og modernisering fandt sted i perioden 1953-1965, hvor kapaciteten blev forøget med 50 procent. De gamle hovedbygninger blev gennemgribende ombygget og området syd for jernbanesporeret fik den udformning, som slagteriet havde ved sin lukning. De to bygningsanlæg blev forbundet i 1974 med en tilbygning over jernbanesporerne.

En nedrivning af slagteriet betyder således, at Nørresundby - og Aalborg-området i det hele taget - mister en væsentlig del af sin industrielle kulturarv.

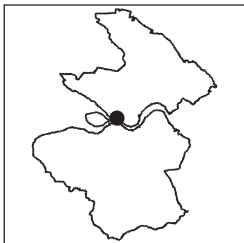
Omgivelsernes miljøpåvirkning af slagterigrunden

Trafikstøj

Slagterigrunden er belastet med trafikstøj fra trafikken på Vestergade. De seneste trafiktællinger blev udført i 2003 og viser en årsgennemsnitlig trafik (ÅDT) på ca. 13.500 køretøjer.

Der er i forbindelse med udviklingen af masterplanen lavet en vurdering af den fremtidige trafik til og fra området, samt på den nye adgangsvej ind i området

En udnyttelse af slagterigrunden vurderes at kunne medføre en trafikstigning på Vestergade til 17.000 køretøjer pr. døgn vest for den nye vejtilslutning og til



Redegørelse

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby

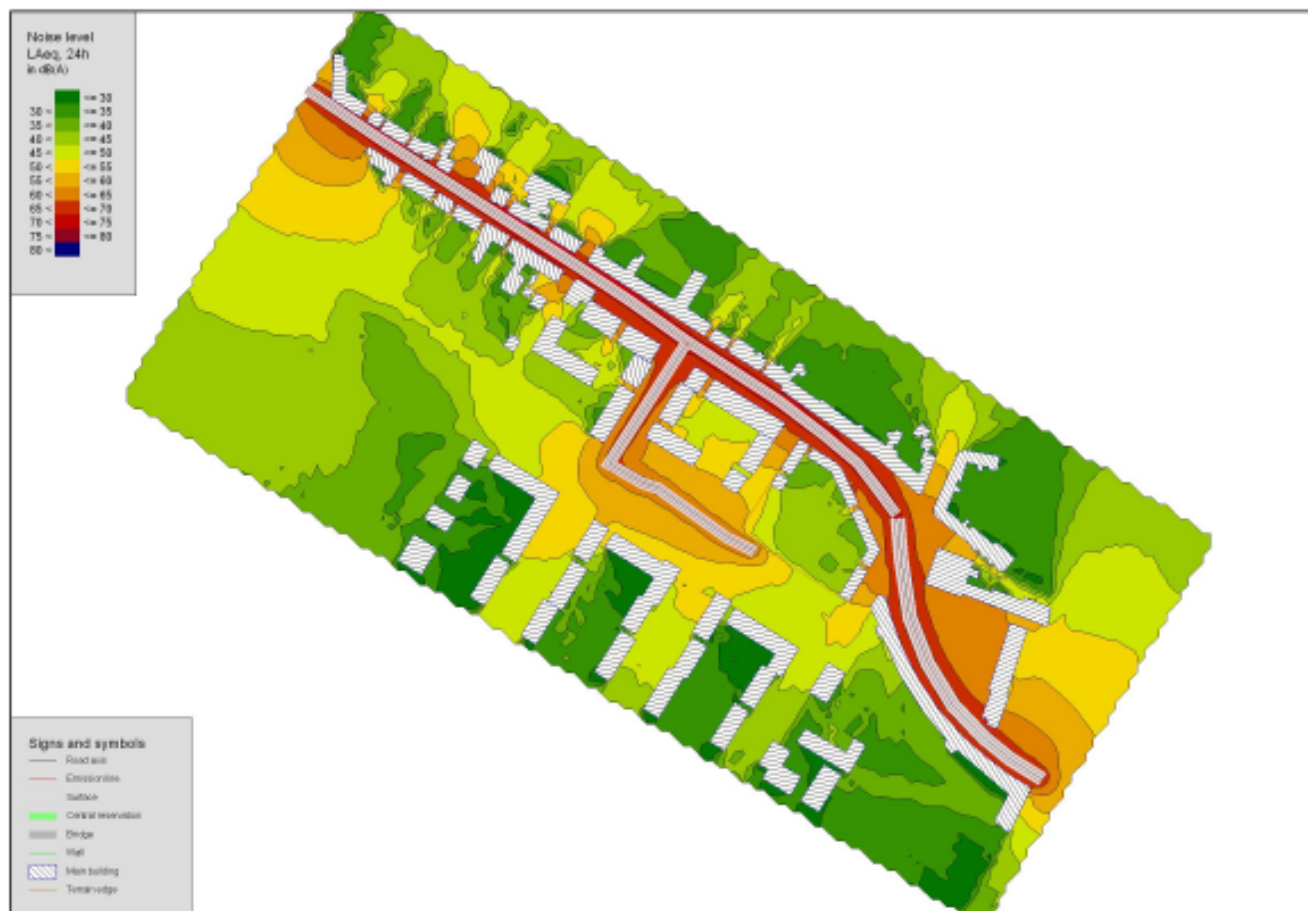
18.000 køretøjer øst for vejtilslutningen. På Vesterbrogade vil trafikken komme op på 20.000 køretøjer.

En beregning af trafikstøjens udbredelse i området giver følgende billede:

Med den foreslåede bebyggelsestruktur i området vil bygningsfacaderne mod Vestergade være belastet med op til 70 dB(A), og trafikken på adgangsvejen ind i området vil ligeledes medføre en betydelig trafikstøjbelastning ind i området.

Grænseværdien for trafikstøj i områder, der ønskes anvendt til boliger er 55 dB(A) og for kontorer 60 dB(A). Grænseværdien for anvendelse til boliger vil

langs den nye adgangsvej først være overholdt i ca. 75 meters afstand fra Vestergades vejmidte. I midtbyområdet accepteres der under visse forudsætninger en højere trafikstøjbelastning for at sikre en blandet bymæssig anvendelse. Forudsætningerne er dog, at det ikke er muligt at anvende arealerne til ikke støjfølsomme formål, at antallet af støjramte boliger søges minimeret, at mindst én facade er belastet med mindre end 55 dB(A), at sove- og opholdsrum orienteres mod førnævnte facade, samt at de primære opholdsarealer maksimalt belastes med 55 dB(A). Når disse forudsætninger er opfyldt kan der accepteres udendørs støjniveauer på op til 65 dB(A) for boligområder og op til 70 dB(A) for kontorer. Grænseværdien for det indendørs støjniveau ændrer sig dog ikke, og det vil derfor oftest være nødvendigt at

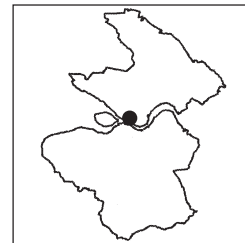


Kort der viser støjudbredelsen beregnet ud fra den fremtidige anvendelse af området. Beregninger er foretaget på grundlag af den tidligere bebyggelsesplan. Det vurderes, at de ændringer, der er foretaget med den foreliggende bebyggelsesplan, ikke vil få betydning for trafikstøjudbredelsen i området.

Redegørelse

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



etablere særlige støjisolerende foranstaltninger på de mest støjbelastede facader.

Støjgenerne fra vejtrafik kan afhjælpes ved at trække de mest følsomme arealanvendelser (boliger) tilstrækkeligt langt væk fra Vestergade. Det er herudover muligt, at nogle af generne kan afhjælpes ved etablering af støjafskærmning. Denne løsning vil dog formentlig være mest aktuel i forhold til opholdsarealer. Endelig kan bygninger til mindre følsom anvendelse (kontorer m.m.) etableres som en skærm i forhold til de mere følsomme anvendelser.

Lokalplanen tager højde for problemstillingerne ved at zonere arealerne, så randbebyggelsen langs Vestergade alene kan anvendes til erhverv. I område C giver lokalplanen mulighed for at placere boliger som en randbebyggelse langs Vestergade og Slagterivej oven på butiksbebyggelsen. Her vil boligernes placering sikre, at støjgrænseværdierne overholdes på udeopholdsarealer ved boligerne, mens støjniveauet på facader langs Vestergade ikke kan overholde de gældende grænseværdier.

Støj og vibrationer fra jernbane

Mod vest er området afgrænset af jernbanen. Jernbanen giver anledning til belastning med støj og vibrationer. I forbindelse med etableringen af nærbanen og nærbanestationerne, blev der foretaget en ny vurdering af støj fra jernbanedriften. Resultatet af vurderingen viser, at afstanden til en grænse på 60 dB (grænseværdi for boliger) ligger på 9 meter for banen på en 3 meter dæmning, og 10 meter for banen i terræn. Afstandene er gældende for den fremtidige situation, hvor DSB's plan „Gode tog til alle“ er gennemført. Det medfører umiddelbart, at støj fra jernbanen får meget begrænset betydning for anvendelsen af området.

Ifølge Miljøstyrelsens vejledning om støj og vibrationer fra jernbaner fra 1997 skal der være en mindsteafstand på 50 meter mellem spormidte og bebyggelse (boliger, kontorer, virksomheder, institutioner m.m.) samt parker, kolonihaver og campingpladser,

for at beskytte disse arealanvendelser mod vibrationer. Der kan ikke etableres afhjælpende foranstaltninger for at mindske vibrationsniveauet. Afstanden kan dog fraviges, hvis målinger på stedet godtgør, at et vibrationsniveau på max. 75 dB kan overholdes.

Det medfører, at der af hensyn til vibrationer fra jernbanen ikke må etableres ny bebyggelse, parker og lignende nærmere 50 meter fra jernbanen. Lokalplanen tager højde for dette ved sin disponering af anvendelserne i området.

Virksomheder

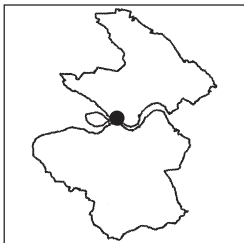
I områdets sydøstlige hjørne ligger virksomheden Nordbil A/S. Virksomheden driver autoværksted og har også et malerværksted. Ifølge autobranchebekendtgørelsens §3 må anlæg og aktiviteter til autolakering ikke etableres i forureningsfølsomme områder og ikke nærmere end 100 meter fra forureningsfølsomme områder. Beliggenhedskravet gælder i forhold til etablering af nye anlæg eller aktiviteter til autolakering og er fastsat for at beskytte forureningsfølsom arealanvendelse mod gener fra autolakererværkstedet.

Aalborg Kommune har vurderet, at der ikke er forhold ved autolakererværkstedet, der kan begrunde en mindre afstand end 100 meter til forureningsfølsom arealanvendelse.

I lokalplanudarbejdelsen er der derfor taget udgangspunkt i, at der foreligger en aftale med ejeren af ejendommen om, at virksomheden ophører inden den 1. januar 2012. Dermed kan omdannelsen af området inden for konsekvenszonen umiddelbart påbegyndes i henhold til lovgivningen om byomdanning.

Spildevandspumpestationer

70 meter vest for lokalplanområdet (på den anden side af jernbanen) ligger Pumpestation Søvangen. Spildevand fra hele Nørresundbyområdet passerer denne pumpestation, der er en af de største spildevandspumpestationer i Aalborg Kommunes kloaksystem.



Redegørelse

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby

Pumpestationen kan give anledning til lugtgener. Det anbefales derfor, at der som udgangspunkt ikke placeres miljøfølsom arealanvendelse nærmere end 100 meter fra pumpestationen. Denne afstand kan muligvis fraviges på baggrund af en konkret vurdering.

Forurennet jord

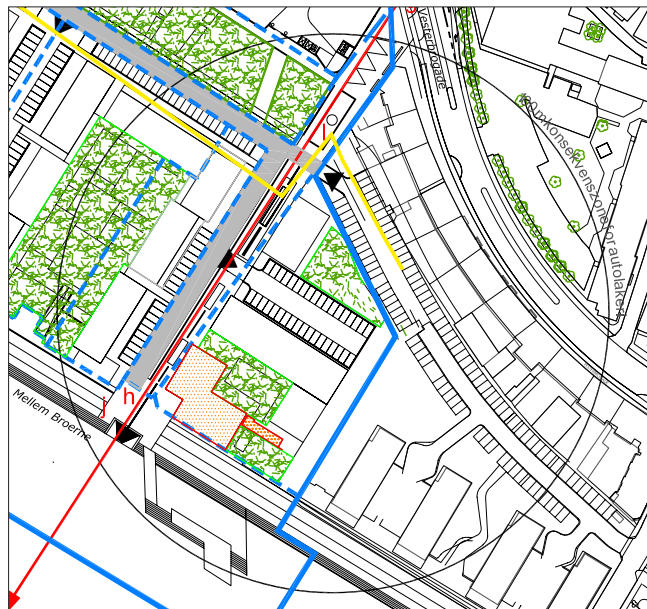
I lokalplanområdet har der foregået aktiviteter, der har forårsaget forurening af jord, grundvand og poreluft. Der er foretaget indledende undersøgelser af forureningens omfang, der er rapporteret i „Danish Crown. Forureningsundersøgelser på slagteriet i Nørresundby. Vesterbrogade 30 m.fl., juli 2004“, udarbejdet af Rambøll.

Endvidere er der på Slagterivej 2/Mellem Broerne 19 foretaget en orienterende undersøgelse, der er rapporteret i „Slagterivej 2/Mellem Broerne 19, Nørresundby. Orienterende forureningsundersøgelse. 30. juli 2002“ udarbejdet af NIRAS.

Inden for området har der generelt foregået aktiviteter, der kan have givet anledning til jordforurening – bl.a. autoværksteder, olieoplag, benzinsalgslæg, autolakeringsvirksomhed og skrothandler. Endvidere kan der være en generel diffus forurening pga. jernbanen, tilkørt fyldjord samt trafik. Nordjyllands Amt har ikke tilendebragt den systematiske kortlægning i henhold til Jordforureningsloven, herunder kortlægning af diffus forurening.

Det må påregnes, at store dele af området kortlægges efter reglerne i Jordforureningsloven. Et kortlagt areal må kun ændres til følsom arealanvendelse med miljømyndighedens forudgående tilladelse, jf. Jordforureningslovens § 8. Følsom anvendelse er i denne forbindelse bolig, institution, legeplads, rekreativt område og alment tilgængeligt område.

Hvis der skal genanvendes forurennet jord på området skal miljømyndigheden ansøges om tilladelse hertil, jf. Miljøbeskyttelseslovens § 19.



Konsekvenszonen omkring autolakerer (Bilag 2)

Opgravning samt flytning af forurennet jord og jord fra en kortlagt ejendom skal anmeldes til byrådet senest 4 uger før opgravningen finder sted med henblik på anvisning af jorden.

Det forventes, at omdannelsen af lokalplanområdet vil afstedkomme overskudsjord, hvoraf en stor del vil være forurennet jord. Lokalplanen åbner mulighed for, at den overskydende jord kan placeres i område G og i mindre omfang i område B4, som en del af en landskabsbearbejdning af de grønne områder. Ovennævnte regler om anmeldelse og tilladelser gælder uanset muligheden for deponering indenfor området.

Kirkeomgivelser

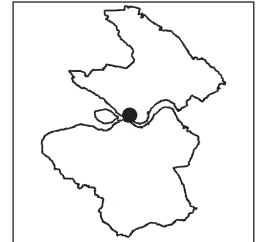
Området er ikke belagt med fredninger i forbindelse med Nørresundby Kirke, som ligger omgivet af bymæssig bebyggelse.

Vandkvalitet i Limfjorden

Lokalplanen åbner mulighed for at indplacere rekreative anlæg som f.eks. et fjordbad på Limfjorden. Inden iværksættelse af et konkret anlægsprojekt skal det godtgøres, at badevandskvaliteten er til-

Redegørelse Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



strækkelig god. Nærmere undersøgelser af vandkvaliteten er påbegyndt medio 2006.

Miljømæssig påvirkning af omgivelserne som følge af den fremtidige anvendelse af Slagteriområdet

Trafik

Som før nævnt vil den fremtidige anvendelse af slagterigrunden skabe en del ny trafik, der vil påvirke de eksisterende boliger langs vejene i området med yderligere trafikstøj. Boligerne langs Vester-gade og Vesterbrogade er allerede i dag kraftigt belastet med trafikstøj, og den ekstra trafikmængde vil sandsynligvis ikke medføre en mærkbar forøgelse af støjgenerne. Generelt kræves der en fordobling af trafikintensiteten for at støjen ændrer sig hørbart.

Vareindlevering

Vareindlevering til butikker kan medføre en kraftig støjpåvirkning af omgivelserne. Dels er aktiviteterne forbundet med megen støj (kørsel og manøvrering med lastvogne, håndtering af varer med palle-løftere, trådbure o.l.) dels foregår de ofte i nat-perioden, hvor støjen opleves mest generende. Det er derfor meget vigtigt, at man ved indretning af vareindleveringsstedet tager hensyn til afskærmning mod boligområder, evt. ved at placere bygninger som støjskærm. Støjgener fra vareindlevering kan reguleres ved påbud efter miljøbeskyttelseslovens regler.

Ventilationsanlæg i område C

Ventilationsanlæg eller afkast fra ventilationsanlæg fra detailhandelsbutikker i stueniveau i område C vil - hvis de placeres direkte på taget af butiksetagen - kunne medføre støjgener for boligerne placeret ovenpå butiksetagen, og for boligernes friarealer, som skal placeres ovenpå butiksetagen.

For at undgå dette fastlægger lokalplanen bestemmelse om, at ventilationsanlæg skal integreres i bygninger, og at afkast fra ventilationsanlæg i om-

råde C skal placeres på taget af boligdelen af bebyggelsen.

Miljøpåvirkning fra virksomheder

Området skal omdannes fra tung industri til blandede bymæssige anvendelser, hvor boliger, detailhandel, rekreative funktioner og liberale erhverv skal kunne eksistere side om side. Derfor fastlægger lokalplanen, at erhverv i området kun må være inden for miljøklasserne 1-2, for område C dog 1-3.

Der vil derfor i fremtiden ikke være væsentlig miljøpåvirkning fra virksomheder i området.

Alternativer

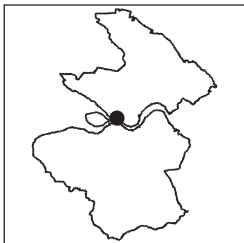
Lov om miljøvurdering af planer og programmer foreskriver, at miljøvurderingen skal redegøre for den nuværende miljøstatus og den sandsynlige udvikling, hvis planen ikke gennemføres – det såkaldte 0-alternativ.

Slagteriaktiviteterne er ophørt i området, og vil efter al sandsynlighed aldrig genopstå. I dag er en stor del af slagteaktiviteterne i Jylland samlet i Danish Crowns nye svineslagteri ved Horsens.

Lokalplanområdet vil forfalde hastigt, bl.a. fordi bygningsmassen er ikke velegnet til andet end rene industrianvendelser.

Hvis Aalborg Kommune ikke ændrede planlægningen for området ville det efter de gældende planer kun kunne anvendes til industri. Industridriften ville kunne påvirke de omkringliggende områder med støj, røg og lugtgener.

Da slagteriet var i drift kørte der i følge lokalplanen fra 1984 omkring 1100 lastvogne til området om ugen. En del af lastvognene har benyttet forbindelsen Mellem Broerne, og den tunge trafik har været en mærkbar påvirkning i nærområdet mht. støj såvel som trafiksikkerhed.



Redegørelse

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby

I dette tilfælde, hvor slagteriet er lukket, og hvor området i kommunens overordnede planlægning er peget på som byomdannelsesområde, vurderer Aalborg Kommune det ikke som relevant at inddrage en fortsat anvendelse til industriformål som et realistisk alternativ. Der er derfor ikke foretaget nærmere vurdering af 0-alternativet.

Overvågning

Autoværkstedet og lakererværkstedet overvåges gennem det regelmæssige miljøtilsyn. Derudover er der ikke påtænkt særlige overvågningsforanstaltninger for f.eks. trafikstøj.

Sammenfatning

Miljøvurderingen af den fremtidige anvendelse af slagterigrunden viser, at der er flere problemstillinger, der skal tages hensyn til, hvis planen skal gennemføres uden væsentlige miljøgener.

Den nordlige del af området ud mod Vestergade er kraftig påvirket med trafikstøj.

I det sydøstlige hjørne af området ligger der et autolakererværksted, som i forbindelse med lokalplanlægningen er forudsat at ophøre inden for en periode på maksimalt 6 år, da virksomheden ellers ville kunne blokere for omdannelse af en ikke uvæsentlig del af den østlige del af lokalplanområdet.

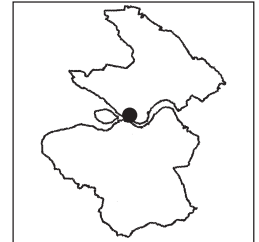
Hertil er der jernbanen mod vest, hvis væsentligste gene er risikoen for vibrationer.

Endelig vil den planlagte anvendelse til butikscenter og dagligvarebutikker medføre en forøget trafik i området og risiko for støj fra vareindlevering.

Det vurderes, at der kan tages højde for de væsentligste gener gennem indretningen af området. Nogle af de gener de omkringboende påføres gennem f.eks. en forøget trafik i området skal dog også vejes op imod den gevinst, der er opnået i hele nærområdet, da slagteriet lukkede.

Redegørelse Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Politiet:

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).

Nordjyllands Amt:

Nordjyllands Amt har ikke tilendebragt den systematiske kortlægning af jordforureningen i området i henhold til Jordforureningsloven, herunder kortlægning af diffus forurening.

Det må påregnes, at store dele af området kortlægges efter reglerne i Jordforureningsloven.

Et kortlagt areal må kun ændres til følsom arealanvendelse med miljømyndighedens forudgående tilladelse, jf. Jordforureningslovens § 8. Følsom anvendelse er i denne forbindelse bolig, institution, legeplads, rekreativt område og alment tilgængeligt område.

Hvis der skal genanvendes forurennet jord på området skal miljømyndigheden ansøges om tilladelse hertil, jf. Miljøbeskyttelseslovens § 19.

Kystdirektoratet:

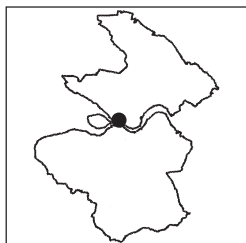
Kystdirektoratet skal give tilladelse til foranstaltningerne på søterritoriet og træffe afgørelse, om foranstaltningerne kræver gennemførelse af vurdering af virkningerne på miljøet (VVM), jf. Trafikministeriets bekendtgørelse nr. 1051 af 16. december 1999 om henlæggelse af opgaver til Kystinspektoratet.

Farvandsvæsenet:

Farvandsvæsenet skal inddrages ved etablering af belysning eller lignende inden for lokalplanens område, der kan have betydning for sejladsen i området.

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 el-kabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.



Redegørelse

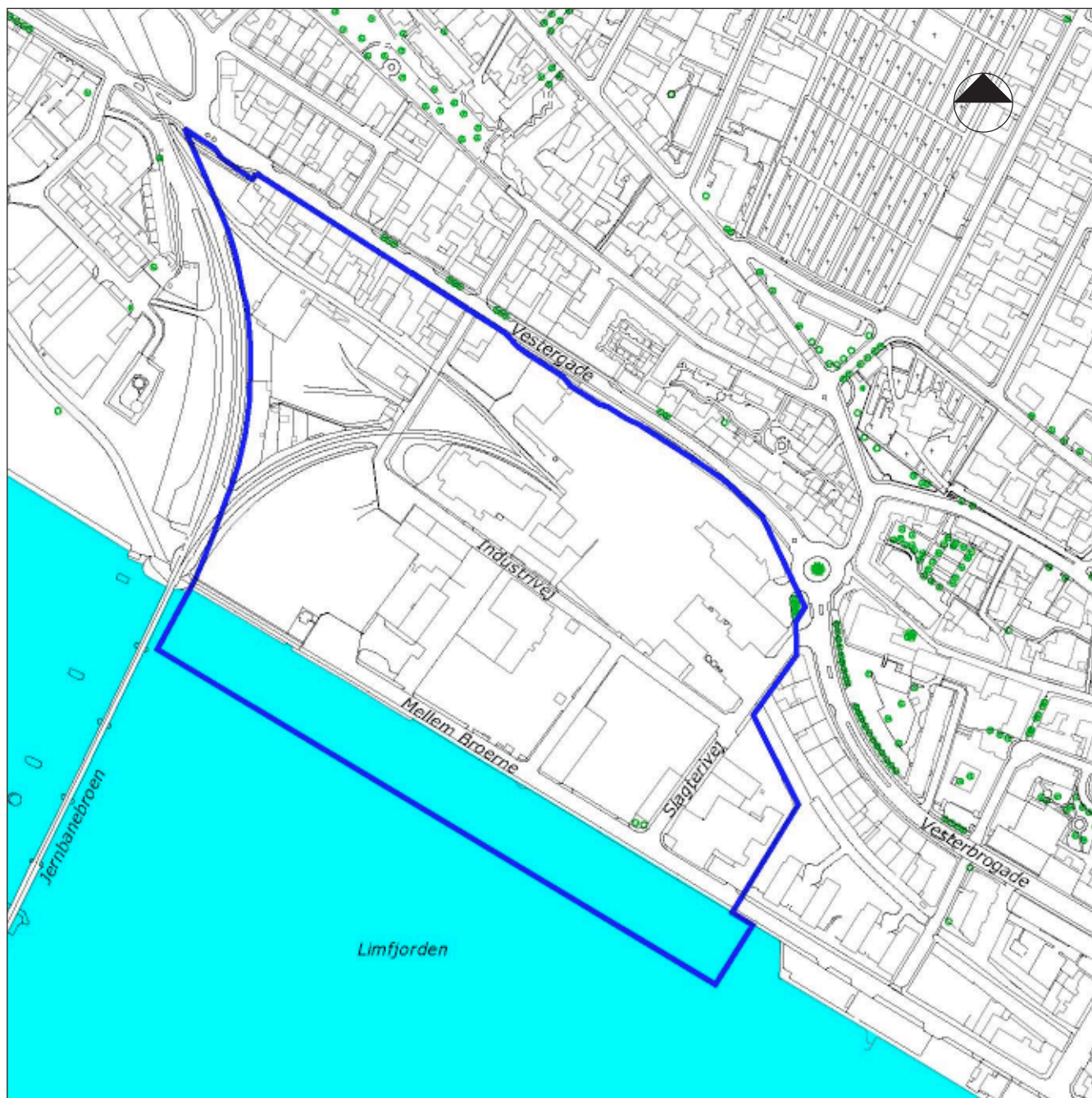
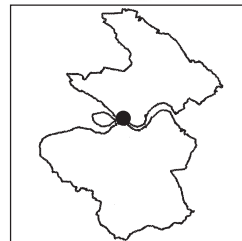
Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby

Planbestemmelser

Lokalplan 12-072

Slakteriområdet, Nørresundby Midtby

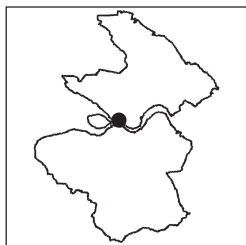


Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4.000

Indledning

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

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



Planbestemmelser

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre,

- 1.1 at området kan omdannes til et tilgængeligt og oplevelsesrigt byområde med bymæssige, rekreative formål i tilknytning til midtbyen og fjorden, til blandende bymæssige formål i form af boliger, butikker, restauranter, liberale erhverv, kontorerhverv, offentlige formål, institutioner og publikumsorienterede virksomheder samt til tilhørende friarealer, parkering mv.,
- 1.2 at ny bebyggelse i området opføres inden for en samlet struktur, hvor bebyggelsen placeres i byggefeltet og styres af facadebyggelinier, fastlagte bygningshøjder og -dybder,
- 1.3 at bebyggelsen i området placeres så vigtige udsigtslinier mellem den bagvedliggende by og fjorden bevares eller reetableres,
- 1.4 at ny bebyggelse får en høj kvalitet og kan gives et markant og nutidigt udtryk - inden for rammerne af de bebyggelsesregulerende bestemmelser om farvevalg, materialer, bygningshøjder, bygningsvolumen og tagformer,
- 1.5 at forandringer af eksisterende bevaringsværdig bebyggelse sker i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur,
- 1.6 at områderne langs fjorden kan udvikles til et rekreativt forbindelsesområde for hele byen, og at muliggøre passage for bløde trafikanter gennem lokalplanområdet både i øst-vestlig og nord-sydlig retning,
- 1.7 at bebyggelsen indrettes med grønne, velplacerede opholds- og friarealer for beboerne,
- 1.8 at der i et område langs banen kan etableres vinteroplagsplads for lystbåde med tilhørende

bådeskure, værksteder, klublokaler mv. der har tilknytning til det rekreative liv på fjorden, og

- 1.9 at området vejbetjenes fra Vestergade ved en ny vejforbindelse, som kan bære trafikken fra et fuldt udbygget lokalplanområde.

2. Område og zonestatus

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Nørresundby Bygrunde

115d, 115e - ejerlejl. 1-4, 115g, 115h, 115i - ejerlejl. 1-4, 115k, 115u, 116b, 116f, 117b, 118a, 220a, 221c, 238a, 238d, 238g, 238l, 238p, 238v, 238æ, 243, 249b samt del af umatrikuleret vandareal Limfjorden, del af offentligt vejareal "d" Spiesgade, Slagterivej, Industrivej og Mellem Broerne,

Nørresundby Markjorder

52a, 52c, 52d, 52e - ejerlejl. 1-3, 52f, 58b, 58c, 58e, 58f, 58g, 58i og 303b

samt alle parceller, der efter den 1. januar 2006 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område, eller som opstår ved inddæmning af den del af Limfjorden, som ligger inden for lokalplanens område.

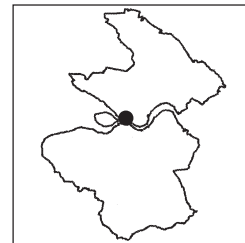
2.2 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B1, B2,

Planbestemmelser

Lokalplan 12-072

Slakteriområdet, Nørresundby Midtby



B3I, B3II, B4, C, D1, D2, D3, E1, E2, F, G, H og I, som vist på Bilag 1.

2.3 Zoneforhold

En del af lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet, som er vist med lodret skravering på Bilag 1, til byzone.

Følgende arealer overføres til byzone:

Delområde B4: Nørresundby Bygrunde:

- matr. nr. 249a: ca. 252 m²

Delområde C: Nørresundby Bygrunde:

- matr. nr. 249a: ca. 712 m²

Delområde D2: Nørresundby Bygrunde:

- matr. nr. 249a: ca. 1580 m²

Delområde D3: Nørresundby Bygrunde:

- matr. nr. 249a: ca. 2.764 m²

Delområde F:

Nørresundby Bygrunde:

- matr. nr. 249a: ca. 574 m²

Nørresundby Markjorder

- matr. nr. 303b: ca. 518 m²

Delområde G:

Nørresundby Bygrunde:

- matr. nr. 249b: ca. 494 m²

Nørresundby Markjorder

- matr. nr. 303b: ca. 4.594 m²

Delområde H:

Nørresundby Bygrunde:

- matr. nr. 249b: ca. 1.160 m²

Nørresundby Markjorder

- matr. nr. 303b: ca. 1.238 m²

Delområde I:

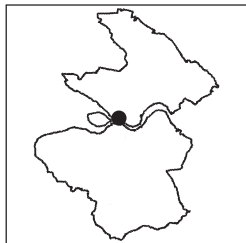
Nørresundby Bygrunde:

- matr. nr. 249a: ca. 732 m²

- matr. nr. 249b: ca. 16 m²



Lokalplanområdets opdeling i delområder.



Planbestemmelser

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby

3. Arealanvendelse

Området må kun anvendes til blandet bymæssig bebyggelse. Formålet med de efterfølgende bestemmelser om anvendelse af området er, at sikre variation og mangfoldighed i området - et levende bymiljø med brugere på mange tidspunkter af døgnet samt attraktive områder langs fjorden.

3.1 Anvendelse, delområde A

- Boliger (etage)
- Butikker med pladskrævende varer*
- Hotel/restaurant
- Klinikker (ikke dyreklinik)
- Kontorer
- Service
- Kulturelle formål
- Fritidsformål
- Undervisning
- Institutioner
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg **
- Engroshandel o.l.

Anvendelserne er specificeret i Bilag A.

* Efter nærmere vurdering kan indpasses en butik, der forhandler særligt pladskrævende varer, med et bruttoetageareal på maksimalt 250 m².

** Tekniske anlæg kun til områdets lokale forsyning.

3.2 Anvendelse, delområde B1, B2, B3I og B3II

- Boliger (etage)
- Restaurant
- Klinikker (ikke dyreklinik)
- Service
- Kulturelle formål
- Fritidsformål
- Undervisning
- Institutioner
- Tekniske anlæg *

Anvendelserne er specificeret i Bilag A.

Bebyggelsen i delområderne skal fortrinsvis anvendes til boligformål, og mindst 95% af bebyggelsens samlede etageareal skal udgøres af boliger. Aalborg Kommune kan tillade, at der kan indrettes mindre værkstedsvirksomhed, restauranter samt private og offentlige servicefunktioner, som er publikumsorienterede og kan indpasses i bebyggelsesstrukturen og i øvrigt passer ind i det miljø, som ønskes skabt i området.

Stueetagen i bebyggelse der etableres i det sydvestlige del af område B3I - mod havnepromenaden - skal anvendes til publikumsorienterede funktioner.

* Tekniske anlæg kun til områdets lokale forsyning og kun integreret i bebyggelsen.

3.3 Anvendelse, delområde B4

- Rekreative formål

Området skal anvendes til offentlig tilgængeligt grønt område.

3.4 Anvendelse, delområde C

- Boliger (etage)*
- Butikker (dagligvarebutik højst 3.000 m² og udvalgswarebutik højst 1.500 m²) **
- Hotel/restaurant
- Klinikker (ikke dyreklinik)
- Kontorer
- Service
- Kulturelle formål
- Fritidsformål
- Undervisning
- Institutioner
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg ***
- Engroshandel o.l.

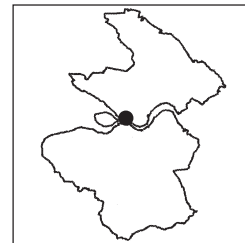
Anvendelserne er specificeret i Bilag A.

* Boliger kun over stueetagen.

Planbestemmelser

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



** Kun 1 dagligvarebutik op til 3.000 m². Øvrige dagligvarebutikker max. 250 m². Det samlede bruttoetageareal til butikker må højst være 5.000 m².

*** Tekniske anlæg kun til områdets lokale forsyning.

3.5 Anvendelse, delområde E1 og E2

- Hotel/restaurant
- Klinikker (ikke dyreklinik)
- Kontorer
- Service
- Kulturelle formål
- Fritidsformål
- Undervisning
- Institutioner
- Offentlige formål
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg *
- Engroshandel o.l.

Anvendelserne er specificeret i Bilag A.

* Tekniske anlæg kun til områdets lokale forsyning.

3.6 Anvendelse, delområde D1, D2, D3 og F

- Boliger (etage)
- Hotel/restaurant
- Klinikker (ikke dyreklinik)
- Kontorer
- Service
- Kulturelle formål
- Fritidsformål
- Undervisning
- Institutioner
- Offentlige formål
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg *
- Engroshandel o.l.

Anvendelserne er specificeret i Bilag A.

Stueetagen i bebyggelse der etableres i det sydøstlige hjørne af delområde D1 - ud til havnepromenaden og

Slagterivej - skal anvendes til publikumsorienterede funktioner.

* Tekniske anlæg kun til områdets lokale forsyning.

3.7 Eksisterende boliger, delområde F

Eksisterende boliger over stueetagen må fortsat kun anvendes til boligformål.

3.8 Anvendelse, delområde G

- Rekreative formål
- Tekniske anlæg ***

Anvendelserne er specificeret i Bilag A.

Området skal fortrinsvis anvendes til grønne opholdsarealer, veje, stier og parkering, fritidsformål med tilknytning til havnepromenaden o.l.. Der kan indpasses mindre værksteder, klublokaler o.l. for foreninger med tilknytning til fjordlivet. Området skal være offentligt tilgængeligt.

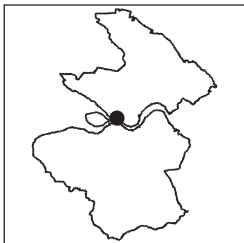
*** Tekniske anlæg kun til områdets lokale forsyning.

3.9 Anvendelse, delområde H

- Havnepromenade
- Restaurant*
- Service*
- Kulturelle formål*
- Fritidsformål*
- Rekreative formål*

Anvendelserne er specificeret i Bilag A.

*) Området skal anvendes til havne- og publikumsorienterede formål og diverse vandaktiviteter som havnepromenade, badebroer, vinterbådoplag med tilhørende bådeskure, masteskur og vedligeholdelsesarealer, værkstedsfaciliteter, klublokaler o.l. for foreninger med tilknytning til fjordlivet. Der kan indpasses mindre serveringssteder, kulturelle, rekreative eller fritidsformål, som passer ind i området. Områdets faciliteter skal være offentligt tilgængelige.



Planbestemmelser

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby

3.10 Anvendelse, delområde I

- Vejarealer

4. Udstykning

4.1 Udstykning område A, B1, B2, B3I, B3II, B4, C, D1, D2, D3, E1 og E2

Udstykning kan kun ske som storparceller som tilsvarende delområderne i lokalplanen som følger:

Områderne A, B2, B4, C udgør hver især en storparcel, mens område B1 og D1 samt B3I og B3II udgør en samlet storparcel, og område D2 og E1 samt D3 og E2 tilsvarende hver sin storparcel.

4.2 Udstykning område F

Området må ikke udstykkes yderligere.

4.3 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

5.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på Bilag 3.

Inden for hvert enkelt byggefelt kan bygninger sammenbygges i skel.

5.2 Mindre, sekundære bygninger

Carporte, redskabsskure, cykelskure, miljøstationer og andre mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggefelterne. Der kan dog ikke etableres carporte i boliggaader, der ligger vinkelret på vandet.

Tilladelse kan gives af Aalborg Kommune efter en samlet plan.

5.3 Facadebyggelinje - type X

Bebyggelse skal placeres med facade i den facadebyggelinje markeret type X, som er vist på Bilag 3.

5.4 Facadebyggelinje - type Y

Bebyggelse skal placeres med den ene facade i en af de to modstående facadebyggelinjer markeret type Y, som er vist på Bilag 3.

5.5 Bygningsfremspring

Mindre bygningsdele som karnapper, altaner og lignende må tilbagerykkes/fremrykkes op til 2,0 m fra facadebyggelinjen.

Dette gælder dog ikke langs havnefronten og Vester-gade, hvor ingen del af facaden (inkl. altaner o.l.) må fremrykkes over facadebyggelinjen. Tilbagerykning må finde sted.

Som fast princip må ingen del af en bygning placeres tættere på kajakanten end 12 m.

5.6 Altaner og altangange

Altaner og altangange skal placeres mindst 2,5 m fra skel til nabobebyggelse.

5.7 Bebyggelsesprocent /-grad

Områdets bebyggelse er vurderet samlet ud fra den udarbejdede masterplan og med denne bestemmelse fastlægges hvor meget bebyggelse, der må opføres inden for hvert af lokalplanens delområder.

Område A

Der må opføres i alt 5.400 etagemeter inden for området.

Område B1 og D1 samlet

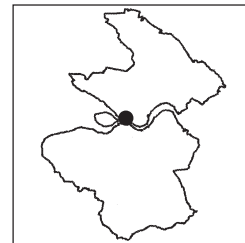
Der må opføres i alt 11.000 etagemeter inden for områderne til sammen.

Ansøgning om byggetilladelse, der ikke omfatter hele området, skal ledsages af en helhedsplan for det samlede område, der redegør for fordelingen af den samlede byggemulighed for området. (se også 5.15)

Planbestemmelser

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



Område B2

Der må opføres i alt 11.000 etagemeter inden for området.

Ansøgning om byggetilladelse, der ikke omfatter hele området, skal ledsages af en helhedsplan for det samlede område, der redegør for fordelingen af den samlede byggemulighed for området. (se også 5.15)

Område B3I

Der må opføres i alt 7.000 etagemeter inden for området.

Ansøgning om byggetilladelse, der ikke omfatter hele området, skal ledsages af en helhedsplan for det samlede område, der redegør for fordelingen af den samlede byggemulighed for området. (se også 5.15).

Område B3II

Der må opføres i alt 7.000 etagemeter inden for området.

Ansøgning om byggetilladelse, der ikke omfatter hele området, skal ledsages af en helhedsplan for det samlede område, der redegør for fordelingen af den samlede byggemulighed for området. (se også 5.15).

Område C

Der må opføres i alt 10.500 etagemeter inden for området.

Område D2 og E1 samlet

Der må opføres i alt 9.500 etagemeter inden for områderne.

Ansøgning om byggetilladelse, der ikke omfatter hele området, skal ledsages af en helhedsplan for det samlede område, der redegør for fordelingen af den samlede byggemulighed for området. (se også 5.15)

Område D3 og E2 samlet

Der må opføres i alt 10.600 etagemeter inden for områderne.

Ansøgning om byggetilladelse, der ikke omfatter hele området, skal ledsages af en helhedsplan for det samlede område, der redegør for fordelingen af den samlede byggemulighed for området. (se også 5.15)

Område F

Der må opføres bebyggelse inden for området svarende til en maksimal udnyttelse af byggefeltene som fastlagt i 5.1 og 5.18.

Hertil må der opføres småbygninger på hver enkelt ejendom ud fra bestemmelserne i bygningsreglementet.

Område G

Der må opføres mindre værksteder og klubhuse op til i alt maksimalt 200 m² inden for området.

Der må desuden opføres mindre tekniske installationer inden for området.

Område H

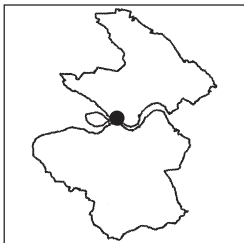
Der kan i forbindelse med havnepromenaden opføres pavillon, kiosk, café, restaurant, klubhus el. lign. på maksimalt 200 m². Bygningen skal placeres som vist i princippet på illustrationsplanen (Bilag 4).

Der må opføres bådehuse, masteskur o.l. bygninger relateret til vinterbådoplag for lystbåde med et samlet omfang på maksimalt 900 m². Disse bygninger skal placeres inden for de på Bilag 3 viste byggefelt ved jernbanen vestligt i området.

Der må opføres værkstedsfaciliteter med relation til fjordlivet med et samlet areal på maksimalt 300 m² inden for området. Bebyggelsen skal placeres som vist i princippet på illustrationsplanen (Bilag 4).

Område I

Området må ikke bebygges.



Planbestemmelser

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby

5.8 Etager og bygningshøjder - område A, B1, B2, B3I, B3II, D1, D2, D3, E1, E2

Bygninger må opføres med det minimum og maksimum antal etager, der er angivet på Bilag 3 for hvert enkelt byggefelt.

Etageantallene svarer til følgende maksimale bygningshøjder:

2 etager:	9,2 m
3 etager:	12,8 m
4 etager:	16,4 m
5 etager:	20,0 m
6 etager:	23,6 m
10 etager:	38,0 m

Bygningshøjder måles fra naturligt terræn, dog minimum fra den tvungne sokkelkote dvs. 2,00 m DVR90.

5.9 Etager og bygningshøjder - område C

Bygninger må opføres med det minimum og maksimum antal etager, der er angivet på Bilag 3 for hvert enkelt byggefelt.

Etageantallene svarer til følgende maksimale bygningshøjder:

Stueetage:	6,0 m
4 etager:	17,8 m

Bygningshøjder måles fra naturligt terræn, dog minimum fra den tvungne sokkelkote dvs. 2,00 m DVR90.

5.10 Etager og bygningshøjder - område H

Bygninger må opføres med 1 etage og en maksimal bygningshøjde på 7 m.

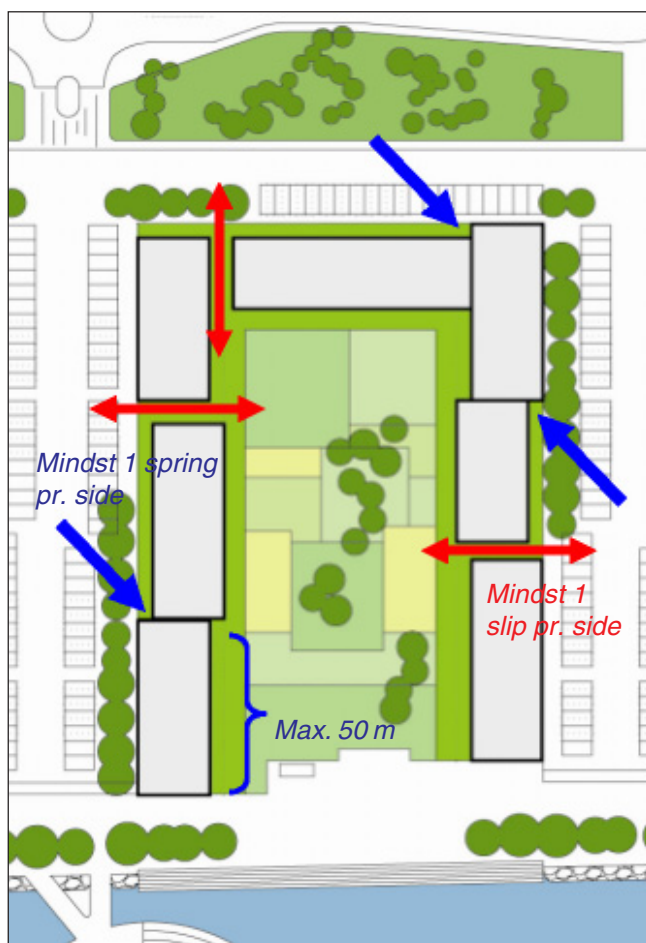
Bygningshøjder på land måles fra naturligt terræn, dog minimum fra den tvungne sokkelkote dvs. 2,00 m DVR90. Bygningshøjder på vandet måles fra et nærmere fastsat niveauplan.

5.11 Sokkelkote

Laveste tilladte sokkelkote for nybyggeri i området fastsættes til 2,00 m DVR90. Ved publikums-

orienterede funktioner - fx i delområde B3I og D1 - skal således sikres handicapvenlige adgangsforhold.

Sokkelkoten skal fremtidssikre bebyggelsen i området mod fremtidige vandstandsstigninger og minimere oversvømmelsesrisikoen.



Principskitse - variation i område B1, B2, B3II, D1, D2, D3, E1 og E2

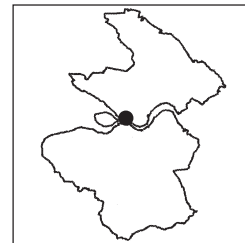
Byggefelterne i delområderne giver - hvis de alle udnyttes til den maksimalt tilladte bygningshøjde - mere byggemulighed end der med 5.7 fastlægges for områderne.

Byggetilladelse kan kun gives på baggrund af en helhedsdisponering, der skal sikre, at bebyggelsen i området samlet set disponeres, så den ønskede kvalitet med variation, luft og en overvejende sluttet bebyggelse opnås.

Planbestemmelser

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



5.12 Kælder

Kældre må maks. have en højde på 1,25 m over terræn.

5.13 Husdybde - erhverv i område A, D1, D2, D3, E1 og E2

Husdybden må maks. være 14,5 m inkl. altaner.

5.14 Husdybde - boliger i område A, B1, B2, B3II, C, D1, D2 og D3

Husdybden må maks. være 16,0 m inkl. altaner. Ved indpasning af altaner mod hhv. gårdrum og havnepromenade skal der samtidig indskræres min. 1,5 i bygningskroppen. Der kan dog maks. indpasses altaner i 1/3 af facadens længde.

5.15 Sammenhængende facadeudtryk i område B1, B2, B3II, D1, D2, D3, E1 og E2

Enkelbygninger med et ensartet, sammenhængende facadeudtryk må maksimalt gives en længde på 50 m.

Bestemmelsen om at bryde bebyggelsen op skal være med til at sikre, at bebyggelsen i området bliver varieret og oplevelsesrig. Variationen kan opnås ved at bebyggelsen skifter højde, placering i byggefeltet eller materialer og facadeudtryk.

5.16 Særligt facadeudtryk mod havnepromenaden (område B1, B2, B3II og D1)

For at sikre en karakterfuld og varieret udformning af U-bebyggelsernes gavle mod havnepromenaden skal disse fremtræde med altan med tilhørende indskæring på indvendige hjørner mod gårdrum.

Af samme årsag skal det sikres, at bygningsgavlene fremtræder med en lodret opdeling, dvs. en kombination af altaner og regulær facade.

5.17 Supplerende bestemmelser for område B1, B2, B3II, D1, D2, D3, E1 og E2 - variation i bygningernes placering

Inden for delområderne fastlægges der - jf. vedstående principskitse - følgende supplerende bestem-

melser for hvert af de tre U-formede byggefelter og for hver af de to karréer ved Vestergade:

- Der skal være mindst én forskydning mellem bygningskroppes placering i byggefeltet pr. side i hvert U og hver karré, jf. 5.4.

- Der skal være mindst ét ubebygget slip mellem bebyggelserne i hver side af hvert U og hver karré. Mod Vestergade kan der opsættes glasskærm i slip-pene.

Bestemmelsen om slip i bebyggelsen og variation i placeringen af bebyggelsen skal være med til at sikre, at bebyggelsen i området bliver varieret og oplevelsesrig.

5.18 Randbebyggelse i område F

Randbebyggelse langs Vestergade i område F må opføres inden for de på kortbilag 3 angivne byggefelter med de angivne maksimale etageantal, og således at bebyggelsens facadehøjde er maksimalt 9 meter. Facadehøjden måles fra naturligt terræn, dog min. fra den tvungne sokkelkote (2,00 m DVR90).

Husdybden skal tilpasses nabobygninger og må maksimalt være 10 meter.

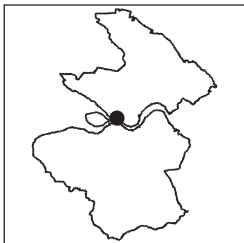
Randbebyggelsen skal opføres med facade i vejskel og må sammenbygges i naboskel.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Generelt for hele lokalplanområdet

Bygningernes materialer, udformning, farver og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne og give de forskellige bebyggelsesafsnit et fællespræg samt fremtræde i høj kvalitet.

Ny bebyggelse skal inden for hvert af lokalplanens delområder fremstå som en helhed med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver.



Planbestemmelser

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby

Bygningsoverflader skal fremstå i naturlige, genanvendelige materialer som tegl, natursten, puds, træ, metal, beton og glas.

Butiksfacader skal fremstå med udstillingsvinduer, som ikke blændes ved tilklæbning eller lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.

Glaspartier skal fremtræde transparente og må ikke uden Aalborg Kommunes tilladelse udføres med toning eller spejlvirkning.

Facadeudstyr. Skiltning, reklamering og facadebelysning samt opsætning af markiser, solafskærmninger og andet facadeudstyr må ikke finde sted uden Aalborg Kommunes godkendelse og skal udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk jf. 6.19-6.26.

6.2 Facader - område A, B1, B2, B3II og D1

Facader skal afstemmes i forhold til hinanden inden for det enkelte delområde, og skal udføres som en af følgende muligheder:

- **Enten** som blank murværk i lyse gule tegl, dog således at delpartier eller mindre bygningsdele (mindre end 40% af facaderne) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, fx andre farver tegl, træ, stål, zink, kobber eller glas.

- **Eller** fremstå med vandskurede eller pudsede vægge, som er kalket/malet i hvide farver. Delpartier eller mindre bygningsdele (mindre end 40% af facaderne) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, fx andre farver tegl, træ, stål, zink, kobber eller glas.

- **Eller** fremstå i natursten i lyse farver eller i beton i hvide farver. Delpartier eller mindre bygningsdele (mindre end 40% af facaderne) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, fx andre farver tegl, træ, stål, zink, kobber eller glas.

6.3 Arkitektonisk eksperimentarium - B3I

Slagteriområdets status som "Arkitektonisk eksperimentarium" ønskes i særlig grad synliggjort i delområdet B3I, hvor nybyggeri mht. både formsprog og materialer skal skille sig markant ud fra den øvrige bebyggelse i lokalplanområdet. Bebyggelsen skal være særlig og unik, have en nutidig arkitektur med dristige detaljer, som afviger fra det øvrige formsprog i området. Byggeriet skal samtidig fortolke mødet mellem fjordlandskabets grønne flade mod vest og den tætte midtby mod øst, og forholde sig til stedets markante strukturer såsom jernbanebroen og den rekreative havnepromenadesamt rødderne fra det tidligere industriområde. Der gives mulighed for at bebyggelsen kan fremtræde i afvigende og alternative materialer, hvor der samtidig sikres høj kvalitet. Til bygningsoverflader må ikke anvendes materialer, som giver anledning til lysreflektionsgener, hvorfor der lægges vægt på materialernes patineringssevne.

6.4 Facader - område C, D2, D3, E1 og E2

Facader skal afstemmes i forhold til hinanden inden for det enkelte delområde, og skal udføres som en af følgende muligheder:

- **Enten** som blank murværk i gule eller røde tegl, dog således at delpartier eller mindre bygningsdele (mindre end 50% af facaderne) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, fx andre farver tegl, træ, stål, zink, kobber eller glas.

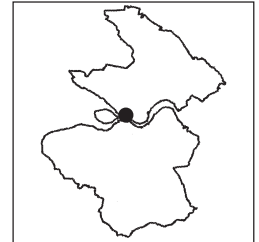
- **Eller** fremstå med vandskurede eller pudsede vægge, som er kalket/malet i hvide farver. Delpartier eller mindre bygningsdele (mindre end 50% af facaderne) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, fx andre farver tegl, træ, stål, zink, kobber eller glas.

- **Eller** fremstå i natursten i lyse farver eller i beton i hvide farver. Delpartier eller mindre bygningsdele (mindre end 50% af facaderne) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, fx andre farver tegl, træ, stål, zink, kobber eller glas.

Planbestemmelser

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



6.5 Mindre, sekundære bygninger - område A, B1, B2, B3II, C, D1, D2, D3, E1 og E2

Facader på mindre, sekundære bygninger som skure, garager mv. må udføres i andre materialer, dog under hensyntagen til områdets helhed. Udformning af eventuelle carporte skal dog ske i henhold til designmanualen.

6.6 Facader - område F

Facader skal udføres som blank mur i tegl, pudset eller malet. Delpartier eller mindre bygningsdele (mindre end 1/3 af facaderne) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, fx stål, zink, kobber eller glas.

6.7 Facader - område G og H

Facader på pavilloner, skure og mindre bygninger inden for delområderne skal udføres med lette facader af træ, som skal fremstå oliebehandlede eller malet i hvide eller sorte farver. Mindre bygningsdele som døre, vinduer o.l. kan gives hvide, grå eller sorte farver. Bebyggelsen skal gives et ordentligt og attraktivt udseende på grund af den fremtrædende placering.

Facader på bådhus, masteskur mv. langs jernbanen i delområde H skal dog fremtræde i træ, der er malet sort eller mørkegrå.

6.8 Altaner

Altaner skal fremtræde i materialer med et let og transparent udtryk, fx glas, træ, spinkle stålkonstruktioner o.l.

6.9 Sokler

Hvis en sokkel er højere end 0,5 m skal den del, der er højere end 0,5 m, udføres i samme materialer som facaden.

6.10 Udvendige tekniske installationer

Udvendige tekniske installationer som ventilationsanlæg o.l. skal enten integreres i bebyggelsen eller bevidst indgå som arkitektoniske elementer, der mht.

formsprog og materialer harmonerer med bygningen de opsættes på. Udvendige tekniske installationer må højst fylde 1/3 af tagfladen. Tekniske installationer på tage skal endvidere trækkes mindst 1,0 m tilbage i forhold til bygningens facade, dog min. 10 m på bebyggelse ved havnepromenaden. Ventilationsafkast må ikke være højere end 1 m over bygningens tag. Ventilationsmotorer må ikke placeres synligt på bygningernes tage eller facader.

Udvendige tekniske installationer, herunder ventilationsafkast, fra hele bebyggelsen i område C skal placeres på taget af boligdelen af bebyggelsen i området, så støjgener for boligernes udeopholdsarealer undgås.

6.11 Taghældning og tagmaterialer - område A, B1, B2, B3II, C, D1, D2, D3, E1 og E2

Tage skal udføres, så de syner flade. Til tagdækning må ikke anvendes reflekterende materialer. Eventuelle metalplader o.l. skal være forpatinerede.

6.12 Taghældning, sekundære bygninger - område A, B1, B2, B3II, C, D1, D2, D3, E1 og E2

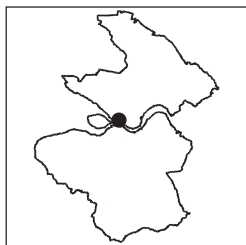
Sekundære bygninger som cykelskure, garager, drivhuse o.l. kan have en anden hældning end bolig/erhvervsbygningen.

6.13 Taghældning - område F

Tage på beboelsesbygninger skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 35° og 45° i forhold til det vandrette plan. Ved ombygning og tilbygning af eksisterende tag kan taget dog udføres med samme vinkel, i forhold til det vandrette plan, som den eksisterende beboelsesbygning.

6.14 Taghældning, sekundære bygninger område F

Baghuse og sekundære bygninger som cykelskure og lign. skal opføres med taghældning som beboelsesbygningen, eller med ensidig eller tosidig taghældning på mellem 15° og 45°.



Planbestemmelser

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby

6.15 Tagmaterialer - delområde F

Tagbeklædningen skal udføres med tagsten af tegl eller beton, skifer eller matte umalede metalplader. Tegltagsten må dog ikke være glaserede eller ædelengoberede.

6.16 Kviste og tagvinduer - delområde F

Tagvinduer skal udføres som kviste eller ovenlysvinduer. Den samlede længde af kviste eller ovenlysvinduer skal være mindre end 1/3 af tagfladens samlede længde.

6.17 Tagmaterialer - delområde G og H

Tagbeklædning skal udføres med skifer, tagpap eller umalede metalplader.

6.18 Solfangere

Solfangere skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

I forbindelse med byggesagsbehandling kan Aalborg Kommune kræve, at der opsættes en prøve som udgangspunkt for vurdering af blændingsgener.

6.19 Virksomhedsskilte - generelt

Skiltning og reklamerings skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Skiltning og reklamerings må hverken helt eller delvis dække arkitektoniske elementer som fx udvendige døre, vinduer, gesimser, bånd, indfatninger og pilastre, eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende.

Aalborg Kommune vil gerne i dialog med virksomheder, der ønsker skiltning. Derfor opfordres disse til at kontakte kommunen for råd og vejledning, inden skiltene udarbejdes og opsættes.

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

6.20 Skilte - område C

Der må etableres skiltning til butikker i området som en integreret del af bygningernes arkitektur. Skiltning må kun ske med butikkernes navn/bomærke.

6.21 Skilte - område A, D1, D2, D3, E1 og E2

Firmaskilte må kun være af nedenstående 2 typer:

Skilt placeret på terræn ved indkørslen til bygningen: Skiltet med holder må ikke være højere end 1,0 m målt fra naturligt terræn og må ikke være bredere end 1,2 m.

Skilt sat på muren ved indgangspartiet: Skiltet må ikke være større end 30 x 60 cm.

6.22 Skilte på facade

Skilte skal have facademur omkring hele skiltet.

6.23 Skilte på tag

Der må ikke skiltes på tage.

6.24 Reklamer, firmalogoer, spotlys, lyskasser, laserlys, baldakiner, udhængsskilte mv.

Følgende er ikke tilladt inden for lokalplanens område:

- Opsætning af faste baldakiner.
- Blænding eller delvis blænding af vinduer. Dette gælder både for tilklæbning, reklame og opstilling af vinduesnære møbler over almindelig bordhøjde.
- Opsætning af lyskasser.
- Opsætning af laserlys
- Opsætning af belysning, som ikke er integreret i bogstaver og logoer.
- Opsætning af skilte over stueetagen.
- Opsætning af spotbelysning på facader og gavle eller på reklameskilte.
- Opsætning af udhængsskilte større end 0,5 m².

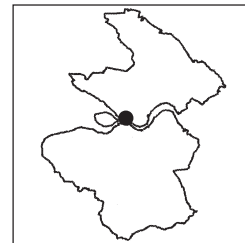
6.25 Skilte i vinduer

Vinduer må ikke overmales eller tilklæbes. Der må sættes et skilt op i bunden af vinduets indvendige side de steder på 1. sal, hvor der drives erhverv.

Planbestemmelser

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



6.26 Dynamiske, digitale skilte - område A, B1, B2, B3I, B3II, D1, D2, D3, E1, E2 og F

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklame-skilte som f.eks. lysviser eller animerede reklamer.

6.27 Bevaring

Bevaringsværdig bebyggelse må ikke ændres for så vidt angår:

- Etablering af kviste eller ovenlysvinduer i bygninger, hvor disse ikke allerede findes.
- Udvendig isolering af gavle.
- Skiltning og opsætning af markiser.

Bevaringsværdige bygninger er vist på lokalplanens Bilag 2.

En evt. tilladelse til en eller flere af ovenstående ændringer gives formelt som en dispensation fra lokalplanen. Ved behandlingen af dispensationen vil det blive vurderet, hvordan den ønskede bygningsændring harmonerer med bygningens oprindelige udtryk. Der bliver foretaget nabohøring, med mindre dispensationen skønnes at være af helt underordnet betydning for naboernes interesser.

6.28 Bevaring af bygningsdetaljer - område F

Eksisterende udsmykning af facaden som friser, gesimsbånd, stik i murværk, markering af indgangspartier og vinduer og pudsede områder med refendfugning skal bevares.

6.29 Vinduer

Vinduesrammer og karme skal udføres af træ, metal eller som en kombination af disse.

6.30 Vinduer i eksisterende bygninger - område F

Vinduer skal udføres som huller i mur. Vinduesrammer og -karme skal være hvide eller fremstå i den farve, der blev anvendt på opførelsestidspunktet. Sprossedimensionering og -profilering skal udformes som ved oprindelig vinduestype, hvor samlet bredde på karm og ramme må være maks. 90 mm. Glas må ikke have spejleffekt eller være buede. Bygninger, der på opførelsestidspunktet havde opdelte

vinduer, fx dannebrogsvinduer eller trefagsvinduer, skal udføres med opdelte vinduer som på opførelsestidspunktet.

Bygningens oprindelige facadeudtryk vil kunne ses på de bygningstegninger, der i sin tid dannede grundlag for byggeriet.

6.31 Døre i eksisterende bygninger - område F

Døre skal fremstå i den farve, der blev anvendt på opførelsestidspunktet. Døre i facade mod offentlig vej skal være fyldningsdøre eller glatte døre. Dørkarm og -flader skal fremstå som på opførelsestidspunktet. En eller flere fyldninger kan erstattes af glas.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Fælles friarealer, indretning

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

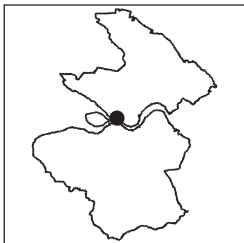
For at sikre en høj og ensartet standard skal indretning og anlæg af fri- og opholdsarealer ske på grundlag af retningslinier og principper i designmanualen.

7.2 Fælles friarealer ved boliger, beplantning

Beplantning og indretning af fælles friarealer i tilknytning til boliger skal - overordnet set - fremtræde med en frodig havelignende karakter med græsklædte arealer med fritstående træer og buske.

7.3 Sikring af udsigtslinjer

Det skal ved tilrettelæggelse af beplantningen sikres, at udsigten fra Spiesgade og fra Nørresundby Kirke til Limfjorden fastholdes, selv når træer og buske når fuldt udvokset højde. Udsigtslinier er vist på Bilag 2.



Planbestemmelser

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby

7.4 Fælles friareal i område B4 og rekreativt areal i område G, beplantning

Det centrale fælles opholdsareal - B4 - skal fremtræde med parkpræg, mens det rekreative areal i område G overvejende skal fremtræde med en blanding af park- og naturpræg. Jævnfør principskiten for den grønne struktur s. 22.

Område B4 skal disponeres med græs, træer, buske, belægning, lege- og opholdsfaciliteter, vandelementer etc. som vist i princippet på illustrationsplanen (Bilag 4).

I område G skal der til beplantning anvendes en blanding af træer og buske. Mindst 30 % af området skal beplantes med en blanding af træer og buske. Der skal anvendes egnskarakteristiske buske og træer, som samtidig er robuste og lægivende ift. vejr- og vindforholdene ved vandet, jf. designmanualen.

7.5 Beplantning af parkeringspladser

Parkeringsarealerne skal gives et grønt præg, som vist i princippet på Bilag 4, illustrationsskiten. Detaljer omkring udformning af parkeringsarealer fremgår af designmanualen.

7.6 Hegn i skel

Hegn i skel, mod vej, sti, nabo- eller fællesarealer skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,8 m.

7.7 Hegn på friarealer

Eventuelle hegn på friarealer skal være hække, der evt. kan kombineres med pergola eller portelementer udført i forbindelse med samt tilpasset nybyggeriets materialer og formsprog.

7.8 Terrænregulering, udførelse

Terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg. Større tilpasninger (større

niveauforskel end 100 cm) skal ske med skråninger og støttemure.

7.9 Efterregulering af terræn

I område G og B4 må der indplaceres overskudsjord fra lokalplanområdet - også eventuelt forurennet jord, som der er opnået tilladelse til lokal deponering af. Terrænregulering skal ske efter en godkendt terrænplan.

7.10 Opholdsareal ved boliger

Der skal udlægges udendørs opholdsareal svarende til mindst 30% af boligetagearealet. Opholdsarealer kan placeres på terræn, på dæk, som terrasser eller som tagterrasser og taghaver. Friarealer mellem bygge- linje og vejskel kan ikke medregnes som opholdsareal. Opholdsarealet skal placeres centralt for bebyggelsen.

7.11 Opholdsarealer erhverv

Der skal indrettes udendørs opholdsarealer til erhverv. Størrelsen af arealet skal være mindst 10 % af etagearealet.

7.12 Opholdsarealer generelt

Etablering af opholdsarealer på terræn går forud for etablering af parkering efter bestemmelse 8.5.

Hvis det efter denne bestemmelse ikke lader sig gøre at indpasse både de krævede opholdsarealer og det krævede antal parkeringspladser i terræn kan resterende parkering etableres i konstruktion.

7.13 Udendørs oplag

Oplagring må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer.

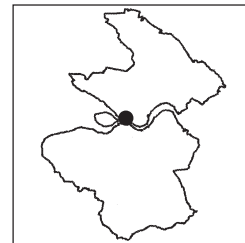
7.14 Renovation

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

Planbestemmelser

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



7.15 Fællesarealer, legeplads

Der skal på fællesarealerne i de af lokalplanens områder, der anvendes til boliger, anlægges legepladser med legeredskaber. Den enkelte legeplads skal anlægges med et areal på mindst 100 m².

7.16 Belysning - generelt

Designmanualen fastlægger de nærmere principper omkring belysning af ubebyggede arealer, veje, stier mv. i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet skal belyses som et samlet hele, hvor den udendørs belysning i hele området er afstemt, og hvor belysningsmateriellet spiller sammen i hele området. Der skal generelt anvendes lyskilder med en god farvegengivelse samt et varmt, hvidt lys.

7.17 Belysning på lokalveje

Som vejbelysning skal enten anvendes vejbelysningsarmaturer eller parklamper.

Parklamper kan give en god stemning og en god belysning ved etageejendomme. Til forskel fra vejbelysningsarmaturer giver parklamper en del rumlys, så facader, træer mv. får en god belysning. Der skal dog vælges en god nedadlysende type, således blanding undgås.

Ved valg af vejbelysningsarmatur skal vælges en type med vandret skærm for at forhindre generende lysindfald gennem de omkringliggende bygningers vinduer og generende hældning ved udkig fra vinduer.

7.18 Belysning langs havnepromenaden

Havnepromenaden skal belyses som et samlet hele, med ensartet type af belysningsmateriel, enten vejbelysningsarmaturer eller parklamper.

Hvis vejbelysningen placeres på bygningssiden af vejen, kan der være behov for en supplerende belysning af havnepromenaden ved kajkanten med en relativt svag, og velafskærmet lavtsiddende belysning, der dels markerer kajkanten og dels belyser belægningen.

Det er meget vigtigt at undgå „lysbarrierer“ som forstyrrer udkig over vandet i mørke. Der skal derfor anvendes nedadlysende og godt afskærmede armaturer som f.eks. dekorative vejbelysningsarmaturer med vandret lysåbning.

Masterne skal så vidt muligt placeres i harmoni med og i takt med bygninger og tværgående lokalveje/stier, således at belysningsanlægget erkendes som hørende til bebyggelsesplanen, bl.a. set fra Aalborgsiden.

Nye karakteristiske bygningsselementer, der etableres i forbindelse med havnepromenaden - fx pontoner, trappeanlæg etc. - bør belyses særskilt, så de kan anvendes i mørkeperioden og således, at de fremstår synligt i forhold til promenaden og kajkanten både set fra landsiden og fra vandsiden.

7.19 Belysning på hovedstier

På hovedstier skal der anvendes parklamper med et godt, nedadrettet lys.

Parklamper skal opsættes så de - foruden at belyse hovedstiernes belægning - også markerer og leder frem til ind- / udgange, passager, porte o.l.. Herudover skal opholds- og samlingssteder sikres en vis belysning.

7.20 Belysning på mindre stier

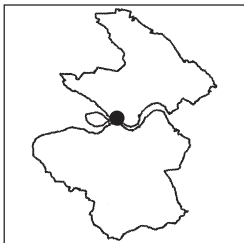
Mindre stier kan belyses med pullertlamper.

Pullertlamper anvendes typisk, hvor der primært er behov for at oplyse omkring jordniveau, dvs. som ledelys. Man skal være opmærksom på at undgå blanding.

Brug af pullertlamper er mest velegnede i haverummene mellem bygningerne, hvor belysningen suppleres af bygningernes lys fra vinduer mv.

7.21 Belysning på friarealer

Udendørs belysning der etableres på og ved lokalområdets bygninger må gerne oplyse arealet omkring



Planbestemmelser

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby

bygningen men skal være afskærmet udad, så den ikke blænder, ikke danner lysbarriere og ikke virker dominerende set på afstand f.eks. fra fjorden.

7.22 Belysning af træer

Udvalgte træer i lokalområdet kan belyses med projektører nedfældet i jorden. Her tænkes navnlig på solitære træer i delområde B4 og G.

7.23 Belysning af bygninger langs havnepromenaden

Bygningsfacader der fremstår med særlig arkitektonisk kvalitet eller bebyggelsesmæssig betydning bør gives en særlig belysning, som gør dem synlige og markante - også i mørketiden bl.a. set fra Aalborgsiden.

Da vejbelysningen skal være nedadlysende, vil den give meget lidt belysning på bygningsfacader, som derfor ikke vil markere sig i nattebilledet med mindre de gives særlig belysning. Facadebelysningen skal placeres og udføres således, at udsigten fra bygningernes vinduer og altaner ikke (eller kun minimalt) forstyrres. Facade- og bygningsbelysning skal være tilpasset bygningens konstruktion og arkitektur. Ved transparente glasfacader arbejdes primært med indvendig belysning.

7.24 Belysningsudstyrets kvalitet

Belysningsmaster til vejbelysningsarmaturer bør være i en stil og æstetisk kvalitet, der svarer til armaturerne, så de tilsammen får et æstetisk enkelt og sammenhængende udtryk tilpasset omgivelserne.

Master til parklamper skal være originale master som passer til den enkelte type parklampe eller i en fuldt tilsvarende stil og æstetisk kvalitet.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Udformning af veje, stier mv.

Designmanualen fastlægger de nærmere principper omkring udformning og befæstelse af veje, stier,

parkeringsarealer mv. i lokalplanområdet.

8.2 Veje

Der udlægges areal til vejarealer og vejadgange som vist på Bilag 2.

Vejene udlægges med følgende bredder:

Adgangsvej fra Vestergade: 15 m (kørebanebredde mindst 11 m - disponering som vist på illustrations-skitsen Bilag 4).

Fordelingsveje i området: 13 m (kørebanebredde mindst 7 m).

Principsnit for udformning og disponering af de forskellige typer af veje i lokalplanområdet ses endvidere på Bilag 5.

8.3 Stier

Der udlægges areal til 4,0 m brede stier som vist i princippet på Bilag 2. Stierne anlægges med en stibelægning på mindst 3,0 m og rabat til hver side.

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

8.4 Parkering

Der udlægges areal til parkering i overensstemmelse med Aalborg Kommunes Parkeringsnorm, der er angivet i Bilag F.

Parkering skal placeres inden for det samme delområde, som bebyggelsen, den skal betjene.

8.5 Rampe til parkeringskælder - delområde C

Nedkørselsrampen til parkeringskælderen i delområde C skal afskærmes. Afskærmningen skal have en lys og let karakter og skal delvist overdækkes.

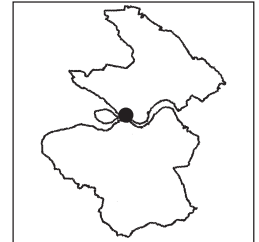
8.6 Carporte - område A, B1, B2, B3II, D1, D2 og D3

Eventuelle carporte skal udformes efter retningslinierne i designmanualen.

Planbestemmelser

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



8.7 Befæstelse af veje mv.

Veje, fortove, pladser, torve, P-pladser, stier og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion. Veje skal udføres med hård, fast belægning. Detaljer og principper omkring udformningen fremgår af designmanualen.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

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

9.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe mv.) skal placeres umiddelbart op ad bygninger eller integreres i bebyggelse.

9.3 Affaldssortering

Der skal i forbindelse med opførelse af bebyggelse og tilhørende ubebyggede områder reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Renovationsvæsenets regulativer.

9.4 Øvrige tekniske anlæg

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

9.5 Antenner og paraboler

Individuelle antennemaster med en maksimal højde på 2 m og paraboler må kun placeres på tage. Der må ikke opstilles fritstående antennemaster i lokalplanområdet.

9.6 Fjernvarme

Ny bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisninger.

9.7 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det separatkloakerede

spildevandsnet efter Aalborg Kommunes anvisninger.

10. Miljø

10.1 Miljøpåvirkninger fra aktiviteter på området

Der må i delområde C kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1-3, mens der i resten af lokalplanområdet kun må etableres virksomhed inden for miljøklasse 1-2. 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 Vareindlevering til butikker - område C

Ved indretning af detailhandel i område C skal det sikres, at vareindlevering kan ske uden gener for boliger.

Vareindleveringen skal ske i indvendig, lukket varegård.

10.3 Støj fra vejtrafik

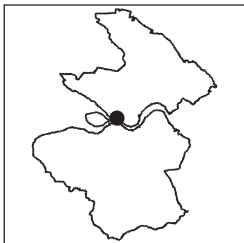
Ved ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som trafik påfører bebyggelsen og opholdsarealerne, ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj fra veje. Se Bilag C, der afspejler de p.t. gældende grænseværdier.

10.4 Støj fra jernbane

I området skal ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse udformes på en måde, der sikrer, at støjniveauet fra jernbanen ikke overstiger 55 dB(A) på udendørs opholdsarealer.

10.5 Støj fra erhverv

Ved nybyggeri og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at bygningstransmitteret støj fra



Planbestemmelser

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby

erhverv, institutioner m.m. til boliger ikke overstiger 30 dB(A) fra kl. 07.00 til kl. 22.00 og 25 dB(A) fra kl. 22.00 til kl. 07.00, målt i boligen.

Støj ved byggeri

Bygningsnedrivning eller andre støjfrembringende bygningsarbejder er midlertidige aktiviteter, der er omfattet af miljølovgivningen. I forbindelse med tilladelsen til nedrivnings- og renoveringsarbejder kan der blive stillet krav til de foranstaltninger, der skal foretages til forebyggelse eller afhjælpning af forurening eller gener for omgivelserne.

10.6 Restauranter

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

11. Grundejerforening

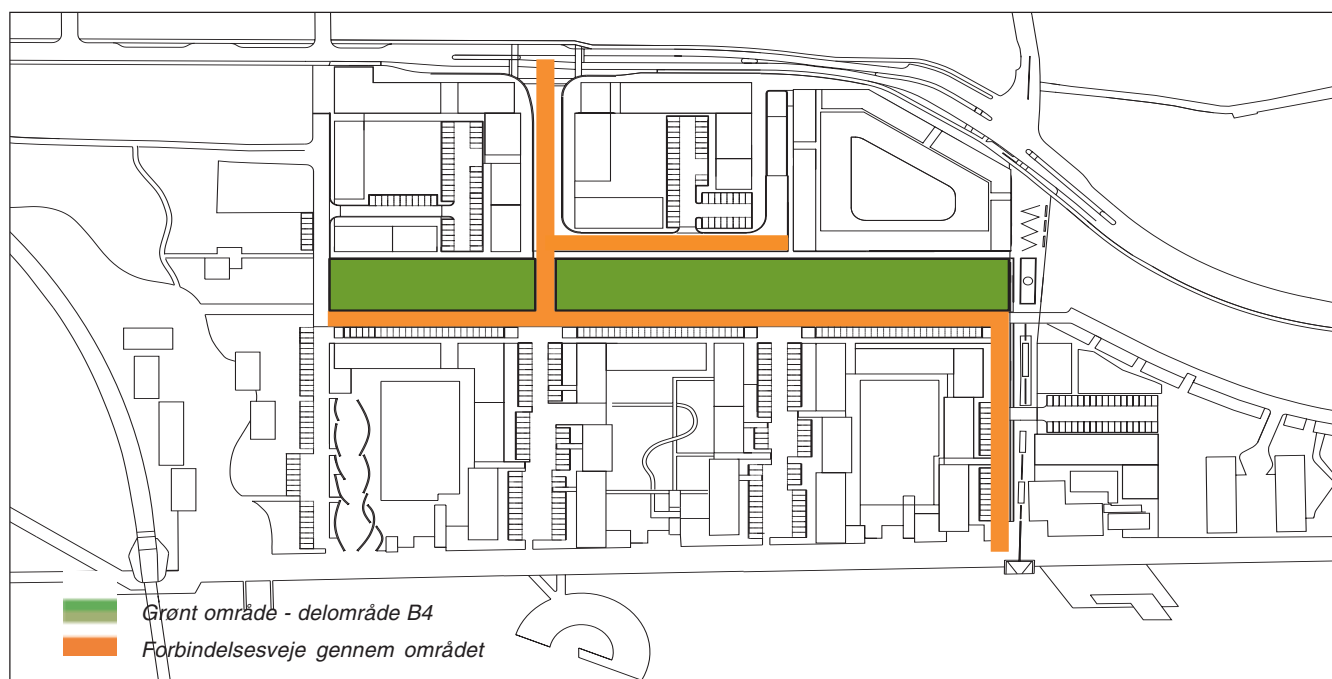
Planloven giver hjemmel til i lokalplaner for byomdannelsesområder at medtage bestemmelser om oprettelse af grundejerforeninger og ejerlav.

Lokalplanområdets delområder A, B1, B2, B3I, B3II, B4, C, D1, D2, D3, E1 og E2 ejes af en gruppe grundejere, der i forbindelse med salg vil sikre oprettelse og pligt til medlemskab af en grundejerforening, bl.a. til drift af fælles friarealer og øvrige fælles anlæg.

11.1 Oprettelse og medlemspligt

Der skal oprettes en grundejerforening for hvert af delområderne A, B1+D1, B2, B3I, B3II, C, D2+E1 og D3+E2 med medlemspligt for samtlige grundejere inden for de nævnte områder.

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

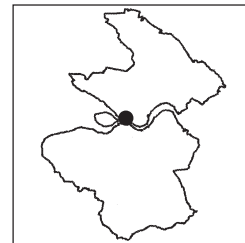


Diagrammet viser de veje og grønne friarealer, der jf. punkt 12.1 skal være anlagt før ny bebyggelse i lokalplanområdet kan tages i brug

Planbestemmelser

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



11.2 Opgaver

De individuelle grundejerforeninger skal forestå drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer og øvrige fællesanlæg i tilknytning til boligerne.

Den overordnede grundejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, som tillige omfatter afvanding, herunder etablering og vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger. Den overordnede grundejerforening skal endvidere forestå drift og vedligeholdelse af det centrale fælles friareal - B4.

Grundejerforeningerne - både de individuelle og den overordnede - skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Aalborg Kommune.

11.4 Oprettelse

Grundejerforeningerne skal oprettes senest når Aalborg Kommune kræver det.

11.5 Foreningernes størrelse

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

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

12.1 Forbindelsesveje og grønt område

Ny bebyggelse i lokalplanområdet må ikke tages i brug før:

- forbindelsesveje i området er etableret, jf. diagrammet s. 54, og
- det i diagrammet benævnte "Grønt område -

delområde B4" er anlagt i overensstemmelse med retningslinierne i designmanualen.

12.2 Delområde C

Ny bebyggelse i delområde C må ikke tages i brug, før Slagterivej (delområde I) - på strækningen fra Vestergade/Vesterbrogade og ned til og med det grønne område (delområde B4) - er omdannet til plads og sti for bløde trafikanter samt anlagt i overensstemmelse med retningslinierne i designmanualen.

12.3 Fjernvarme

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

12.4 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det separatkloakerede kloaksystem efter Aalborg Kommunes anvisninger.

12.5 Udendørs opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før udendørs opholdsarealer er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens punkt 7.10-7.12.

12.6 Parkering

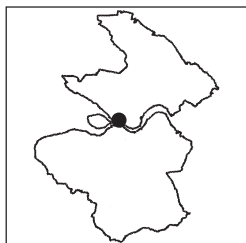
Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens punkt 8.4.

12.7 Støj fra trafik

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret, at opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

12.8 Eksisterende overløbsbygværk i område B3I

Ny bebyggelse i området kan ikke tages i brug før overløbsbygværket er nedlagt eller flyttet til en placering uden for delområdet.



Planbestemmelser

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Lokalplan 12-010, Slagteriselskabet Sundby A.m.b.A. m.m.

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 12-072 ophæves lokalplan 12-010, tinglyst 01.06.1984, i sin helhed.

13.2 Lokalplan 12-045, Nørresundby Havnefront
Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 12-072 ophæves lokalplan 12-045, Nørresundby Havnefront, tinglyst 13.07.2001, for det område, der er omfattet af lokalplan 12-072.

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.

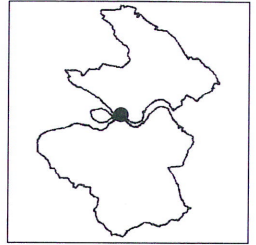
15.8

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

Planbestemmelser

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



Vedtagelse

Lokalplan 12-072 er endeligt vedtaget af Aalborg Byråd den 27 -11- 2006

Henning G. Jensen
borgmester

Jens Kristian Munk
kommunaldirektør

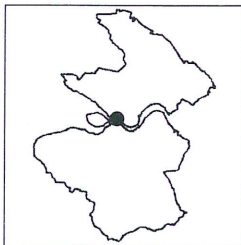
Lokalplan 12-072 er endeligt vedtaget af Sammenlægningsudvalget den - 4 -12- 2006

Henning G. Jensen
borgmester

Jens Kristian Munk
kommunaldirektør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 13.12.06
fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Bodil V. Henningsen
planlægger



Tinglysning

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Aalborg
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:

A ~~565~~ 483

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 115 E Hovedejd, Nørresundby Bygrunde

Ejendomsejer:

Lyst første gang den: 23.01.2007 under nr. 7921

Senest ændret den : 23.01.2007 under nr. 7921

Lyst på de i lokalplanens § 2 nævnte matrikelnumre
Afvist fsv ang vand- og vejarealer, der ikke findes
i matrikelfortegnelsen

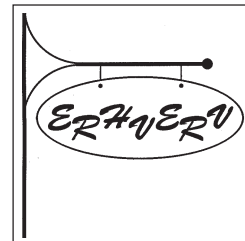
Retten i Aalborg den 30.01.2007

Rita Larsen - 96307063

Erhvervskategorier: Bilag A

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



Vejledning om miljøklasser og beskyttelsesafstande

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

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

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

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

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

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

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

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

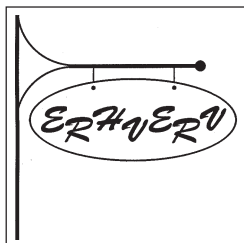
Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle beliggenhedskrav, hvor afstanden til boligområder skal være større end 500 meter. Som eksempel kan nævnes særligt risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

Der opereres med følgende minimumsafstandskrav:

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

Der kan forekomme situationer, der berettiger virksomheder til en anden miljøklassificering, end angivet i skemaet "Erhvervskategorier" på de følgende sider. Fx hvis en virksomhed foretager forureningsbegrænsende foranstaltninger udover det, der er normalt i forhold til gængse forureningsbegrænsende produktionsmetoder. I så fald kan en lavere klassificering accepteres, dvs. en kortere nødvendig afstand i forhold til forureningsfølsomme formål som fx boliger. Omvendt kan det være nødvendigt at klassificere en virksomhed højere end forudsat, hvis virksomheden forurener udover, hvad der er normalt for den pågældende virksomhedstype.

Der er altså **ikke** tale om afstandskrav, der **skal** overholdes. Men hvis afstanden tillades kortere end den, der fremgår af skemaet på de følgende sider, må det ske ud fra en konkret vurdering af den enkelte virksomheds forureningsbelastning på både kort og langt sigt.



Bilag A: Erhvervskategorier

Lokalplan 12-072

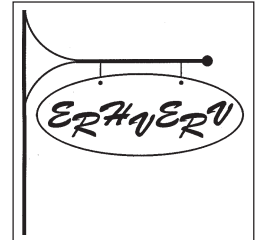
Slagteriområdet, Nørresundby Midtby

Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger
Boliger	Etageboliger	1-2	
Butikker	Dagligvarebutik Lavprisvarehus Supermarked Udvalgsvarerbutik	1-3 1-4 1-3 1-3	
Butikker med værksted	Guld/sølvsmide o.l. Møbelpolstrer o.l. Pottemager o.l. Reparation af A.V.-udstyr o.l. Skomager, skrædder o.l. Urmager o.l.	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	
Hotel/restaurant	Bar Hotel Restauration o.l.	1-3 1-3 1-3	
Klinikker	Kiropraktor Læge, tandlæge o.l. Terapi	1 1 1	
Kontorer	Administration Advokat, revisor o.l. Arkitekt, ingeniør o.l. Datarådgivning	1 1 1 1	
Service	Bedemand o.l. Ejendomsmægler o.l. Frisør o.l. Pengeinstitut Post- og telegrafvæsen Rejse-, turist-, billetbureau o.l. Små vaskerier/reenserier o.l. Solcenter	1 1 1-3 1 1 1 2-3 1-2	Ikke renseri i etageejendomme
Kulturelle formål	Bibliotek Biograf Kirke/menighedshus 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	

Erhvervskategorier: Bilag A

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger
Fritidsformål	Forlystelse/underholdning Klub/forening Sport	1-5 1-5 1-5	
Undervisning	Forskning Gymnasium Højere uddannelse Kursus/konference Skole	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	
Institutioner	Børneinstitution Kollegie Ungdoms/ældrebolig Ældreinstitution	1-3 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)	1-4 1-3 1-4	Det forudsættes, at anlæggene kan indpasses på en harmonisk måde. Mindre tekniske anlæg max. 30 m ² og en højde på max. 3 m kan altid etableres.
Engroshandel o.l.	Engroshandel Lagervirksomhed	2-6 2-6	

Støj fra erhverv: Bilag B

Lokalplan 12-072

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

Øvrige rekreative områder

Områder, hvor der på grund af anvendelsen (f.eks. områder til kortvarigt ophold, idrætsanlæg, stier m.v.) og beliggenheden (f.eks. grønne kiler mellem erhvervsområder), kan fastsættes højere vejledende støjgrænser end for de områder, der betegnes "Offentligt tilgængelige rekreative områder". Ved fastsættelse af vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.

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 nyttehaver, hvor der ikke må overnattes. Ved fastsættelsen af de vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.



Bilag B: Støj fra erhverv

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby

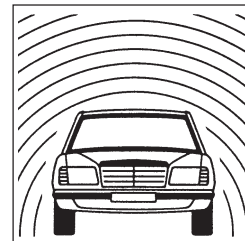
Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)

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.

Støj fra trafik: Bilag C

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



Støj fra vejtrafik

Støjen fra vejtrafik afhænger af antallet af biler, disses hastighed og andelen af tunge køretøjer. Ved registrering af vejtrafikstøj anvendes en gennemsnitsværdi af støjens variation i et døgn.

Under normale omstændigheder skal årstdøgntrafikken være på mellem 1.000 og 1.500 biler, før støjniveauet overstiger de 55 dB(A), der er grænsen for støjfølsomme formål, fx boliger.

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**.

Nye veje og varige trafikoplægninger

Ved anlæg af nye veje og ved varige trafikoplægninger, 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 55 dB(A)	maks. 55 dB(A)
55 - 65 dB(A)	maks. 65 dB(A)
over 65 dB(A)	maks. nuværende niveau

Anvendelse	Udendørs støjniveau	Indendørs støjniveau
Rekreative områder i det åbne land: - sommerhusområder - grønne områder og campingpladser	50 dB(A) 50 dB(A)	30 dB(A)
Rekreative områder i/nær byområder: - bydelsparker, kolonihaver, nyttehaver og turistcampingpladser	55 dB(A)	
Boligområder: - boligbebyggelse - daginstitutioner mv. - opholdsarealer	55 dB(A) 55 dB(A) 55 dB(A)	30 dB(A) 35 dB(A)
Offentlige formål - hospitaler - uddannelsesinstitutioner mv.	55 dB(A) 55 dB(A)	30 dB(A) 35 dB(A)
Liberale erhverv mv. - hoteller - kontorer mv.	60 dB(A) 60 dB(A)	30 dB(A) 35 dB(A)

Skema 1: Grænseværdier for vejtrafikstøj.

Særlige regler for midtbyen

For at fastholde midtbyens blandede bymæssige anvendelse kan der indpasses støjfølsomme anvendelser på arealer med støjniveauer som angivet i **Skema 2**, såfremt

- det ikke er muligt at anvende arealerne til ikke støjfølsomme formål,
- antallet af støjramte boliger søges minimeret,
- mindst en facade er belastet med mindre end 55 dB(A) og sove- og opholdsrum orienteres mod denne facade,
- de primære opholdsarealer maksimalt belastes med 55 dB(A).

Anvendelse	Udendørs støjniveau	Indendørs støjniveau
Rekreative områder i/nær byområder: - nyttehaver og turistcampingpladser	65 dB(A)	
Boligområder: - boligbebyggelse - daginstitutioner mv.	65 dB(A) 65 dB(A)	30 dB(A) 35 dB(A)
Liberale erhverv mv. - hoteller - kontorer mv.	70 dB(A) 70 dB(A)	30 dB(A) 35 dB(A)

Skema 2: Grænseværdier for vejtrafikstøj i midtbyen.



Bilag C: Støj fra trafik

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby 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 3**, eller hvor vibrationsniveauet overstiger 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau).

Miljøstyrelsen har beregnet mindsteafstande, der skal overholdes for at undgå vibrationer i husene og for at opnå et passende lavt støjniveau fra forbikørende tog. Afstandene er beregnet ud fra en samlet vurdering af støj og vibrationer:

- syd for Aalborg Banegård 90 m
- nord for Aalborg Banegård 50 m

Afstandene er beregnet på baggrund af trafikoplysninger for de enkelte jernbanestrækninger. Forskellen på afstanden syd og nord for Aalborg Banegård skyldes, at støjniveauet syd for er højere på grund af større og tungere trafik. Vibrationsniveauet kan i alle tilfælde forventes overholdt ved en afstand på 50 m.

Støjniveauet - men ikke vibrationerne - kan dæmpes ved at opføre afskærmning mellem jernbanen og bebyggelsen. Ved ønske om byggeri tættere på en jernbane end 50 m bør det ved målinger*) på stedet eftervises, om en grænseværdi for vibrationsniveauet på 75 dB kan forventes overholdt.

Ved boligbebyggelse, daginstitutioner og hospitaler skal de nævnte minimumsafstande dog altid overholdes.

*) *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.

Vejledninger

For uddybning af reglerne for trafikstøj henvises der til de til enhver tid gældende vejledninger fra Miljøstyrelsen om trafikstøj, p.t.:

- Nr. 3/1984 Trafikstøj i boligområder
- Nr. 1/1997 Støj og vibrationer fra jernbaner
- Nr. 5/1994 Støj fra flyvepladser

Anvendelse	Udendørs støjniveau	Indendørs støjniveau
Rekreative områder i det åbne land: - sommerhusområder - campingpladser	55 dB(A) 55 dB(A)	30 dB(A)
Rekreative områder i/nær byområder: - bydelsparker, kolonihaver, nyttehaver og turistcampingpladser	60 dB(A)	
Boligområder: - boligbebyggelse - daginstitutioner mv. - opholdsarealer	60 dB(A) 60 dB(A) 60 dB(A)	30 dB(A) 35 dB(A)
Offentlige formål - hospitaler - uddannelsesinstitutioner mv.	60 dB(A) 60 dB(A)	30 dB(A) 35 dB(A)
Liberale erhverv mv. - hoteller - kontorer mv.	65 dB(A) 65 dB(A)	30 dB(A) 35 dB(A)

Skema 3: Grænseværdier for støj fra jernbaner.

Parkeringsnormer: Bilag F

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



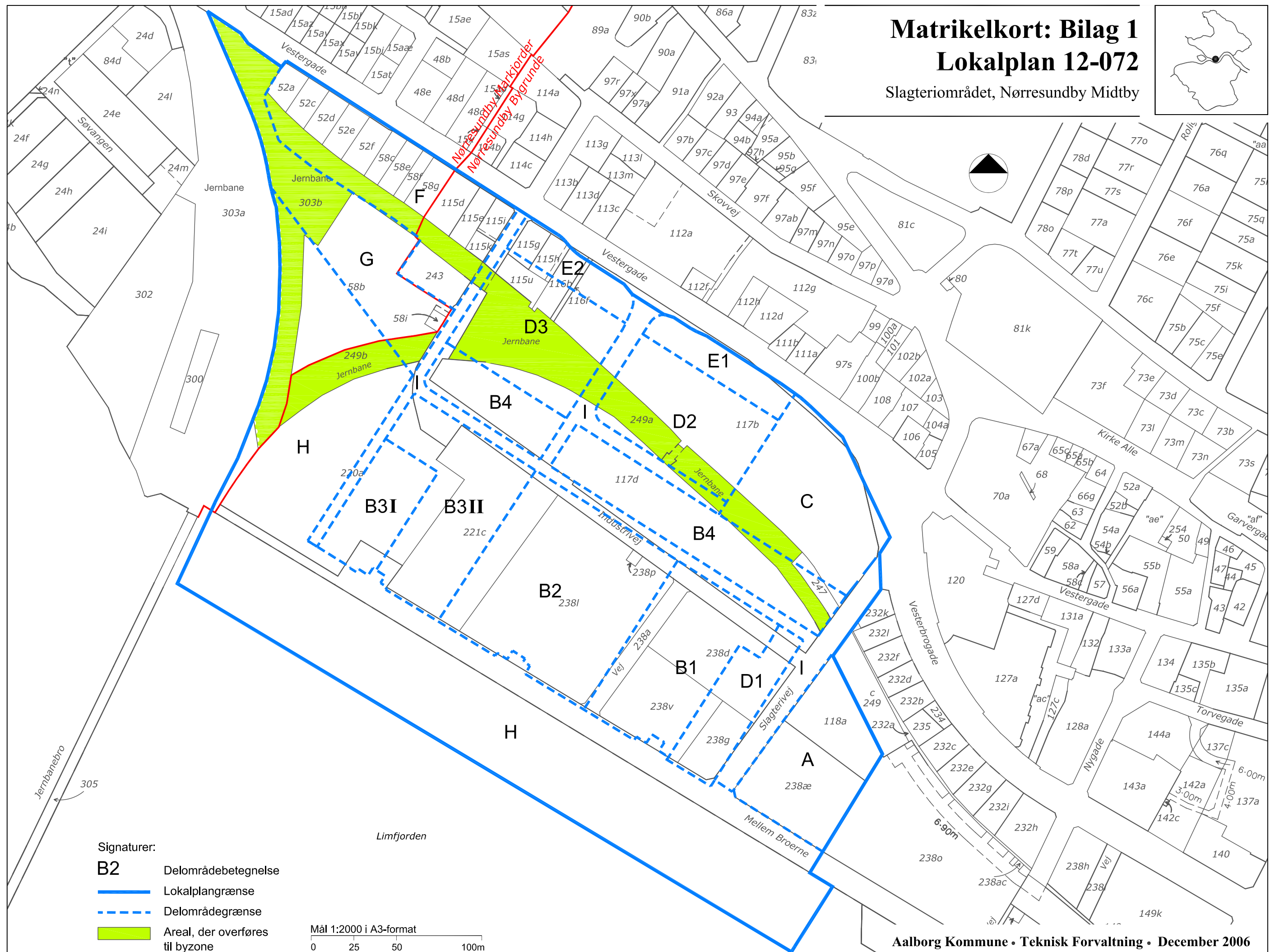
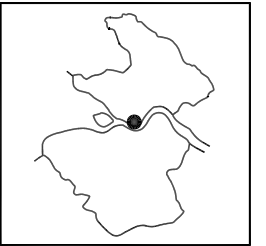
På den enkelte ejendom skal der udlægges tilstrækkeligt parkeringsareal til brug for ejendommens anvendelse efter følgende vejledende P-normer:

BEBYGGELSENS ART	P-NORMER: • Vestbyen • Aalborg midtby • Ø-gadekvarteret • Nørresundby midtby	P-NORMER: • Den øvrige del af kommunen
Boligbyggeri: Boliger Fritliggende enfamiliehuse Rækkehuse, dobbelthuse og lign. Etagehuse Ungdomsboliger, kollegier, enkeltværelser Plejehjem, ældreboliger m.v.	½ P-plads pr. bolig 1 P-plads pr. 4 boligenheder	2 P-pladser pr. hus 1½ P-plads pr. hus/lejlighed. P-pladser kan etableres i fælles P-anlæg 1½ P-plads pr. bolig 1 P-plads pr. 4 boligenheder
	Såfremt indretning og benyttelse kan sidestilles med almindelige boliger, er det de almindelige krav til boliger, der er gældende. I andre tilfælde beregnes 1 P-plads for hver fjerde bolig samt de nødvendige pladser til personale og gæster.	
Erhvervsbyggeri: Kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger Lagerbygninger Servicestationer Hoteller Restaurationer og lignende Supermarkeder/discountbutikker/større udvalgswarebutikker Øvrige butikker	1 P-plads pr. 100 m ² 1 P-plads pr. 100 m ² 10 P-pladser 1 P-plads pr. 4 værelser 1 P-plads pr. 20 siddepladser 1 P-plads pr. 25 m ² salgsareal samt 1 P-plads pr. 50 m ² bruttoetageareal i øvrigt 1 P-plads pr. 100 m ²	1 P-plads pr. 50 m ² etageareal (excl. garageareal) 1 P-plads pr. 100 m ² 10 P-pladser 1 P-plads pr. 2 værelser 1 P-plads pr. 10 siddepladser 1 P-plads pr. 25 m ² salgsareal samt 1 P-plads pr. 50 m ² bruttoetageareal i øvrigt 1 P-plads pr. 50 m ²
Andre erhvervsejendomme:	Fastsættes efter byrådets individuelle vurdering af antal ansatte samt kunder.	
Blandet bolig og erhverv:	Fastsættes som summen af kravet til de enkelte funktioner.	
Andet byggeri: Teatre, biografteater og lign. Idrætshaller Sportsanlæg Sygehuse Skoler Daginstitutioner	1 P-plads pr. 8 siddepladser 1 P-plads pr. 10 personer som hallen må rumme 1 P-plads pr. 5 siddepladser 1 P-plads pr. 125 m ² etageareal 1 P-plads pr. 2 ansatte samt 1 P-plads pr. 8 elever over 18 år 2 P-pladser pr. 20 normerede pladser	1 P-plads pr. 8 siddepladser 1 P-plads pr. 10 personer som hallen må rumme (dog mindst 20 pladser) 1 P-plads pr. 5 siddepladser 1 P-plads pr. 125 m ² etageareal 1 P-plads pr. 2 ansatte samt 1 P-plads pr. 4 elever over 18 år 4 P-pladser pr. 20 normerede pladser
Såfremt en type byggeri, der ikke er nævnt i listen, ønskes opført, fastsætter byrådet i hvert enkelt tilfælde kravet til antal parkeringspladser under hensyntagen til den konkrete anvendelse.		

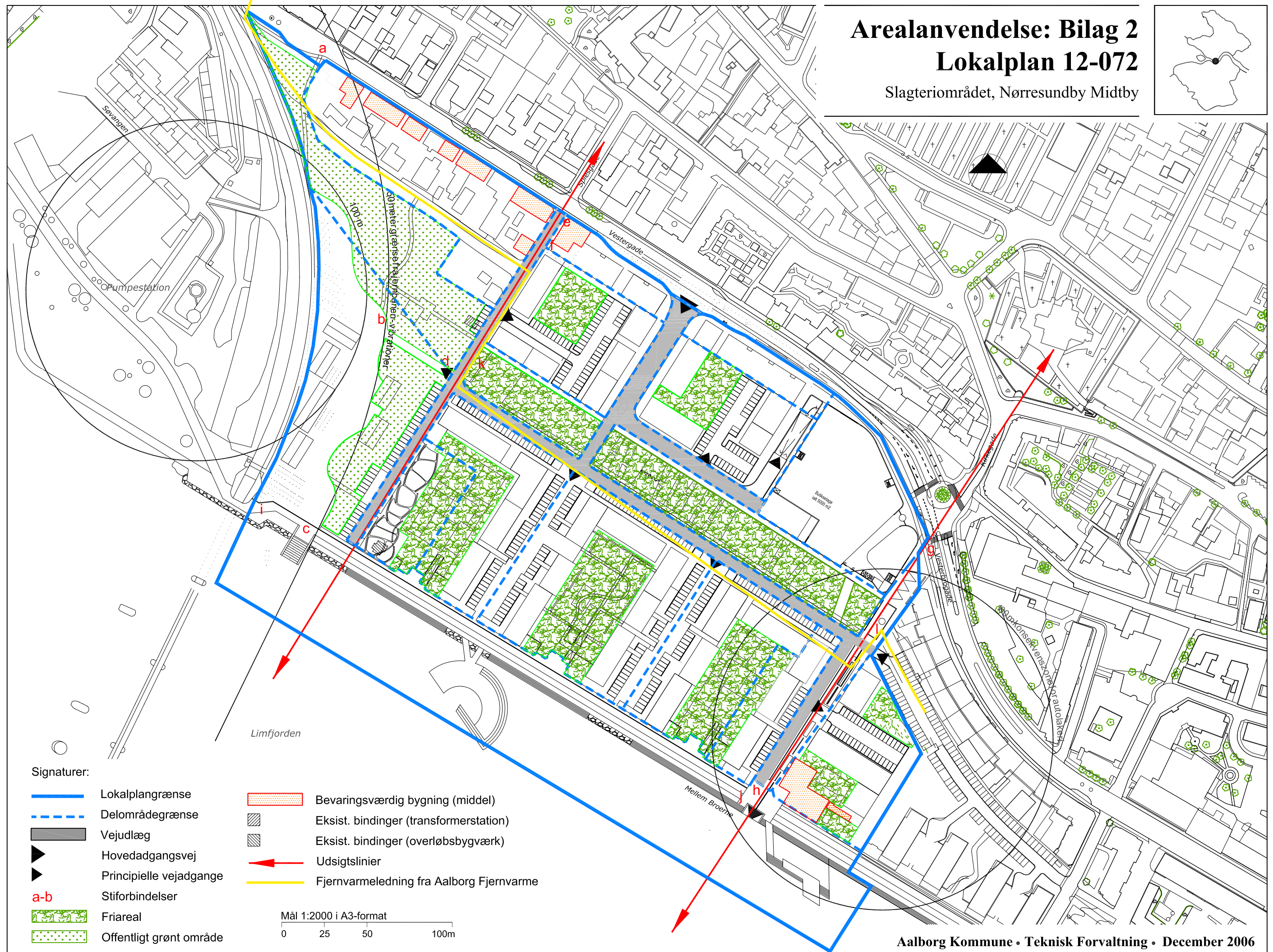
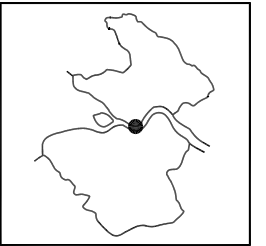
Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



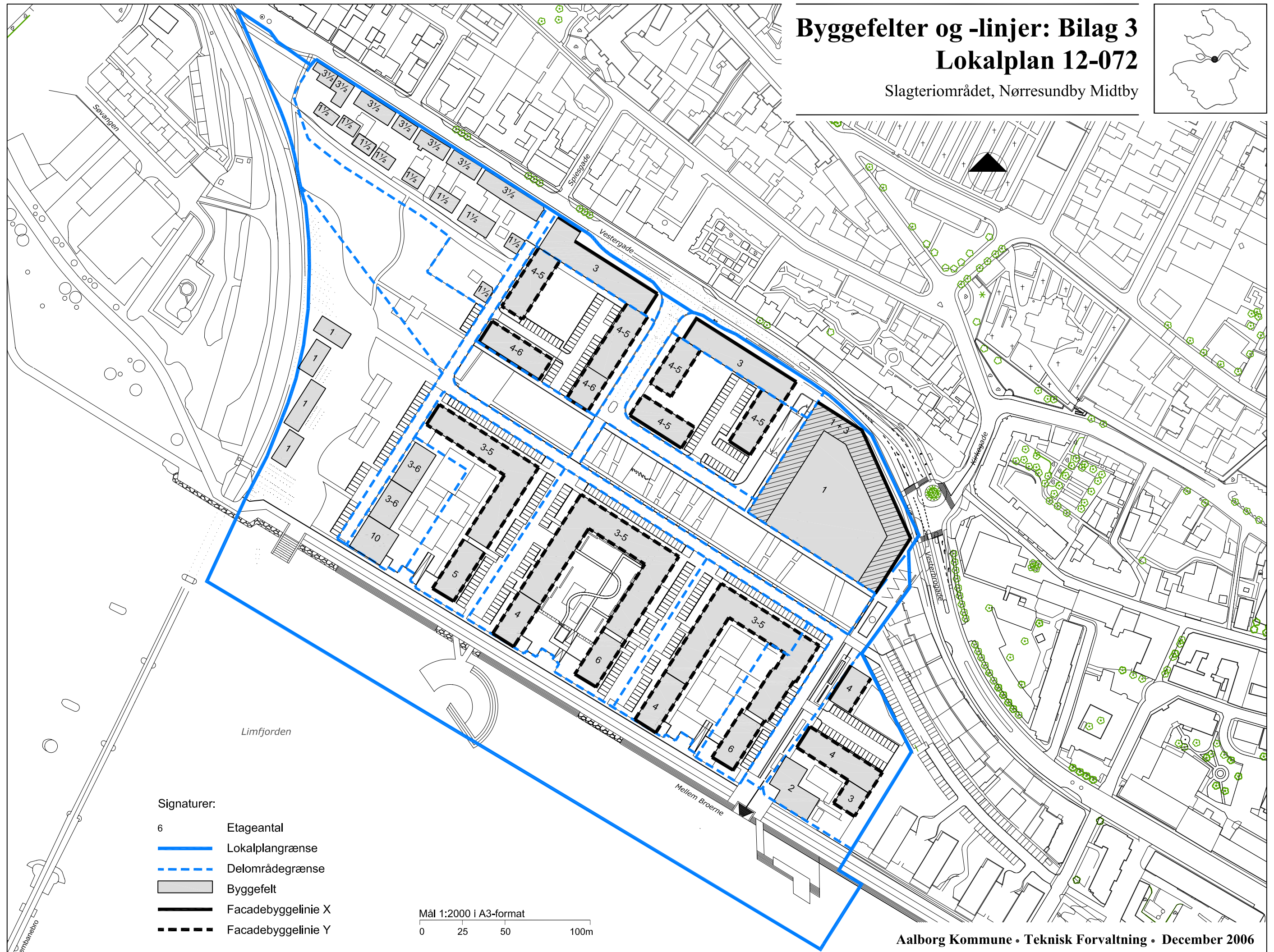
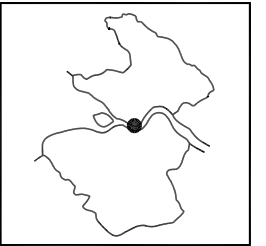
Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



Byggefelter og -linjer: Bilag 3

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



Signaturer:

- 6 Etageantal
- Lokalplangrænse
- - - Delområdegænse
- Byggefelt
- Facadebyggelinie X
- - - Facadebyggelinie Y

Mål 1:2000 i A3-format

0 25 50 100m

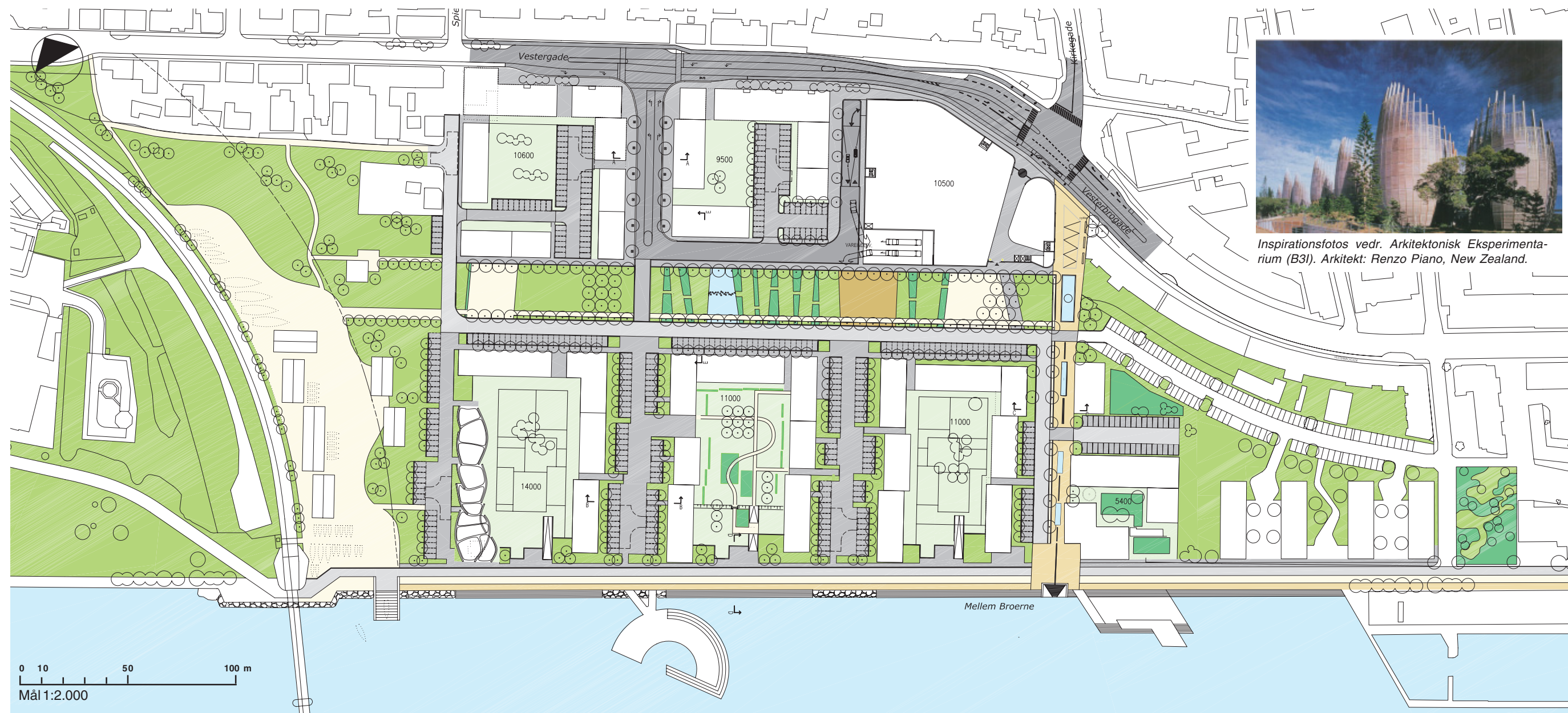
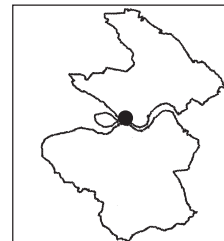
Aalborg Kommune • Teknisk Forvaltning • December 2006

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

Illustrationsskitse: Bilag 4

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby



Inspirationsfotos vedr. Arkitektonisk Eksperimentarium (B3I). Arkitekt: Renzo Piano, New Zealand.

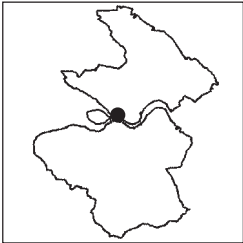
Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

	Asfalt		Fliser, fx "Ada" fra Escofet		Græs
	Beton fliser		Grus/stenmel		

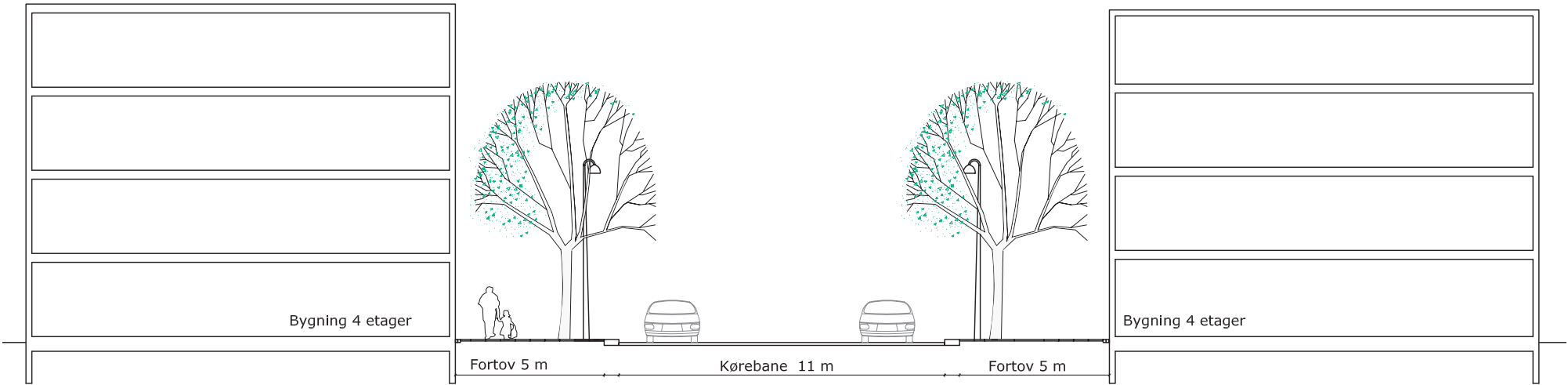
Tværsnit af veje: Bilag 5

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby

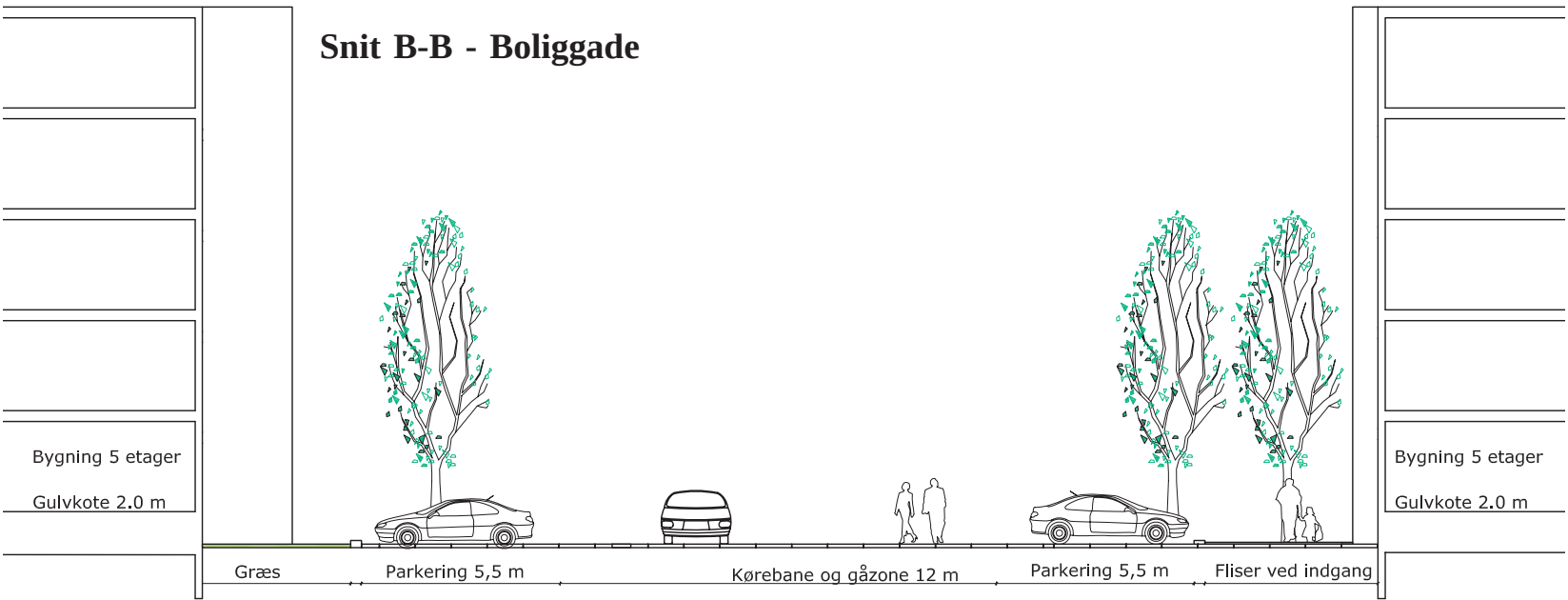


Snit A-A - Adgang fra Vestergade



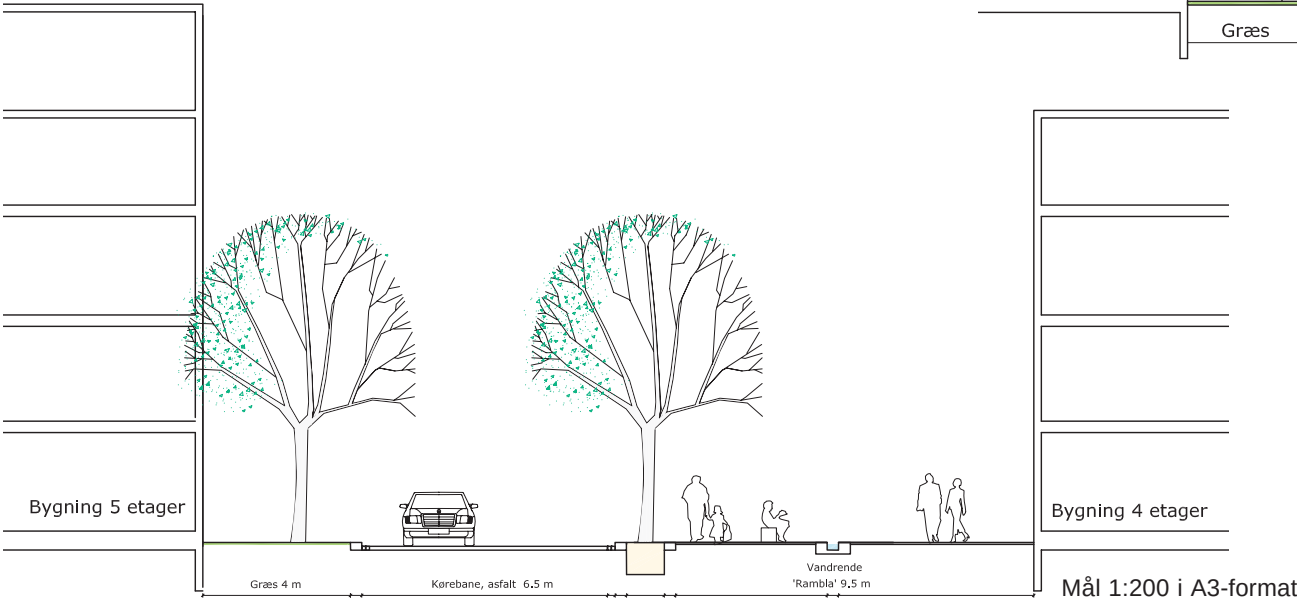
Mål 1:200 i A3-format

Snit B-B - Boliggade



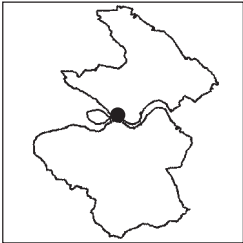
Mål 1:200 i A3-format

Snit C-C - Rambla



Tværsnit af veje: Bilag 5
Lokalplan 12-072

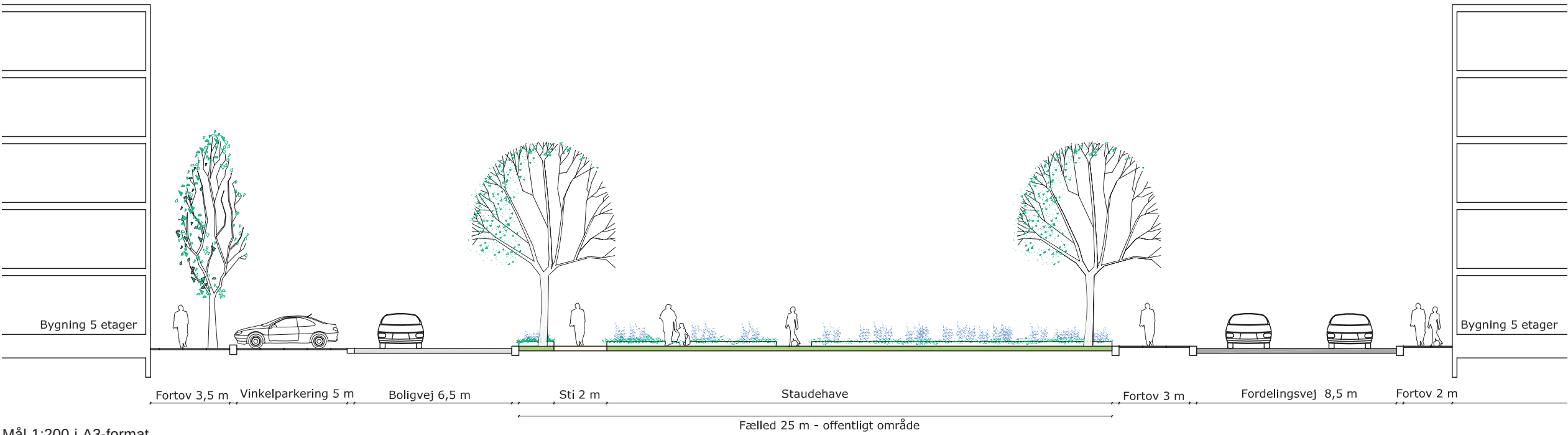
Slagteriområdet, Nørresundby Midtby

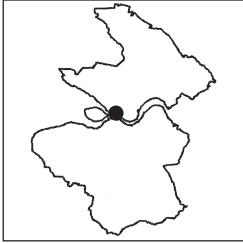


Snit D-D - Havnepromenaden



Snit E-E - "Grønningen"





Oversigtskort

Lokalplan 12-072

Slagteriområdet, Nørresundby Midtby

12-072

