

LOKALPLAN 3-6-102

IKEA, CITY SYD
SKALBORG



AALBORG KOMMUNE
TEKNIK- OG MILJØFORVALTNINGEN
JANUAR 2009

Nærmere oplysninger

Aalborg Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Stigsborg Brygge 5, Postboks 219
9400 Nørresundby
Tlf. 9931 2000

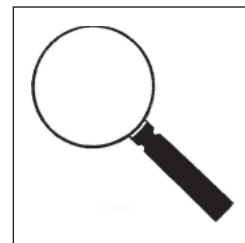
Lokalplanen er udarbejdet af COWI i samarbejde med Aalborg Kommune

Forsidebilledet viser lokalplanområdet set fra luften mod vest

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 3-6-102

IKEA, City Syd, Skalborg



Forside.....	1
Kolofon	2
Indholdsfortegnelse.....	3

Vejledning

Hvad er en lokalplan?	4
Redegørelse.....	5
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	6
Lokalplanområdets omgivelser	6
Lokalplanens indhold.....	7
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning.....	8
Miljøvurdering (MV og VVM).....	12
Sammenfattede redegørelse (MV)	14
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning.....	17

Planbestemmelser

Indledning	19
1. Formål	20
2. Område og zonestatus	20
3. Anvendelse	20
4. Udstykning	20
5. Bebyggelsens placering og omfang	20
6. Bebyggelsens udseende.....	20
7. Ubebyggede arealer.....	21
8. Veje, stier og parkering.....	22
9. Tekniske anlæg	23
10. Miljø.....	23
11. Grundejerforening	23
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug.....	23
13. Lokalplan og byplanvedtægt	24
14. Servitutter	24
15. Retsvirkninger	24
Vedtagelse	25
Tinglysning	26

Bilag

Erhvervskategorier, Bilag A *	27
Støj fra erhverv, Bilag B *	29
Støj fra trafik, Bilag C *	29
Parkeringsnormer, Bilag F *	31

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

Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2
Illustrationsskitse	Bilag 3



Vejledning

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

Bilag:

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

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

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

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

Hvornår laves der lokalplan?

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

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

Lokalplanforslaget

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

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

Den endelige lokalplan

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

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

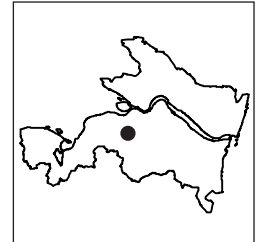
Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Redegørelse Lokalplan 3-6-102

IKEA, City Syd, Skalborg



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:10.000. Luftfoto optaget 2006.

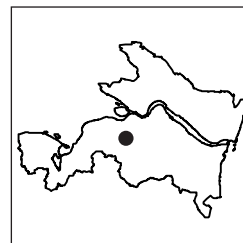
Lokalplanens baggrund og formål

Denne lokalplan er blevet til på foranledning af et konkret ønske om at udnytte den sydlige del af City Syd til detailhandelsformål. Området er i forvejen omfattet af en gældende lokalplan, men på grund af ændringer af Planlovens detailhandelsbestemmelser er lokalplanen uaktuel i forhold til de nuværende ønsker og mulighederne i loven.

Lokalplanen skal give mulighed for at opføre én butik inden for rammen af særligt store udvalgsvarebutikker, som kan opføres i byer med over 40.000 indbyggere eller i deres aflastningscentre. Lokalplanområdet skal markere den sydlige grænse af City Syd og sikre en visuel og landskabelig afslutning af området mod syd og vest.

Redegørelse Lokalplan 3-6-102

IKEA, City Syd, Skalborg

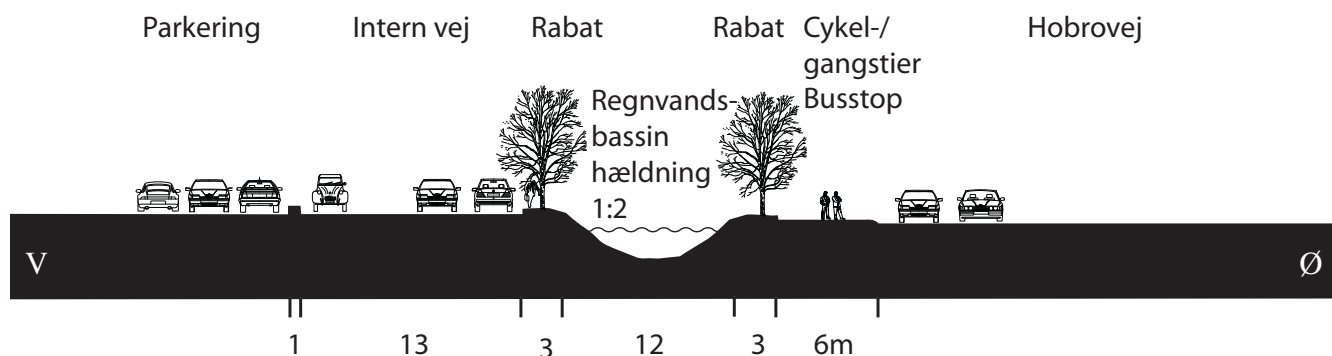


Visualisering af trafikløsning og butik (IKEA Ejendomme).

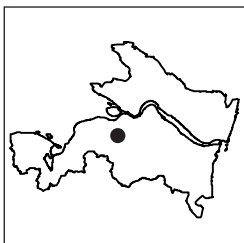
Lokalplanens indhold

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om opførelse af en IKEA-butik på 30.000 m². Lokalplanen skal dermed sikre mulighed for at placere én særligt stor udvalgswarebutik i et samlet bygningsvolumen med tilhørende parkering. Området skal disponeres, så bebyggelsen udgør

afslutningen af City Syd i sydlig retning. Planens bestemmelser skal sikre, at der udlægges tilstrækkeligt med parkeringsareal til butikkens forsyning på egen grund. Udformningen af tilkørselsvejene skal sikre, at trafikken til og fra området sker efter en samlet plan, der tilgodeser trafikafviklingen i hele City Syd. Lokalplanen ophæver den eksisterende lokalplan inden for lokalplanområdet.



Principssnit af lokalplanområdets østlige del set mod nord i mødet med Hobrovej. Ikke målfast.



Redegørelse

Lokalplan 3-6-102

IKEA, City Syd, Skalborg

Bestemmelser om skiltning og beplantning skal sikre, at området fremstår som en naturlig forlængelse af City Syd og samtidig udgør en visuel helhed. Langs områdets sydlige og vestlige grænse agter Aalborg Kommune desuden at stille krav om, at grundejeren skal etablere og vedligeholde en randbeplantning, som markerer afslutningen af City Syd. Beplantningen skal fremstå tæt og sammenhængende med en blanding af løvtræer og buske.

Miljø:

En lille del af lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser under indvindingsoplandet ved Drastrup. Lokalplanens bestemmelser om miljø skal sikre, at der ikke sker nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet. Samtlige færdselsarealer skal befæstes med fast belægning. Området skal separatkloakeres og overfladevand ledes til regnvandsbassiner langs Hobrovej, hvori overfladevand fra de befæstede arealer opsamles og bortledes. Resterende ubebyggede arealer skal være vandgennemtrængelige flader, som sikrer størst mulig nedsivning på egen grund.

Derudover tinglyses en særskilt deklaration på grunden med forbud mod anvendelse af pesticider.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Regionplanen

City Syd er i Regionplan 2005 udpeget til aflastningscenter. I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan udarbejder Aalborg Kommune en detailhandelsplan som afløser Regionplanens detailhandelsbestemmelser.

Lokalplanområdet indgår i Aalborg Kommunes drikkevandsforsyning, og en del af området er omfattet af særlige drikkevandsinteresser. Lokalplanens bestemmelser tager derfor særligt hensyn til dette.

Et 200 m bredt bælte i områdets vestlige kant er i

kraft af et regionplantillæg reserveret til en eventuel fremtidig vestlig Limfjordsforbindelse omkring Aalborg, hvilket der skal tages højde for i forbindelse med en konkret detailprojektering. Lokalplanområdet tager højde for forbindelsen ved at holde en afstand på 47 m fra reservationslinjens midte, og med byggefeltet i en afstand af mindst 70 m fra reservationslinjens midte.

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af én særligt stor udvalgswarebutik på op til 30.000 m² bruttoetageareal.

Opførelse af en udvalgswarebutik af denne størrelse kræver ifølge Planloven en samlet detailhandelsplanlægning for hele kommunen, der afløser Regionplanens bestemmelser herom. Detailhandelsplanen får status som en del af Kommuneplanens Hovedstruktur. Lokalplanen kan derfor ikke udmøntes før ovennævnte plangrundlag er politisk vedtaget.

Kommuneplanen

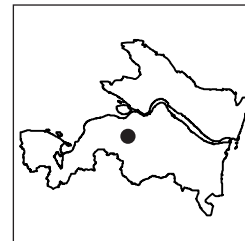
Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 3.6.H1 Krebsen m.m., som udlægger området til erhverv og butikformål. 10 ha - svarende til ca. halvdelen af rammeområdet - er udlagt som "hvilende" rummelighed. Ved udskillelsen af området til IKEA i et nyt rammeområde bliver rammeområdet ca. 7,7 ha mindre, men den hvilende rummelighed påvirkes ikke.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet den giver mulighed for en større bygningshøjde og en ændret anvendelse.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg med tilhørende VVM-redegørelse for de trafikale, visuelle, detailhandelsmæssige og miljømæssige konsekvenser af planlægningen. Kommuneplantillægget sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen. Kommuneplantillæg 3-003 offentliggøres samtidig med lokalplanen, men i et særskilt hæfte.

Redegørelse Lokalplan 3-6-102

IKEA, City Syd, Skalborg



I kommuneplanens hovedstruktur er området tiltænkt en rolle som afslutning på City Syd. Der skal derfor skabes en klart defineret bykant omkring områdets sydlige og vestlige grænser ved hjælp af beplantning. Der vil blive tinglyst en deklaration om beplantning mod syd og vest på arealerne umiddelbart op til lokalplanområdet. I kommuneplanens hovedstruktur er der angivet mulighed for skovrejsning mod vest og syd.

Trafik

I Aalborg Kommunes vejudbygningsplan 2005-16 står der; "Det regionale centerområde City Syd i den sydvestlige del af tætbyområdet er blevet en væsentlig faktor i indkøbsmønstret. Betjeningen af området fra motorvejsnettet er ikke god og giver derfor afviklingsproblemer på Indkildevej og Hobrovej."

Vejudbygningsplanen angiver flere løsninger, som kan lette presset på vejnettet omkring City Syd. Et nyt tilslutningsanlæg til E45 ved Mariendals Mølle kan øge kapaciteten og forhindre kødannelse fra Indkildevej ud på E45. En vestlig fjordforbindelse med tilslutning til Hobrovej syd for City Syd vil flytte

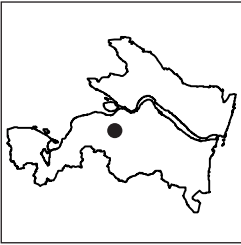
en anseelig trafikmængde væk fra Hobrovej.

VVM-redegørelsen for IKEA-projektet og tilhørende trafikmodel viser, at realiseringen af lokalplanen og nedenstående vejprojekter vil medføre en øget trafikbelastning af Krebsen med ca. 4600 biler i døgnet i 2012 og 5750 biler i døgnet i 2020. Krebsen er for nylig forlænget, og vurderes at have den nødvendige kapacitet, såfremt der etableres svingbaner ind i området, men projektet vil kræve en udbygning af rundkørslen ved Hobrovej til to spor eller et signalanlæg.

Den eksisterende rundkørsel mellem Krebsen og Fiskene forudsættes bibeholdt med 3 ben. Ved Stenbukken etableres et 4-benet signalreguleret kryds med svingbaner, som bliver hovedadgangsvej ind i lokalplanområdet. Krydset forbindes med en intern vej gennem lokalplanområdet, som igen tilsluttes Krebsen i lokalplanområdets vestlige grænse. På Hobrovej er den øgede trafikmængde nord for Krebsen beregnet til 4450 ekstra biler i 2012 og 7500 ekstra biler i døgnet i 2020.



Illustration af de påtænkte vejprojekter som følge af udbygningen af City Syd.



Redegørelse

Lokalplan 3-6-102

IKEA, City Syd, Skalborg



Parkeringsforholdene skal som minimum opfylde Aalborg kommunes parkeringsnormer, hvilket forventes at resultere i et krav om ca. 800 pladser inklusiv personalepladser, der skal være etableret ved åbning af butikken. I det udlagte parkeringsareal er der muligheder for yderligere parkeringsmuligheder på grunden, idet der med det bagvedliggende parkeringsareal er plads til minimum 1100 pladser.

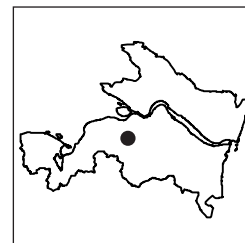
Denne "buffer" til yderligere parkering skal bl.a. ses i lyset af parkeringserfaringer fra andre IKEA-butikker, samt beliggenheden ved det overordnede vejnet i City Syd. Ved butikkens hovedindgang samt personaleindgang skal der etableres cykelparkering.



Figureerne viser den nuværende og fremtidige trafikale belastning af City Syd og tilstødende veje på baggrund af trafikmodel fra januar 2008. Modellen indregner en IKEA samt en udvidelse af BAUHAUS og en ny Idemøbler. I fremtidsberegningerne er vejprojekterne, der er vist på side 9, indregnet. (Via Trafik og Aalborg Kommune)

Redegørelse Lokalplan 3-6-102

IKEA, City Syd, Skalborg



Oversigtskort med fremtidige busstoppesteder

Lokalplan 05-028

Planområdet er omfattet af gældende lokalplan 05-028, Skalborgcenteret fra december 1989. Lokalplanen omfatter gaderne Fiskene, Stenbukken og Krebsen i den sydlige del af City Syd. Lokalplanen opdeler området i en række delområder, som ikke længere er aktuelle. Anvendelsesbestemmelserne er afhængige af denne områdeopdeling, og dermed også uaktuelle. Desuden indeholder planen bestemmelser om beplantning, som det har vist sig ikke at være praktisk muligt at etablere p.g.a. dårlige vækstforhold.

På den baggrund ophæves lokalplan 05-028 inden for lokalplanområdet med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Kollektiv trafik

City Syd området betjenes af såvel metro- og servicebusser som regionalruter. Hovedparten af busserne kører ad Hobrovej, og der er anlagt et stoppested på Hobrovej ud for lokalplanområdet i sydgående retning og umiddelbart nord for rundkørslen på

Hobrovej i nordgående retning. Der kan endvidere etableres et busstoppested på Krebsen for de ruter, der betjener City Syd internt.

Det er Aalborg Kommunes mål, at der ved udlæg af nye byområder maksimalt skal være 400 m gang til nærmeste stoppested. Med anlæggelsen af de nye stoppesteder bliver der ca. 250 m til det fjerneste. Derudover betjener Aalborg Nærbane Station i Skalborg, som ligger ca. 2,2 km mod nord.

Teknisk forsyning mv.

Opvarmning

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning.

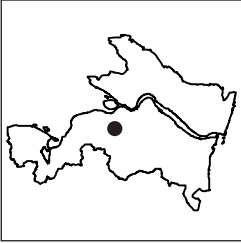
Kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan og angivet som planlagt separatkloakeret. Lokalplanområdet skal separatkloakeres.

Overfladevand fra parkeringsanlæg, tage m.m. skal opsamles og via regnvandsbassin i områdets østlige del ledes til offentlig overfladevandsledning ved Hobrovej. Inden afledning til offentlig kloak skal overfladevand forsinkes til 1 l/s/ha. Overfladevand afledes til Østerå, mens spildevand ledes til rensning ved Renseanlæg Vest. Det skal sikres, at der ikke sker nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet inden for lokalplanområdet.

Der skal udføres væsentlige, offentlige anlægsarbejder, inden der kan afledes separat overfladevand fra området. Det må derfor påregnes, at der vil gå minimum 6-9 måneder fra en beslutning om udbygning af området foreligger, til der kan ske afledning til den offentlige overfladevandsledning.

Inden for lokalplanområdet, langs Krebsen mod Hobrovej, er der etableret et midlertidigt forsinkelsesbassin til vejvand. Bassinet drives af Teknik- og Miljøforvaltningen, og afledning herfra sker ikke til offentlig kloak.



Redegørelse

Lokalplan 3-6-102

IKEA, City Syd, Skalborg

Renovation

Af hensyn til arbejdsmiljøet og fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter Renovationsvæsenets regulativer, der findes på www.skidt.dk.

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

Hvor der er behov for at opsamlingen af affald 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.

Ved detailhandelsbutikker bør der, afhængigt af butikstypen, tages højde for og afsættes plads til, at kunderne kan aflevere tom emballage som eksempelvis pap, papir, plast, flasker og lign.

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

Miljøvurdering (MV og VVM)

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer" opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering.

Formålet med loven er at fremme en bæredygtig udvikling. Derfor skal offentlige myndigheder udarbejde en miljøvurdering, hvis gennemførelse af en plan eller et program kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Planerne er screenet i forhold til kriterierne nævnt i lovens bilag 2. Lokalplanen og kommuneplantillægget omfatter et projekt i lovens bilag 4, pkt. 10 b: Anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikscentre og parkeringspladser.

Aalborg Kommune har herefter vurderet, at lokalplanen og kommuneplantillægget er omfattet af kravet om at udarbejde en miljøvurdering, da planens muligheder for at etablere en stor udvalgsvarerbutik vil kunne medføre en væsentlig ændring og belastning af det bestående miljø.

Placering af et boligvarerhus af denne størrelse er ligeledes omfattet af Planlovens VVM-regler (VVM-bekendtgørelsen), hvor VVM-pligtige anlæg er opført. I bekendtgørelsens bilag 1 nr. 35, der gælder for detailhandelscentre, som på grund af størrelsen har regional betydning. I Miljøministeriets VVM-vejledning er det uddybet, hvad der i denne forbindelse forstås ved et detailhandelscenter. Der skal være tale om et større, samlet butiksareal som kan udgøres af flere butikker langs en gade, en eller flere store butikker, eller en samling af flere butikker under samme tag i et butikscenter.

Boligvarerhuset er af en sådan størrelse og karakter, at det forventes at få regional betydning. Derfor er der udarbejdet en VVM-redegørelse, som beskriver projektets miljøpåvirkninger og alternativer, samt en tilhørende detailhandelsplan for hele kommunen, som fastlægger de arealmæssige retningslinjer for anlægget vedrørende anvendelse, placering og udformning.

Da der i dette tilfælde vil være stort sammenfald mellem indholdet i miljøvurderingen af planen og VVM-redegørelsen for projektet, er miljøvurderingen indarbejdet i VVM-redegørelsen, der offentliggøres samtidig med lokalplanen i særskilt hæfte - nedenfor gengives et kortfattet resumé:

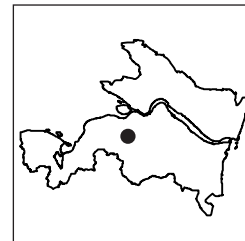
Trafikal belastning

I forbindelse med VVM-redegørelsen for projektet er der udført trafikberegninger og en opdatering af trafikmodellen for Aalborg. På figurene side 10 ses kort med de nyeste trafiktal for City Syd på baggrund af tællinger fra januar 2008.

Redegørelse

Lokalplan 3-6-102

IKEA, City Syd, Skalborg



Modellen er herefter fremskrevet med den beregnede trafik for IKEA og Idemøbler samt udvidelsen af Bauhaus. Udbygningen vil medføre en stor trafikstigning på vejnettet, særligt på Krebsen og Hobrovej, hvor der i 2020 forventes 7500 ekstra biler i døgnet på Hobrovej og 4450 ekstra biler i døgnet på Krebsen.

I VVM-redegørelsen er den øgede trafikmængde vurderet, og hovedkonklusionerne er:

- Der er behov for ekstra kapacitet på Hobrovej. Behovet søges opfyldt ved at udvide vejen med ekstra kørespor i rundkørslen ved Krebsen og nord for denne.

- Der er behov for ekstra kapacitet på Krebsen, hvilket søges opfyldt ved at udvide Krebsen med svingbaner.

- Der er behov for ekstra kapacitet i krydset Krebsen/Stenbukken. Krydset foreslås signalreguleret og aflastet med en svingbane fra Hobrovej direkte ind i området.

- Den kollektive trafikbetjening søges tilgodeset gennem etablering af nyt busstop på Krebsen med sti til IKEAs indgang samt sti fra busstop på Hobrovej til IKEAs hovedindgang.

Luftforurening

Den øgede trafikbelastning vil medføre en stigning i antallet af luftforurenende partikler i området på 1,8%. Dette svarer til 1/2-1 års generel vækst i trafikken i kommunen.

Støj fra vejtrafik

Den øgede trafikbelastning vil medføre en stigning i trafikstøjen i de tilstødende boliger ved Hobrovej og gården syd for IKEA, som i 2020 vurderes at være ca. 2 dB højere end idag. Heri indgår støj fra kundetrafik på de interne veje på IKEAs ejendom. Forskellen i lydniveau kan normalt opfattes, hvis der er en forskel på mindst 3 dB.

Støjniveauet ved boligerne langs Hobrovej og gården syd for IKEA er allerede i dag over den anbefalede grænseværdi på 58 dB(A). De overordnede vejud-

bygningsplaner for Aalborg indgår ikke i støjberegningen. Vejbygningerne forventes at medføre et fald af trafikken på Hobrovej, der kan betyde et fald i støjniveauet på 2-3 dB.

Støj fra virksomheder

I forhold til nærliggende beboelsesejendom skal virksomheden overholde gældende grænseværdier for virksomhedsstøj. Gældende grænseværdier for støj fremgår af Bilag B.

Den væsentligste støjkilde er kunde- og varekørsel på IKEAs interne veje og parkeringsarealer.

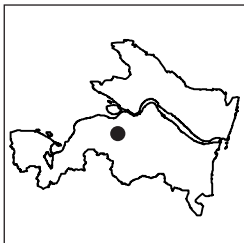
Af hensyn til overholdelse af støjgrænserne og for at minimere gener fra parkeringspladsen mv sikrer lokalplanen, at der opføres et tæt hegn langs skel mod naboejendommen syd for IKEA, som anført i VVM-redegørelsen.

Detailhandelsstruktur

I VVM-redegørelsen er det undersøgt, hvilken effekt IKEA vil få for detailhandelsstrukturen i regionen. I konsekvensvurderingerne indgår en række forudsætninger om udviklingen i detailhandelen generelt samt en række større igangværende og planlagte butikksprojekter i Aalborg og regionens øvrige byer.

Til trods for at IKEA i Aalborg forventes at få en omsætning på mere end 500 mio. kr. forventes IKEA ikke at påvirke den regionale detailhandelsstruktur væsentligt. Dette skyldes dels, at IKEA påvirker et meget stort geografisk område, samt at 0-alternativet ligeledes omfatter en relativt omfattende butiksudbygning i området. Effekten vil være størst i byer, hvor der er i dag er specielle boligudstudsbutikker, der fører en væsentlig del af IKEA-relaterede varegrupper. IKEA i Århus forventes at opleve en omsætningsnedgang på 50 mio. kr.

Med hensyn til socioøkonomiske følger af projektet, vurderes det, at IKEA-butikken vil resultere i en nettotilvækst på ca. 100 arbejdspladser i detailhandelen i Nordjylland i forhold til 0-alternativet.



Redegørelse

Lokalplan 3-6-102

IKEA, City Syd, Skalborg

Visuelle konsekvenser

I VVM-redegørelsen er de visuelle konsekvenser belyst ved brug af computerbearbejdede fotos, som bl.a. fremgår af lokalplanens side 7. Visualiseringerne viser, at IKEA vil fremstå som en stor markant bebyggelse i dens nærområde, herunder i forhold til andre butikker i City Syd. Farvevalget af boligvarehuset er med til at fremhæve bygningens fremtoning. Fjerneeffekten af projektet vurderes at være begrænset.

Samlet vurderes projektet ikke at have en væsentlig negativ visuel påvirkning på omgivelserne, bl.a. da området i forvejen anvendes til centerformål med store butikker.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdets sydøstlige del er omfattet af almindelige drikkevandsinteresser, mens den nordvestlige del er omfattet af særlige drikkevandsinteresser. Ved udbygning af området skal det derfor sikres, at der ikke sker nedsivning af skadelige stoffer til grundvandet.

Ligeledes skal det ved anlæg af befæstede arealer sikres, at der ikke anvendes tilslagsstoffer, som kan udgøre en fare for drikkevandet. Det vurderes i VVM-redegørelsen, at der i anlægsfasen kan være behov for midlertidig sænkning af grundvandsspejlet ved bortpumpning.

Jordforurening

Der er 1. januar 2008 indført lovregler om områdeklassificering. På www.skidt.dk kan man se, om lokalplanområdet er helt eller delvist omfattet af områdeklassificering. Områdeklassificering betyder, at jorden defineres som værende lettere forurenede.

Det medfører, at flytning af jord fra hver enkelt matrikel skal anmeldes til Renovationsvæsenet, og jorden fra hver matrikel skal analyseres i forbindelse med jordflytningen.

Sammenfattende redegørelse

iht. Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer til endelig vedtagelse af lokalplan nr. 3-6-102

I forbindelse med Byrådets endelige vedtagelse af lokalplan nr. 3-6-102, skal der efter miljøvurderingsloven foreligge en sammenfattende redegørelse for,

- 1 hvordan miljøhensyn er integreret i planen, og hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- 2 hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, og
- 3 hvorledes kommunen vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen.

Miljøhensyn er på flere punkter indarbejdet i lokalplanen. På baggrund af indlæg i høringsperioden opsummeres lokalplanens miljøhensyn i forhold til

- Trafik
- Støj
- Grundvand

Trafik

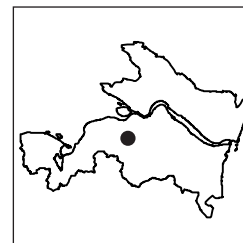
Etableringen af IKEA og andre nye butikker i City Syd i øvrigt vil få store trafikale konsekvenser på vejene i og omkring City Syd i Skalborg, ligesom der allerede i dag er konstateret afviklingsproblemer på Indkildevej og Hobrovej.

Som forudsætning for lokalplanlægningen og konsekvensvurderingen af vejnettet indregnes flere vejprojekter i området, med henblik på at optimere trafikafviklingen:

- Rundkørslen Krebsen/Hobrovej om/udbygges
- Hobrovej udvides til 4 spor på strækningen fra IKEA til Vægten, og IKEAs indkørsel fra Hobrovej sker via selvstændig svingbane
- Krebsen ombygges
- Ny forbindelsesvej fra Stenbukken til Fiskene og Krebsen

Redegørelse Lokalplan 3-6-102

IKEA, City Syd, Skalborg



- Ombygning af Stenbukkens udkørsel ved Vægten (højre ind/højre ud), samt 2-sporet rundkørsel ved Løven/Vægten.

Indsigelser/alternativer

I indlæg fra høringsperioden efterspørges redegørelse for konsekvenser med hensyn til trafik og trafik-sikkerhed i omkringliggende byområder (Skalborg, Drastrup, Dall Villaby og Svenstrup). Det foreslås endvidere, at IKEA ikke opføres før de trafikale forhold i området er i orden.

Opførelse af IKEA vil betyde øget trafik til og fra City Syd, herunder på Hobrovej. Blandt andet med baggrund i dette og den forøgelse af trafikken, der er sket løbende siden Storcenteret åbnede i City Syd, har kommunen igangsat planlægningsprocessen for 3 store vejanlæg hhv. Egnspanvej, indfletningsanlægget til Mariendals Mølle samt Ny Dallvej. Disse tre vejforbindelser samt en 3. Limfjordsforbindelse er således ikke en del af VVM for IKEA, idet vejanlæggene er af en sådan størrelse, at der skal udarbejdes en selvstændig VVM for disse anlægsarbejder. Når anlæggene står færdige vil der opnås reduktion i trafikken på Skalborg Bakke. Indtil disse anlæg står færdige vil trafikken på Hobrovej øges med etablering af IKEA, ligesom der kan ventes forøget trafik p.b.a. de generelle trafikstigninger.

Jo længere væk trafikken kommer fra den nye IKEA desto mere fordeler den sig på flere veje. Som led i miljørapporten er der gennemført vurderinger og analyser i et område, der er vurderet at kunne blive væsentligt berørt af etableringen af IKEA set i forhold til den nuværende miljømæssige belastning. Som følge af øget trafik til City Syd og den generelle trafikstigning vil trafikken på de gennemgående veje i de omkringliggende byområder, herunder Svenstrup kunne stige, men i mindre omfang. Derved udgør en ekstra trafik som følge af IKEA mindre af den samlede trafik på vejnettet i øvrigt. Samtidig bør det nævnes, at den generelle trafikvækst udgør en endnu større andel af trafikstigningen. Trafikafviklingen i disse områder og eventuelle behov for afhjælpende

foranstaltninger vurderes i den løbende overvågning af trafiknettet.

Den ændrede trafikstruktur, flere konfliktpunkter og en generel vækst i trafikken medfører øget risiko for trafikuheld, men fokus på trafiksikkerhed ved fastlæggelse af den geometriske udformning, indretning af nyt lyssignal, ny rundkørsel, vejlukning samt placering af skilte mv. skal sikre, at denne risiko minimeres. Desuden etableres nye fortove og fodgængerfelter. I forbindelse med den videre detailprojektering skal der gennemføres en trafik-sikkerhedsrevision af projektet, hvor der særligt ses på shunten fra Hobrovej med direkte indkørende trafik til IKEA og dens konflikt med ligeud kørende cyklister langs Hobrovej.

Overvågning:

Kommunen følger trafikafviklingen som led i de løbende trafiktællinger og den almindelige trafikplanlægning, og vurderer herigennem eventuelle behov for afhjælpende foranstaltninger i forhold til trafikafvikling og trafiksikkerhed.

Støj

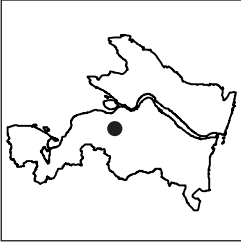
De væsentligste støjmæssige påvirkninger vil være i form af øget trafikstøj langs Hobrovej og virksomhedsstøj fra IKEAs kunde- og varetransporter i forhold til nærliggende gårdejendom.

Lokalplanen fastlægger blandt andet

- at lokalplanområdet er forbeholdt en butik på op til 30.000 m² (miljøklasse 1-4)
- at virksomhederne skal overholde de til enhver tid gældende vejledende støjgrænser for virksomhedsstøj mod nærliggende gårdejendom,
- krav til etablering af støjabsorberende hegn på min 1,8 m i skel mod nabogård.

Indsigelser/alternativer

I indlæg fra høringsperioden er der udtrykt bekymring for den øgede støjpåvirkning i området omkring City Syd, og der savnes oplysninger om støjpåvirk-



Redegørelse

Lokalplan 3-6-102

IKEA, City Syd, Skalborg

ninger. Det foreslås endvidere, at IKEA ikke opføres før støjforholdene langs vejene er i orden.

Miljørapporten beskriver de forventede konsekvenser for støjpåvirkningen i området som følge af opførelse af IKEA. Det skal nævnes at trafikken og dermed trafikstøjen under alle omstændigheder kan forventes øget ved realisering af byggemulighederne i City Syd uden IKEA.

Støjniveauet forventes at stige ved boliger omkring Hobrovej og tilstødende veje som følge af den forventede øgede trafik, som IKEA og den øvrige udbygning af City Syd skaber. Støjberegningen dækker bl.a. boligområdet omkring Hjortevej m.fl. Her er stigningen i støjniveauet fra 2008 til 2020 beregnet til at ca. 2 dB højere end i dag. Ændringer under 3 dB kan det menneskelige øre normalt ikke opfatte. Ændringen i støjbelastningen ansås at være i samme størrelsesorden som boligerne på Skalborg Bakke. På øvrige veje omkring vil stigningen være mindre som følge af mindre trafikstigninger.

I miljørapportens beregninger har ikke indgået de planlagte overordnede vejombygninger i Aalborg Syd, der forventes at mindske trafikken på Hobrovej væsentligt og dermed støjbelastningen.

Overvågning

Virksomhederne skal i forbindelse med etablering sandsynliggøre overfor kommunen, at støjgrænserne for virksomhedsstøj kan overholdes. Kommunen kan følge op på overholdelse af kravene bl.a. på grundlag af klager.

I kommunens kommende handleplan for trafikstøj vil støjbelastningen omkring City Syd indgå i kommunens prioritering af en indsats for nedbringelse af støjen langs det samlede vejnet.

Grundvand

Den vestligste del af området ligger i område med særlige drikkevandsinteresser. Den væsentligste problemstilling i forhold til grundvandsbeskyttelse

vedrører overfladevand fra de store vej- og parkeringsarealer.

Lokalplanen fastlægger bl.a.

- spildevand tilsluttes offentlig kloakforsyning
- færdsels- og parkeringsarealer skal være befæstede
- overfladevand fra vej- og parkeringsarealer opsamles i separat spildevandssystem i regnvandsbassiner langs Hobrovej og med afledning til offentligt overfladevandsledning.
- grønne arealer udlægges med beplantning, eller vandgennemtrængelig overflade.

Indsigelser/alternativer

I indlæg fra høringsperioden er der udtrykt bekymring for, om etablering af butikken kan resultere i øget risiko for jordforurening og dermed risiko for grundvandet, dels i anlægsfasen og dels i driftsfasen.

Den væsentligste problemstilling knytter sig til forurenede overfladevand fra veje og parkeringsarealer ved butikken. Lokalplanen sikrer at alle færdsels- og parkeringsarealer skal være befæstede og overfladevand fra vej- og parkeringsarealer opsamles i separat spildevandssystem i regnvandsbassiner langs Hobrovej og med afledning til offentligt overfladevandsledning.

Overordnet set er vurderingen, at der ikke er større risiko for jordforurening eller grundvandsbeskyttelsen som følge af planen. I drifts- og anlægsfasen ses der at være følgende konsekvenser for jordforurening og grundvandsbeskyttelsen:

Driftsfase

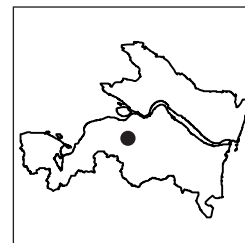
Nitrat:

Eneste betydelige risiko for nitratforurening anses for at være uheld med brud på spildevandsledninger.

En mulighed kan være at udføre regnvands- og spildevandsledninger i polyethylen (PE) eller polypropylen (PP), og at udføre spildevandsledninger med svejste samlinger.

Redegørelse Lokalplan 3-6-102

IKEA, City Syd, Skalborg



Vejsalt:

Anvendelse af vejsalt er i mange tilfælde udpeget som kilde til forhøjede indhold af især klorid, men i nogle tilfælde også natrium i det øvre grundvand. Begge disse parametre er imidlertid naturligt forekommende i grundvandet, og drikkevandskravene er af samme årsag relativt lempelige (250 mg/l for klorid og 175 mg/l for natrium).

Glatførebekæmpelse med almindelig kogsalt frembyder en risiko for især forhøjede koncentrationer af klorid i grundvandet, hvilket er problematisk for områder med stor sårbarhed. Urea bør ikke anvendes pga. risikoen for nitratforurening af grundvandet. Derimod anses midler som calcium-magnesiumacetat for relativt uproblematisk.

Pesticider:

Risikoen for problematisk pesticidudvaskning vurderes først og fremmest at være knyttet til bekæmpelse af ukrudt på veje, fortove, stier og parkeringsarealer.

I dag godkendes kun pesticider, hvor det på baggrund af data om dosering, nedbrydelighed og mobilitet ved forsøg og/eller beregninger kan sandsynliggøres, at det givne stof samt nedbrydningsprodukter ikke vil udvaskes til 1 m dybde i koncentrationer over drikkevandskravet på 0,1 µg/l. Hertil kommer, at hovedparten af nutidens pesticider er effektive i langt mindre doser end tidligere anvendte stoffer. Generelt vil regelret pesticidanvendelse udgøre en begrænset trussel imod grundvandet fra ovenstående områdetyper.

Undersøgelser udført i forbindelse med varslings-systemet for pesticider har vist, at glyphosat, der er aktivstoffet i RoundUp, under ugunstige nedbørsforhold kan udvaskes i problematiske koncentrationer igennem først og fremmest lerjord. I områder med stor sårbarhed, og hvor der vurderes at være risiko for pesticidforurening af grundvandet ved først og fremmest anvendelse af glyphosat, bør der tages de nødvendige forebyggende hensyn.

IKEA har indvilliget i at tinglyse særskilt deklaration med forbud mod anvendelse af pesticider.

Olie:

I områder med stor sårbarhed vurderes enhver form for udslip af oliekomponenter at udgøre en trussel imod grundvandet. Dog ikke vejvand, som ofte indeholder mindre mængder oliekomponenter, men generelt i uproblematisk koncentrationer.

Anlægsfase

Olie:

I anlægsfasen for byggeri vil der potentielt være risiko for uheld med entreprenørmateriel med spild af olieprodukter til følge.

For at minimere risikoen kan oplag af materialer, herunder f.eks. affald og entreprenørolietanke, begrænses mest muligt og placeres på den østlige del af ejendommen udenfor området med særlige drikkevandsinteresser.

Overvågning:

Regnvands- og spildevandsledningers tilstand kan overvåges ved jævnlige tæthedsprøver.

Grundvandskvaliteten kan overvåges ved vandkvalitetsprøver inden for drikkevandsoplande.

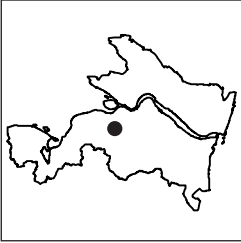
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

Trafikregulering

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

Vejbyggelinje

Hobrovejer pålagt en vejbyggelinje inden for hvilken der ikke må opføres bebyggelse. Ved kommunalre-



Redegørelse

Lokalplan 3-6-102

IKEA, City Syd, Skalborg

formen 2007 er Hobrovej overgået til kommunevej, hvorfor vejbyggelinjen aflyses med den endelige vedtagelse af denne lokalplan. Fremover vil lokalplanens bestemmelser regulere arealet op til Hobrovej inden for lokalplanens afgrænsning.

Servitutter

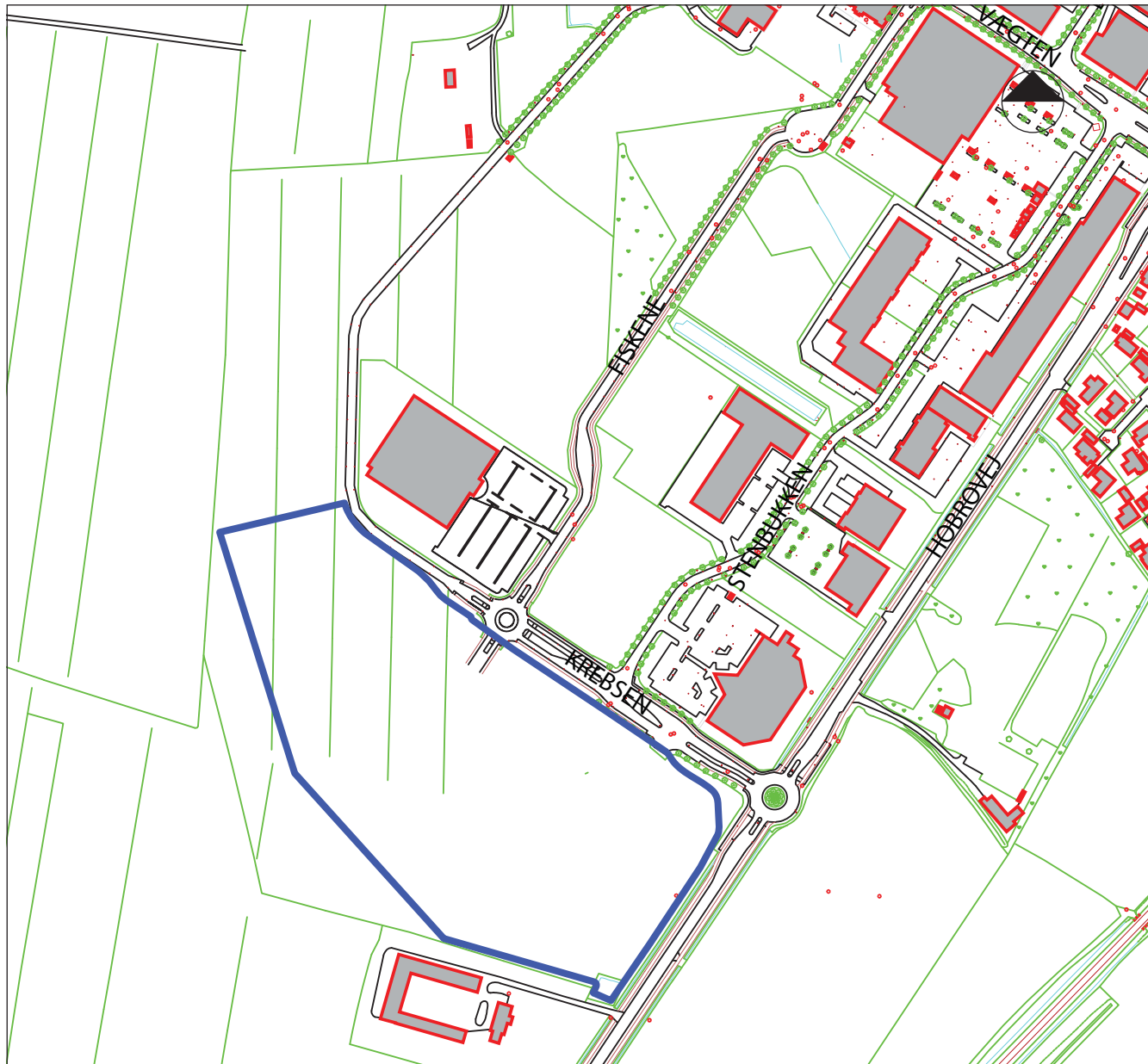
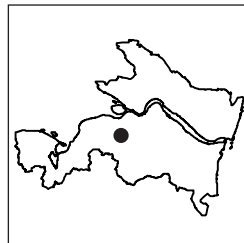
Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig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

Der gøres opmærksom på, at lokalplanområdets østlige side krydses af en afskærende ledning fra Svenstrup til Renseanlæg Vest. Ledningen er tinglyst 2. november 1981 med et deklaraionsbælte på 6 meter på hver side af ledningen.

Planbestemmelser

Lokalplan 3-6-102

IKEA, City Syd, Skalborg

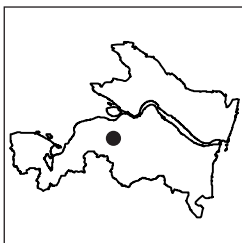


Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:5.000

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 3-6-102

IKEA, City Syd, Skalborg

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1 at området kan anvendes til butikformål
- 1.2 at der kan etableres én særligt stor udvalgsvarebutik
- 1.3 at den primære vejadgang sker fra Krebsen, og den sekundære vejadgang sker fra Hobrovej
- 1.4 at området udgør en landskabelig afslutning af City Syd

2. Område og zonestatus

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Lere By, Svenstrup

Del af 1h og del af 4b

samt alle parceller, der efter den 10.04.2008 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.

3. Arealanvendelse

3.1 Butikker, udvalgsvarebutik (højst 30.000 m² bruttoetageareal samlet og minimum 2.000 m² for den enkelte butik)

4. Udstykning

4.1 Lokalplanens område skal udstykkes som én storparcel.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelt A, som er vist på Bilag 2. Vareindlevering skal placeres med adgang som vist på Bilag 2.

5.2 Mindre, sekundære bygninger

Skure til indkøbsvogne, redskaber, cykler og andre mindre bygninger må opføres uden for byggefelterne. Disse bygninger må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m. Hver bygning må maksimalt udgøre 40 m². Der kan maksimalt opføres 120 m² sekundære bygninger.

Sekundære bygninger må ikke placeres nærmere end 50 m fra Hobrovejs vejskel.

5.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocent maks. 50 for den enkelte ejendom.

5.4 Etager

Bygninger må maks. opføres i 2 etager med en maksimal højde på 14 m.

Mindre, sekundære bygninger som cykelskure, opbevaringsrum til indkøbsvogne og lignende dog maksimalt 1 etage og med en højde på maks. 3,5 meter.

6. Bebyggelsens udseende

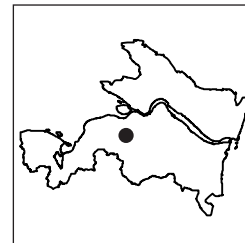
6.1 Bebyggelse

Tage skal udføres så de syner flade og uden tagudhæng. Tekniske installationer må ikke være synlige fra omgivelserne hverken på facade eller tag. Facader må ikke fremstå monotone og skal opdeles af vinduesbånd, portåbninger eller anden aptering, som er en del af den arkitektoniske helhed. Indgangspartiet til butikken skal fremstå tydeligt markeret.

Planbestemmelser

Lokalplan 3-6-102

IKEA, City Syd, Skalborg



6.2 Vareindlevering og oplag

Oplagsområder og vareind-/udlevering skal integreres i bebyggelsen, så de fremstår som en samlet helhed med bygningen.

Integreringen kan f.eks. bestå af afskærmende vægge eller porte, der er en del af bygningens arkitektur, og som er udført i samme farver og materialer. Trådhegn er ikke at betragte som afskærmende.

6.3 Skiltning

Der må ikke placeres skilte på tagflader. Skilte må ikke være reflekterende og må ikke indeholde animerede, bevægelige eller blinkende elementer. Skilte kan oplyses, såfremt det kan dokumenteres, at der ikke opstår blændingsgener ift. naboer og omgivende veje.

Skiltning kan ske i form af bomærkeskilte, orienteringsskilte, skilte med reklame for butikkens varesortiment eller i form af mindre grupper af flag. De kan placeres fritstående eller på facaden. For de enkelte skiltekategorier gælder følgende bestemmelser:

6.4 Facadeskilte skal fremstå som en del af bygningens arkitektur og må ikke række ud over facadens sider. Skilte må maksimalt have et fremspring på 10 cm fra bygningens facade. Der må maksimalt opstilles 2 facadeskilte med produktreklamer - heraf maks. 1 mod Hobrovej og 1 mod Krebsen. Hvert facadeskilt må maksimalt udgøre 120 m² og maksimalt være 6 m højt.

Der kan lejlighedsvist opsættes midlertidige bannere på facader mod Krebsen og Hobrovej i forbindelse med tidsbegrænsede aktiviteter som fx udsalg. Banneret må ikke placeres over taglinien. Banneret må ikke stationært hænge på facaden og må kun opsættes 14 dage før aktiviteten.

6.5 Bomærkeskilt - facade. Der kan placeres ét bomærkeskilt på hver facade. Hvert bomærkeskilt må maksimalt udgøre 100 m² og maksimalt være 5 m højt.

6.6 Bomærkeskilt - navigationstårn. Inden for byggefelt C kan der opsættes navigationstårn på op til 25 m med en principiel placering som vist på Bilag 2. Skiltet skal være stationært og må udelukkende angive firmanavn og/eller -logo.

6.7 Skiltning med reklamer for specifikke varer eller tjenesteydelser må ikke finde sted nærmere end 50 m fra Hobrovejs midte. Skilte kan udformes som facadeskilte jf. bestemmelserne i 6.4 og som standskilte på parkeringsarealer.

Skilte på parkeringsarealer skal fremstå ens og placeres i et geometrisk mønster efter en samlet plan. De må ikke placeres nærmere kørebaneareal end 4 m. Skilte med produktreklame må maksimalt være 3,5 m høje og 1,7 m brede. Der kan maksimalt placeres 21 skilte med produktreklamer på parkeringsarealet.

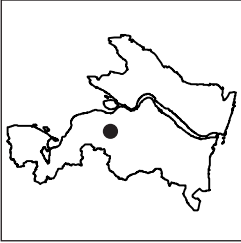
6.8 Flagstænger kan placeres i grupper af op til 8 stk indenfor de på Bilag 2 angivne områder. Flagstænger skal være hvide og placeres i et geometrisk mønster. Flagstænger må maksimalt være 12 m høje. På flagene må der udelukkende skiltes med firmanavn og/eller -logo.

6.9 Henvisnings- og orienteringsskilte kan placeres ved ind- og udkørsler til lokalplanområdet samt på parkeringsarealer.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Anvendelse og fremtræden

Ubebyggede arealer skal enten henligge som plejede, grønne arealer, regnvandsbassiner eller som befæstede køre-, gang- og parkeringsarealer. For at sikre størst mulig nedsivning på egen grund skal alle ikke-færdelsbetingede arealer udlægges med beplantning, græsarmring eller anden vandgenemtrængelig overflade.



Planbestemmelser

Lokalplan 3-6-102

IKEA, City Syd, Skalborg

Befæstede arealer skal afgrænses med kantsten, der hindrer overfladevand og saltholdigt smeltevand i at løbe ind over de ubefæstede arealer.

7.2 Oplag

Der må ikke forefindes synligt oplag på de ubebyggede arealer. Indkøbsvogne skal opbevares i dertil indrettede skure.

7.3 Regnvandsbassin

På arealet langs Hobrovej skal der anlægges ét eller flere bassiner til opsamling af regnvand fra lokalplanområdet som beskrevet i §9.2.

Det skal sikres, at regnvandsbassinerne ikke med deres placering og udformning er til hinder eller gene for etablering af sti og busstoppested ved Hobrovej.

7.4 Beplantning

Langs lokalplangrænsen mod Krebsen skal der etableres en sammenhængende allébeplantning af løvtræer på græsareal som vist på Bilag 2. En lignende allebeplantning skal etableres langs Hobrovej i en afstand af mindst 30 meter fra vejmidte. Beplantning skal bestå af ensartede løvtræer, som opnår en højde på mindst 12 meter i udvokset tilstand.

På alle ikke-befæstede arealer skal der plantes grupper af blomstrende løvtræer, som i udvokset stand opnår en højde af mindst 7 meter. Principielt skal der plantes 1 træ for hver 10 m² ubefæstet og ubebygget areal.

På befæstede parkeringsarealer skal der gives plads til minimum to grupper af store, karaktergivende løvtræer såvel øst som vest for byggefeltet. Ved en gruppe forstås minimum to træer. Der skal vælges en markant sort, som f.eks. gråpopler, der i udvokset stand opnår en højde på mindst 15 meter. Træerne skal placeres i plantebede på minimum 25 m², der afgrænses mod den faste belægning med kantsten.

7.5 Belysning

Belysning af veje, parkeringsarealer og varegård skal etableres ved opstilling af armatur med en lyspunkt-højde på højst 5,5 m og skal være udformet således, at lyskeglen ikke er til gene for omgivelserne.

Øvrig udendørs belysning, herunder belysning af stier, bygningsdele mv. må etableres med opstilling af armatur med en lyspunkt-højde på højst 3,5 m og skal være udformet således, at lyskeglen ikke er til gene for omgivelserne.

7.6 Hegn

Langs skel mod naboejendom skal der, som vist på Bilag 2, opføres tæt hegn i en højde af minimum 1,8 m. Hegnet skal have en støjabsorberende kerne omgivet af to lag træ og eventuel beplantning.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Krebsen og Hobrovej som vist i princippet på Bilag 2. Der må ikke etableres udkørsel fra lokalplanområdet til Hobrovej, men der kan etableres indkørsel for sydgående trafik via en svingbane.

Med "i princippet" menes, at vejen godt kan flyttes nogle meter i forbindelse med fastlæggelsen af den endelige vejstruktur.

8.2 Veje

Den interne vej a-a udlægges i en bredde af minimum 8 meter med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter som vist i princippet på bilag 2.

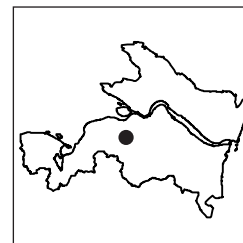
8.3 Stier

Der udlægges areal til en hovedsti b-b fra butikkens hovedindgang til stinettet langs Hobrovej med en bredde på 3,0 m og en beliggenhed som vist i princippet på Bilag 2. Stiens endelige placering vil afhænge af disponeringen af parkeringsarealerne. Ligeledes skal det ved disponering af arealet sikres, at der skabes stiadgang hele vejen rundt om byggefelt A.

Planbestemmelser

Lokalplan 3-6-102

IKEA, City Syd, Skalborg



8.4 Parkering

Der udlægges areal til parkering inden for området markeret med B som vist på Bilag 2. Antallet af parkeringspladser skal som minimum være i overensstemmelse med Aalborg Kommunes P-norm - se Bilag F. Der skal udlægges minimum 5 invalidevognspladser på arealerne nærmest butikkens hovedindgang.

Der skal etableres egnede faciliteter til parkering af minimum 50 cykler såvel i nærheden af butikkens hovedindgang som ved personaleindgang.

Af hensyn til benyttelsen af cykelparkeringsanlægget bør der maksimalt være 30 m fra indgangen til parkeringsanlægget. Større afstande kan medføre, at cykler henstilles til gene for den øvrige trafik.

9. Tekniske anlæg

9.1

Der kan opstilles anlæg, som er nødvendige for områdets forsyning. Anlæg skal opfylde bestemmelserne i lokalplanens §§5 og 6.

9.2 Regnvandsbassin

Grundejer skal forestå opsamling og forsinkelse af regnvand fra lokalplanområdet svarende til en regnvandskapacitet på minimum 2700 m³. Langs Hobrovej anlægges regnvandsbassiner med en udformning i princippet som skitse på side 7 og med en placering som fremgår af kortbilag nr.2. Bassiner må ikke udføres med befæstede brinker eller bund og må ikke indhegnes. Inden afledning til offentlig kloak skal overfladevand forsinkes til 1 l/s/ha. Bas-sinkapaciteten kan om nødvendigt kombineres med underjordisk tankanlæg, udvidet røranlæg eller eventuel fremtidig bassinkapacitet på andre arealer.

9.3 Opvarmning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmesforsyning.

9.4 Renovation

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

10. Miljø

10.1 Grundvandsbeskyttelse

Af hensyn til beskyttelse af områdets drikkevandsinteresser skal der tages særlige forholdsregler i forhold til håndtering af spildevand og overfladevand som beskrevet under §§ 7.1, 7.3 og 7.4.

10.2 Støj fra erhverv

Ved ny bebyggelse skal det sikres at virksomheden overholder Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for virksomhedsstøj i skel mod nærliggende beboelsesejendom. Se Bilag B.

Langs skel mod naboejendom skal der som vist på Bilag 2 opføres tæt hegn, jf. § 7.6.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

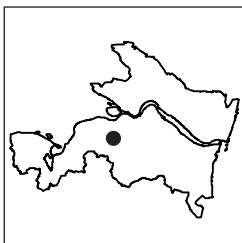
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug

12.1 Fjernvarme

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

12.2.Kloakering

Ny bebyggelse må ikke, uden Aalborg Kommunes tilladelse, tages i brug, før bebyggelsen er separat-kloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter kommunens anvisninger.



Planbestemmelser

Lokalplan 3-6-102

IKEA, City Syd, Skalborg

12.3 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der som minimum er anlagt parkeringspladser i henhold til Aalborg Kommunes parkeringsnorm. Parkeringspladserne skal opfylde kravene for færdselsarealer jf. § 7.1.

12.4 Regnvandsbassin

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt tilstrækkelig kapacitet til opsamling og bortledning af regnvand i form af regnvandsbassin(-er). Det skal i den forbindelse kunne dokumenteres, at afledningshastigheden overholder Aalborg Kommunes krav jf. §9.2.

12.5 Beplantning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den i § 7.4 beskrevne beplantning er etableret.

12.6 Hegn

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det i § 7.6 beskrevne hegn er etableret, og at det er dokumenteret at virksomheden overholder Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for virksomhedsstøj i skel mod nærliggende beboelsesejendom, jf. § 10.2. Se Bilag B.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Lokalplan 05-028, Aalborg City Syd, sydvestlige del

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 3-6-102 ophæves lokalplan 05-028, Skalborgcentret, Aalborg City Syd, tinglyst tinglyst 08.03.1990, for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan 3-6-102.

14. Servitutter

Matr.nr. 1h Lere By, Svenstrup

Tinglyst: 07.12.1960

Titel: Dok om byggeplan mv

Påtaleberettiget: Nordjyllands Amt (nu Aalborg Kommune)

Aalborg Kommune vil efterfølgende med en påtegning i tingbogen aflyse servituten om vejbyggelinje langs Hobrovej inden for lokalplanens område.

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.

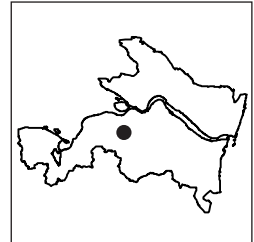
15.7

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

Planbestemmelser

Lokalplan 3-6-102

IKEA, City Syd, Skalborg



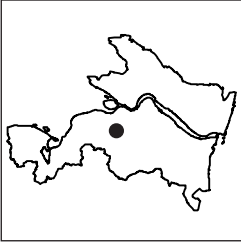
Vedtagelse

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Aalborg Byråd den 26. januar 2009

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 4. februar 2009
fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.



Rie Malling
Arkitekt



Tinglysning

Lokalplan 3-6-102

IKEA, City Syd, Skalborg

Anvendelseskategorier: Bilag A

Lokalplan 3-6-102

IKEA, City Syd, Skalborg



Introduktion

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

For **Butikker** og **Butikker til pladskrævende varegrupper** gælder særlige regler for placering, etagearealer, indretning mv., se **Bilag G, Detailhandel** og afsnittet **Detailhandel i kommuneplanens hovedstruktur**.

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

Vejledning om miljøklasser og beskyttelsesafstande

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

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

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

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

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

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

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som *er meget belastende for omgivelserne*, og derfor skal placeres i

større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.

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

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

Der opereres med følgende minimumsafstandskrav:

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

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

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



Bilag A: Anvendelseskategorier

Lokalplan 3-6-102

IKEA, City Syd, Skalborg

Anvendelse	Eksempler på typer	Miljøklasse	Bemærkninger
Butikker	Udvalgswarebutik	1-4	Op til 30.000m ²
Tekniske anlæg	Antenneanlæg (små) P-pladser Pumpestation o.l. Transformere (små) Varmeværker Vejanlæg	1-4 1-4 1-4 1-7	Det forudsættes, at anlæggene kan indpasses på harmonisk vis

Støj fra erhverv: Bilag B

Lokalplan 3-6-102

IKEA, City Syd, Skalborg



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



Bilag B: Støj fra erhverv

Lokalplan 3-6-102

IKEA, City Syd, Skalborg

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

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

Nye, støjisolerede boliger i eksisterende, støjbelastede byområder

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

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

Arealanvendelse	Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A)		
	Mandag - fredag 07.00 - 18.00 Lørdag 07.00 - 14.00	Mandag - fredag 18.00 - 22.00 Lørdag 14.00 - 22.00 Søn- og helligdage 07.00 - 22.00	Alle dage 22.00 - 07.00
Blandet bolig og erhverv (bykerne)	43 dB	33 dB	28 dB
Etageboligområde	38 dB	33 dB	28 dB
Åben og lav boligbebyggelse	33 dB	28 dB	23 dB

*Værdierne gælder for støjbelastningen L_r fra hver enkelt virksomhed.
For retningslinjer vedr. bestemmelsen af støjbelastningen, se:
Tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder, juli 2007.*

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

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

Støj fra trafik: Bilag C

Lokalplan 3-6-102

Anvendelse & sted, by



Støj fra vejtrafik

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

Eksisterende og planlagte veje

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

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

Skema 1: Grænseværdier for vejtrafikstøj.

Vejledninger

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

Nye veje og varige trafikomlægninger

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

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

Nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder

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

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

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

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

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

Parkeringsnormer: Bilag F

Lokalplan 3-6-102

IKEA, City Syd, Skalborg



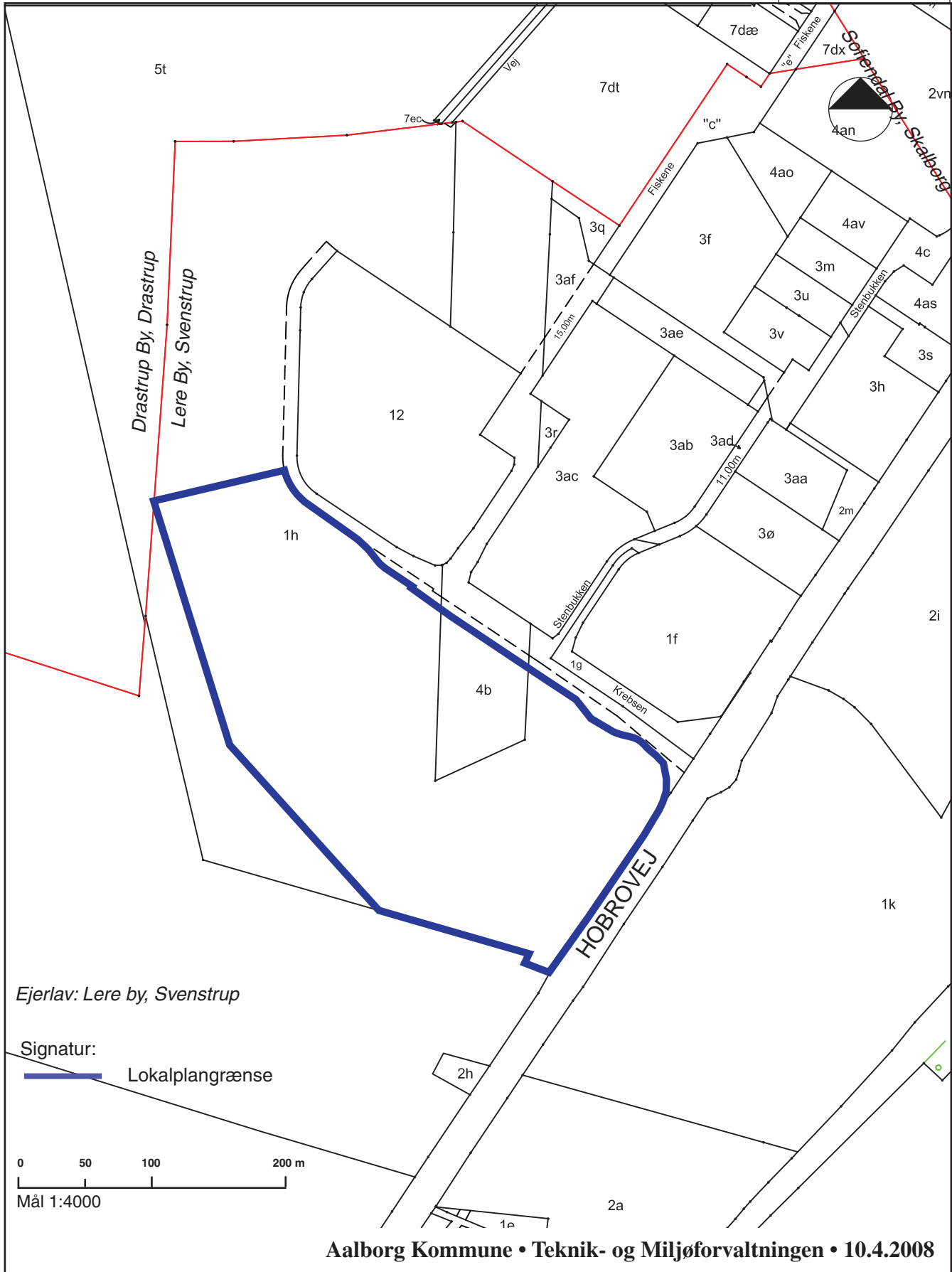
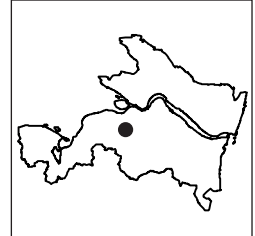
På den enkelte ejendom skal der udlægges tilstrækkeligt parkeringsareal til brug for ejendommens anvendelse efter følgende vejledende P-normer:

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 Plejhjem, 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 Restaurations 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 iøvrigt 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 iøvrigt 1 P-plads pr. 50 m ²
Andre erhvervsjendomme:	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 3-6-102

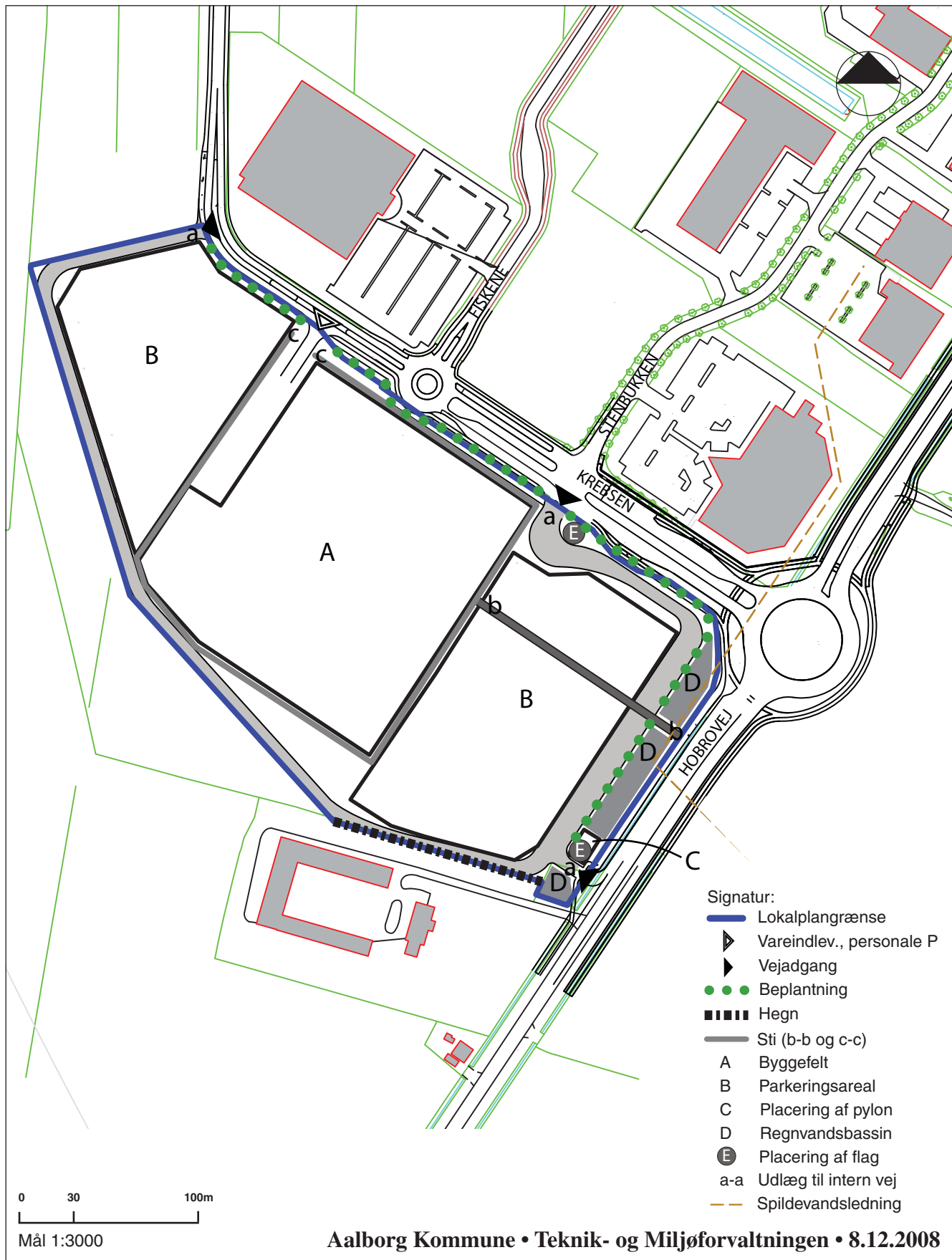
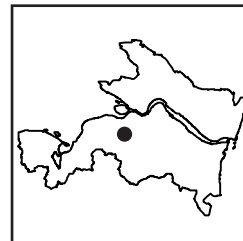
IKEA, City Syd, Skalborg



Arealanvendelse: Bilag 2

Lokalplan 3-6-102

IKEA, City Syd, Skalborg



Illustrationsskitse: Bilag 3

Lokalplan 3-6-102

IKEA, City Syd, Skalborg

