

LOKALPLAN 4-2-105

BOLIGER M.M., ETERNITTEN GRØNLANDSKVARTERET



AALBORG KOMMUNE
TEKNIK- OG MILJØFORVALTNINGEN
MAJ 2009

Nærmere oplysninger

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

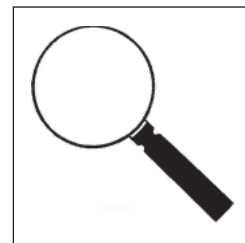
Lokalplanen er udarbejdet af COWI as, Aalborg, i samarbejde med Aalborg Kommune

Kig til kridtgraven set fra lokalplanområdets østligste plateau. På kanten ses boligbebyggelsen ved Blegkilde Alle.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Vejledning

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

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	6
Lokalplanområdets omgivelser	8
Lokalplanens indhold	8
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	16
Miljørapport	20
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	29
Servitutter	29

Planbestemmelser

Indledning	31
1. Formål	32
2. Område og zonestatus	32
3. Arealanvendelse	32
4. Udstykning	33
5. Bebyggelsens placering og omfang	33
6. Bebyggelsens udseende	36
7. Ubebyggede arealer	37
8. Veje, stier og parkering	41
9. Tekniske anlæg	44
10. Miljø	44
11. Grundejerforening	45
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	45
13. Lokalplan og byplanvedtægt	46
14. Servitutter	46
15. Retsvirkninger	46
Vedtagelse	47
Tinglysning	48

Bilag

Anvendelseskategorier, Bilag A *	49
Støj fra erhverv, Bilag B *	51
Støj fra trafik, Bilag C *	53
Parkeringsnormer, Bilag F *	55

* 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.

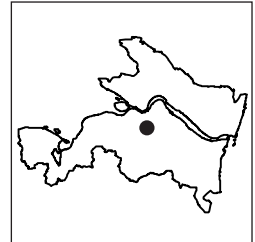
Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Redegørelse Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:8.000. Luftfoto optaget 2004.

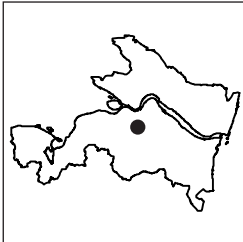
Lokalplanens baggrund og formål

Produktionen på den gamle Eternitfabrik er nu ophørt og dermed er et vigtigt kapitel i Aalborgs industrihistorie skrevet færdigt. Samtidig står området, der har en helt unik placering i bybilledet, overfor en spændende omdannelse til nye byfunktioner.

I kommuneplanen har området status som højt prioriteret byomdannelsesområde, hvor den sydlige og

østlige del - lokalplanområdet - tænkes omdannet primært til boligformål, mens selve fabriksområdet efter planen omdannes til blandede bymæssige anvendelser.

Som et vigtigt forudsætningsmateriale for omdannelsen er der udarbejdet en byomdannelsesstrategi for Eternitten. Strategien beskriver bl.a. en successiv



Redegørelse

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

proces, hvor den konkrete stillingtagen til byggemuligheder, bevaring mv. sker løbende i takt med, at de enkelte delområder bringes i spil. Strategien omfatter også et idékatalog for arkitektoniske eksperimenter mv. samt en beskrivelse af de væsentligste forudsætninger for en fremadrettet planlægning af området, herunder de landskabelige forhold, den bymæssige sammenhæng, kulturhistoriske værdier samt miljø- og trafikforhold. Byomdannelsesstrategien er en del af kommuneplanens redegørelse for Øst Aalborg og kan ses på kommunens hjemmeside.

Med nærværende lokalplan tages der nu fat i den første del af området, der overvejende skal omdannes til boligformål, men hvor byens grønne strukturer samtidig styrkes. Målet er at skabe et attraktivt boligområde, hvor der er plads til arkitektoniske eksperimenter og nye og forskelligartede rekreative muligheder.

Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter et ca. 15 ha stort område i byzone, der er en del af Eternitfabrikkens gamle industriareal beliggende på grænsen mellem bydelene Vejgaard og Grønlandskvarteret.



Eternitområdet udgør en del af en overordnet grøn struktur i den østlige del af Aalborg.

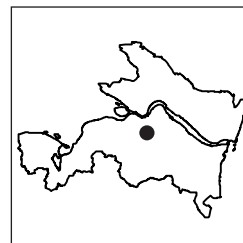
Lokalplanområdet ligger på en af byens kridtbanker, og i forbindelse med eternitproduktionen har der gennem en længere årrække været en betydelig graveaktivitet, der har efterladt et dramatisk landskab med stejle skrænter og store nøgne plateauer. I områdets nordlige del er der enkelte rester af det tidligere fabriksanlæg, men ellers er arealet rømmet.



Den omfattende graveaktivitet i forbindelse med eternitproduktionen har efterladt et spændende kuperet landskab med stejle kridtskrænter og forskudte plateauer.

Redegørelse Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



De sydlige og sydøstlige skrænter rummer store udsigtsmæssige kvaliteter - her panoramaudsigt til Midtbyen og skoven.

Naturen har "indrettet sig" efter de helt specielle vækstbetingelser, som råstofgravningen har efterladt. De store flader med kalkoverdrev rummer en helt særlig - men sparsom - urtevegetation, mens flader med opfyld fremtræder med en mere "almindelig" kratagtig beplantning suppleret med græs og selv-såede træer.

Eternitproduktionen har også efterladt sig spor i form af forurening, idet der i næsten hele området løbende er sket opfyld med bl.a. restprodukter fra produktionen. I dele af området er der bl.a. konstateret jordlag med asbestforurening.

Det kuperede landskab og højdeforholdene betyder også, at der næsten overalt i området er udsigt og fine visuelle forbindelser - såvel internt i området som ud over de tilstødende bydele. Fra de sydlige og østlige skrænter er der panoramaudsigt over Midtbyen og skoven ved Mølleparken.

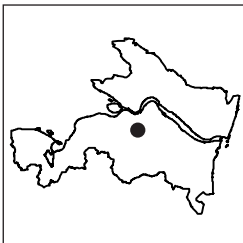
Fra området er der direkte adgang til Sohngårdsholmsvej, som er en af de vigtigste korridorer for den kollektive trafik, og som forbinder byens to ringforbindelser - Østre Alle og Th. Sauersvej - der begge er tilkøbt motorvejen. Internt i området findes



Det synlige kridtlag giver helt særlige vækstbetingelser for floraen i området.



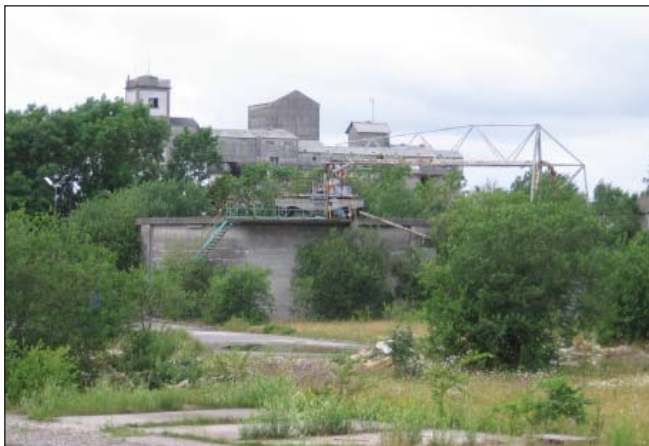
Lokalplanområdet har grænse mod Sohngårdsholmsvej og skal trafikbetjenes herfra. På fotoet ses også nogle af de interne transportveje.



Redegørelse

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



De rømmede bygninger fra cementindustrien fortæller områdets historie og udgør samtidig en spændende kontrast ift. kridtgravens storslåede grønne landskab.



Skrænterne giver mulighed for at indpasse nye spændende boligtyper.

enkelte transportveje, der er etableret i forbindelse med råstofgravningen og som fremtræder med belægning eller grus. Langs områdets sydlige og sydvestlige grænser - bl.a. på kanten af skrænterne - er der en rekreativ stiforbindelse. Stiens beskaffenhed varierer fra trampesti til sti med asfaltbelægning og belysning.

Lokalplanområdets omgivelser

Området er omkranset af eksisterende boligområder mod nord, syd og øst, mens det mod vest og nordvest har grænse mod den resterende del af Eternitgrunden. Sohngårdsholmsvej forløber langs lokalplanområdets grænse mod nordøst, jf. luftfotoet side 5.

Planlægningen af den nordligste del af Eternitgrunden ligger umiddelbart for sin opstart. I henhold til intentionerne i kommuneplanen skal arealet omdannes til blandede byformål, hvor tyngden (bl. a. publikumsorienterede funktioner) lægges omkring en "bygade" ved Den gamle Cementfabrik. En vigtig del af planlægningen er, at få kortlagt områdets bevaringsinteresser - primært de gamle industribygninger, der vil kunne stå som historiske pejlemærker og samtidig indgå i nye spændende visuelle og funktionelle sammenhænge.

Lokalplanområdet grænser endvidere op til både Vandværksparken mod vest og Sohngårdsholmsparken mod øst og er således et vigtigt forbindelsesled i byens grønne struktur.

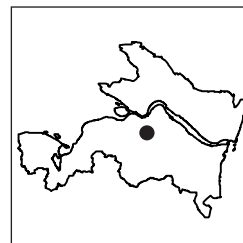
Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

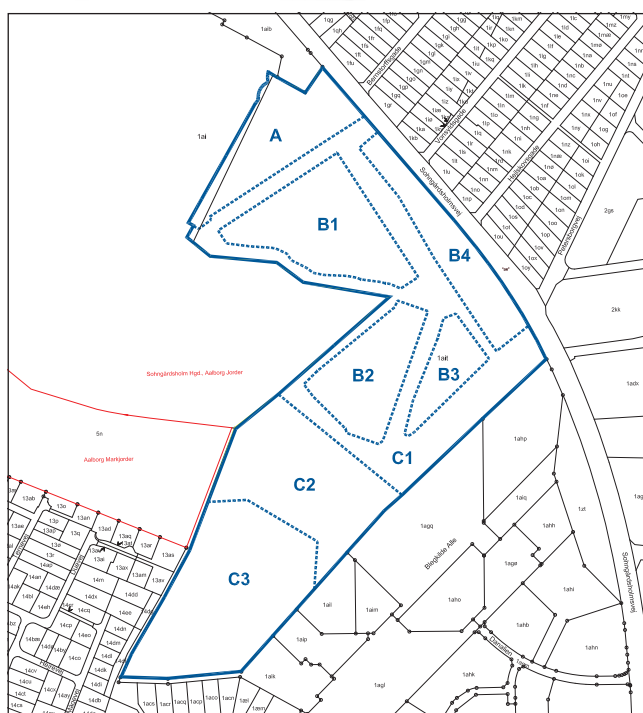
Landskabets skrænter og plateauer har spillet en fremtrædende rolle i forbindelse med disponeringen af området, og det er med udgangspunkt i disse bærende strukturer fra "industrilandskabet", at området er opdelt i 8 delområder, jf. oversigtskortene på s. 9. Delområderne er følgende:

Redegørelse Lokalplan 4-2-105

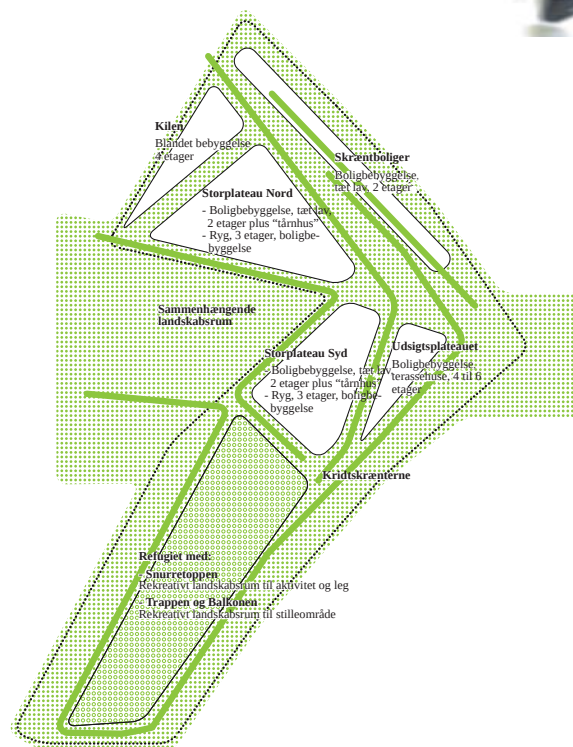
Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



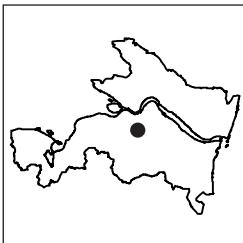
Visualisering af udsigten fra Danalien mod nordvest over det planlagte nybyggeri.



Områdets inddeling i delområder.



Disponering af lokalplanområdet.



Redegørelse

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Visualisering af den planlagte bebyggelse på sydplateauet set fra vest (v. foden af Vandværksparken)

- A: Blandede byfunktioner
- B1-B4: Boligområderne
- C1-C3: De rekreative områder

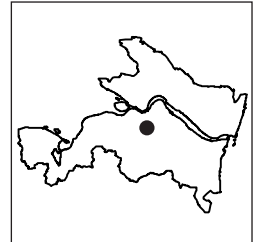
Delområde A (Blandede byfunktioner) grænser op til den nordlige del af Eternitgrunden - mod Østre Alle - som også planlægges omdannet til blandede byfunktioner. Delområdet tænkes anvendt bredt til kontorer, undervisning, kulturelle funktioner og service som klinikker, restaurant, café og hotel samt i mindre grad til etageboliger som kollegielejligheder o.l. Boliggrupperne - B1-B4 - er dels lokaliseret på de store plateauer centralt i området, og dels på de markante vestvendte skrænter, hvor udsigtskvaliteterne er i højsædet. Delområde C2 og C3 udgør områdets rekreative hjerte, hvor der tænkes indrettet et aktivitetsområde, der er bundet sammen med en række udsigtsplateauer i kridtgravens sydvestlige hjørne. Endelig kittes det nye byområde sammen af

en gennemgående grøn struktur (C1) som - ud over at rumme et rekreativt stinet - også trækker den omgivende bys grønne forbindelser ind gennem området på en markant visuel og funktionel vis. Den grønne struktur sikrer samtidig, at væsentlige udsigtslinjer bevares ved udbygning af området.

Bebyggelsesstrukturen orienterer sig efter skrænternes og plateauernes form, hvor der via parallelle udsigts- og landskabskiler sikrer god både visuel og funktionel kontakt med de omgivende landskabsrum. Den trafikale struktur lægger sig på tilsvarende vis efter landskabsformerne, hvor fordelings- og boligveje ligger enten parallelt eller vinkelret på skrænterne og er med til at "danne ryg" for boligbebyggelsen på de store plateauer. Principperne er illustreret på s. 15 i kvalitetsprogrammet, som findes på www.aalborgkommune.dk under Designmanualer.

Redegørelse Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Visualisering (mod sydøst) af den planlagte "rygbebyggelse" langs fordelingsvejen. I horisonten ses terrassehusene i B3 og ved Blegkilde Alle. Til venstre ses skrænthuserne mod Sohngårdsholmsvej.

Bebyggelse

Inden for området kan i alt opføres ca. 51.200 m² bebyggelse svarende til en samlet bebyggelsesprocent på ca. 32.

Byggemulighederne ligger - naturligt nok - primært inden for delområderne til bolig- og erhvervsformål, mens de rekreative områder kun rummer ét byggefelt (i C2) som kan anvendes til fællesformål som institution o.l. eller evt. boliger.

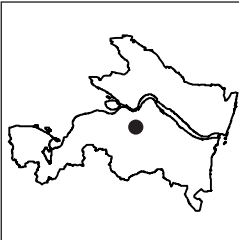
Den overvejende del af boligbebyggelsen skal udformes med tæt-lav karakter, mens bebyggelsen til blandede byformål skal være højere og tættere og have en mere bymæssig karakter.

Der er endvidere lagt vægt på, at bebyggelsen i de forskellige delområder relaterer sig til omgivelserne - dvs. landskab og overflader - samtidig med, at hvert

af delområderne skal fremstå som en arkitektonisk og materialemæssig helhed. På denne måde skabes den bedst mulige grobund for et spændende nyt boligområde, der både er kendetegnet ved individualitet og helhed.

Helt konkret skal ny boligbebyggelse have en arkitektonisk "linie" omfattende flade tage eller énsidig taghældning samt en lys farveholdning.

En del af den nye bebyggelse – delområde A, B3 og C2 – skal endvidere afspejle Eternittens status som "arkitektonisk eksperimentarium", hvor der lægges vægt på, at nybyggeri mht. både formsprog og materialer skal skille sig markant ud fra den øvrige bebyggelse i lokalplanområdet. Konkret er det tanken, at bebyggelsen udformes med en nutidig arkitektur og gives en særlig og unik fremtoning - fx understreget af særlige detaljer. Der lægges også



Redegørelse

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

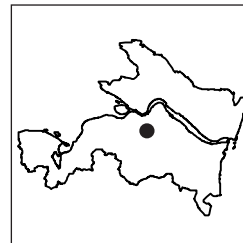


Forslag til disponering og indpasning af boligbebyggelse, opholdsarealer, veje mv. i lokalplanområdet.

Redegørelse

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



vægt på, at bebyggelsen relaterer sig til terræn og landskab og – om muligt – formidler referencer til områdets tidligere industrifunktion. Alt i alt er det ønsket, at dele af bebyggelsen bliver "arkitektoniske pejlemærker" i området. Se også byomdannelsesstrategiens idékatalog.

På s. 12 og i Bilag 3 ses en illustrationsskitse af et forslag til disponering og udformning af bebyggelse mv. i lokalplanområdet.

Delområde A (Blandede byfunktioner)

Inden for området kan opføres ca. 15.800 m² bebyggelse i op til 4 etager. Den maksimale bygningshøjde er fastsat til 17 m.

Bebyggelse skal placeres inden for de på Bilag 2 viste byggefeltet og respektere den viste udsigtslinie, der sikrer visuel kontakt til bl.a. det gamle cementmølleri. Planen giver imidlertid ikke konkrete byggemuligheder i byggefeltet tættest på Sohngårdsholmsvej - jf. Bilag 2 - idet en ny bebyggelse her skal planlægges i sammenhæng med evt. nybyggeri på naboejendommene nord for. På denne måde kan sikres et flottere og mere helstøbt forløb ned mod Østre Alle. Den aktuelle byggemulighed fastlægges således i en særskilt lokalplan.

Delområde B1 og B2 (Tæt-lav boliger)

Inden for områderne kan opføres henholdsvis ca. 12.500 m² og ca. 9.200 m² bebyggelse i 2+1 til 3 etager. Den maksimale bygningshøjde er fastsat til 10 m.

Bebyggelsen i de to delområder er disponeret efter de samme grundprincipper, som er "specialdesignet" ift. placeringen på de lave plateauer samt de udsigtsmæssige kvaliteter, der findes her. En sluttet randbebyggelse i 3 etager danner således "ryg" mod de omgivende skrænter, og herudfra strækker den øvrige bebyggelse sig som "fingre" ud i landskabet. Den øvrige bebyggelse skal være lavere og mere åben og tænkes således opført i 2 etager med tårnhus (2+1).

Ind mellem "fingrene" er der trukket kiler til fælles formål - dels grønne rum og dels "urbane" rum. De urbane rum skal - ud over faciliteter til leg og ophold - fungere som færdselsarealer til de tilstødende boliger.

Delområde B3 (Etageboliger)

Inden for området kan opføres ca. 6.700 m² bebyggelse i 4-6 etager. Den maksimale bygningshøjde er fastsat til 21 m.

På det højeste plateau mod sydøst etableres en ny bebyggelse i form af smalle bygningskroppe, som tydeliggør det skrånende landskab fra skrænten og som får ekstra stor glæde af den flotte udsigt. Bebyggelsen varieres fra 4-6 etager, hvor de enkelte bygningskroppe brydes af kiler til fælles ophold.

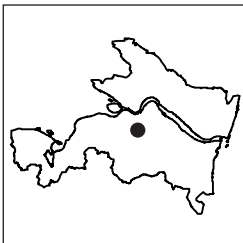
Delområde B4 (Tæt-lav boliger)

Inden for området kan opføres ca. 4.600 m² bebyggelse i 2 etager. Den maksimale bygningshøjde er fastsat til 8,5 m.

Den sidste boligbebyggelse tænkes indpasset i skrænten mod Sohngårdsholmsvej mod nordøst. Bebyggelsen tænkes udformet som rækkehuse, der "skyder" sig ud fra skrænten og dermed har optimal orientering og åbenhed mod sydvest ift. sol og udsigt. Bebyggelsen brydes af udsigtskiler, der sikrer visuel kontakt gennem området fra Sohngårdsholmsvej og den eksisterende boligbebyggelse mod øst. Løsningen sikrer i det hele taget en minimal indvirkning på udsigtsforholdene for de eksisterende omkringliggende bebyggelser. Husene gives endvidere en lukket karakter mod Sohngårdsholmsvej, hvor fra der er støjmassig påvirkning, der skal afhjælpes.

Delområde C2 (Blandede formål)

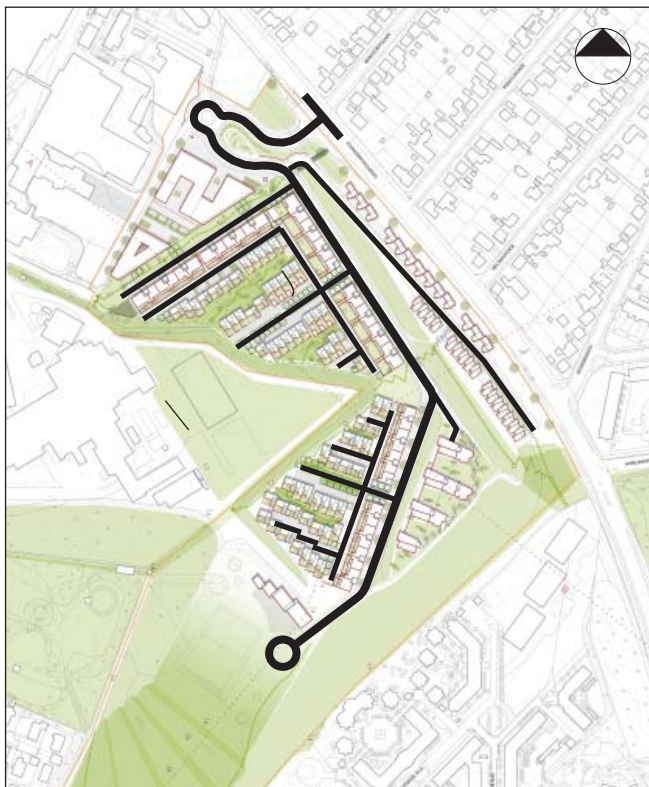
Inden for området kan opføres ca. 2.400 m² tæt-lav bebyggelse i 2+1 etager. Den maksimale bygningshøjde er fastsat til 10 m.



Redegørelse

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Principper for den trafikale struktur i lokalplanområdet.

I delområdet er udlagt et byggefelt, der kan anvendes fleksibelt til fællesformål som fx en institution eller - alternativt - til tæt-lav boliger.

Trafik

Den primære vejadgang til lokalplanområdet er placeret mod nord ved Sohngårdsholmsvej. Her kobles den nye adgangsvej - en snoet "alpevej" med tilhørende rundkørsel - til det eksisterende 3-benede kryds ved Bernstoffsgade. Adgangsvejen udlægges i varierende bredder. For at kunne afvikle trafikken til og fra lokalplanområdet (ÅDT: ca. 2.000) på en hensigtsmæssig måde er det nødvendigt at etablere separate svingbaner i krydset. Langs Sohngårdsholmsvej reserveres desuden areal til en eventuel fremtidig vejudvidelse, jf. Bilag 2. Der er endvidere lagt vægt på, at der i området ikke bliver mulighed for gennemkørsel fra Sohngårdsholmsvej til henholdsvis Østre Alle og Sønderbro.

Planen opererer med fordelingsveje, der er knyttet op på "rygbebyggelsen" i delområde B1 og B2, og stamveje i delområde A og B4. Fordelingsveje skal udlægges i en bredde af min. 13,50 m, mens stamveje tilsvarende skal have 10 m vejudlæg. Øvrige interne veje - primært boligveje - skal udlægges i min. 7 m bredde, men den præcise placering af disse veje fastlægges først når de egentlige byggeprojekter foreligger. På Bilag 2 er vist principper for, hvor de interne veje skal tilkobles fordelingsvejen.

Planen indeholder endvidere en række principskitser, som der skal ligge til grund for indretningen af de forskellige vejtyper - jf. punkt 8.2.

Planen omfatter både rekreative og trafikale stier, der har sammenhæng til det omgivende stinet samt interne stiforbindelser mellem de forskellige bygningsafsnit.

Parkering tænkes overvejende afviklet på terræn i det enkelte boligområde som en kombination af carport ved den enkelte bolig og fælles p-arealer. Undtaget herfra er delområde A og B3, hvor der som hovedprincip skal etableres parkering i p-kælder eller på p-dæk helt eller delvist under terræn. Der kan dog etableres handicapparkering og gæsteparkering på terræn.

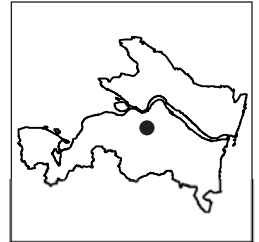
Ubebyggede arealer - opholdsarealer, rekreative områder og beplantning

Opholdskvaliteter og rekreative muligheder har været helt centrale emner i udviklingen af Eternittens nye boligområde. Planen rummer både store grønne landskabsrum til fælles brug for beboerne og mindre opholdsarealer internt i boliggrupperne. Samlet set udgør de tilgængelige fælles friarealer ca. 60 % af områdets samlede areal. Oven i skal lægges de private opholdsarealer - haver, terrasser, loggia'er mv. - ved den individuelle bolig.

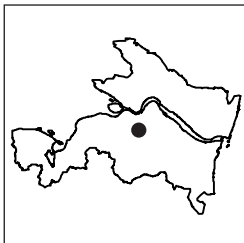
Mest iøjnefaldende er opholdsarealerne i delområde B1 og B2, hvor bebyggelsen systematisk - og skiftevis - skal brydes af dels grønne rum til rekreation og

Redegørelse Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Forslag til udformning af de rekreative arealer i delområde C2 og C3 - "Snurretoppen", "Trappen" og "Balkonen".



Redegørelse

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

dels urbane rum med belagte flader til mere robuste aktiviteter (se også kvalitetsprogrammet s. 16). Det er ønsket, at de grønne rum afspejler stedets karakteristiske vegetation med vilde blomster og græsser - evt. suppleret med en nøgtern træbeplantning til at skabe intimitet og skygge. Kridtjorden søges således bevaret, så den kan skabe grobund for nye arealer med kalkoverdrevskarakter. Som en kontrast til det rustikke og urbane har de fleste af boligerne i de to delområder en mindre privat have, som kan gives en mere frodig karakter.

Grundet terræn- og beliggenhedsmæssige forhold får boligerne i delområde B3 og B4 overvejende udendørs opholdsmuligheder på terrasse, loggia eller lignende i direkte tilknytning til den enkelte bolig.

Foruden de nærrekreative opholdsarealer skal området indrettes med store fælles opholdsarealer i den tidligere kridtgrav. Der bliver tale om landskabsrum med en helt unik karakter - både hvad angår form, funktion og originalitet. Planen er et resultat af en landskabsmodellering, hvor det er muligt at indarbejde den overskudsjord som opstår i forbindelse med den forestående byggemodning af området, samtidig med, at de karakteristiske plateauer og skrænter sikres som primære landskabstræk. Overfladen ønskes bibeholdt med kridtjord, som kan danne grobund for nye botaniske kalkoverdrev.

Landskabsplanen omfatter to områder - et aktivt rum (C2 - "Snurretoppen") og et stillerum (C3 - "Refugiet"), jf. illustrationsskitsen s. 15. "Snurretoppen" anlægges som et let skrånende plateau, der skal formidle overgangen mellem stilleområdet og det tilstødende boligområde. Området tænkes udformet med forskellige aktivitetsmuligheder, der kan motivere til kreativitet, leg og nysgerrighed. Der kan fx anlægges store forsænkede rum - "kratere" - med forskellige overflader og anvendelsesmuligheder. Nogle flader kan gives naturkarakter, men andre gives urban karakter, fx asfalt eller andet glat materiale. Dele af "Snurretoppen" skal også henligge

som almindelige græsarealer og bruges til fodbold, drageflyvning m.m.

Stilleområdet "Refugiet" - Trappen og Balkonen "udgør den sydligste del af den tidligere kridtgrav, hvoraf en del af arealet i dag ligger i skygge hen over dagen. I denne del af området er der en særlig følelse af ro og afsondrethed og hensigten er, at området ikke skal rumme andet end et bearbejdet terræn.

Som en del af landskabsbearbejdningen etableres 4 nye plateauer - "Trappen" - hvor man fx kan sidde i ro og mag og nyde udsigten og solen. Landskabsbearbejdningen betyder også, at en større del af plateauerne får sol og en mindre del kommer til at ligge i skygge, da terrænet hæves. Terrænhævningen kan udføres fleksibelt afhængigt af, hvor meget jord der skal indarbejdes. Der kan dog ikke indpasses hverken mere eller mindre jord end angivet i koteplanerne, jf. pkt. 7.2 og 7.3 i bestemmelserne.

Det øverste plateau, "Balkonen", vil – udover at være alletiders udsigtpost – binde området både fysisk og visuelt sammen med Vandværksparken. Der bliver således tale om en markant forbedring af denne del af byens grønne struktur.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

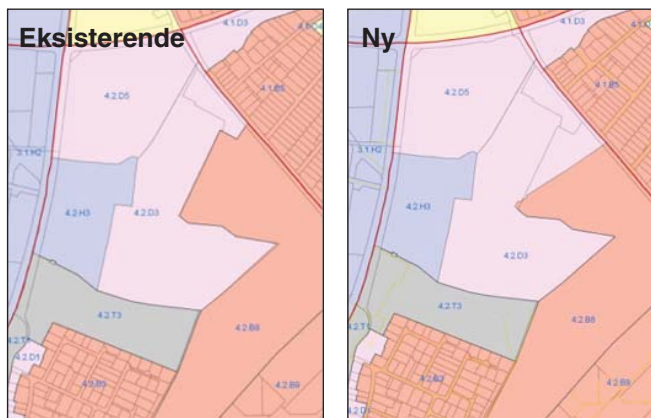
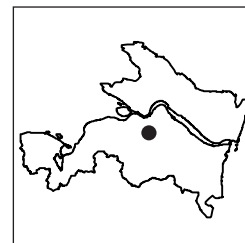
Forholdet til kysten

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

Området har hidtil været anvendt til råstofgravning og oplag i forbindelse med produktion og drift på den tidligere eternitfabrik og henligger ubebygget. Lokalplanen muliggør ny bolig- og erhvervsbebyggelse i området. Boligbebyggelsen er overvejende i 2-3 etager, men med enkelte bygninger i op til 6

Redegørelse Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Eksisterende og ny afgrænsning af rammeområderne 4.2.B8 og 4.2.D3.

etager. Den blandede bymæssige bebyggelse i delområdet A kan opføres i op til 4 etager.

Området ligger ca. 1,5 km fra kysten langs Limfjorden. Dog er den sydlige - og højst beliggende - del af lokalplanområdet muligvis synlig fra fjorden. Det planlagte boligbyggeri på dette sted vil dog ikke i omfang og højde afvige fra boligbebyggelsen ved Blegkilde Alle, der ligger på "toppen" af Sohngårdsholmsvej. Den planlagte bebyggelse i den nordlige del af området, herunder erhvervsbebyggelsen, ligger "skjult" bag den høje tætte karrébebyggelse i Øgadekvarteret. Det vurderes derfor, at ny bebyggelse i lokalplanområdet ikke vil ændre væsentligt på den visuelle oplevelse af kystlandskabet.

Kommuneplanen

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 4.2.B8, "Eternitten", med tilhørende byomdannelsesstrategi, som redegør for rammerne. De eksisterende rammer fastlægger bl.a. områdets anvendelse til overvejende bolig- og boligrelaterede formål som institutioner, fritidsformål og rekreative formål. Der må bygges i 2½-3 etager i max. 10 m højde, og den samlede bebyggelsesprocent må ikke overstige 25.

I forbindelse med den detaljerede planlægning af lokalplanområdet er der imidlertid konstateret

behov for justeringer af kommuneplanens rammer, så områdets mange forskellige kvaliteter udnyttes mere optimalt.

Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne for så vidt angår anvendelse, bebyggelsesprocent samt etagetal og bygningshøjde. Lokalplanen muliggør, at den nordlige del af området kan omdannes til et område med blandede bymæssige funktioner i op til 4 etager. Endvidere muliggør planen, at der på plateauet mod sydøst kan opføres bebyggelse i 4-6 etager, så udsigtskvaliteterne udnyttes optimalt. Endelig forudsætter en realisering af planen, at den samlede bebyggelsesprocent øges fra 25 til ca. 32.

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg (nr. 4.008) som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen. Kommuneplantillægget omfatter rammeområderne 4.2.B8 og 4.2.D3.

Bolig- og befolkningsprognose

I Aalborg Kommunes boligprognose for perioden 2008-2019 er det forudsat, at der i Grønlandskvarteret bliver bygget 250 nye boliger. Heraf omfatter lokalplanområdet alle 250 boliger.

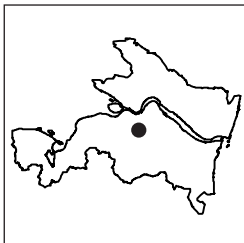
Skole og institutioner

Børn, der kommer til at bo i lokalplanområdet, kan benytte Sønderbroskolen. Skolen har undervisning fra børnehaveklasse til 9. klasse. Skolen er 1-2 sporet med 15 klasser. Der er også DUS-fritidsordning for både de mindre og mellemstore elever.

De 0-3 årige kan passes i dagpleje. Herudover er der vuggestuetilbud i Vejgaard. Til de lidt større børn er der diverse institutionstilbud i Øgadekvarteret, Vejgaard og Grønlandskvarteret.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet betjenes af buslinjerne der kører ad Sohngårdsholmsvej. Det drejer sig om linjerne 2, 14, 15 og 24, der kører minimum hvert 10. minut i



Redegørelse

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

alle dagtimerne. Endvidere ligger Aalborg Banegård og Aalborg Busterminal i en afstand af ca. 1,5 km fra området.

Fra lokalplanområdet er der op til 500 meter til stoppestederne ved Østre Alle og ved Humlebakken.

Teknisk forsyning mv.

Opvarmning

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning.

Kloakering

Hovedparten af lokalplanområdet er ikke omfattet af Aalborg Kommunes spildevandsplan. Spildevandsplanen skal ændres, så den del af lokalplanområdet, der skal anvendes til boligbebyggelse, bliver inddraget under Spildevandsplanens opland.

Lokalplanområdet skal separatkloakeres. Overfladevand og spildevand skal afledes til den offentlige kloak i Sønderbro via private overflade- og spildevandsledninger. Placeringen af de private overflade- og spildevandsledninger anbefales koordineret med den igangværende planlægning for området vest for lokalplanområdet. Overfladevand fra lokalplanområdet skal forsinkes til 1 l/s/ha inden afledning til den offentlige kloak.

Overfladevand udledes til Østre Landgrøft, mens spildevand ledes til rensning ved Renseanlæg Vest.

Afledning af overfladevand via evt. regnvandsbassin vest for lokalplanområdet, vil ske til Østre Landgrøft. Vandløbet tilføres store vandmængder og der forekommer oversvømmelser. Derfor bør afledningen af overfladevand reduceres så vidt muligt. Dette kan ske ved lokal nedsivning af tagvand og anlæg af semipermeable befæstede arealer der muliggør nedsivning af nedbør.

Afledning fra arealer med aktiviteter, der kan forurene overfladevandet skal renses særskilt inden afledning til offentlig regnvandsledning. Alternativt

skal arealet overdækkes og afledningen tilsluttes spildevandskloakken.

Renovation

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Aalborg Kommunes "Samleregulativ for dagrenovation og boligaffald". og "Samleregulativ for affald fra erhvervsvirksomheder, institutioner og lign.".

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Aalborg Kommunes "Samleregulativ for dagrenovation og boligaffald". og "Samleregulativ for affald fra erhvervsvirksomheder, institutioner og lign.".

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

Renovation - Tæt-lav beboelse

I områder med tæt-lav bebyggelse bør der som udgangspunkt reserveres areal til etablering af affaldsøer. Ved større bebyggelser bør der som minimum afsættes plads til et opsamlingssted for genanvendelige materialer (eksempelvis glas og papir). Opsamlingen kan ske i kuber, eller hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt, i underjordiske containere. Ved underjordiske løsninger opnås mindre synlige affaldsløsninger ligesom støjgenerne mindskes.

Renovation - etageejendomme

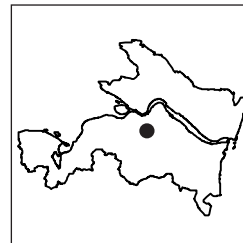
Ved etageejendomme bør der som udgangspunkt reserveres areal til etablering af affaldsøer på grunden. Opsamlingen kan ske i kuber/containere, eller hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt i underjordiske containere. Ved underjordiske løsninger opnås mindre synlige affaldsløsninger ligesom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

Ved større boligkomplekser kan der med fordel etableres plads til central opsamling af eksemplvis

Redegørelse

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



storskrald, metal, elektronikaffald og farligt affald. De to sidstnævnte affaldstyper skal kunne opbevares aflåst. Det vil sige egentlige miljøpladser. Fordelen ved denne løsning er, at der opnås bedre udnyttelse af udstyr, nemmere opsyn og mere fleksibilitet for beboerne.

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

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.

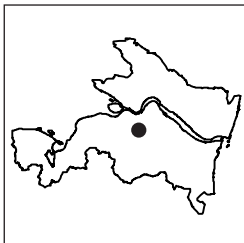
Renovation - erhverv

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, der skal kunne komme helt hen til containeren.



Redegørelse

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

Miljørapport

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer" opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering med det formål at fremme bæredygtig udvikling. Hvis en plan omfattet af loven medfører en væsentlig indvirkning på miljøet, skal der efter lovens bestemmelser gennemføres en miljøvurdering.

Da planen åbner mulighed for at indpasse og trafikforsyne ca. 50.000 m² nybyggeri samt for at afgrave og deponere jord, vurderes det, at den er omfattet af lovens bilag 4, pkt. 10b (infrastrukturprojekter): "Anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser". Det vurderes dog samtidig, at planen er omfattet af lovens § 3, stk. 2, idet den fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan. Der skal således kun gennemføres en miljøvurdering, hvis planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Planen er derfor screenet i forhold til kriterierne nævnt i lovens bilag 2. Det vurderes, at følgende miljøforhold bliver væsentligt påvirket ved gennemførelsen af planen:

- Biologisk mangfoldighed, fauna og flora (påvirkningen af de særlige naturtyper på kridtskrænterne).
- Landskab (påvirkningen af det unikke landskab i kridtgraven).
- Menneskers sundhed (grundvand, jordforurening med bl.a. asbest, støj fra trafikken på Sohngårds-holmsvej, påvirkning af de rekreative interesser i området).
- Kulturarv (påvirkningen af den landskabsmæssige og naturmæssige kulturarv).
- Ændrede byggemuligheder.

Der er derfor gennemført en miljøvurdering af planen. Berørte myndigheder og øvrige relevante interessenter og organisationer er forud for gennemførelsen af miljøvurderingen blevet hørt vedrørende indhold

og detaljeringsgrad af vurderingen. Denne høring resulterede i følgende bemærkninger:

"Danmarks Naturfredningsforening er dybt skuffet over den skitserede udnyttelse af eternitgrunden. Ingen områder er holdt uden for bebyggelse. Foreningen medsender et forslag til områdets udnyttelse, dette forslag fremkom i 2004 da den første snak var om grundens udnyttelse".

Anton Thøger Larsen

Bemærkningen er taget til efterretning, men har ikke givet anledning til ændring af plangrundlaget.

Resultatet af den gennemførte miljøvurdering (miljørapporten) er beskrevet i det følgende.

Resume

Miljørapporten omfatter en vurdering af miljømæssige påvirkning inden for følgende temaer: Grundvandsbeskyttelse, Ændrede byggemuligheder, Trafikstøj, Jordforurening, Kulturarv, Landskab, natur og rekreation samt 0-alternativet.

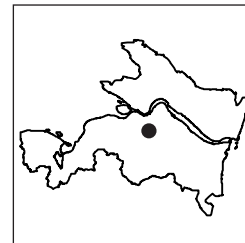
Lokalplanen muliggør en mere intensiv udnyttelse af arealet, som bl.a. vil resultere i mere trafik, større pres på de rekreative arealer samt at dele af bebyggelsen vil medvirke til at sløre landskabsformerne. På den anden side bliver der tale om en mere bæredygtig udnyttelse af et centralt byområde samt en optimal udnyttelse af udsigtskvaliteterne.

Lokalplanområdet er støjbelastet fra Sohngårds-holmsvej. En støjberegning (ÅDT fremskrevet til år 2020) viser, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi (58 dB) ikke kan overholdes ved en stor del af bebyggelsen langs vejen. Der skal derfor opsættes en støjskærm langs den støjbelastede del af bebyggelsen, så støjpåvirkningen kan nedbringes til et tilladeligt niveau. I praksis skal skærmen udføres med en dæmpende effekt på 15-20 dB. Skærmen skal udformes, så den er sammenhængende og tætslutende og placeres med en afstand af 0,5 meter fra alle belastede facader. Visuelt skal skærmen gives

Redegørelse

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



karakter som en integreret del af bebyggelsen. Af æstetiske og udsigtsmæssige hensyn skal skærmen respektere udsigtslinjerne mellem bebyggelsen og derfor delvist udføres i transparente materialer som fx glas.

Der er konstateret områder med asbestforurenet jord inden for området. Den planlagte anvendelse af området til boliger og rekreative formål nødvendiggør at de øverste forurenede jordlag bortgraves og erstattes med ny ikke-forurenet fyldjord i en tykkelse af 0,25 - 0,50 m afhængigt af den planlagte anvendelse af det pågældende areal. Eksisterende jordlag og nye lag af topjord skal endvidere adskilles af markeringsnet. Endelig forudsættes det, at den afgravede forurenede jord kan deponeres/indarbejdes i forbindelse med den planlagte landskabsbearbejdning på det rekreative arealer i delområde C2 og C3.

De kulturhistoriske værdier er fortrinsvist bundet i områdets særlige landskabstræk med stejle skrænter og forskudte plateauer. I landskabsplanen er der derfor lagt helt særlig vægt på, at arbejde videre med disse karakteristika. Hvordan dette skal ske er nærmere beskrevet i afsnittet om "Landskab, natur og rekreation". Lokalplanområdet rummer endvidere et mindre samlet bygningskompleks med en vis fortælleverdi, men ingen bevaringsværdige bygninger. Ved lokalplanens realisering forudsættes bygningskomplekset nedrevet.

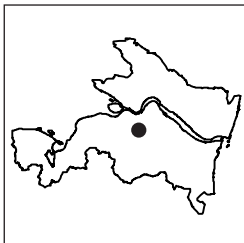
Lokalplanområdet rummer som et resultat af tidligere tiders graveaktivitet i forbindelse med eternitproduktionen et enestående landskab med stejle skrænter og store nøgne plateauer. Som et resultat af denne indvinding af kalk indeholder området også særlige naturtyper med flere sjældne arter, der er særligt knyttet til kalkoverdrev. Samtidig ligger lokalplanområdet som en vigtig del af den grønne forbindelse (Flamsted-Vårst Kilen) fra Den Gamle Golfbane, Sohngårdsholmsparken til Vandværksparken og Østerådalene.

Lokalplanen giver i især kridtgraven mulighed for en væsentlig landskabsbearbejdning, der vil påvirke såvel landskabsoplevelsen, naturen og de rekreative interesser. I forhold til selve landskabet vurderes landskabsbearbejdningen at medvirke til at udbygge og understrege landskabets særlige landskabstræk. Samtidig løses problemet med, at skrænterne i dag udgør en barriere for den videre forbindelse til Vandværksparken. I forhold til naturen vil lokalplanen medføre en væsentlig påvirkning af de områder, hvor der er registreret værdifuld kalkoverdrevsvegetation. Det gælder skrænterne mod Sohngårdsholmsvej og bunden af kridtgraven. Det vurderes dog, at der vil være tale om en kortsigtet, negativ påvirkning af naturgrundlaget. Hvis man i landskabsbearbejdningen generelt sikrer, at der er fokus på etablering af kalkoverflader, vil der være et godt grundlag for at sikre genindvandring af kalkoverdrevsfloraen. Med den rigtige drift af arealerne vil resultatet af terrænbearbejdningen blive at større arealer med tiden vil blive til værdifulde kalkoverdrev. I forhold til de rekreative interesser sikrer lokalplanen, at et meget vigtigt område i den grønne sammenhæng bliver aktiveret. Forbindelserne mellem de grønne områder på hver side af lokalplanområdet sikres med cykelstiforbindelser ligesom landskabsbearbejdningen som tidligere nævnt fjerner den barriere, som kridtskrænterne tidligere udgjorde.

Der er ikke fremsat egentlige alternativer til planen, men miljørapporten omfatter en beskrivelse af 0-alternativet - dvs. status quo situationen. Det vurderes, at området i denne situation fortsat vil kunne ligge hen som et stykke uberørt natur med de "autentiske" skrænter og plateauer. Samtidig vil der fortsat være begrænset offentlig adgang til området, og en rekreativ anvendelse vil være væsentligt reduceret pga. den asbestforurenede jord, der er deponeret forskellige steder i området.

Alternativer

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



Redegørelse

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

Ved 0-alternativet vil området fortsat kunne henligge som kridtgrav formet af den tidlige industri i området. Området vil samtidig forblive mere eller mindre utilgængeligt for offentligheden pga. stinettets begrænsede udstrækning samt de terrænmæssige barrierer, som landskabet rummer. Endvidere vil det være naturligt at bibeholde en begrænset offentlig adgang til området pga. de konstaterede asbestforureninger, der indskrænker en rekreativ anvendelse væsentligt.

Overvågning

Trafikken langs med Sohngårdsholmsvej og støjbelastning herfra skal løbende overvåges, så støjniveauet ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier. Herved sikres også, at eventuelle problemer afhjælpes hurtigst muligt ved etablering af støjafskærmning.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanen ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser.

Ændrede byggemuligheder

Som beskrevet under lokalplanens sammenhæng med kommuneplanen (s. 16) er det en forudsætning for planens realisering, at byggemulighederne øges - både mht. etageantal, bygningshøjde og bebyggelsesprocent.

Konkret muliggør planen, at den nordlige del af området kan omdannes til kontorområde i op til 4 etager samt, at der på plateauet mod sydøst kan opføres bebyggelse i 4-6 etager, så udsigtskvaliteterne udnyttes optimalt. Den samlede bebyggelsesprocent øges fra 25 til ca. 32.

Lokalplanen muliggør således en mere intensiv udnyttelse af området, der resulterer i flere boliger, mere trafik og et mere intensivt brug af de nærrereative arealer. Et større etageantal/bygningshøjde vil desuden betyde en øget skyggevirkning på de omkringliggende arealer samt medvirke til at "sløre" en del af landskabsoplevelsen i området. På den anden

side vil den øgede tæthed sikre en mere bæredygtig udnyttelse af området, der har en bymæssig central placering. En øget højde vil også betyde, at endnu flere får glæde af de markante udsigtskvaliteter fra området.

Trafikstøj

I forbindelse med ændrede anvendelser, ombygning og nybyggeri skal bebyggelse og opholdsarealer udformes således, at Miljøministeriets til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes, p.t. vejledning nr. 4/2007.

Lokalplanområdet er belastet med støj fra Sohngårdsholmsvej. For at kvalificere billedet af støjsituationen er der i august 2008 gennemført en trafiktælling på Sohngårdsholmsvej. Trafiktallet er efterfølgende fremskrevet til år 2020 (12 års tidshorisont iht. kommuneplanen). Med udgangspunkt i den fremskrevne trafikmængde er der foretaget en støjberegning i Soundplan.

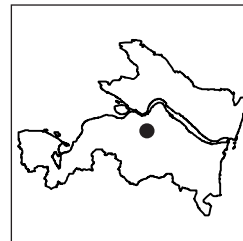
På kortet s. 23 ses resultatet af støjberegningen. Til brug for en detaljering af de viste støjkurver er der endvidere indsat 10 beregningspunkter forskellige steder på bebyggelsens facader. Af beregningsresultaterne fremgår, at hovedparten af den planlagte bebyggelse tættest på Sohngårdsholmsvej vil blive belastet med et støjniveau, der overskrider den gældende grænseværdi på 58 dB. Tilsvarende vil der også være - omend mindre - problemer med at overholde støjgrænsen ved dele af bebyggelsen i 2. række fra vejen.

Bebyggelsen tættest mod vejen tænkes imidlertid udformet med et særligt arkitektonisk formsprog samt opholdsarealer, der udelukkende orienterer sig mod sydvest. Det vil sige, at alle aktive arealer - herunder opholdsarealer - ligger væk fra vejen. Jævnfør referencefotoet s. 23 Dette giver særlige muligheder for at afskærme den støjbelastede del af bebyggelsen uden, at der samtidig gøres på kompromis med bokvaliteten.

Redegørelse

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



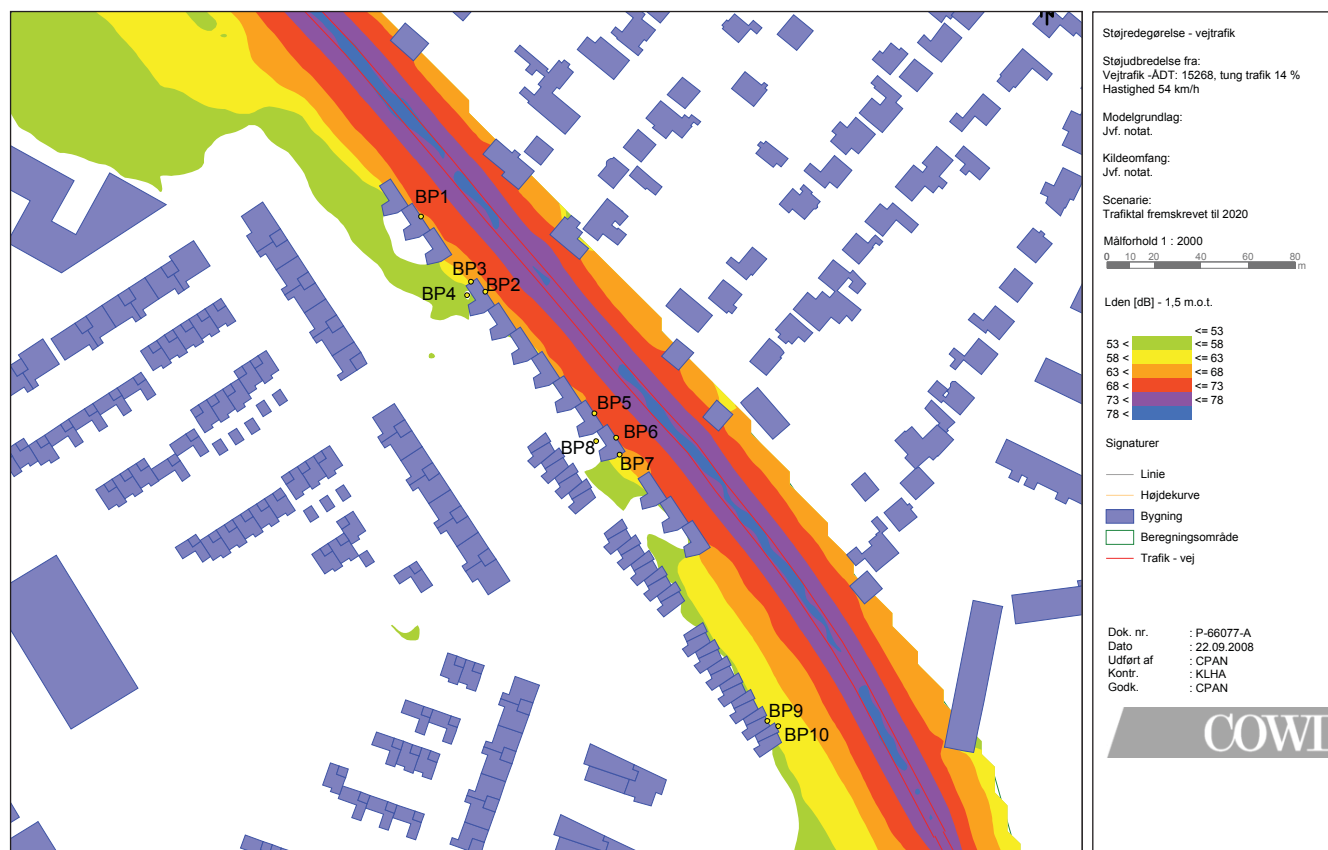
For at sikre en acceptabel støjpåvirkning af bebyggelsen skal der derfor etableres en sammenhængende og tætsluttende støjskærm i tilknytning til bebyggelsen langs Sohngårdsholmsvej. Skærmen skal placeres parallelt med facaderne i en afstand af 0,5 meter samt i flugt med bygningsfacaderne de steder, hvor der er "slip" i bebyggelsen. Det vil sige, at skærmen visuelt tænkes indpasset, så den virker som en integreret del af bebyggelsen - og ikke som to adskilte elementer - hvor skærmen "skyder" sig frem og tilbage i takt med bygningsfacaderne.

Skærmen skal som udgangspunkt udføres i samme højde som den tilhørende bebyggelse og have en støjdæmpende effekt på min. 15 dB. Den nøjagtige udformning og højde vil dog først blive fastlagt i forbindelse med detailprojekteringen.

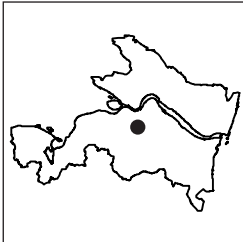
Reference: HilversumNL phaidon



Dele af skærmen skal udføres i et transparent materiale som fx glas, så indsigten til bebyggelsen - og Eternittens boligområde som helhed - bliver så god som mulig. Dele af skærmen kan endvidere udføres med et gennemgående tema - fx en farve eller et grafisk mønster - så skærmen virker som et sammenbindende arkitektonisk element. Dette gælder



Støjberegning for Eternittens boligområde. Trafikken på Sohngårdsholmsvej er fremskrevet til 2020 (ÅDT: 15.268).



Redegørelse

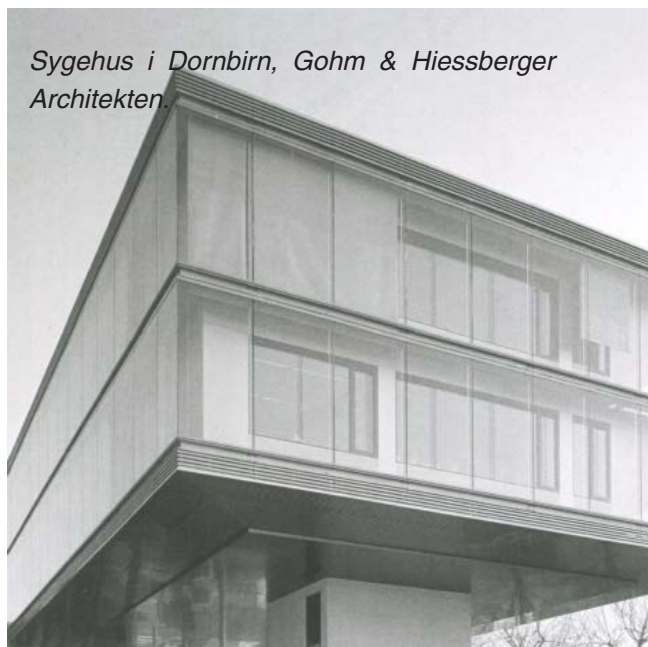
Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

dog ikke i "slippene" mellem bebyggelsen, hvor udsigtlinjerne fra vejen og den bagvedliggende boligbebyggelse fortsat skal tilgodeses. For inspiration til udformning og placering af støjskærm henvises til de på s. 24 viste referencefotos.

Skærmen vil - udover støjdemping - kunne medvirke til at reducere energiforbruget i den afskærmede bebyggelse - dels til opvarmning, og dels til ventilation, idet der kan indpasses løsninger med naturlig ventilation.

Til sikring af, at de lovgivningsmæssige krav vedr. trafikstøj kan overholdes, indeholder planen en bestemmelse om, at den planlagte bebyggelse ikke må tages i brug, før det er dokumenteret, at de gældende grænseværdier kan overholdes. Planen indeholder endvidere detaljerede bestemmelser for, hvordan støjafskærmning mod Sohngårdsholmsvej skal etableres og udformes, jf. redegørelsen.



Sygehus i Dornbirn, Gohm & Hiessberger
Architekten.

Inspiration til udformning af støjafskærmning ved hjælp af "integreret støjskærm".

Jordforurening

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 i henhold til jordforureningsloven (Lov nr. 370 af 2. juni 1999). Kortlægningen medfører at ejer eller bruger af arealet skal ansøge kommunalbestyrelsen om tilladelse efter §8 i jordforureningsloven før man ændrer anvendelsen af arealet til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, eller institution.

Idet arealet er beliggende i et offentligt indsatsområde, skal der ligeledes ansøges kommunalbestyrelse om tilladelse til bygge- og anlægsarbejder på grunden, inden disse påbegyndes (Jf. § 8).



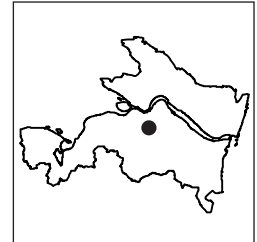
Børnehave i Reutlingen, Ackermann & Raff
Architekten.



Kontorbygning, Altdorf, Schweiz
Arkitekt: RUCH GriesemerAG

Redegørelse Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Kommunen kan i forbindelse med ønsker om ændret arealanvendelse samt bygge- og anlægsarbejder på grunden stille krav om, at ansøgeren (ejerens eller brugerens) for egen regning udfører nødvendige forureningsundersøgelser eller på anden måde dokumenterer, at den planlagte ændrede arealanvendelse og bygge- og anlægsarbejde er miljø- og sundhedsmæssigt forsvarligt.

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

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

Kulturarv

Som en del af Eternitfabrikkens gamle industriområde rummer lokalplanområdet en række kulturhistoriske elementer og karaktertræk af betydning for historiefortællingen om stedet.

Der er hovedsageligt tale om en landskabelig og naturmæssig kulturarv, idet lokalplanområdet kun omfatter et mindre kompleks af gamle industribygninger og -konstruktioner i områdets nordlige del ved Værkstedsgården. Komplekset bestående af slambassin, slemmerihal og skaktnedgang til tunnel er udpeget som en værdifuld helhed i relation til fortælleverdi ift. Eternittens historie. Ingen bygninger eller bygningselementer er imidlertid udpeget som værdifulde.

Realiseringen af lokalplanen forudsætter, at bygningskomplekset nedrives, idet det både økonomisk og rent praktisk har vist sig for vanskeligt at genbruge komplekset på fornuftig vis. I stedet er det i planen højt prioriteret, at fastholde kigget til Cementmølleriet gennem delområde A, jf. Bilag 2.

Den landskabelige og naturmæssige kulturarv er knyttet til de mange skrænter og plateauer, der er et meget synligt resultat af den tidligere erhvervsmæssige udnyttelse af grunden. Særlig karakterfuldt er kridtgravens dramatiske og voluminøse landskabsrum, hvor de skarpt markerede plateauer omgives af stejle kridtskrænter. Jævnfør endvidere de viste fotos på s. 6-8.

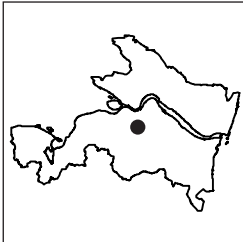
I afsnittet "Landskab, natur og rekreation" følger en mere detaljeret beskrivelse af konsekvenserne af den planlagte landskabsbearbejdning samt de principper og tiltag, som har været retningsgivende for udviklingen af den nye landskabsplan.

Landskab, natur og rekreation

Landskab - Status

Eternitgrunden er et enestående landskab midt i Aalborg. Råstofgravningen har efterladt nogle meget fremtrædende landskabselementer: Plateauer i forskellige niveauer og stejle skrænter mod det omgivende terræn. Disse elementer skal være bærende i principper for en terrænbearbejdning i området.

En af de centrale problemstillinger for en udnyttelse af kridtgraven til rekreative formål er en "aktivering" af kridtskrænterne, således at de bliver mulige at forcere. Et andet forhold er områdets lys og skyggeforhold som pga. fladernes forsækning i terrænet og de omgivende stejle skrænter, giver nogle attraktive soleksponerede områder og nogle områder som på visse tider af året og døgnet ligger i total skygge. Begge dele giver mulighed for helt specielle oplevelser, men det er vigtigt at de er en bevidst del af landskabsbearbejdningen.



Redegørelse

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

Landskabet – efter terrænbearbejdningen

Med den nye plan for området lægges op til, at området skal indeholde en række rekreative funktioner – både til aktivitet og stilfærdig eftertænkning. Med opbygning af nogle nye plateauer og fastholdelse af de stejle skrænter, udbygges og understreges områdets helt særlige landskabstræk, samtidig med at der gives mulighed for forbedret adgang og sammenhæng til de omgivende grønne områder. Den grønne kile som er svag mellem Sohngårdsholmparken og Vandværksparken vil blive markant forbedret. Skrænterne er i dag utilgængelige men har til gengæld en meget dramatisk, nærmest skulpturel virkning. De stejle skrænter bevares i forslaget, men de gøres samtidig tilgængelige med ramper og niveauer, således at der skabes sammenhæng til Vandværksparken.

Der er arbejdet med forskellige alternativer for, hvordan terrænet kan bearbejdes ud fra forskellige forudsætninger, herunder mængden af overskudsjord der skal indarbejdes. Modellen skal være så fleksibel at den kan håndtere forskellige scenarier for jordmængder. Den bedste løsning er vurderet at være en 4-trins model hvor terrænet via 4 plateauer stiger fra ca. kote 20 til kote 48 som er koten for det eksisterende terræn ovenfor skrænterne (og i Vandværksparken). Der har været illustreret forskellige modeller med op til 5 trin men for at give det enkelte trin et brugbart areal og en flade som er stor nok til at udgøre et plateau, er det en forudsætning at der højst laves 4 trin. Jævnfør endvidere koteplanerne på s. 39 i bestemmelserne.

Det øverste niveau kan dermed indgå som en naturlig forbindelse fra Eternitområdet til Vandværksparken, hvorved de to væsentlige grønne områder bindes sammen på en fornuftig måde. Skrænten som markerer det første trin må ikke komme nærmere end 150 meter fra den nuværende skræntfod i gravens sydende. Herved påvirker projektet heller ikke skrænter mod Vandværksparken, der er registreret som beskyttet natur. Der skal i en detailprojekteringsfase arbejdes videre med skrænternes hældning og udformning



Plateauer, skrænter og kalkoverdrev er karakteristiske og unikke landskabskvaliteter i lokalplanområdet.

ligesom adgangen mellem og på niveauerne skal gennemarbejdes.

Set fra et miljømæssigt synspunkt kan den planlagte håndtering og genanvendelse af jord også ses som et bæredygtigt tiltag, der reducerer behovet for transport - og dermed støj, energi mv. - samt oprensning eller deponi andetsteds væsentligt. Dette giver desuden en væsentlig økonomisk besparelse.

Natur- status

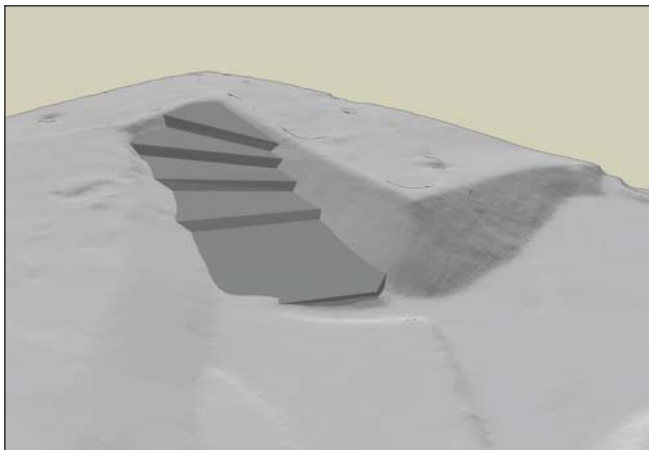
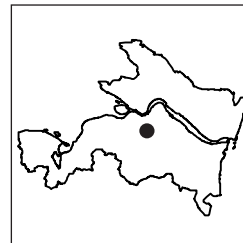
Området indeholder nogle særlige naturtyper - se s. 28 - som resultat af indvindingen af kalk. Nogle steder ligger skrænter og flader urørte hen og her er bevoksningen stadigvæk på et pionerstadie (omr. 3, 4, 5, 6 og 8) På skrænten mod Vandværksparken (omr. 9) er der påfyldt muld og her forefindes dels en kalkvegetation – dels en vegetation af næringsstoftolerante højstauder som konsekvens af påfyldningen af muldjord. Enkelte steder findes en begyndende kalkoverdrevsvegetation (omr. 1 og 7). Der er i området registreret en del karakterarter for kalkoverdrev og sjældne arter som bl.a. Smalbladet ensian. Nordjyllands Amt har i 1997 registreret floraen på Vandværkskrænten og bl.a. fundet Dunet Vejbred, Hjertegræs, Knold Rottehalet og Stor Knopurt.

Aalborg Kommune har foretaget en registrering af graven i 2004 og i 2008. Det går igen i vurderingerne, at de mest interessante områder er de

Redegørelse

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Terrænmodel af maksimumsmodellen med 4 "trin"/plateauer.

sydvendte skrænter mod Sohngårdsholmsvej og i den sydvestlige del af graven. De andre områder er mere eller mindre forstyrret af opfyldninger og påfyldninger og har i en naturmæssig sammenhæng begrænset værdi. Det er vigtigt at områder med høj naturkvalitet både i planlægnings- og anlægsfasen beskyttes i det omfang det er muligt.

Natur - fremtiden

I planen for udviklingen af området til boligområde lægges vægt på, at eksisterende både egentlige botaniske kalkoverdrev og områder med kalkoverdrevskarakter bevares. Fra eksisterende kalkoverdrev kan dermed sikres en spredning af arter til de nye områder. Samtidig vides det allerede nu, at det pga. bygge- og anlægsarbejdet i nogle af områderne bliver vanskeligt at bevare den nuværende kalkoverdrevskarakter - fx i område 1 ud til Sohngårdsholmsvej, hvor der i dag findes en værdifuld kalkoverdrevsvegetation. Tilsvarende bliver område 7, hvor der er en begyndende kalkvegetation, også berørt/fjernet i forbindelse med opfyldningerne. Område 1 og 7 er de eneste områder hvor der ved kommunens registrering i 2008 er fundet Smalbægret ensian.

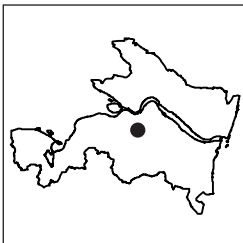
På sådanne områder skal derfor ske en genetablering, så arealerne også i fremtiden vil fremtræde med kalkoverdrevskarakter. I praksis skal dette ske ved sikring af, at de øverste lag (min. 25 cm) er en

blanding af kalk og sand - naturligvis med et stort kalkindhold. Det foreslås endvidere, at der til en start sås lidt Rød Svingel til at "holde på" arealerne. Endelig er det vigtigt i forbindelse med driften af arealerne, at der ikke gødskes og sprøjtes, og at slåning kun sker 1-2 gange årligt.

Der vil således ske en kortsigtet, negativ påvirkning af naturgrundlaget ved gennemførelse af projektet, men med den rigtige opbygning af det nye terræn, herunder etablering af en kalkoverflade, bør der være potentiale for at kalkoverdrevsfloraen genindvandrer. Med den rigtige drift af arealerne vil resultatet af terrænbearbejdningen blive, at større arealer med tiden vil blive til værdifulde kalkoverdrev.



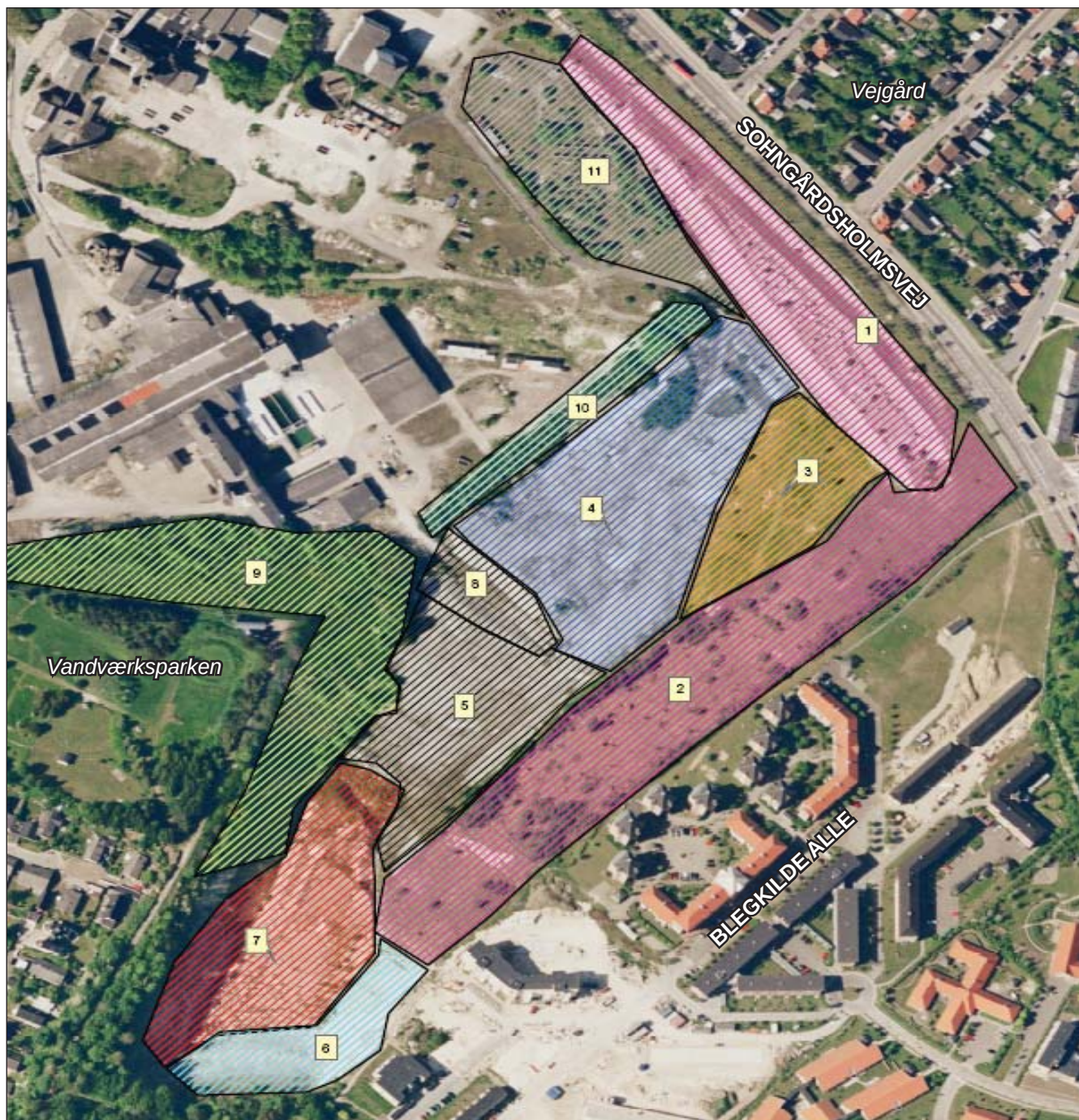
Grønne kiler og rekreative forbindelser i og omkring lokalplanområdet.



Redegørelse

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Oversigtskort med delområder fra Aalborg Kommunes, Park og Natur, flora-registrering fra 2008.

Rekreation - status

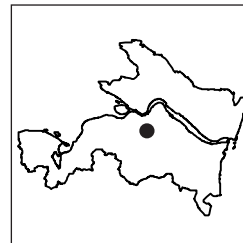
I dag er den rekreative udnyttelse af området meget begrænset. De eneste adgangsveje er gennem fabriksområdet eller via de meget stejle kalkskråninger som støder op mod de omgivende boligområder. Der er

eksisterende og planlagte stiforbindelser i kanten af eternitområdet, som forbinder Sohngårdsholmsparken og den gamle golfbane med Vandværksparken og videre mod Østerådal.

Redegørelse

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Recreation – i fremtiden

Der lægges i projektet op til, at der skal være en slette mellem skrænterne, hvor alle aktiviteterne skal foregå. Aktivitetsområder ”skæres” ud i kalksletten som ”kratere” græs, asfalt o.l. Med projektet bliver et stort ubenyttet område gjort aktivt som et rekreativt område for den ny bebyggelses beboere, men også for de omkringliggende boligområder. Med realiseringen af en gennemgående rekreativ forbindelse i området bliver en af byens markante grønne kiler styrket.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

Trafikregulering

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

Servitutter

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

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

Matr. nr. 1ai, Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder

Tinglyst: 1.4.1911

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Matr. nr. 1ai, Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder

Tinglyst: 22.6.1937

Titel: Dok om tilbagekøbsret og -pligt for Aalborg Kommune og om ret til at føre spor over Sønderbro.

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Matr. nr. 1ai, Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder

Tinglyst: 5.2.1960

Titel: Dok om byggelinjer mv
Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Matr. nr. 1ai, Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder

Tinglyst: 9.8.1960

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Matr. nr. 1ai, Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder

Tinglyst: 7.4.1967

Titel: Dok om etablering af sikringsrum
Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Matr. nr. 1ai, Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder

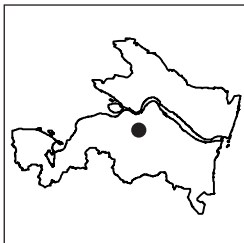
Tinglyst: 17.5.1976

Titel: Dok om midlertidig till. til at opstille en presenninghal for asbestoplagering
Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Matr. nr. 1ai, Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder

Tinglyst: 24.11.1980

Titel: Dok om ledningsbælte, prioritet forud for pantegæld
Påtaleberettiget: Aalborg Kommune



Redegørelse

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

Matr. nr. 1ai, Sohngårdsholm Hgd., Aalborg

Jorder

Tinglyst: 13.9.1991

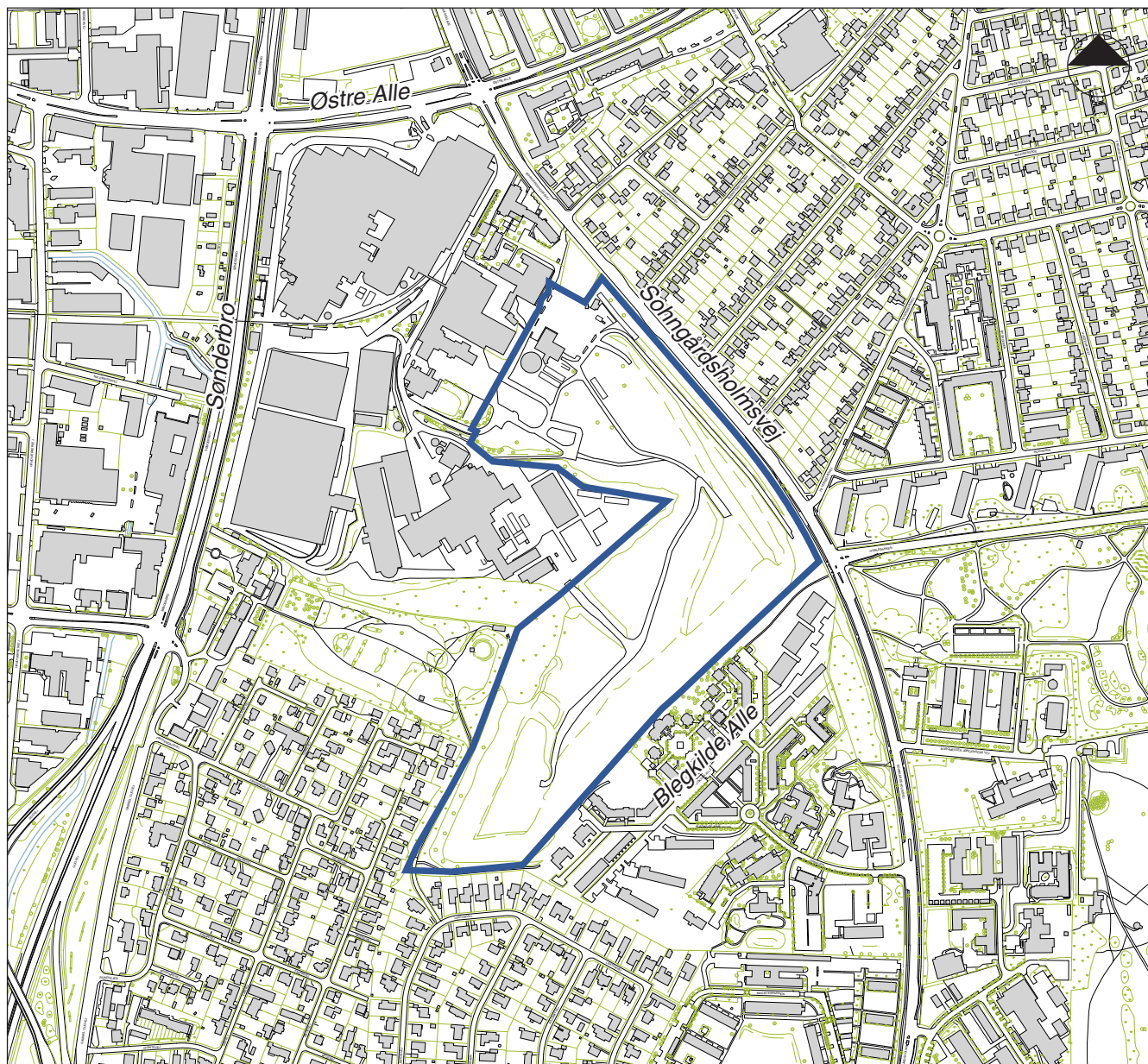
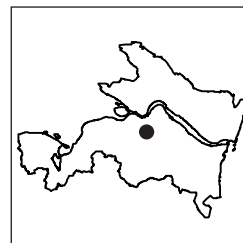
Titel: Dok om benyttelse

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Planbestemmelser

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

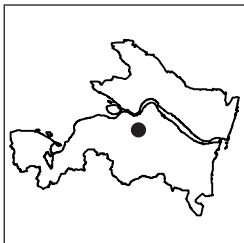


Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:8.000

Indledning

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

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



Planbestemmelser

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1 at området kan anvendes til boligformål, med naturligt tilknyttede funktioner som institution samt fritids- og rekreative formål,
- 1.2 at en del af området kan anvendes til erhvervsformål som kontorer, undervisning o.l.,
- 1.3 at den indre del af kridtgraven og den nord-vestvendte skrænt friholdes for bebyggelse,
- 1.4 at bebyggelse indpasses under nøje hensyntagen til eksisterende landskabs- og udsigtskvaliteter samt kulturspor,
- 1.5 at der sikres en sammenhængende grøn struktur, herunder stiforbindelser for cyklister og gående til naboområder,
- 1.6 at bebyggelse i overvejende grad opføres som tæt-lav og mindre grad som etagehuse,
- 1.7 at bebyggelsen indrettes med grønne, velplacerede opholds- og friarealer for beboerne,
- 1.8 at sikre arkitektonisk helhed og høj kvalitet i bebyggelsens udformning,
- 1.9 at terrænbearbejdning skaber landskabelige helheder af høj kvalitet, og
- 1.10 at vejadgang til området sker fra Sohngårdsholmsvej.

2. Område og zonestatus

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder

matr. nr. 1ait og del af matr. nr. 1ai,

samt alle parceller, der efter den 2.10. 2008 udstykes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B1, B2, B3, B4, C1, C2 og C3, som vist på Bilag 1 og 2.

2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse, delområde A

- Boliger (etage#)
- Hotel o.l.
- Restaurant o.l.
- Klinikker
- Kontorer
- Service
- Kulturelle formål
- Undervisning
- Institutioner
- Tekniske anlæg *

Anvendelserne er specificeret i Bilag A.

Kun kollegielejligheder o.l.

* Tekniske anlæg kun til områdets lokale forsyning.

3.2 Anvendelse, delområde B1 og B2

- Boliger (tæt-lav og etage#)
- Tekniske anlæg *

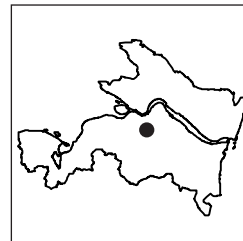
Anvendelserne er specificeret i Bilag A.

Kun randbebyggelse. Forudsætningen er, at etagehuse tilnærmes tæt-lav huse i deres karakter, se

Planbestemmelser

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



også bestemmelserne 5.3, 6.5. og 7.5

* Tekniske anlæg kun til områdets lokale forsyning.

3.3 Anvendelse, delområde B3

- Boliger (etage)
- Tekniske anlæg *

Anvendelserne er specificeret i Bilag A.

* Tekniske anlæg kun til områdets lokale forsyning.

3.4 Anvendelse, delområde B4

- Boliger (tæt-lav)#
- Tekniske anlæg *

Anvendelserne er specificeret i Bilag A.

Ved etablering af boliger skal det dokumenteres, at den gældende grænseværdi (58 dB) for støj fra vejtrafik udvendigt på facaden og på opholdsarealer kan overholdes, jf. pkt. 10.2. Det vurderes, at det er nødvendigt at afskærme en stor del af bebyggelsen med støjskærm, for at kunne overholde den tilladte grænseværdi. For udformning og placering af støjskærm henvises til pkt. 6.7.

* Tekniske anlæg kun til områdets lokale forsyning.

3.5 Anvendelse, delområde B1, B2, B3 og B4

Inden for alle boligområder kan der indrettes lokaler eller opføres bygninger til fælles brug for beboerne (fælleshuse, redskabsskure o.l.).

3.6 Anvendelse, delområde C1

- Rekreative formål (stiforbindelser mv.)
- Tekniske anlæg *

Anvendelserne er specificeret i Bilag A.

* Tekniske anlæg kun til områdets lokale forsyning.

3.7 Anvendelse, delområde C2

- Boliger (Tæt-lav)
- Kulturelle formål
- Fritidsformål
- Institutioner
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg *

Anvendelserne er specificeret i Bilag A.

* Tekniske anlæg kun til områdets lokale forsyning.

3.8 Anvendelse, delområde C3

- Rekreative formål
- Tekniske anlæg *

Anvendelserne er specificeret i Bilag A.

* Tekniske anlæg kun til områdets lokale forsyning.

4. Udstykning

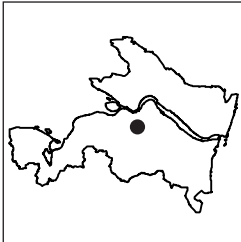
4.1 Udstykning - hele lokalplanområdet

Ved udstykning i mindre storparceller end svarende til lokalplanens delområder skal der forinden foreligge en godkendt helhedsplan for bebyggelse og disponering af det samlede delområde. Helhedsplanen skal rumme en detaljeret redegørelse for formgivning og materialevalg både for bebyggelse og udearealer.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Byggemuligheder - hele lokalplanområdet

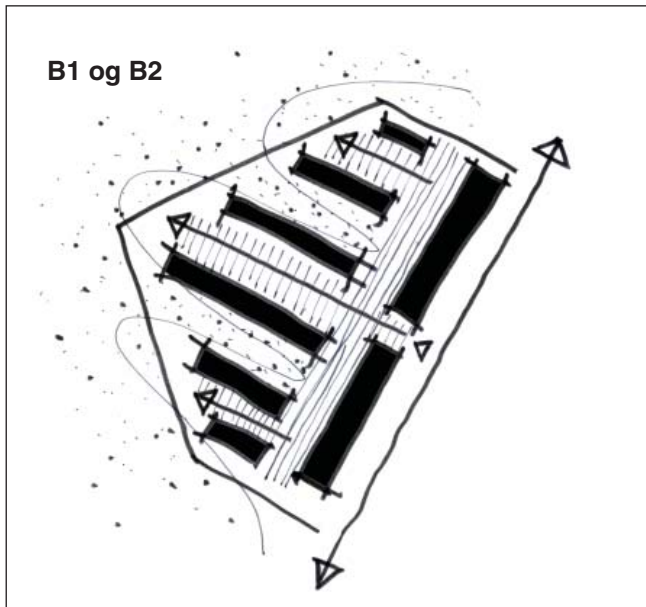
Inden for lokalplanområdet kan opføres bebyggelse med et samlet bruttoetageareal på maks. 51.200 m².*



Planbestemmelser

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Figur 1: Principper for disponering og indpasning af bebyggelse i delområde B1 og B2.

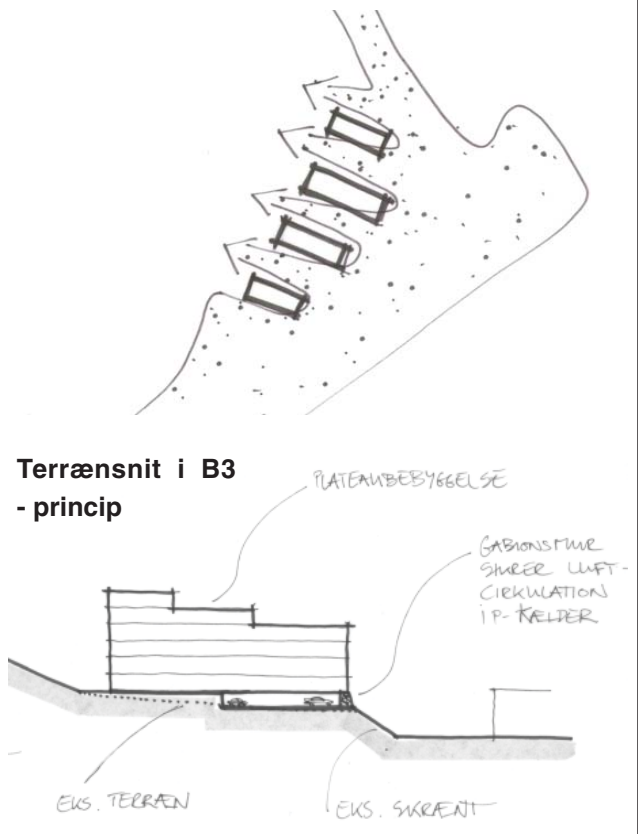
*Dette svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 32. Byggemulighederne fordeler sig således:

Delområde A: 15.800 m² #
 Delområde B1: 12.500 m²
 Delområde B2: 9.200 m²
 Delområde B3: 6.700 m² #
 Delområde B4: 4.600 m²
 Delområde C1: 0 m²
 Delområde C2: 2.400 m²
 Delområde C3: 0 m²

Ansøgning om byggetilladelse, der ikke omfatter et helt delområde, skal ledsages af en helhedsplan for det samlede delområde, der redegør for fordelingen af den samlede byggemulighed for området.

Forudsætningen for byggemulighederne er, at parkering som hovedprincip etableres under terræn eller i p-hus. Det forudsættes også, at bebyggelse udformes med udgangspunkt i udpegningen som arkitektonisk eksperimentarium.

Landskabet trækkes ind mellem bebyggelsen



Figur 2: Principper for disponering og indpasning af bebyggelse i skrænten i delområde B3.

5.2 Nybyggeri, delområde A

Ny bebyggelse - inkl. eventuelle altaner, bygningsfremspring o.l. - skal placeres inden for de på Bilag 2 viste byggefelter. Undtaget herfra er det skraverede byggefelt, for hvilket byggemulighederne skal fastlægges i en efterfølgende lokalplan.

Etager: Maks. 4

Højde: Maks. 17 m

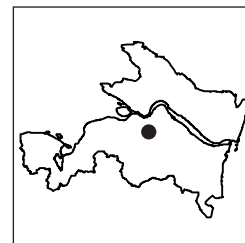
Bygningshøjder måles fra et inden for området fastsat niveauplan.

Ny bebyggelse skal endvidere respektere den på

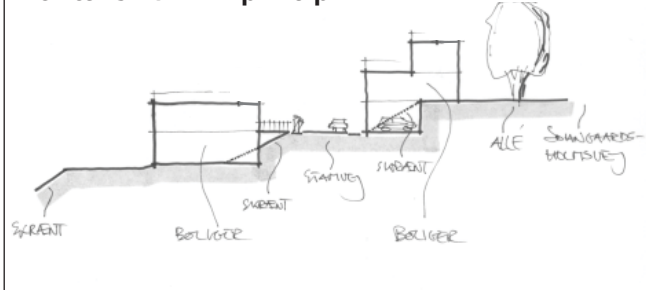
Planbestemmelser

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Terrænsnit i B4 - princip



Figur 3: Principper for indpasning af bebyggelse i skrænten mod Sohngårdsholmsvej i delområde B4.

Bilag 2 angivne udsigtslinje, der er vist i princippet udlagt i 20 m bredde.

5.3 Nybyggeri, delområde B1 og B2

Ny randbebyggelse skal placeres med facade i den viste tvungne facadebyggelinie samt respektere de udsigtslinjer, der er vist i princippet udlagt med en bredde på 18 m. Jævnfør Bilag 2.

Øvrig ny bebyggelse skal disponeres så udsigtslinjen sikres og således, at bebyggelsen adskilles af skiftevis urbane og grønne opholdsarealer. Jævnfør Figur 1 og illustrationsplanen (Bilag 3).

Etager: Maks. 3
Højde: Maks. 10 m

Bygningshøjder måles fra et inden for området fastsat niveauplan.

Etagehuse skal som udgangspunkt disponeres med højst ét vandret lejlighedsskel og med adgang til privat udendørs opholdsareal. Dog kan maks. halvdelen af randbebyggelsens etagehuse indrettes med to vandrette lejlighedsskel, hvis hensigten er at opnå en variation i boligtyper. Der kan etableres såvel individuelle som fælles adgangsforhold. Dog kan der ikke etableres altangange o.l.

5.4 Nybyggeri, delområde B3

Ny bebyggelse skal indpasses som boliger, der

skyder sig vinkelret ud fra skrænten og brydes af landskabskiler. Jævnfør Figur 2 og illustrationsplanen (Bilag 3).

Etager: 4-6
Højde: Maks. 21 m

Bygningshøjder måles fra et inden for området fastsat niveauplan.

5.5 Nybyggeri, delområde B4

Ny bebyggelse skal indpasses som en rækkehusbebyggelse, der skyder sig ud fra skrænten mod Sohngårdsholmsvej. Jævnfør Figur 3 og illustrationsplanen (Bilag 3).

Etager: Maks. 2
Højde: Maks. 8,5 m

Bygningshøjder måles fra et inden for området fastsat niveauplan.

Ny bebyggelse skal endvidere respektere de udsigtslinjer, der er vist i princippet udlagt med en bredde på 10 m. Jævnfør Bilag 2.

5.6 Nybyggeri, delområde CI

Området kan ikke bebygges.

5.7 Nybyggeri, delområde C2

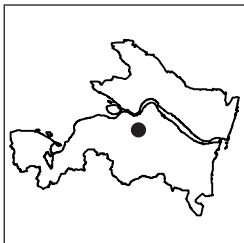
Ny bebyggelse - inkl. eventuelle altaner, bygningsfremspring o.l. - skal placeres inden for det på Bilag 2 viste byggefelt.

Etager: Maks. 2+1 (tilbagetrukket tagetage)
Højde: Maks. 10 m

Bygningshøjder måles fra et inden for området fastsat niveauplan.

5.8 Nybyggeri, delområde C3

Området kan ikke bebygges.



Planbestemmelser

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Udseende - generelt for hele lokalplanområdet

Ny bebyggelse skal mht. arkitektur, materialer, farver mv. skabe en god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne og give de forskellige bygningsafsnit et vist fællespræg samt fremtræde i høj kvalitet.

Ny bebyggelse skal inden for hvert af lokalplanens delområder fremstå som en helhed mht. formsprog, taghældning, materialer og farver.

For inspiration til udformning af bebyggelse henvises til de viste referencefotos på s. 34-39 i kvalitetsprogrammet for Eternittens boligområde.

6.2 Arkitektonisk eksperimentarium - delområde A, B3 og C2

Bebyggelser i delområde A, B3 og C2 skal afspejle områdets status som "Arkitektonisk eksperimentarium". Der lægges vægt på, at nybyggeri repræsenterer en nytænkning mht. enten formsprog eller materialer og derved skiller sig markant ud fra den øvrige bebyggelse i lokalplanområdet. Nytænkning kan også afspejles i et særligt samspil mellem bebyggelsen og det kridtgravede landskab, i udformningen af de udendørs opholdsarealer eller ved integration af bæredygtige principper i byggeriet.

6.3 Delområde A

Facader skal som hovedprincip udføres i følgende materialer og kombinationer heraf: Tegl (blank, pudset eller vandskuret), glas, stål, betonelementer, overfladebehandlet beton, fiberbeton og eternit.

Tage skal udformes så de i princippet er flade (maks. 5 graders hældning) og dækkes med tagpap, skifer, metalplade (forpatineret) eller græstørv. Mindre tagpartier kan endvidere fremtræde i ufarvet transparent glas.

6.4 Delområde B1, B2, B3, B4 og C2

Facader skal som hovedprincip fremtræde i tegl

(blank, pudset eller vandskuret), glas, stål, betonelementer, overfladebehandlet beton, fiberbeton, eternit eller træ. Delpartier og mindre bygningsdele kan fremtræde i andre materialer.

Facader på ny bebyggelse skal fremtræde i hvid, hvide nuancer, lyse jordfarver eller lyse grå nuancer. Endvidere kan op til 1/3 af facaden fremtræde med træbeklædning, som fremstår med naturlig overflade, transparente overfladebehandlinger (minus trykimpregnering) eller malet.

Tage skal udformes så de i princippet er flade (maks. 5 graders hældning) eller med énsidig taghældning. Taghældningen må højst være 30 grader.

Tage må kun dækkes med følgende ikke reflekterende materialer (glanstal maks. 20): Tagpap, metalplade eller skifer i farvene sort eller grå. Mindre tagpartier kan endvidere fremtræde i ufarvet transparent glas.

6.5 Randbebyggelse - delområde B1 og B2

En eventuel blanding af boliger i 1 og 2 plan i randbebyggelsen i delområde B1 og B2 skal tydeligt kunne aflæses af bygningernes arkitektur og facadeudformning.

Der lægges vægt på, at bebyggelsen ikke fremtræder som traditionelt etagebyggeri. Bestemmelsen sikrer således en facadevariation, hvor hensigten er at bebyggelsen visuelt tilnærmer sig tæt-lavt byggeri.

6.6 Skiltning - hele lokalplanområdet

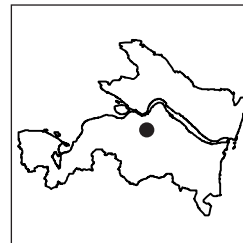
Reklame- og facadeskilte må kun opsættes på egentlige erhvervsbygninger (delområde A). Skiltning skal udføres som løsebogstaver, symboler og logoer (evt. bagbelyste) uden brug af baggrundsplade. Der må ikke opsættes lyskasser.

Ved erhverv, der udføres fra den enkelte bolig, må der kun opsættes et skilt på højst 30 x 30 cm i forbindelse med indgangspartiet.

Planbestemmelser

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Der må ikke opsættes reklameflag, bannere o.l. i lokalplanområdet.

Der er udarbejdet en facade- og skiltevejledning for Aalborg og Nørresundby Midtby. For inspiration og vejledning henvises til "Din facade - byens ansigt".

Aalborg Kommune vil gerne i dialog med grundejerne, inden eventuelle skilte udformes. Derfor opfordres disse til at kontakte Teknik- og Miljøforvaltningen for råd og vejledning, hvis man har ønsker om opsætning af firmaskilte.

6.7 Udvendige tekniske installationer - hele lokalplanområdet

Udvendige tekniske installationer som ventilationsanlæg o.l. skal enten integreres i bebyggelsen eller bevidst indgå som arkitektoniske elementer, der passer til bygningen de opsættes på.

Ved erhvervsbebyggelse i delområde A gælder desuden, at tekniske installationer kan placeres på taget, når:

- Installationen højst udgør 1/3 af tagfladen
- Installationen har en højde på maks. 2,0 m

6.8 Støjafskærmning - delområde B4

Støjafskærmning skal ske ved opsætning af støjskærm ved støjbelastet bebyggelse langs med Sohngårdsholmsvej. Støjskærmen skal være tætslutende og placeres 0,5 meter fra bygningsfacaderne. Skærmen skal således følge eventuelle forskydninger i facaderytmen. Højden af skærmen skal tilsvare højden af bebyggelsen, som skal afskærmes. Dog fastlægges skærmens nøjagtige dimensioner først i forbindelse med detailprojekteringen. Der stilles krav om, at støjskærmen skal have en dæmpende effekt på min. 15 dB.

Støjskærme skal visuelt fremtræde som en integreret del af bebyggelsen og skal derfor indpasses ud fra en arkitektonisk helhedsbetragtning. Ved opsætning

af støjskærm skal dette dog ske under hensyn til udsigtslinjerne fra boligbebyggelsen mod øst, jf. Bilag 2. Dele af støjskærmen skal derfor udføres i transparent materiale som fx glas.

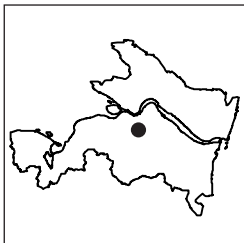
Skærmen kan evt. også udformes med et gennemgående tema - fx. farvede partier eller et grafisk mønster - som er med til visuelt at sammenbinde de forskellige bygningssektioner. Til inspiration for udformning af støjskærm henvises til de på s. 24 viste referencefotos.

7. Ubebyggede arealer

I kvalitetsprogrammet for Eternittens boligområde beskrives de nærmere idéer bag og principper omkring udformningen af de ubebyggede arealer i lokalplanområdet, herunder belægning, belysning, beplantning og byinventar. Det vigtigste mål er at bevare og synliggøre den specielle karakter, som kridtlandskabet og industrien har skabt. Blandt andet ønskes skrænternes form og beliggenhed fastholdt samt at kalkoverdrevet fortsat skal være karaktergivende for alle grønne opholdsarealer. Opholdsarealer skal fremtræde i høj kvalitet og udformes, så der skabes tydelige sammenhænge samtidig med, at der tillades en vis variation. Overgange fra en type byrum til en anden skal have en særlig bearbejdning. Opholdsarealer ved boliger, der indgår i en rumlig helhed, skal indrettes efter samme princip mht. belægning, beplantning, inventar og belysning. Materialepaletten omfatter overvejende lyse materialer ligesom valg af beplantning er lagt efter en nøgtern linie. På denne måde skabes en både synlig og stofflig sammenhæng mellem det oprindelige kridtlandskab og byrummene i det nye boligområde.

7.1 C1 - rekreativ forbindelse

Delområdet udlægges til grøn rekreativ forbindelse med bl.a. stier. Forbindelsen vil fremtræde som et mix af stier og beplantede arealer, hvor sidstnævnte skal have kalkoverdrevskaraktter med pleje 1-2 gange årligt. Det øverste jordlag (min. 25 cm) skal



Planbestemmelser

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

således være en blanding af kalk og sand (højt kalkindhold) der tilsås med Rød Svingel for at "holde på" arealerne.

Forbindelsen skaber både sammenhæng mellem de forskellige bygningsafsnit og sikrer samtidig en overordnet grøn forbindelse fra den Gamle Golfbane i sydøst til Kærs Mølle-området og Østeråken i vest.

7.2 C2 - "Snurretoppen"

Delområdet ubebyggede arealer skal udlægges og indrettes til fælles rekreativt opholdsareal med forskellige aktivitetsmuligheder.

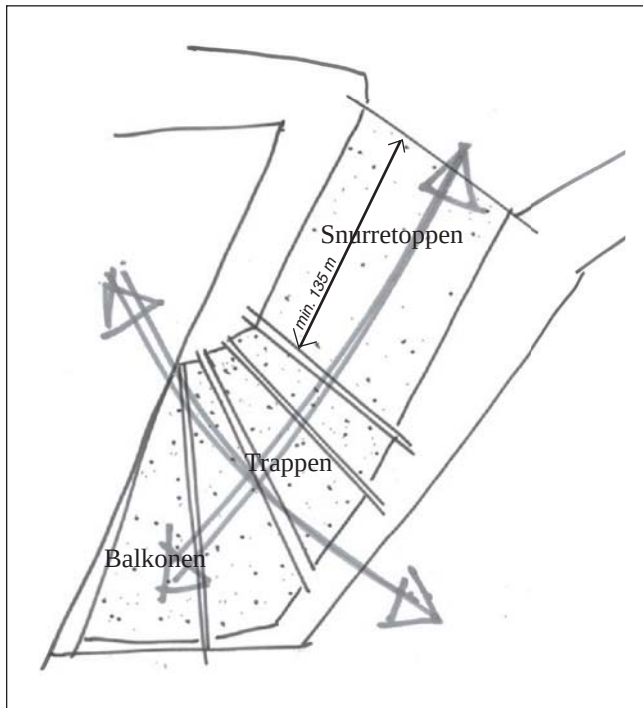
Plateauet skal anlægges med overskudsjord og i henhold til Figur 6 og 7 på s. 39 viste koteplaner, som angiver de minimums- og maksimumskoter, som det færdige anlæg skal holde*. Området skal endvidere anlægges i overensstemmelse med de viste principper for udstrækningen af de forskellige plateauer.

Området skal anlægges som et sammenhængende let skrånende plateau, hvor det øverste lag er en blanding af kalk og sand (højt kalkindhold) med spredt tilsåning af Rød Svingel. I plateauet kan indpasses forskellige faciliteter til leg og ophold, evt. som nedsænkede "kratere". Disse delområder kan have overflader af fx græs, grus eller asfalt. Der skal sikres et vandret areal til boldspil o.l. Jævnfør Figur 5 og Bilag 3 - Illustrationsskitzen.

**Modellen er fleksibel ift. deponi af overskudsjord på arealet, idet den aktuelle jordmængde ikke er kendt. Der kan dog ikke deponeres hverken mere eller mindre jord end angivet på koteplanerne.*

7.3 C3 - "Refugiet - Trappen og Balkonen"

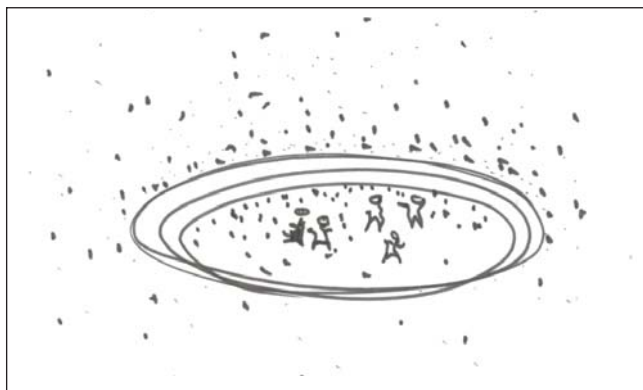
Delområdet skal udlægges og indrettes til fælles rekreativt opholdsareal, hvor der ved en landskabsbearbejdning dels skabes nye og forbedrede opholdsmuligheder, og dels en ny og forbedret rekreativ sammenhæng mellem Eternitgrunden og



Figur 4: Principskitse for landskabsbearbejdningen, med Snurretoppen som det "aktive" landskabsrum og Refugiet med Trappen og Balkonen som det "stille" landskabsrum.

Vandværksparken.

Området skal vha. overskudsjord anlægges som et sammenhængende trappeformet landskab, med forskellige plateauer, der adskilles af markante skrænter. Jævnfør Figur 4 og Bilag 3 - Illustrationsskitzen.

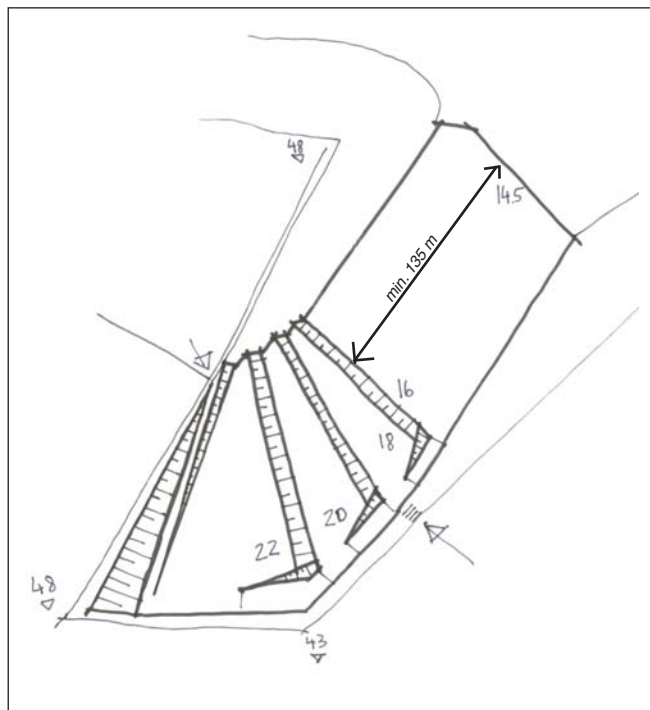
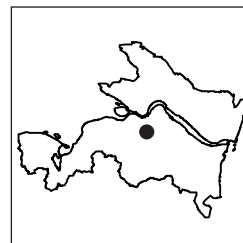


Figur 5: Principskitse - udformning af "kratere" til forskellige former for aktiviteter i delområde C2.

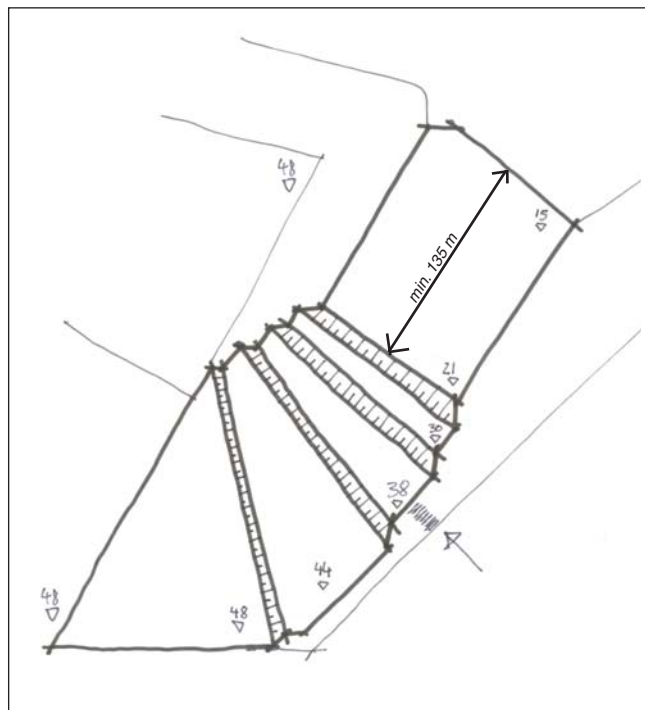
Planbestemmelser

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Figur 6: Koteforhold - minimumsløsning for landskabsbearbejdning i delområde C2 og C3.



Figur 7: Koteforhold - maksimumsløsning for landskabsbearbejdning i delområde C2 og C3.

Området skal modelleres og anlægges i henhold til de principper, der fremgår af Figur 4 samt i henhold til de på Figur 6 og 7 viste koteplaner, som angiver de minimums- og maksimumskoter, som det færdige anlæg skal holde. Herunder skal det sikres, at længden af Snurretoppen bliver min. 135 m*.

**Modellen er fleksibel ift. deponi af overskudjord på arealet, idet den aktuelle jordmængde ikke er kendt. Der kan dog ikke deponeres hverken mere eller mindre jord end angivet på koteplanerne.*

Området skal færdigbehandles med kalkoverdrevs karakter. Det øverste jordlag (min. 25 cm) skal anlægges som en blanding af kalk og sand (højt kalkindhold) med spredt tilsåning af Rød Svingel.

7.4 Opholdsarealer ved erhverv i delområde A

For erhverv skal der udlægges udendørs opholdsareal svarende til min. 10 % af erhvervsetagearealet. For boliger skal der udlægges fælles opholdsareal

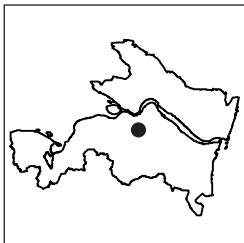
svarende til min. 15 % af boligetagearealet. Opholdsarealer kan placeres på terræn, på dæk, som terrasser eller som tagterrasser og taghaver.

Opholdsarealer på terræn skal udformes som urbane opholdsarealer, jf. punkt 7.6. Udpegningen af området som arkitektonisk eksperimentarium betyder, at der fx kan "eksperimenteres" ifm. udformningen af de udendørs opholdsarealer, jf. § 6.2.

7.5 Opholdsareal ved boliger i delområde B1, B2, B3 og B4

Der skal udlægges privat udendørs opholdsareal svarende til min. 15 % af boligetagearealet. Opholdsarealer kan placeres på terræn, på dæk, som terrasser eller som tagterrasser og taghaver. For B3 kan en del af opholdsarealet etableres fælles for flere lejligheder.

Private opholdsarealer på terræn udformes delvist som terrasser, delvist som frodige haver. For hvert



Planbestemmelser

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

delområde skal der mod C1 og eventuelle grønne og urbane opholdsarealer etableres en ensartet sammenhængende "kant" i form af en lav hæk, gabionmur o.l.

7.6 Opholdsarealer i delområde B1 og B2

Inden for områderne skal der desuden etableres fælles opholdsarealer jf. Figur 1, hvor bebyggelsen skiftevis brydes af grønne opholdsarealer og urbane opholdsarealer. For detaljer omkring materialer, beplantning, byudstyr mv. henvises til kvalitetsprogrammet.

Fælles grønne opholdsarealer skal fremtræde med kalkoverdrevskarakter. Det øverste jordlag (min. 25 cm) skal være en blanding af kalk og sand (højt kalkindhold) med spredt tilsåning af Rød Svingel. Der kan desuden plantes enkeltstående eller små grupper af træer samt "øer" med græs o.l. Arealerne kan endvidere disponeres med interne stier, der fremtræder med belægning i lyse naturlige materialer som fx grus.

Urbane opholdsarealer skal udformes som sammenhængende byrum med bymæssigt prægede overflader i fx granit, belægningssten i beton, betonelementer eller græsarmering. Der lægges endvidere vægt på, at kanter og overgange defineres klart ved brug af rustikke materialer som fx. chaussésten, aluminiums- eller stålbånd. Endelig skal der indpasses beplantning i form af enkeltstående træer eller trægrupper.

7.7 Opholdsarealer i delområde B3

Opholdsarealer på terræn skal have karakter af kalkoverdrev, som "trækkes" som landskabskiler ind mellem bebyggelsen. Konkret skal arealerne fremtræde som grønne opholdsarealer, jf. pkt. 7.6.

7.8 Opholdsarealer i delområde B4

Opholdsarealer indrettes udelukkende som private terrasser, der orienteres væk fra Sohngårdsholmsvej. Ubebyggede arealer mellem bebyggelsen skal have karakter af kalkoverdrev. Det øverste jordlag (min. 25 cm) skal således være en blanding af kalk

og sand (stort kalkindhold) med spredt tilsåning af Rød Svingel.

7.9 Belysning og byinventar

For delområderne A, B1, B2, B3 og B4 skal der laves ensartede løsninger for opsætning af belysning og byinventar for minimum det enkelte delområde. Tilsvarende skal der udføres en helhedsløsning for belysning og byinventar langs adgangsvejene og på de rekreative arealer C1, C2 og C3.

Generelt gælder, at belysningsmateriellet skal overholde gældende krav og normer. Som hovedregel skal opholdsarealer og stier belyses med parkarmaturer, mens vejarealer skal belyses med vejarmaturer. Der kan evt. – helt eller delvist – anvendes pullertlamper til belysning af stier. Særlige landskabselementer og beplantninger kan evt. markeres eller oplyses med lysbånd i belægning eller terræn eller uplights, LED-lamper mv.

Byinventar skal være af høj kvalitet og have en høj æstetisk værdi samtidig med, at de kan opfylde brugernes krav ift. brugbarhed og holdbarhed. Der lægges vægt på, at inventar har et enkelt rustikt design samt en farve- og materialeholdning, der står i flot kontrast til de lyse belægningsflader på opholdsarealerne.

På s. 42-67 i kvalitetsprogrammet for Eternittens boligområder er vist principper for indpasning og udformning af belysning og byinventar i området.

7.10 Terrænregulering

Terrænregulering skal ske efter en samlet plan, der er godkendt af Aalborg Kommune, og i henhold til koteplanerne på Figur 6 og 7.

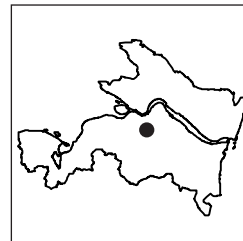
Terrænreguleringsplanen skal muliggøre, at der i delområde C2 og C3 kan indplaceres overskudsjord, herunder også forurenede jord.

Ved færdiggørelse af terrænregulering skal det sikres, at de øverste 0,25 m jord på friarealer og i grønne

Planbestemmelser

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



områder samt de øverste 0,5 m jord på boliggrunde og legepladser er uforurenede, som fx nyetablerede "kalkoverdrev". Jævnfør endvidere redegørelsen s. 23 vedr. "Jordforurening".

7.11 Udendørs oplag

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

7.12 Hegn

Hegn i skel skal udføres som levende hegn eller en lav mur (maks. 1 m), der fremtræder i lyse farver. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side.

Jævnfør § 7.5 skal der vælges ensartede løsninger for hegn mod C1 og mod eventuelle grønne og urbane opholdsarealer.

Der kan kun opsættes faste hegn i direkte tilknytning til boligen - fx ved terrasser o.l. - og højst i en afstand af 5 m.

7.13 Plan for rekreative områder og opholdsarealer

Inden anlægsarbejdet påbegyndes skal der udarbejdes en detaljeret plan for alle rekreative områder og alle fælles opholdsarealer - herunder udformning af stier, rampeanlæg, trapper mellem plateauerne mv. - som skal godkendes af Aalborg Kommune.

8. Veje, stier og parkering

I kvalitetsprogrammet for Eternittens boligområde beskrives de nærmere idéer bag og principper omkring udformning, befæstelse, beplantning af veje, stier, parkeringsarealer mv. i lokalplanområdet.

8.1 Vejadgang

Vejadgang til området skal ske via én overkørsel til Sohngårdsholmsvej, som vist i princippet på Bilag 2.

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

8.2 Veje

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

Vejene udlægges med følgende bredder:

Adgangsvej A-B: Udlægges i varierende bredde, der fastlægges ifm. detailprojekteringen

Fordelingsveje C-D: Min. vejudlæg fastlægges til 13,50 m

Stamvejen E-F: Min. vejudlæg fastlægges til 10 m

Stamvejen G-H: Min. vejudlæg fastlægges til 7 m.

Stamvejen I-J: Min. vejudlæg fastlægges til 7 m.

Vejene skal disponeres med udgangspunkt i Figur 8 og 9 s. 42-43.

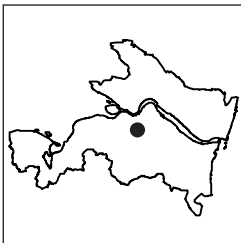
Øvrige interne veje - boligveje - skal udlægges i min. 7 m bredde og skal tilkobles fordelingsvejen efter de principper, der er angivet på Bilag 2.

Der reserveres endvidere areal til en eventuel fremtidig udvidelse af Sohngårdsholmsvej langs lokalplanområdets nordøstlige grænse, jf. Bilag 2.

Områdets veje skal udformes med et for byen typisk materialevalg såsom sort asfalt, chaussésten og betonfliser. Kanter eller belægningsskift markeres med fx granit eller beton. I større skråningsanlæg anvendes fx støbte betonelementer eller gabionmure med et lyst udtryk. Vejbeplantning skal være i form af opstammede allétræer.

8.3 Markering af ankomstarealer

Vigtige trafikale punkter - fx ankomstarealerne i delområde B1 og B2 samt "vejsløjfen" ved ankomst til området - skal have en særlig markering, fx vha. beplantning, særligt design af belægninger, bydstyr mv. Jævnfør Illustrationsskitserne i Bilag 3.



Planbestemmelser

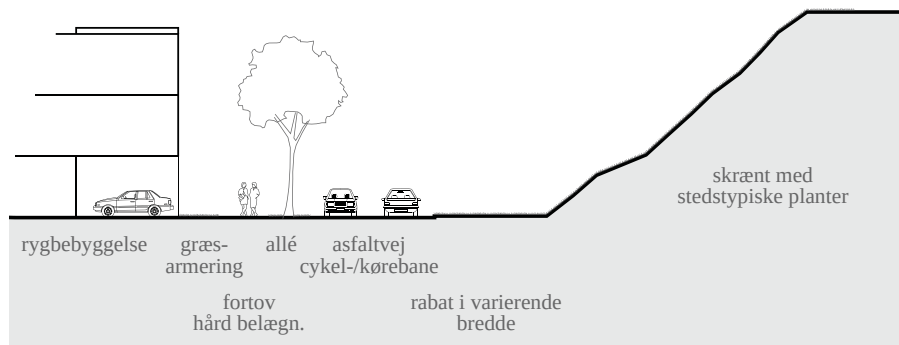
Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

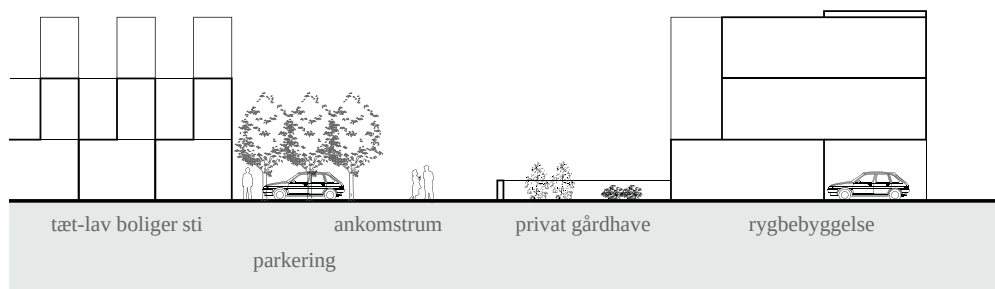
Principsnit - adgangsvej



Principsnit - fordelingsvej



Principsnit - intern boligvej i delområde B1 og B2



Figur 8: Principper for udformning af veje i lokalplanområdet.

8.4 Stier

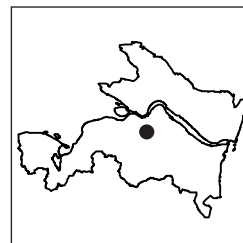
Der udlægges areal til stier - dels trafikstier, dels rekreative stier - som vist i princippet på Bilag 2. Trafikstier udlægges i 4,0 m bredde og anlægges med fast belægning på mindst 3,0 m. Rekreative stier udlægges i min. 2,5 m bredde.

Trafikstier skal af hensyn til færdslen fremtræde med en jævn overfladebelægning som sort asfalt eller støbte betonelementer, mens anlagte rekreative stier skal fremtræde med lyst grus o.l., så de falder naturligt ind i omgivelserne. En del af de rekreative stier, fx i område C2 og C3, kan udformes som trappeanlæg, ramper og trampestier. Trappeanlæg skal udformes

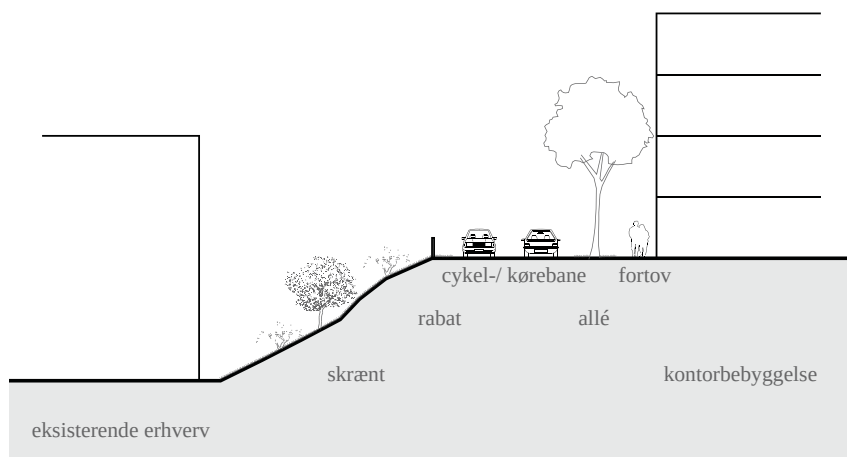
Planbestemmelser

Lokalplan 4-2-105

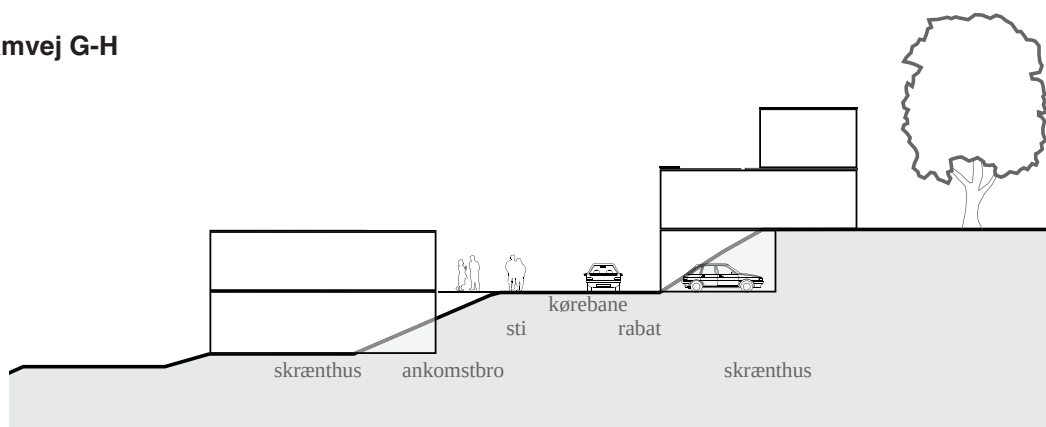
Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



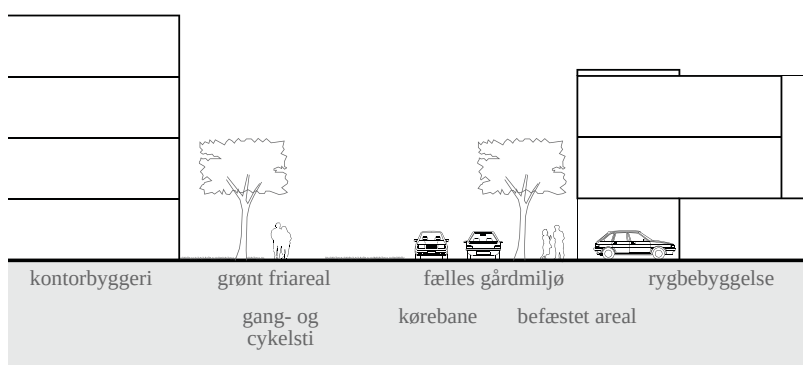
Principsnit - stamvej E-F



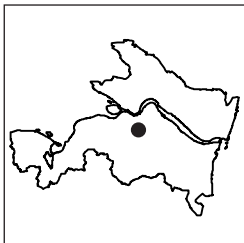
Principsnit - stamvej G-H



Principsnit - stamvej I-J



Figur 9: Principper for udformning af veje i lokalplanområdet.



Planbestemmelser

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

med trin i naturmaterialer som træ, natursten eller komprimeret jord, mens overfladen på ramper og trampestier gives kalkoverdrevskarakter.

Der skal endvidere sikres interne stiforbindelser i delområde B1 og B2 med forbindelse til det omgivende stinet. Jævnfør Bilag 3.

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 Bilag 2.

8.5 Parkering

Ved nybyggeri eller ændret anvendelse inden for området skal der etableres parkering i henhold til parkeringsnormen, se Bilag F, samt i henhold til principperne på illustrationsskitsen - Bilag 3. I delområde A og B3 skal parkering som hovedprincip placeres under terræn eller i p-hus. Undtaget er handicapparkering o.l.

9. Tekniske anlæg

9.1 Opvarmning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

9.2 Ledninger, kabler mv.

Ledninger til el, telefon, antenner o.l. skal fremføres under terræn.

9.3 Kloakering

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal separatkloakeres og ledes via hovedkloakledning til Sønderbro.

Regnvand skal afledes til regnvandsbassin vest for lokalplanområdet.

Afledningen af overfladevand bør reduceres. Dette kan ske ved lokal nedsivning af tagvand og anlæg

af semipermeable befæstede arealer der muliggør bedsivning af nedbør.

9.4 Affald

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

9.5 Antenner, paraboler o.l.

Af hensyn til bebyggelsens ydre fremtræden skal antenner, paraboler o.l. som hovedprincip udformes som fællesanlæg. Der må således ikke opsættes paraboler, antenner, installationsanlæg o.l. på facader og tagflader mod veje og stier.

9.6 Solcelleanlæg

Solcelleanlæg og lignende kan opsættes, såfremt det sker som en integreret del af bygningens arkitektur. Eventuelle anlæg til solenergi skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer og forbipasserende.

9.7 Øvrige tekniske anlæg

Transformere, pumpestationer, regnvandsbassiner o.l. kan indpasses i området, når de er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om anvendelse og bebyggelsens udseende.

10. Miljø

10.1 Lokalisering af erhverv

Der må i delområde A kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1-3, mens der i resten af lokalplanområdet kun må etableres aktiviteter inden for miljøklasse 1-2. Se Bilag A.

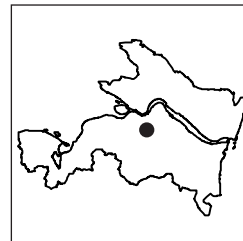
10.2 Støj fra vejtrafik

Ved nybyggeri eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at det støjniveau, som vejtrafikken påføres bebyggelsen og opholdsarealerne, ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj fra veje.

Planbestemmelser

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Se Bilag C, der omfatter de p.t. gældende grænseværdier.

10.3 Støj fra erhverv

Ved nybyggeri eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at bygningstransmitteret støj fra virksomheder, institutioner mv. ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder. Se Bilag B, der omfatter de p.t. gældende grænseværdier.

10.4 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

11.1 Medlemspligt

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere inden for området.

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, beplantning, belysning og andre fællesanlæg. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder etablering og vedligeholdelse af rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger.

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

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Aalborg Kommune.

11.4 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest når Aalborg Kommune kræver det.

11.5 Foreningens størrelse

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

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

12.1 Fjernvarmepligt

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sket tilslutning til kollektivt varmeforsyningsanlæg efter kommunens anvisning.

For enfamiliehuse, der opfylder klassifikationskravene for lavenergihuse, har kommunen dog pligt til at dispensere fra denne bestemmelse.

12.2 Kloakering

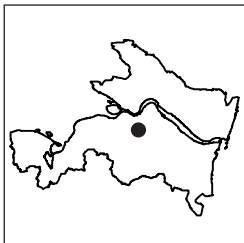
Ny bebyggelse må ikke, uden Aalborg Kommunes tilladelse, tages i brug, før bebyggelsen er separat-kloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter kommunens anvisning.

Overfladevand skal forsinkes i bassin inden afledning fra lokalplanområdet, så der maks. afledes 1 liter/sekund pr. ha.

Forsinkelsesbassinet kan placeres på tilstødende matrikler uden for lokalplanområdet.

12.3 Fælles anlæg

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med følgende planbestemmelser:



Planbestemmelser

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

Pkt. 7.2 - 7.3: De rekreative arealer "Snurretoppen" og "Refugiet".

Pkt. 7.4 - 7.6: Opholdsarealer/belægning - etableres i takt med områdets udbygning.

Pkt. 7.9: Belysning, inventar mv. - etableres i takt med områdets udbygning.

Pkt. 8.5: Parkering

12.4 Støj fra trafik

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det ved målinger eller beregning er godtgjort, at de gældende grænseværdier for trafikstøj er overholdt, jf. punkt 10.2 og Bilag C.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

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.

Byrådet har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når et enfamiliehus opføres som lavenergihus.

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.

Vedtagelse

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Aalborg Byråd den 18. maj 2009

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 27. maj 2009 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Delvis ophævelse

Lokalplan 4-2-105, Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret,

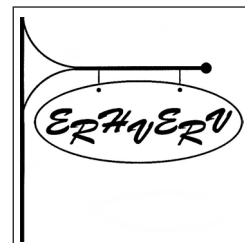
er ophævet for det område, der er omfattet af:

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

Anvendelseskategorier: Bilag A

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



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).

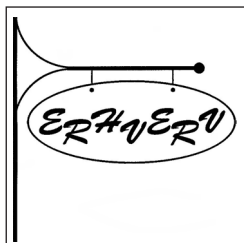
Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle beliggenhedskrav, hvor afstanden til boligområder skal være større end 500 meter. Som eksempel kan nævnes særlig risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

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 planlægningssituation, så er det også samtidig et signal til virksomheder, der ønsker at etablere sig i området. Afhængig af størrelse og udformning dækker de enkelte virksomhedstyper ofte over flere miljøklasser. Den enkelte virksomhed har derfor selv et ansvar for at sikre sig, at den er i overensstemmelse med de angivne miljøklasser – både på kort og lang sigt. I modsat fald må virksomheden påregne at blive stillet over for strengere miljøkrav, end hvad der ellers vil blive stillet til lignende virksomheder, der er lokaliseret korrekt i forhold til deres miljøklasse.

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



Bilag A: Anvendelseskategorier

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger
Boliger	Tæt-lav boliger Etageboliger		
Hotel o.l.	Hotel	1-3	
Restaurant o.l.	Restauration o.l. Fastfood o.l.	1-4 1-4	
Klinikker	Kiropraktor Læge, tandlæge o.l. Terapi	1-3 1-3 1-3	
Kontorer	Administration Advokat, revisor o.l. Arkitekt, ingeniør o.l. Datarådgivning	1-3 1-3 1-3 1-3	
Service	Ejendomsmægler o.l. Forsikring Frisør o.l. Marketing Medievirksomhed Pengeinstitut Postkontor Postordrevirksomhed Rejse-, turist-, billetbureau o.l. Reklamevirksomhed Solcenter	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 2-3 1-3	
Kulturelle formål	Kulturformidling o.l. Medborgerhus Museum/udstilling/galleri Musiklokale Teater	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	
Undervisning	Forskning Gymnasium Højere uddannelse Kursus/konference Skole	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	
Institutioner	Børneinstitution Døgncenter/forsorg Kollegie Ungdoms/ældrebolig Ældreinstitution	1-3 1-2 1-2 1-2 1-2	
Rekreative formål	Grønne områder Parker Torve, pladser o.l.		

Støj fra erhverv: Bilag B

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



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, korregerede 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 <i>kun</i> 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 støjgræn- ser 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	Betrages som rekreative områder. Områderne ligger oftest inde i byerne, hvor der er en del baggrundsstøj. Der er forskel på, hvordan områderne benyttes. I nogle kolonihaver må der i perioder af året finde overnatning sted. Andre områder har karakter af nytehaver, hvor der ikke må overnattes. Ved fastsættelsen af de vejledende støj- grænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.		
Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)	Normalt er baggrundsstøjniveauet i det åbne land lavt. Derfor er det ønskeligt, at støjniveauet fra virksomheder er meget lavt. Hensynet til en række virksomheder, som det er naturligt at placere i det åbne land, gør det imidlertid nødvendigt i nogle tilfælde at acceptere et højere støjniveau. Ved fastsættelse af de vejledende støjgrænser foretages der derfor i hvert enkelt tilfælde en konkret vurdering.		
Der henvises til den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen om Ekstern støj fra virksomheder.			



Bilag B: Støj fra erhverv

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

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

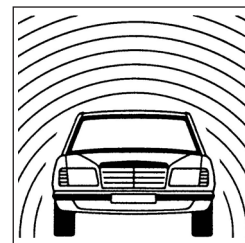
For boliger, hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de almindelige vejledende grænseværdier i vejledning 5/1984. Derimod skal disse grænseværdier stadig være overholdt på de udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne.

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 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Støj fra vejtrafik

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

Eksisterende og planlagte veje

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

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

Skema 1: Grænseværdier for vejtrafikstøj.

Vejledninger

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

Nye veje og varige trafikomlægninger

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

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

Nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder

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

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

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

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

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

Parkeringsnormer: Bilag F

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



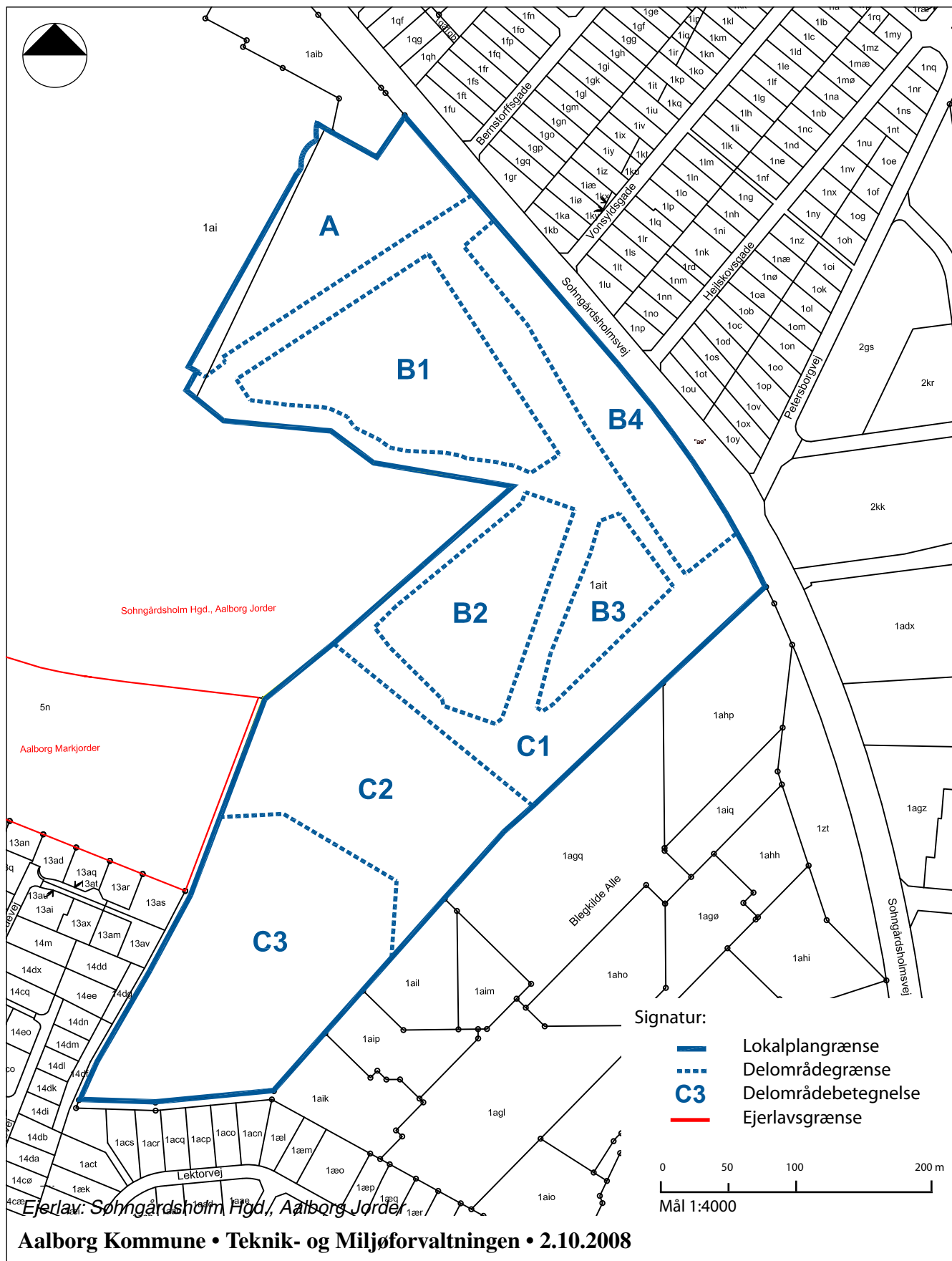
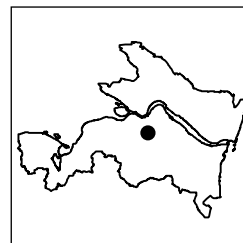
På den enkelte ejendom skal der udlægges tilstrækkeligt parkeringsareal til brug for ejendommens anvendelse efter følgende vejledende P-normer:

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 udvalgsvarerbutikker 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 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, biografer 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 4-2-105

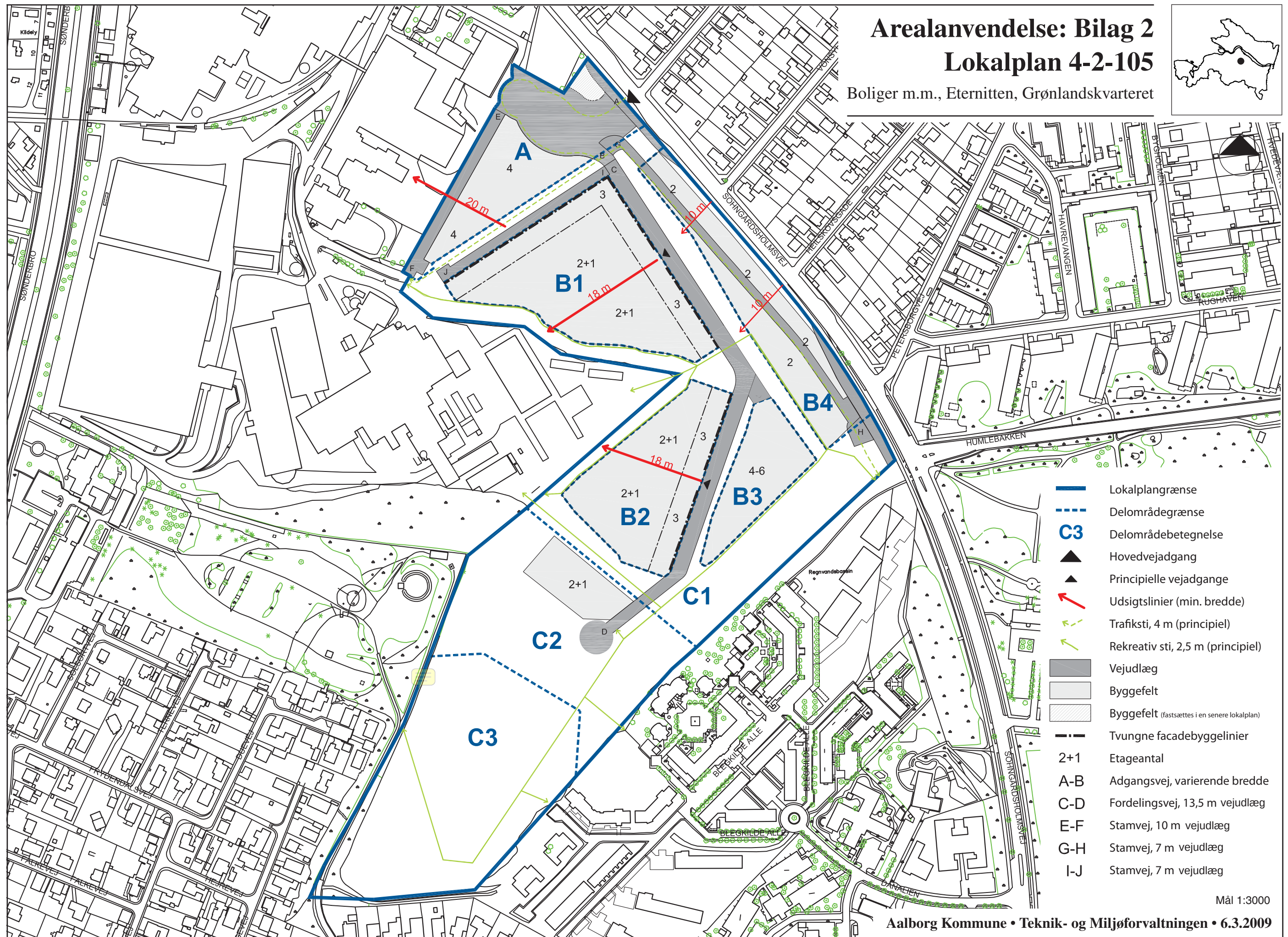
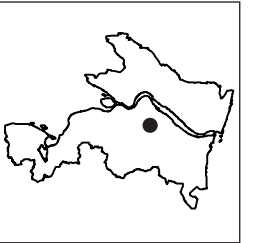
Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Arealanvendelse: Bilag 2

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Mål 1:3000

Aalborg Kommune • Teknik- og Miljøforvaltningen • 6.3.2009

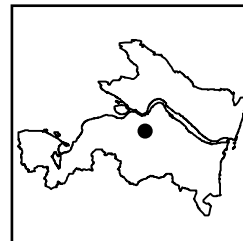
14.11.2007 Lokalplanskabelon A3bilag inDesign

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

Illustrationsskitse: Bilag 3

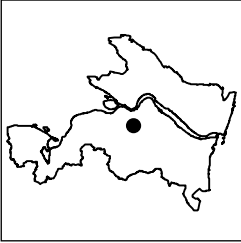
Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Aalborg Kommune • Teknik- og Miljøforvaltningen • 6.3.2009

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

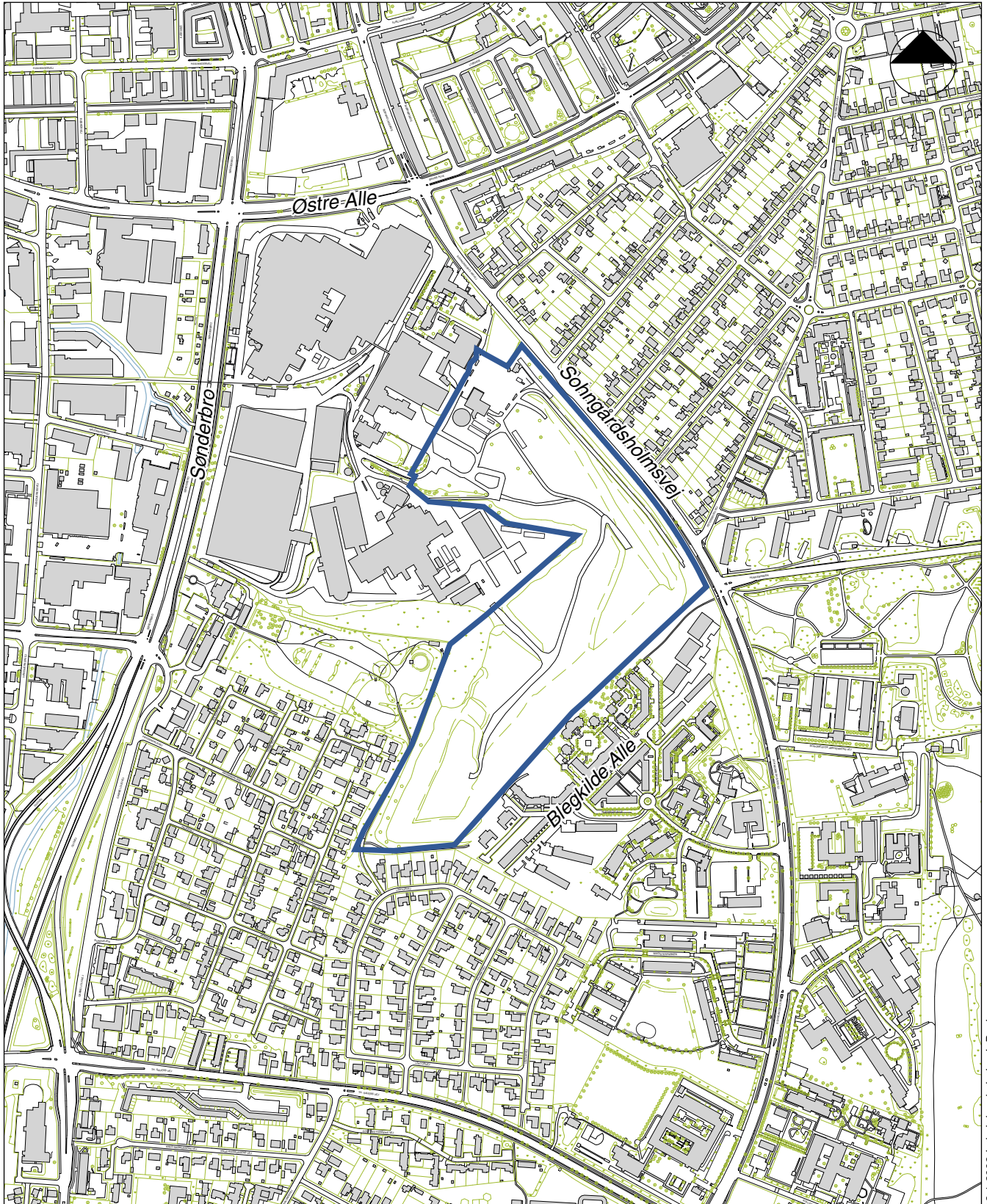


Oversigtskort

Lokalplan 4-2-105

Boliger m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

4-2-105



18.1.2008 Lokalplanskabelon InDesign

Mål 1:8.000

Aalborg Kommune