

LOKALPLAN 4-2-107

BOLIGER, ERHVERV M.M., ETERNITTEN
GRØNLANDSKVARTERET



AALBORG KOMMUNE
TEKNIK- OG MILJØFORVALTNINGEN
APRIL 2010

Nærmere oplysninger

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

Lokalplanen er udarbejdet i et samarbejde mellem COWI as, Rambøll og Aalborg Kommune

Forsidebilledet viser en visualisering af byparken med "Danmark-komplekset" i baggrunden.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Vejledning

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

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	6
Lokalplanområdets omgivelser	10
Lokalplanens indhold	10
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	19
Miljørapport	23
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	33
Servitutter	33

Planbestemmelser

Indledning	35
1. Formål	36
2. Område og zonestatus	36
3. Arealanvendelse	36
4. Udstykning	37
5. Bebyggelsens placering og omfang	37
6. Bebyggelsens udseende	39
7. Ubebyggede arealer	42
8. Veje, stier og parkering	46
9. Tekniske anlæg	48
10. Miljø	49
11. Grundejerforening	50
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	51
13. Lokalplan og byplanvedtægt	51
14. Servitutter	51
15. Retsvirkninger	51
Vedtagelse	52

Bilag

Anvendelseskategorier, Bilag A *	53
Støj fra erhverv, Bilag B *	57
Støj fra trafik, Bilag C *	59
Parkeringsnormer, Bilag F *	61

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

Matrikelkort	Bilag 1
Bebyggelse, rumlige helheder og bevaringsværdier	Bilag 2
Veje, stier og parkering	Bilag 3
Byrum, aktive facader og markante steder	Bilag 4
Illustrationsskitse	Bilag 5



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:

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

2 Bebyggelse, rumlige helheder og bevaringsværdier viser rådets disponering - herunder byggefeltet og bevaringsværdige bygninger.

3 Veje, stier og parkering, viser principiel vej- og stistruktur, parkeringsprincipper og udsigtslinier.

4 Byrum, aktive facader og markante steder udpeger byrum, facader og steder, for hvilke der gælder særlige bestemmelser.

Kortene på bilag 1, 2 og 3 hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende.

5 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.

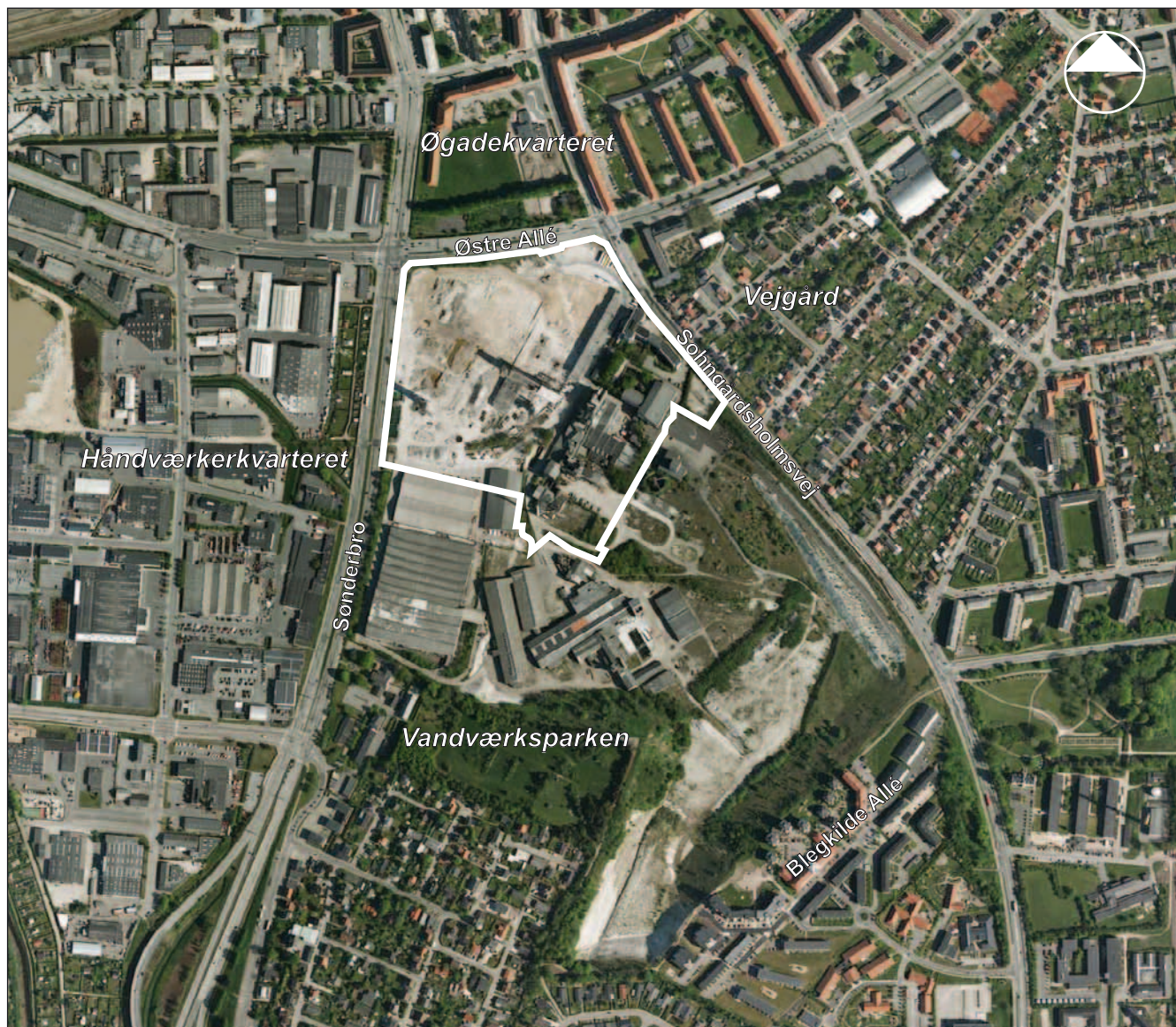
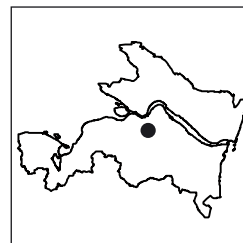
Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Redegørelse Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Lokalplanområdets afgrænsning, mål: 1:8000, luftfoto optaget 2008.

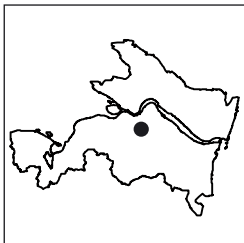
Lokalplanens baggrund og formål

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 er Eternit-området udpeget som

byomdannelsesområde, hvor selve fabriksområdet - lokalplanområdet - efter planen omdannes til blandede bymæssige anvendelser, mens arealet syd/sydpøst for lokalplanområdet - mod Søhngårdsholmsvej og Blegkilde Alle - er lokalplanlagt primært til boligformål og rekreative formål.

Som et vigtigt forudsætningsmateriale for omdannelsen er der udarbejdet en byomdannelsesstrategi



Redegørelse

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

for Eternitten. Strategien beskriver bl.a. en successiv proces, hvor den konkrete stillingstagen 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 på selve det gamle fabriksområde. Målet med planen er dermed at bidrage til omdannelsen af Eternitten som en ny samlet og attraktiv bydel, men hvor områdets funktioner samtidig supplerer de omkringliggende boligområder ift. erhverv, forskellige former for service mv. Der lægges vægt på, at omdannelsen sker med udgangspunkt i en helhedsplan der fastlægger principper for bebyggelse, veje, stier, den grønne struktur og byarkitektoniske principper - herunder bevaring og indpasning af områdets kulturhistoriske værdier.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge overordnede rammer for den fremtidige anvendelse og omdannelse af lokalplanområdet, herunder udpeging af vigtige trafikale og grønne strukturer samt værdifulde bygninger og kulturmiljøer. Andre formål er at fastlægge konkrete bestemmelser for indpasning og udformning af bebyggelse, opholdsarealer, veje, stier, parkering mv. for delområde A og C.

Planen skal således betragtes som rammelokalplan for det samlede lokalplanområde (delområde A, B, C og D), men som "almindelig" byggeretsgivende lokalplan for delområde A og C.

Lokalplanen følges endvidere af et kvalitetsprogram for delområde A - "Village 21 - fra eternitfabrik til vidensfabrik" - og et for delområde C - "Fabrikken Danmark, Aalborg". Her beskrives de nærmere idéer

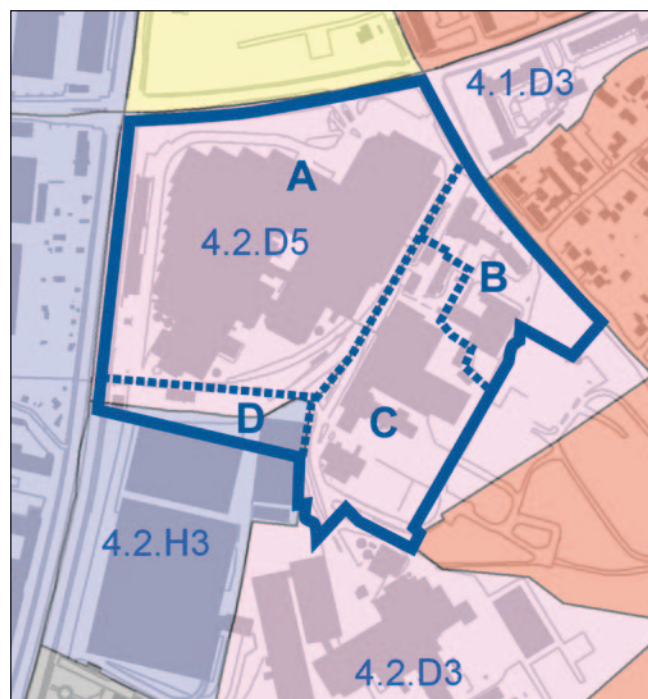
bag og principper omkring indpasning og udformning af bebyggelse og ubebyggede arealer i delområdet, bl.a. materialevalg, belysning og beplantning.

Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter et ca. 11,4 ha stort område i byzone, der er en del af Eternitfabrikkens gamle fabriksområde.

Hjørnegrunden mod Sønderbro/Østre Alle er stort set ryddet for gamle fabriksbygninger og industrianlæg og ligger i dag ubenyttet hen. Kun tre silobygninger - herunder Tvillingesiloerne - og den gamle portnerbolig står tilbage. I områdets sydøstlige hjørne står endvidere enkelte træer - herunder to platantræer - der er en rest fra det tidligere Blegkildeanlæg, som i sin tid lå inden for området ud mod Sønderbro.

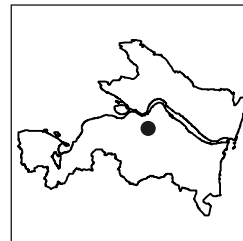
Arealet rummer andre "rester" fra den tidligere industriproduktion i form af forurening. Alle forureninger



Rammelokalplanens område samt opdeling i delområder set i sammenhæng med berørte kommuneplanområder. Der er kun byggeretsgivende bestemmelser for delområde A og C.

Redegørelse Lokalplan 4-2-107

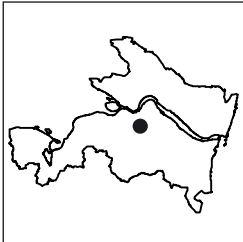
Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Vue over hjørnegrunden (delområde A) i nordlig retning set fra den gamle kraftcentral. Området er stort set rømmet for det tidligere fabriksanlæg - kun enkelte siloer og portnerboligen står tilbage.



Længere mod øst ligger bygaden og den gamle cementfabriks bygninger, herunder cementmøllen og den gamle kraftcentral (delområde C). Gadeforløbet afsluttes af en administrationsbygning af nyere dato ud mod Sohngårds-holmsvej (delområde B). I baggrunden ses Øgadekvarterets karakteristiske røde boligkaréer.



Redegørelse

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

er dog afgrænset og kortlagt og planlægges oprenset ifm. opstart af byggemodningen på arealet. Terrænet på hjørnegrunden er forholdsvis fladt men let skrånende i vestlig retning.

Længere mod øst ligger bygaden og bygningskomplekset ved den gamle cementfabrik "Danmark" - et areal der med rette kan betragtes som "hertet" af Eternitten.

Bygningskomplekset ved den gamle cementfabrik rummer kulturhistoriske bevaringsværdier, som i en vis udstrækning skal bevares og integreres i en fremtidig bebyggelse. Af værdifulde bygninger kan nævnes cementfabrikkens facade mod bygaden, gavlhusene umiddelbart syd herfor, bastionen syd for gavlhusene, cementmølleriet samt kraftcentralen (jf. billeder side 9 og 13 samt kortbilag 2).



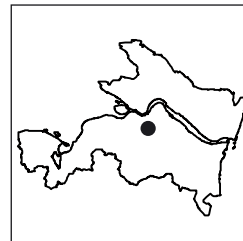
Syd for bygaden findes en rest af beplantningen fra det tidligere Blegkildeanlæg.



Udsigt over lokalplanområdet fra syd (set fra kanten af Vandværksparken).

Redegørelse Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Øverst: Cementfabrikkens facade mod bygaden
Nederst: Gavlhusene

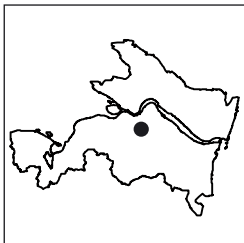
Øverst: Cementmølleriet
Nederst: Kraftcentralen

De bevarede bygninger vil indgå i et samspil med de kommende, nye bygninger. Ud over de bevaringsværdige bygninger rummer lokalplanområdet bygninger, som ikke vurderes at være velegnede til bevaring. Flere er præget af at være bygget efter akutte behov og er opført som udfyldningsbyggerier, hvor der lige har været plads. Der er benyttet tilfældige konstruktionsløsninger og forhåndenværende materialer. Bygningerne kan være opført uden et systematisk konstruktionsprincip og fremstår derfor i dag med ustabile konstruktioner.

En særlig udfordring i cementfabrikkens område er, at få skabt en bebyggelse, der tilgodeser de store terrænvariationer der findes her.

I den østligste ende af bygaden - mod Sohngårdsholmsvej - ligger en nyere administrationsbygning oprindeligt med tilknytning til Eternitfabrikken. Bygningen anvendes i dag som kontorfællesskab for en række virksomheder.

Planområdet vejbetjenes i dag primært fra Østre Alle og sekundært fra Sohngårdsholmsvej. Den nye adgangsvej fra Sønderbro er imidlertid under etablering og forventes åbnet i 2010.



Redegørelse

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

Lokalplanområdets omgivelser

Området grænser op til Øgadekvarterets karrébebyggelse og Sønderbro skolen mod nord, mens et af Vejgårds villakvarterer ligger lige øst for Sohn-gårdsholmsvej. Mod syd ligger en række tidligere og nuværende erhvervsarealer med bygninger af både nyere og ældre dato, herunder Cembits fungerende lagerhaller samt den gamle Siporexfabrik. Hensigten er, at arealerne sydvest for lokalplanområdet også fremover skal anvendes til miljøvenlige erhvervsformer. Området omkring Siporexfabrikken tænkes omdannes til blandet bymæssig anvendelse. Endelig finder man mod vest - vest for Sønderbro - erhvervsområdet ved Håndværkervej med forskellige former for lette byerhverv, herunder mindre håndværksvirksomhed, butikker til særligt pladskrævende varegrupper mv.

Længere mod syd og sydøst ligger den øvrige del af Eternitgrunden - bl.a. den tidligere kridtgrav - planlagt til boliger og opholdsarealer. Eternittens boligområde skal rumme forskellige former for tæt-lav og etagebebyggelse, der brydes af markante landskabsrum og grønne forbindelser, som forgrener sig hele vejen op gennem det gamle fabriksområde til henholdsvis Sønderbro og Østre Alle.

Lokalplanens indhold

Eternit-området ligger i en af byens overgangszoner og skal formidle såvel overgangen mellem tætby og forstad som overgangen mellem den rekreative boligby og den dynamiske erhvervsby. Det er således naturligt at forestille sig området som en ny multifunktionel bydel, hvor der på flere niveauer er mulighed for kreativitet, eksperimenter og iværksætteri, men hvor områdets industrihistorie stadig formidles og bevares for eftertiden.

Village 21 - vision for Eternitten

Visionen for Eternitgrunden er at skabe et byområde for det moderne liv med dets glidende overgange

mellem "arbejde-fritid-funktionalitet-oplevelse" og hvor Village 21 symboliserer Aalborgs transformation fra industriby til vidensby. Village 21 er tænkt som et aalborgensisk fyrtårn, der giver eksisterende vidensvirksomheder i Aalborg optimale betingelser for at rekruttere og fastholde højt kvalificerede medarbejdere gennem tilbuddet om at arbejde i Danmarks mest interessante udviklingsmiljø. Målet med området er, at gøre området til en levende bydel med masser af forskellige funktioner og services - heriblandt butikker.

Det nyskabende i Village 21 er, at konceptet forener virksomhedsvinklen med fokus på optimale rammer for erhvervsudøvelse med medarbejdervinklen med fokus på kombinationen af arbejds- og fritidsliv i et spændende byrum.

Village 21-visionen har været et centralt udgangspunkt for fastlæggelsen af områdets fremtidige anvendelse og den overordnede disponering.

Bevaringsværdige bygninger

Der er flere bevaringsværdige bygninger i området (jf. Bilag 2). Disse vil indgå i et samspil med de nye bygninger i området, og vil bevirke, at en del af områdets karaktertræk og udtryk bevares. Nye bygninger skal indpasses i området således, at der opstår synergi, samspil og kontrast mellem nye og gamle bygninger.

Anvendelse og disponering

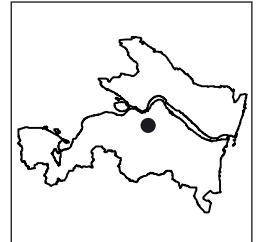
Landskabet, eksisterende strukturer og retninger samt bygningsmæssige helheder og enkeltdelen har haft væsentlig betydning for disponeringen af lokalplanområdet.

Lokalplanområdet planlægges omdannet til en bred vifte af byfunktioner. Området tænkes anvendt til boliger, butikker, undervisning, kontorer og lignende miljøvenlige erhvervstyper, kulturelle funktioner og service som klinikker, restaurant, café, hotel samt fritids- og rekreative formål. Området omfatter desuden det udpegede bydelscenter på Eternitten, der

Redegørelse

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Visualisering af bygaden set fra Sohngårdsholmsvej.

har en samlet arealramme på 5.000 m² til butikker. Inden for den afgrænsede del af område A kan der i alt indpasses 3.500 m² detailhandel, mens der inden for delområde C kan indpasses 1.500 m² detailhandel. Herudover kan der i en begrænset del af delområde A (del af byggefelt IV mod Sønderbro) indpasses butikker til særligt pladskrævende varegrupper (maks. 2.000 m² pr. butik). Jævnfør oversigtskort for bydelscenterafgrænsning mv. s. 18.

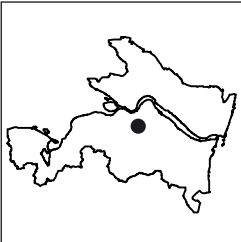
Bygaden udgør grænsen mellem delområde A/D og B/C. En af planens væsentlige formål er at sikre, at der skabes et stærkt bydelcenter med mulighed for synergi mellem butikker på tværs af bygaden. Målet er at bygaden i fremtiden bliver omdrejningspunktet for bylivet i den nye bydel.

Bebyggelse

I delområde A kan der opføres i alt 48.000 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 75. I delområde C kan der opføres i alt 12.570 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 50. Derudover kan der etableres overdækkede p-arealer, der ikke er medregnet i bebyggelsesprocenten.

Bebyggelse kan opføres inden for de 10 byggefelter, jf. Bilag 2.

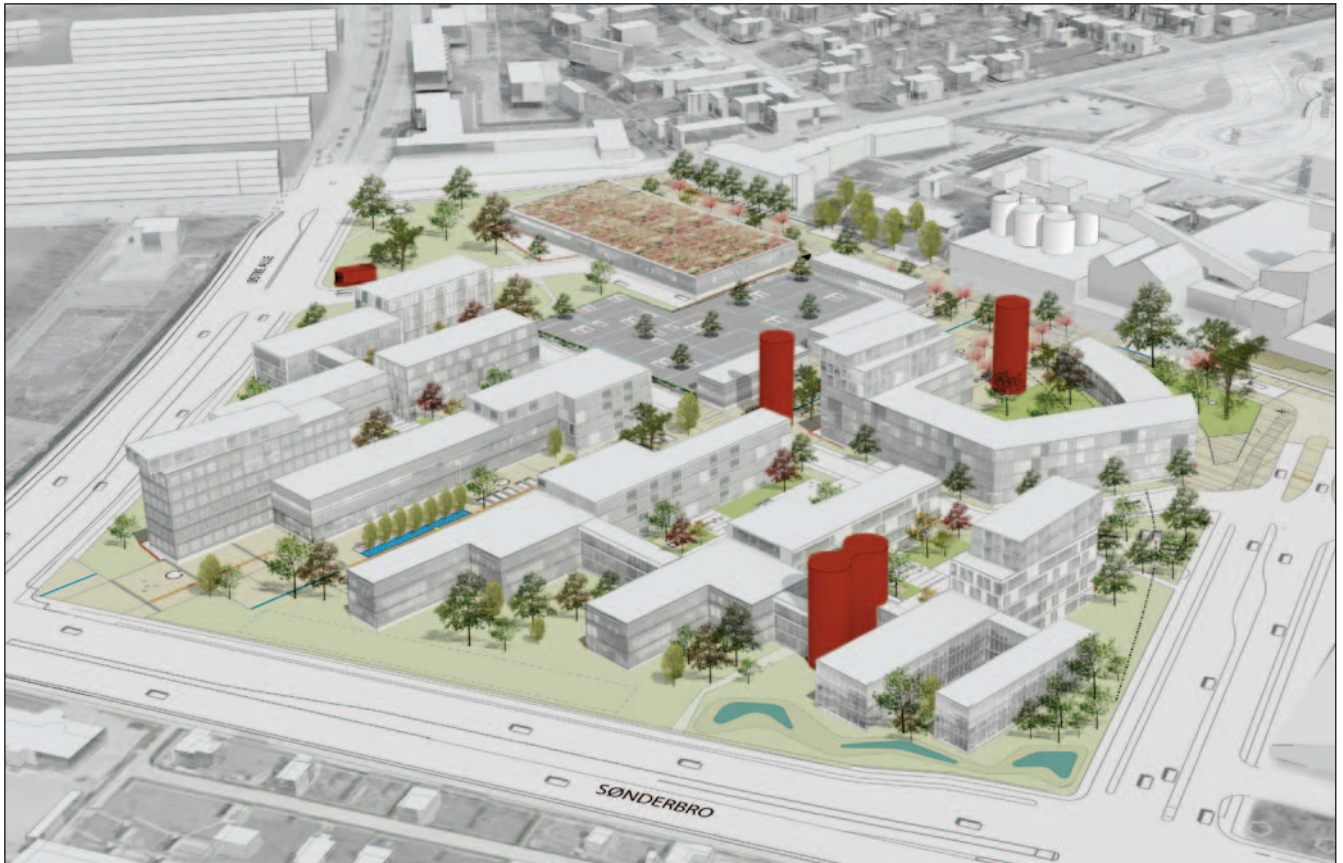
Orienteringen af veje og bebyggelse i delområde A er inspireret af de produktionshaller, der tidligere lå på stedet. I byggefelterne mod Sønderbro (III og IV) skal bebyggelse disponeres som stænger placeret vinkelret på bygaden, mens byggefelt I og II betragtes som "blocks", der kan disponeres mere



Redegørelse

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Volumenstudie af ny bebyggelse i delområde A. Perspektiv fra vest.

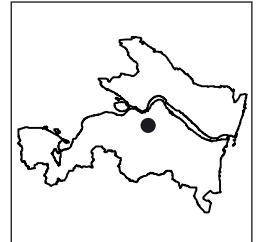


Volumenstudie af samspil mellem ny og eksisterende bebyggelse delområde C. Perspektiv fra sydvest

Redegørelse

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



frit - fx med store voluminer. Planen fastlægger dog en tvungen facadebyggelinie på hjørnet af og langs bygaden, ligesom bebyggelsen herimod skal holdes i en "menneskelig" skala. Dette skal sikre at bygaden bliver et veldefineret og intimt byrum med gode opholdskvaliteter.

Nybyggeri skal opføres i 1-4 etager, men med mulighed for at gå op i 7 etager på få udvalgte steder. På denne måde skabes der i nybyggeriet referencer til det oprindelige industrianlæg - bl.a. siloerne - samtidig med, at disse kan fungere som "arkitektoniske pejlemærker" i bydelen. Jævnfør volumenstudiet på s. 12. Den maksimale bygningshøjde er fastsat til 14 m samt punktvis op til 25 m. Mod Sønderbro skal bebyggelse holdes i maks. 3 etager og 12,5 m af hensyn til bygningsskalaen på den modsatte side af Sønderbro (Håndværkerkvarteret).

Cementfabrikken Danmarks fabriksanlæg vil uanset bestemmelser omkring maksimalhøjde kunne bevares eller genopføres til nuværende bygningsvolumen.

Det er hensigten er, at bevaringsværdige bygninger kan "transformeres", så de på bedst mulig vis kan indgå i et arkitektonisk og funktionelt samspil med det planlagte nybyggeri. De reelle muligheder og

løsninger skal afklares via byggetekniske, rumlige og funktionelle vurderinger, når der foreligger konkrete byggeprojekter.

Eternittens status som arkitektonisk eksperimentarium skal afspejles i den nye bydels bebyggelse. Eksperimentet kan komme til udtryk på flere måder - typisk i formsprog og materialevalg - men også i udformningen af de udendørs opholdsarealer, ved brug af miljørigtige og bæredygtige principper, belysning osv. Nyskabende arkitektur er både selv bærende unikke bygninger, mens også kreativt genbrug af eksisterende industribygninger, nyfortokninger af industriens formsprog eller såkaldt "parasit-byggeri", hvor der opføres nutidige tilbygninger til historisk industriarkitektur. Eksperimentet kan også handle om nytænkning af den funktionelle indretning af vidensbymiljøer.

Der lægges vægt på, at der mht. arkitektur, materialer, farveholdning mv. skabes en god helhedsvirkning inden for delområde A, men hvor der samtidig skeles til eventuelle særlige karakteristika på lokaliteten.

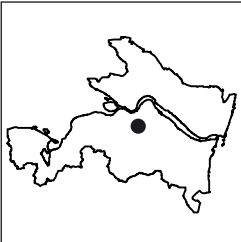
I område C skal den sammenbyggede kompleksitet i bygningsmassen og omkring skrænterne bevares som et særligt karakteristika. Nye bygninger og



Det tidligere skaktovnsanlæg fremstår idag som en del af en "bastion", der ønskes bevaret som et karakteristisk kulturspor langs bygaden.



Historisk foto af "Danmark-komplekset" set fra nordvest. Industriens sammenbyggede kompleksitet ønskes videreført i en ny bebyggelse i delområde C.



Redegørelse

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Forslag til disponering inden for lokalplanområdet, herunder indpasning af forskellige byrumstyper, bebyggelse, opholdsrum, veje, stier mv..

eksisterende bygninger kan adskille sig væsentligt fra hinanden mht. deres arkitektoniske udtryk, materialevalg, farver mv.

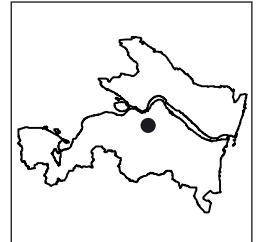
Sammenlignet med resten af lokalplanområdet ligger delområde A meget synligt - og veleksporeret - i forhold til de omgivende veje. Dette stiller både

særlige krav - men også særlige muligheder - i forhold til skiltning og reklamer. Generelt skal facade-skiltning være nøje afstemt i forhold til bygning og omgivelser. Dog åbnes mulighed for skiltning/reklamer på udvalgte bygningsgavle og facader mod de omgivende veje samt udvalgte siloer/tårne. Idémæssigt i tråd med de malede gavltreklamer, som

Redegørelse

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



stadig findes rundt om i tætbyen. Skiltene her må dog ikke have permanent karakter og kan fx udføres digitalt med projektor/laser eller på skærme. Hensigten er, at skiltningen og belysningen skal være en del af Eternittens særlige identitet, som gerne må "larme" lidt rent visuelt - også efter mørkets frembrud.

Planen giver desuden mulighed for opsætning af pylon til fælles skiltning for delområde A, B og C ved indkørsel til området.

Trafik

Trafikbetjeningen af lokalplanområdet skal ske fra alle de omgivende veje - Sønderbro, Østre Alle og Sohngårdsholmsvej - som vist i princippet på Bilag 3 (Illustrationsplanen) og principskitzen på s. 16. Der tillades ikke gennemkørende trafik mellem områdets vejadgange.

Den primære vejadgang sker fra Sønderbro, hvor til der er etableret ny vejtilslutning i form af et firebenet signalreguleret kryds placeret ca. 250 m syd for Østre Alle. Krydset regnes for firebenet grundet

den dobbelttrettede rekreative sti, som føres gennem krydset øst-vest.

Sekundært skal vejadgang fra Østre Alle ske via det signalregulerede kryds, jf. principskitzen. Krydset skal kun afvikle trafikken til og fra dagligvarebutikken i den nordlige del, hvorfor der ikke bliver vejforbindelse fra Østre Alle til de øvrige byggefeltet i delområde A.

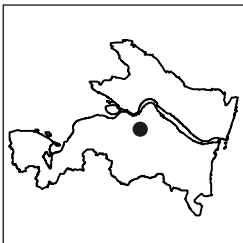
En del af trafikken til delområde B skal afvikles fra Sohngårdsholmsvej via det kryds og den adgangsvej, som også betjener Eternittens boligområde mod syd.

Veje, stier og parkering

Internt skal afvikling af trafikken ske via den nye adgangsvej til Sønderbro samt en række interne fordelingsveje. Tilsvarende skal trafikken i form af cyklende og gående afvikles via et sammenhængende stinet med direkte tilknytning til det omgivende stinet, herunder boligområdet og områdets friarealer/opholdsarealer i den tidligere kridtgrav mod syd. Jævnfør strukturkortet på s. 16.



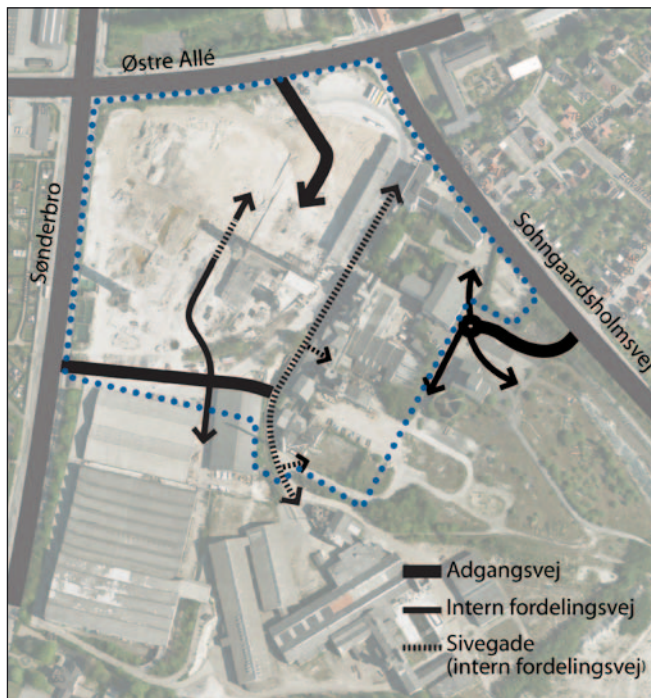
Snit/facadeopstalter af den planlagte bebyggelse i delområde A. Øverst: Set fra Sønderbro. Nederst: Snit langs byparken. Danmark-kompleksets nuværende bygningsvolumen er fremhævet med rødt.



Redegørelse

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Principskitse - trafikstruktur i lokalplanområdet.

Stinettet omfatter både dobbeltrettet sti i langs adgangsvejen, "grønne stier" samt integrerede stiforbindelser - "stibånd" og "shared space" - i fx bygaden, byparken og på de interne fordelingsveje.

Lokalplanen fastlægger kun konkrete bestemmelser for de veje og stier, der enten ligger inden for eller



Lokalplanområdet udgør en del af en samlet grøn sti-struktur for hele Eternitgrunden..

i direkte tilknytning til delområde A og C. Planen omfatter således følgende arealudlæg til veje og stiforbindelser, jf. Bilag 3:

Adgangsvej A-A: min. 29,0 meter
Intern fordelingsvej B-B: min. 11,0 meter
Adgangsvej C-C: min. 12,0 meter



Referencefoto - karakter og design af ankomstpladsen.

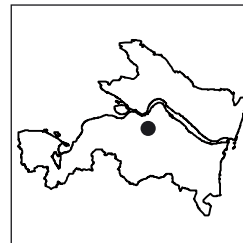


Oprindelig belægningsflade i bygaden, som delvist tækkes integreret i den samlede byrumsløsning.

Redegørelse

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Bygaden: min. 19,0 meter
Byparken: min 20,0 meter
Intern fordelingsvej F-F: min 10 meter
Grøn sti a-a: min 2,5 meter
Grøn sti: c-c: min 2,5 meter

Øvrige interne vej skal udlægges i min. 7,0 meters bredde, mens øvrige interne stiforbindelser - "stibånd" - skal udlægges i 2,5 meters bredde. Placeringen af øvrige veje og stier fastlægges først, når de egentlige byggeprojekter foreligger. Stien på langs den interne fordelingsvej F-F i kan integreres i selve vejbanen.

Bygaden skal fungere som blind sivegade med en stor andel af bløde trafikanter og gives derfor en helt særlig byrumsmæssig udformning - en blanding af "vej"

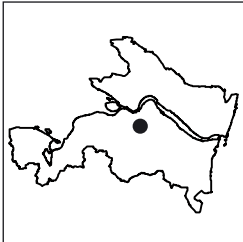
og "gågade/torv". For at fredeligholde den centrale del af bygaden ved bytorvet skal hovedadgangen til parkeringsdækket i byggefelt VII være den sydligste vejadgang jf. principskitse s. 16. Formålet med den nordligste tilkørsel er at skabe tilgængelighed for varetransport med høje køretøjer, som ikke kan køre under portåbningen ved med den sydligste tilkørsel.

Byparken skal primært have karakter af gågade/torv og være trafikalt fredeliggjort, bortset fra begrænset adgang til parkering samt servicekørsel, af- og pålæsning, varetransport o.l..

Stiforbindelsen i den sydlige del af lokalplanområdet er en central passage, der især for cyklende forbinder lokalplanområdet med naboarealerne med boliger mod øst (lokalplan 4-2-105).



Visualisering af byparken set fra vest i retning mod Danmark-komplekset..



Redegørelse

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Mulig trafikløsning syd for ankomstpladsen.

Fra ankomstpladsen og op i terrænet mod sydøst er der tale om et fælles forløb med adgangsveje for biltrafik og her kræves der således skærpet opmærksomhed omkring trafiksikkerhed - herunder oversigtsforhold for svingende trafik. Dette er af stor vigtighed, da både en betydelig mængde lastbiler og cyklister forventes at færdes langs vejen.

Vejens bredde vurderes at være tilstrækkelig til at kunne håndtere de blandede trafikantgrupper på trafiksikkerhedsmæssig tilfredsstillende vis.

Parkering i delområde A og C skal af visuelle og funktionelle hensyn overvejende afvikles i P-hus, i P-kælder og på P-dæk, og i mindre grad på terræn. Terrænparkering skal som hovedprincip placeres på bagarealer og således ikke i væsentligt omfang mod bygade, adgangsvej og omgivende veje. Der stilles endvidere krav til etablering af cykelparkering - placeret hensigtsmæssigt ifht. de planlagte funktioner.

Opholdskvalitet, synlige grønne strukturer og gode stiforbindelser har været essentielle for udviklingen af denne lokalplan og spiller en markant rolle for den detaljerede planlægning. Planbestemmelserne har sit afsæt i en grøn struktur, der er illustreret på strukturkortet s. 16.

Planen opererer med forskellige typer opholdsrum, som sikrer god opholdskvalitet for de mange forskellige typer brugere af området. Den ene type, er store

opholdsrum som bygaden og byparken, der rummer en blanding af grønt og urbane elementer til fysisk aktivitet og udfoldelse. Jævnfør illustrationsplanen s. 14. Disse rum er møntet på alle typer brugere af Eternitten og har derfor en dobbeltfunktion som opholdsrum - for beboere og ansatte såvel som besøgende, kunder o.l.. Derfor er det vigtigt at sikre god offentlig tilgængelighed til disse arealer. De store opholdsrum er dog mere møntet på fællesskab og aktivitet end decideret afslapning.

Den anden type er interne afskærmede opholdsrum, der indrettes inden for det enkelte byggefelt og som i særlig grad henvender sig til beboere og ansatte i den aktuelle bebyggelse. Der kan både være tale om deciderede gårdrum, men også tagterrasser eller taghaver. Disse rum skal gives en mere privat karakter og sikres en rekreativ funktion med god solorientering, hvor man kan trække sig tilbage fra offentligheden.

I begge typer opholdsrum er der endvidere mulighed for at skabe nogle nicher - oaser og "lommer" - med en mere intim sfære. Nicherne kan fx skabes som en bevidst del af arkitekturen eller ved brug af beplantning mv.

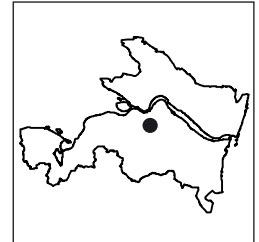
Bygaden og byparken er de primære byrum med offentlig tilgængelighed i lokalplanområdet. Bygaden bliver omdrejningspunktet for handel og den mere pulserende del af bylivet, mens byparken bliver centeret for de mere friluftsprægede aktiviteter og derfor skal gives et markant grønt/blåt udtryk. Oprindelig belægningsflader og jernbanespor skal bevares helt eller delvist og integreres i løsningen for bygaden, jf. foto s. 16.

Ankomstpladsen markerer overgangen mellem den bilorienterede adgangsvej (A-A) og den mere fodgængerorienterede bygade med sivetrafik. Ankomstpladsen er også et vigtigt "hængsel" i områdets stistruktur og skal på en hensigtsmæssig måde afvikle såvel blød som tung trafik. I pladsens sidearealer kan terrænspring terrasseres og de skal

Redegørelse

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



indrettes som opholdsvenlige rum der markerer og fremhæver kulturhistoriske bygninger og elementer - fx kraftcentralen, skaktovnsanlægget og to træer fra den oprindelige Blegkilde-beplantning.

Bytorvet bliver det centrale butikstorv på Eternitten. Udformningen skal sikre god forbindelse mellem butikker og parkering på tværs af bygaden, ligesom der skal være egnede arealer til udendørs torveaktiviteter o.l."

Bylunden ligger som afslutning på bygaden og som en del af den grønne kant langs lokalplanområdets grænser. Bylunden bliver dermed et grønt forbindelsesled til Øgadekvarteret og skal indrettes bl.a. med stiforbindelser og levn fra kulturmiljøet på Eternitten, herunder portnerhuset og evt. skulpturer frembragt af indsamlede objekter. Området skal have et markant grønt udseende med græs og træer, men hvor der samtidig sikres indsigt til bygadens butikker og øvrige funktioner. Af støjmæssige årsager kan området ikke anvendes til decideret ophold.

"Den grønne kant" er også en del af områdets grønne struktur. Kanten fletter sig ind mellem bygningerne mod de omgivende veje og er på den måde med til at give et overordnet grønt indtryk af den nye bydel, når man færdes langs Sønderbro, Østre Alle osv. Kanten skal dog beplantes og udformes med en let og transparent karakter, så der sikres indsigt bebyggelsen på Eternitten.

Langs område C's østlige grænse findes en skrænt, der er delvist beplantet. Skaktovnsanlægget og støttemuren "Bastionen", langs bygaden, bevares. Denne vil fungere som et særligt markant element i området (se foto s. 13).

I lokalplanområdet arbejdes der også med en udbredt brug af grønne tage til ophold og/eller forsinkelse af regnvand. De grønne tage tænkes også at medvirke til at fremme synlige grønne træk i området.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser omkring terrænregulering, oplag, hegning samt belysning og byinventar i delområde A og C. For principper og referencer vedrørende udformning af friarealer og opholdsrum henvises til kvalitetsprogrammerne for delområde A og C.

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.

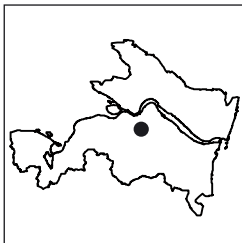
Lokalplanen muliggør en delvis omdannelse af et tidligere industriområde til blandede anvendelser.

Planen muliggør, at der i delområde A og C kan opføres bebyggelse i op til 4 etager, dog punktvist op til 7 etager (maks. 25,0 m). Cementfabrikkens siloanlæg kan dog genopføres med eksisterende volumen (svarende til 32 m).

Delområdet ligger godt 1 km fra kysten langs Limfjorden. Området mellem fjorden og lokalplanområdet er fuldt udbygget og en del af Aalborgs tætby. Den mellemliggende bebyggelse varierer fra de høje industribygninger og forlystelsesanlæg ved Østre Havn, Nordkraft og Karolinelund til de 3-4 etages boligkaréer i Øgadekvarteret. Den planlagte bebyggelse vil således enten være skjult eller kamoufleret af den eksisterende bebyggelse eller svare til eksisterende bygningsvolumener i området. Det vurderes derfor, at den nye bebyggelse ikke vil ændre væsentligt på den visuelle oplevelse af kystlandskabet.

Detailhandel

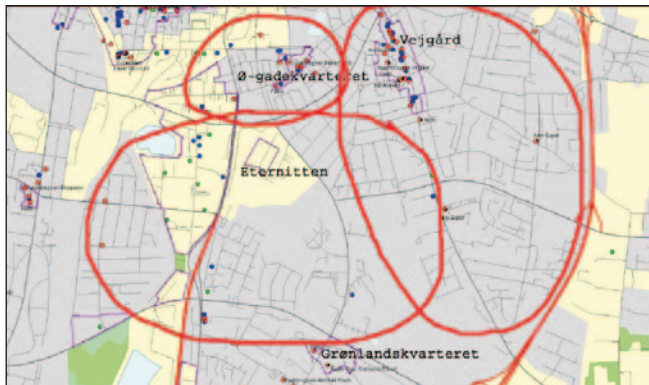
I forbindelsen med den seneste kommuneplanrevision er der udpeget to nye bydelscentre i kommunen, herunder ét på Eternitten. En gennemført



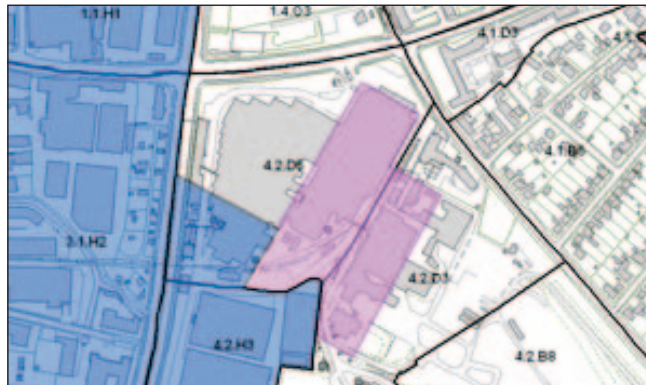
Redegørelse

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Oplande til Øgadekvarteret, Vejgård og bydelscenter på Eternitgrunden.



Afgrænsningen af bydelcenter i lokalplanområdet.

detailhandelsanalyse peger på, at der er et uudnyttet forbrugspotentiale i området.

Oplandet vil primært bestå af lokalbefolkningen i den nordlige del af Grønlandskvarteret, østlige del af Hobrovejkvarteret, den sydlige del af Øgadekvarteret samt den sydvestlige del af Vejgård. Derfor vil bydelscentret ikke udelukkende betjene det samme opland, som de øvrige udbudspunkter i nærområdet, men tiltrække et større kundegrundlag, jf. kortet over oplande på s. 20.

Endvidere vil boliger og arbejdspladser på Eternitgrunden aflede et større forbrugspotentiale i området. Bydelscenterets primære funktion bør være at supplere det nuværende dagligvareudbud i nærområdet. Herudover vil der være visse udvalgswarebutikker, der vil kunne eksistere i forbindelse med en dagligvarebutik eller henvende sig til lokaltorienterede forbrugere. Derfor bør mulighederne være åbne overfor et vist udvalg af udvalgswarebutikker.

Afgrænsningen af bydelscentret på Eternitten ses på kortet s. 20. Inden for afgrænsningen kan indpasses detailhandel svarende til et samlet bruttoetageareal på 5.000 m².

Kommuneplanen

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområder 4.2.D3, 4.2.D5 og 4.2.H3 og er i overensstemmelse hermed.

Kommuneplanens bestemmelser om etageantal/højde fraviges på nogle punkter. Baggrunden er for byggefelt IX kommuneplanrammernes bestemmelser om arkitektonisk eksperimentarium. Disse giver mulighed for at der ved nyskabende arkitektur og kreativ tænkning hvad angår genbrug af eksisterende bygninger kan dispenseres fra bebyggelsesregulerende bestemmelser. Baggrunden for så vidt angår byggefelt VI er kommuneplanrammernes bestemmelse om at det eksisterende fabriksanlæg kan bevares eller genopføres med nuværende bygningsvolumen.

Bolig- og befolkningsprognose

I Aalborg Kommunes boligprognose for perioden 2009-2020 er det forudsat, at der i Grønlandskvarteret bliver bygget 1.000 nye boliger. Heraf omfatter lokalplanområdet ca. 250 boliger.

Skole og institutioner

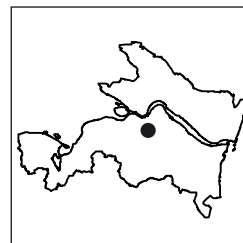
Børn, der kommer til at bo i lokalplanområdet, kan benytte Sønderbro skolen. Skolen har undervisning fra børnehaveklasse til 9. klasse. Skolen er 1-3 sporet med 16 klasser. Der er også DUS-fritidsordning for både de mindre og mellemstore elever.

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

Redegørelse

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Kollektiv trafik

Lokalplanområdet betjenes af buslinjer, der kører ad Sohngårdsholmsvej og ad Sønderbro.

Den kollektive trafiks målsætning om maksimalt 400 meter til nærmeste stoppested er opfyldt i hele området. Endvidere ligger Aalborg Banegård og Aalborg Busterminal i en afstand af ca. 1,5 km fra området.

Teknisk forsyning mv.

Opvarmning

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmesystem efter Aalborg Kommunes anvisning. Bebyggelse, der opføres som lavenergihuse i henhold til de til enhver tid fastsatte energirammer i bygningsreglementet er dog undtaget fra tilslutningspligten.

Kloakering

Lokalplanområdet skal separatkloakeres. Overfladevand og spildevand skal afledes til den offentlige kloak i Sønderbro via private overflade- og spildevandsledninger. En del af overflade- og spildevand kan evt. afledes til stik ved krydset Sohngårdsholmsvej/Østre Alle.

Overfladevand fra lokalplanområdet skal forsinkes til 1 l/s/ha inden afledning til den offentlige kloak med en overbelastningshyppighed på $n = 1/5$. Det betyder at forsinkelsesbassiner skal dimensioneres for en gennemsnitlig overbelastning hvert 5 år. Overfladevand udledes til Østre Landgrøft, mens spildevandet ledes til rensning ved Renseanlæg Vest.

Konkret forsinkes overfladevandet i delområde A i et underjordisk, lukket betonbassin på ca. 2300 m³. Bassinet placeres i det lavest beliggende område langs Sønderbro. I tilfælde af opstuvning over terræn fra bassinet opsamles vandet i et afgrænset område i den grønne kant langs Sønderbro, hvor der er mulighed for tilbageløb til bassinet. Bassinet etableres med sandfang og olieudskillere.

Af hensyn til recipienten - og grundet tidligere såvel som eventuelle fremtidige forurenende aktiviteter i område A - udføres særskilt rensning af regnvand inden afledning til overfladevandsledning. Dette sikres ved, at der fra det underjordiske bassin oppumpes overfladevand til et åbent jordbassin, ca. 300 m³, med permanent vandspejl (grundvand + overfladevand). I dette bassin vil der ske en reduktion af vandets indhold af fint partikulært materiale og de stoffer som er forbundet hertil. Bassinet vil desuden indgå som et grønt landskabselement i området, jf. Bilag 5.

Som en ekstra "buffer" kan der etableres spejlbasiner, kanaler o.l. - fx i byparken og i tilknytning til bebyggelse - ligesom planen stiller krav om etablering af grønne tage ved store tagflader (mere end 1.000 m²). Planen beskriver også krav til og principper for nedsivning på dele af de ubebyggede arealer.

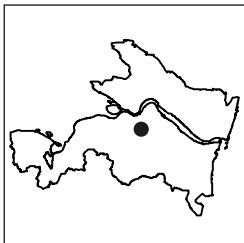
I delområde C foretages forsinkelsen fortrinsvis i underjordiske bassiner. Ved overbelastning af forsinkelsesbassiner magasineres overløbet i terræn på parkeringsarealer, som en højdemæssigt minimal opstuvning.

Terrænforskellene i delområde C gør at området må opdeles i fire arealer, som planlægges med hvert sit forsinkelsesvolumen. Arealerne fastlægges også ud fra muligheden for at anlægge forsinkelsesbassiner.

På det højest beliggende areal anlægges et forsinkelsesbassin på 140 m³, bassinet anlægges som et rørbassin. Overløb fra bassinet ledes til et åbent bassin integreret i haveanlægget evt. som et "stenbassin".

På det næsthøjest beliggende areal anlægges et forsinkelsesbassin på 160 m³, bassinet anlægges som et underjordisk rørbassin. Overløb fra bassinet opstaves i terræn på delområdet.

På det næstlaveste areal anlægges et forsinkelsesbassin på 320 m³, bassinet anlægges som et underjordisk rørbassin. Alternativ overvejes opstuvning i et underjordisk bygværk. Overløb fra bassinet opstaves



Redegørelse

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

i terræn på delområdet, sammen med overløbet fra naboarealer. Med en overbelastningshyppighed på $n = 1/20$ vurderes magasineringskapaciteten i terræn at skulle være ca. 250 m³, hvilket vil kunne opnås ved i gennemsnit under 10 cm's stuvning på selve parkeringsarealet.

Under bygaden anlægges et forsinkelsesbassin på 230 m³, bassinet anlægges som et underjordisk rørbassin. Overløbskapacitet etableres på bygaden eller som et forøget underjordisk bassinvolumen. Overordnet er bassinerne koblet således at den samlede afledning fra området foregår via og fra bassin under bygaden. Inden afledning skal der ske en rensning af overfladevandet svarende til et veldimensioneret vådt bassin.

Udendørs arealer med forurenende aktiviteter (fx benzinsalgsssted og vaskeplads til bilvask) skal overdækkes, og evt. spildevand fra det overdækkede areal skal ledes til spildevandskloakken. Overdækningen skal sikre, at der ikke tilledes vand fra nedbør til separat spildevandsledning. Såfremt overdækning ikke er mulig, kan der alternativt laves særskilt rensning inden afledning til overfladevandsledning.

Renovation

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Renovationsvæsenets regulativer. Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Renovationsvæsenets regulativer. Yderligere oplysninger findes på www.skidt.dk eller på tlf. 9931 4955.

Renovation - etageejendomme

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

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

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

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

Yderligere oplysninger findes på www.skidt.dk eller på tlf. 99 31 49 55.

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.

Hvor der er behov for, at opsamlingen af affald skal ske i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

Yderligere oplysninger findes på www.skidt.dk eller på tlf. 99 31 49 55.

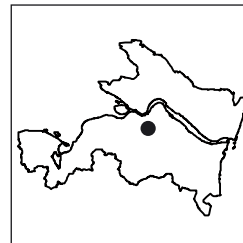
Renovation - detailhandel

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

Redegørelse

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



affaldsløsninger ligesom støjgenerne mindskes.

Yderligere oplysninger findes på www.skidt.dk eller på tlf. 99 31 49 55.

Miljøvurdering af virksomheder

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

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

Lokalplanen begrænser ikke den igangværende, lovligt erhvervsudøvelse for områdets eksisterende virksomheder. Dog kan det blive nødvendigt med afskærmende foranstaltninger i forbindelse med Cembrits laboratorium, hvis lokalplanens mulighed for miljøfølsomme anvendelser i naboområder skal udnyttes.

Miljørapport

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

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

Lokalplanen omfatter et projekt i lovens bilag 4, pkt. 10b: Anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser. Det vurderes dog samtidigt, at planen er omfattet af lovens § 3 stk. 2.,

idet den fastsætter anvendelsen af et mindre område på lokalt plan. Det skal således kun gennemføres en miljøvurdering, hvis planen antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Planerne, på det foreløbige grundlag, er derfor screenet i forhold til kriterierne nævnt i lovens bilag 2. Kommunen har herefter vurderet, at følgende miljøforhold bliver påvirket ved gennemførelsen af planerne: Klimapåvirkning & luftkvalitet, Grundvand, overfladevand & jordbund, Landskab, Befolkningens levevilkår, menneskers sundhed & materielle goder, samt Arkæologisk arv, arkitektonisk arv & kulturarv. Biologisk mangfoldighed, flora & fauna er ikke fundet relevant at vurdere. I forbindelse med screeningen er det desuden vurderet, at høring af øvrige berørte myndigheder ikke er relevant.

Påvirkningen, herunder eventuelle afværgeforanstaltninger samt overvågning, er beskrevet i det følgende.

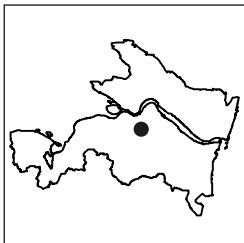
Bæredygtighedsstrategi

I forhold til Aalborg Kommunes bæredygtighedsstrategi er der, hvad angår de mål der er relevante i forbindelse med lokalplanlægningen, fokus på:

- styrkelse af økologiske forbindelser
- sikring af drikkevand
- lokal håndtering af overfladevand
- reduktion af CO₂-udledningen
- fremme af cyklisme
- reduktion af støjgener fra trafikken samt luftkvalitet

Planen er vurderet i forhold til relevante mål fra bæredygtighedsstrategien. Det angives med :o), :oI eller :o(, hvorvidt planen er i overensstemmelse med målene.

- Økologiske forbindelser. Planen sikrer etablering af friarealer og opholdsrum og styrker byens rekreative sammenhæng :oI
- Planen har ingen betydning i forhold til sikring



Redegørelse

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

- af drikkevand :oI
- Overfladevand :o)
- Fortætning af byen og blanding af forskellige funktioner, dog ikke med specifikke krav om fx lavenergibyggeri :oI
- Blandet byområde - er samtidig centralt beliggende og må forventes at fremme cyklismen. Der reserveres areal til cykelparkering :o)
- Reducerer ikke støjgener fra trafikken. Men stiller krav om, at grænseværdier skal overholdes og krav om støjafskærmning. Opholdsarealer er afskærmede ift. støj og luftforurening :oI

Resume

Village 21-konceptet bygger på principper omkring fortætning og funktionsintegration med boliger, erhverv, service mv., som overordnet set kan betragtes som CO₂-reducerende. Planen beskriver endvidere mulige energibesparende- og miljørigtige tiltag, men der stilles ikke deciderede krav til anvendelse af disse løsninger.

Lokalplanområdets placering ved overordnede veje betyder, at det i en vis udstrækning påvirkes af emissioner fra trafikken. Det vurderes dog, at disponeringen af den planlagte bebyggelse sikrer god "ventilation" gennem området såvel som afskærmede opholdsrum.

Der er konstateret områder med olieforurening af jord inden for lokalplanområdet. Den planlagte anvendelse af området til boliger og rekreative formål nødvendiggør, at de øverste forurenede jordlag bortgraves og erstattes med ny, ikke-forurenede fyldjord.

Der er endvidere i områder inden for lokalplanområdet konstateret grundvandsforurening med olieprodukter. Den planlagte anvendelse af området til blandt andet boliger kan nødvendiggøre undersøgelser og eventuelt afværgeforanstaltninger med henblik på indeklimaet i de fremtidige boliger.

En realisering af lokalplanen vil forandre udsigten over byen fra sydøst, men der vurderes ikke at være

tale om en forringelse. Den planlagte bebyggelse vil udgøre en markant kontrast til den landskabelige flade, men den grønne kant, byparken og bylunden vurderes samtidig at medvirke til at synliggøre de landskabelige kontraster på Eternitgrunden.

Planens realisering vurderes at være et positivt tilskud til bylivet. Planen åbner nemlig mulighed for både nye butikker og servicefunktioner, så lokaldækningen forbedres. Endvidere forventes den nye bydel at generere et større antal nye arbejdspladser til gavn for byens erhvervsliv.

Trafikbetjeningen af området skal ske fra de omgivende veje - Sønderbro, Østre Alle og Sohngårdsholmsvej - med Sønderbro som primær vejadgang. Der tillades gennemkørende trafik mellem de tre vejadgange.

Området genererer i sig selv en vis trafikmængde, men er herudover belastet med trafikstøj fra de omgivende veje - Sønderbro, Østre Alle og Sohngårdsholmsvej - der er nogle af byens vigtige trafikkorridorer. Af støjberegninger fremgår, at en stor del af den planlagte bebyggelse vil blive belastet med et støjniveau, der overstiger grænseværdien for boliger (58 dB). Tilsvarende vil grænseværdien for kontorer mv. (63 dB) også være overskredet på en betydende del af bebyggelsen. Bebyggelsens disponering samt indpasningen af mellembygninger betyder imidlertid, at områdets indre og bebyggelsens interne gårdrum ikke bliver støjbelastet. Det samme gælder for hovedparten af bygaden og byparken.

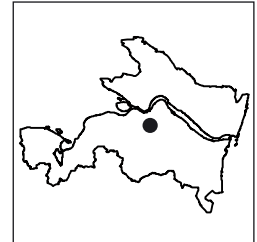
For at sikre en acceptabel støjpåvirkning af bebyggelsen skal anvendelsen disponeres, så de støjfølsomme funktioner som boliger o.l. indpasses, hvor støjpåvirkningen er mindst. Kontorbebyggelse o.l. med støjbelastede facader udformes med en tætsluttende støjskærm, der indpasses, så den både arkitektonisk og materialemæssigt virker som en integreret del af bygningen.

Realiseringen af planen vurderes positivt set i relation til indbyggernes muligheder for friluftliv og adgang

Redegørelse

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



til rekreative interesser. For første gang i siden Blegkilde's tid åbnes området nu for offentligheden, og via et veludbygget stinet bliver der adgang til en bred vifte af aktivitets- og opholdsmuligheder.

Lokalplanområdet rummer betydelige kulturhistoriske værdier. Med planen sikres, at kulturværdierne genbruges i nye sammenhænge - både afspejlet i områdets disponering, men også ved konkret bygningsbevaring og transformation til nye formål.

Der er ikke fremsat egentlige alternativer til planen udover at bevare status quo - det såkaldte 0-alternativ. Her vil den nuværende - men meget neddrolede anvendelse til erhverv kunne fortsætte, og der vil alene kunne ske mindre om- og tilbygninger. Udviklingen vil dermed ske ad hoc og uden afsæt i en samlet plan. Det betyder også, at området stadig vil opleves som utilgængeligt.

Trafikafviklingen og støjsituationen i området kan løbende følges gennem trafiktællinger, støjmålinger mv. Herved sikres, at eventuelle problemer kan afhjælpes.

Grundvand, overfladevand og jordbund

Lokalplanområdet ligger inden for et område med begrænsede drikkevandsinteresser.

Al overfladevand fra lokalplanområdet ledes til Østre Landgrøft. Inden afledning forsinkes regnvandet på arealet i forsinkelsesbassiner dimensioneret svarende til en afledning på 1 l/s/ha og en overbelastningshyppighed på $n = 1/5$.

Der er lagt vægt på at flest mulige flader etableres med permeabel belægning og at der i et vist omfang etableres grønne tage.

I delområde A forsinkes regnvand i regnvandsbassin og renses i jordbassin internt i området inden afledning til stik ved Sønderbro. I delområde C stilles der tilsvarende krav om forsinkelse og rensning af overfladevandet inden afledning til recipienten.

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 anvendelsen af arealet ændres til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område eller institution og betyder at flytning af jord fra hver enkelt matrikel skal anmeldes til Renovationsvæsenet, og jorden fra hver matrikel skal analyseres i forbindelse med jordflytningen.

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

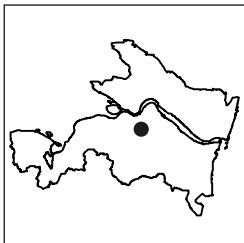
Der er 1. januar 2008 indført nye regler om områdeklassificering. På www.skidt.dk fremgår det, at lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificering. Områdeklassificering betyder, at jorden defineres som værende lettere forurenet. Det medfører, at flytning af jord fra hver enkelt matrikel skal anmeldes 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.

Klimapåvirkning og luftkvalitet

Klimapåvirkning

Village 21-konceptet bygger på principper omkring fortætning og funktionsintegration med boliger, erhverv, service mv., som overordnet set kan betagtes som CO₂-reducerende. Planen beskriver endvidere en bred vifte af mulige energibesparende- og mil-



Redegørelse

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

jørigtige tiltag som oplagt kan indarbejdes i de konkrete løsninger for bl.a. byggeri. Der stilles dog ikke deciderede krav til anvendelse af disse løsninger - indsatsen skal ske ad frivillighedens vej.

Luftforurening fra trafik

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

De fleste emissioner fra trafikken er faldende. Dette gør sig bl.a. gældende for CO, HC og NO_x'er, der er faldet 40-60% fra 2000 til 2004. Den positive udvikling - som forventes at fortsætte i de kommende år - skyldes primært udskiftning af bilparken, hvor stadig flere biler har katalysatorer og partikelfiltre. Den forbedrede bilteknologi vil formodentlig i en år-række fremover bidrage til lavere emissioner trods en eventuel vækst i trafikken. Den højeste koncentration af de forurenende stoffer findes langs de store veje i den centrale midtby, hvor bebyggelse på begge sider af vejene hindrer luftforureningen i at spredes.

Lokalplanområdet ligger i tæt tilknytning til nogle af byens store trafikkorridorer, Østre Alle og Sønderbro. Det betyder, at området i en vis udstrækning påvirkes af trafikken emissioner. Der findes dog ikke konkrete målinger på lokaliteten, hvorfor det faktiske forureningsniveau ikke kendes. Den planlagte disponering og udbygning af delområde A med åbne tværgående strøg betyder imidlertid, at der vil være en god "ventilation" gennem området med ringe risiko for "opstuvning" af skadelige gasser og partikler. Samtidig er de primære udendørs opholdsarealer - herunder private altaner - ved boliger og erhverv typisk placeret i interne gårdrum eller afskærmet bag mellembygninger. På den måde er en stor del af de udendørs opholdssrum ikke direkte eksponeret i forhold til luftforurening.

Det vurderes på den baggrund - sammenholdt med den teknologiske udvikling samt skærpede miljøkrav - at der ikke fremover vil være problemer med luftforurening i lokalplanområdet.

Landskab

Landskabeligt udgør lokalplanområdet en flade på kanten af ådeltaet omkring Østerå og for foden af Aalborgs østlige kridtbakke. Det landskab som fladen møder på den øvrige Eternitgrund er særligt dramatisk, fordi eternitproduktionen har betydet, at der er foretaget store udgravninger i kridtbakken med stejle skrænter og forskudte plateauer til følge.

Den lavtliggende flade kan betragtes fra kridtbakken mod syd. Det stiller særlige krav til områdets rumlige oplevelsesværdi, bebyggelsesskala og bearbejdningen af tage og uderum. Omdannelsen fra et industriområde med store haller til et blandet byområde med markante grønne træk og vægt på kvalitet i arkitekturen vurderes at medføre visuelle forbedringer af det oplevede bylandskab.

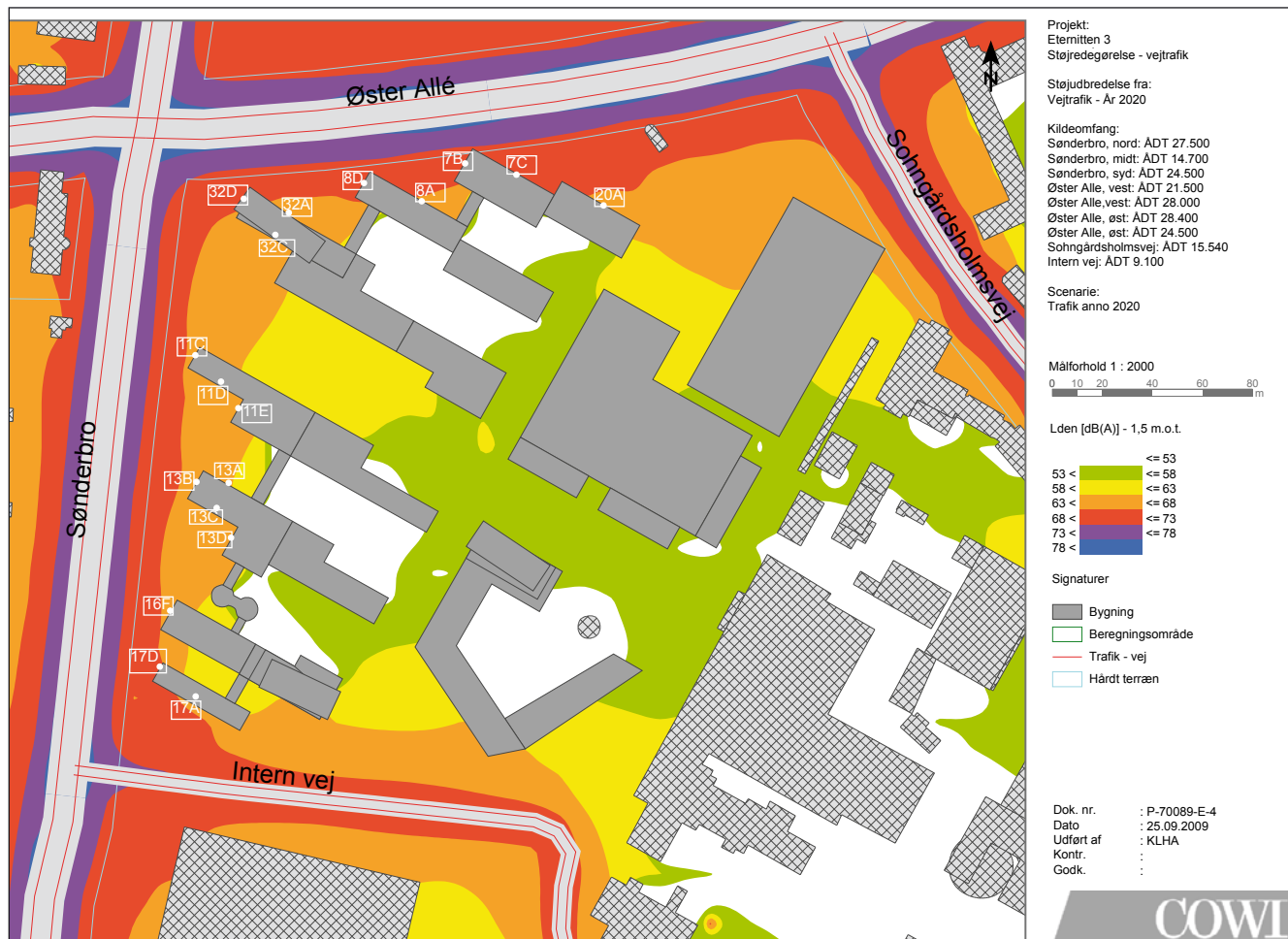
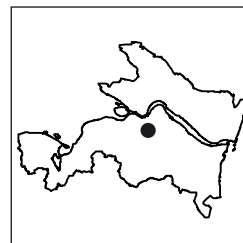
I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplanrammer for området er de maksimale bygningshøjder fastlagt med henblik på at sikre udsigten over byen fra bebyggelsen bagved. Højden er fastlagt til maks. 14 m. og punktvis 25 m. Områdets bebyggelse er disponeret med udgangspunkt i dette hensyn, og de høje bygninger vurderes ikke at forringe udsigtskvaliteterne da de vil have karakter af "punkter" med mellemrum, som skaber mulighed for udsigt.

I delområde C gives der mulighed for at genopføre bygningsvolumen svarende til cementfabrikkens eksisterende siloanlæg - dvs. med en maksimal højde på op til 32 m / 9 etager - svarende til en maksimal kotehøjde for bygningerne på ca. 40 m.

Ålandskabets flade er et væsentligt karaktertræk når man færdes ad Sønderbro ind mod byen fra syd. Bebyggelsen skaber med sin - set i sammenhæng med stedet - forholdsvis markante skala (3-7 etager) en stor kontrast til dette landskabelige karaktertræk.

Redegørelse Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Støjeregning for lokalplanområdet ved realisering af nybyggeri. Trafikken på de omgivende veje samt intern adgangsgangvej er fremskrevet til 2020.

Til gengæld er fladen søgt understreget i områdets bebyggelsesplan i form af den åbne grønne kant som indrammer bebyggelsen mod omgivende veje. Bylunden på hjørnet af Søngaardsholmsvej og Østre Alle er sammen med det langstrakte kig ad byparken mod Cementfabrikken Danmark og kridtskrænten med til at synliggøre mødet mellem den landskabelige flade og kridtbakken.

Befolkningens levevilkår, menneskers sundhed & materielle goder

Befolkningens levevilkår

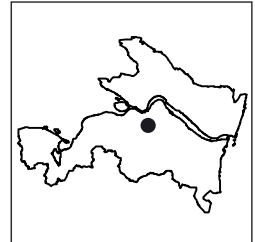
Planens realisering med blandede anvendelser - boliger, kontorhverv, butikker, undervisning, service, kultur m.m. - vurderes at være et positivt tilskud

til kvarteret/bydelen, hvor boligfunktionen er ret dominerende i dag, fx i Øgadekvarteret og Vejgård. Planen åbner mulighed for at indpasse forskellige typer butikker, herunder en større dagligvareenhed og udvalgswarebutikker. Det nye bydelscenter skal bl.a. være med til at dække det detailhandelsmæssige underskud, som der er i Øgadekvarteret i dag. Det nye bydelscenter må imidlertid forventes at påvirke de eksisterende handelsmønstre i nabobydelene. Overordnet set er det desuden forventningen, at den fulde udbygning af lokalplanområdet med en stor andel af kontor- og videnserhverv samt detailhandel afføder et større antal arbejdspladser. Udbygningen vil således være et positivt tilskud til byens erhvervsliv.

Redegørelse

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Der arbejdes i lokalplanen med belysning til fremhævnings af kulturarv og markante steder. Der lægges i den forbindelse vægt på at undgå generende lysforurening.

Trafik og 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 trafikstøj fra de omgivende veje – Sønderbro, Østre Alle og Sohn-gårdsholmsvej – samt den nye adgangsvej tilkoblet Sønderbro. Gennemførte tællinger er fremskrevet til år 2020 (12 års tidshorisont iht. kommuneplanen). Med udgangspunkt i de fremskrevne trafikmængder tillagt den trafik, som den planlagte anvendelse af lokalplanområdet selv genererer, er der foretaget en støjberedning i Soundplan på basis af beregningsmetoden Nord2000.

På kortet s. 27 ses resultatet af støjberedningen. Til brug for en detaljering af de viste støjkurver er der endvidere indsat en række beregningspunkter forskellige steder på bebyggelsens facader - og på de enkelte etager - samt på primære udendørs opholdsarealer. Af beregningsresultaterne fremgår, at hovedparten af facaderne vil blive belastet med et støjniveau, der overstiger den gældende grænseværdi for boliger på $L_{den} \ 58 \text{ dB}$. Tilsvarende vil en del af den planlagte bebyggelse blive belastet med et støjniveau, der er højere end de 63 dB , der tillades ved kontorer, liberale erhverv o.l. Særligt de eksponerede facader mod Sønderbro og Østre Alle vil være støjbelastede, se punkterne på kortet s. 27.

Beregningen viser imidlertid, at de interne opholdsrum (indre gårdrum) ikke belastes udover de tilladte 58 dB , og det samme gør sig gældende f.s.v.a. hovedparten af bygaden og byparken. Det ses, at bebyggelsesstrukturen er planlagt med "afskærmende" mellembygninger, som sikrer kvalitetsfyldte - og ikke-støjbelastede

- opholdsarealer for områdets beboere og ansatte. Bylunden og "den grønne kant" vil dog være temmelig støjpåvirkede og have en begrænset rekreativ funktion.

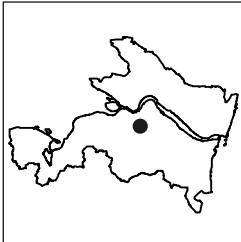
Af hensyn til støjen skal anvendelsen af bebyggelse disponeres således, at støjfølsomme funktioner som boliger o.l. indpasses i de bygninger og bygningsdele, hvor støjpåvirkningen er mindst, mens mere "støjrobuste" funktioner som erhverv, kontorer o.l. kan orienteres mod de omgivende veje. Der kan dog ikke indpasses indpasses boliger, hvor støjbelastningen fra trafik på facaden overstiger 58 dB .

Facader - eller dele af facader - på kontorbygninger o.l. som belastes med et støjniveau, der overskrider de gældende grænseværdier skal udformes med tætslutende støjskærm. Visuelt tænkes skærmen indpasset, så den både arkitektonisk og materiale-mæssigt virker som en integreret del af bebyggelsen. Skærmens nøjagtige dimensioner og opbygning vil dog først blive fastlagt i forbindelse med detailprojekteringen.

Skærmen vil - udover støjdemping - kunne medvirke til at reducere energiforbruget i bebyggelsen - 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.

Der er også foretaget en Soundplan-beregning af støj fra det planlagte p-dæk med tilhørende kælder, som tænkes placeret i det nordøstlige byggefelt. Selve p-dækket skal udelukkende betjene kunderne til dagligvarebutikken, mens kælderen kan benyttes af øvrige trafikanter til området. Resultaterne af støjberedningen ses på kortene s. 28. Af kortene fremgår, at der ifølge beregningen ikke bliver problemer med at overholde støjkravet ift. de omkringliggende funktioner - herunder også boliger.



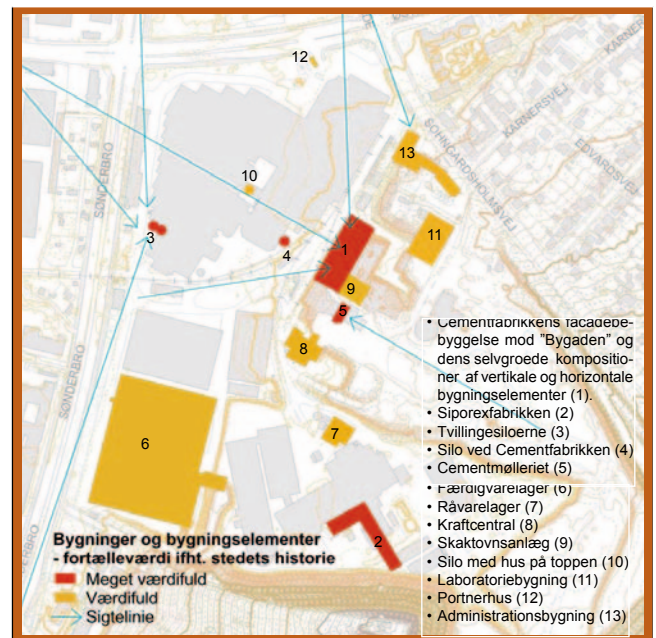
Redegørelse

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Byomdannelsesstrategiens udpegning af helheder, rum og kompositioner med kulturhistorisk fortælle-værdi.



Byomdannelsesstrategiens udpegning af bygninger og bygningselementer med kulturhistorisk fortælle-værdi.

Støj fra erhverv

Lokalplanområdet grænser mod syd op til et erhvervsareal, som bl.a. huser Cembrits færdigvarelager. Der er ingen egentlig produktion på virksomheden. Den primære støjemission fra Cembrits aktiviteter er lastbiltransporter ud og ind med produkter, mens selve håndteringen af produkter overvejende foregår i bygninger. Støj fra lastbiltrafikken samt øvrig trafik til erhvervsarealet er medtaget i støjberegningen. Lokalplanområdet påvirkes ikke af støj fra Håndværkerkvarteret, der ligger på modsatte side af Sønderbro.

Lette erhvervstyper (miljøklasse 1-3) kan indpasses i lokalplanen i sammenhæng med miljøfølsomme funktioner som boliger. Der kan desuden indpasses en større butik i byggefelt II (miljøklasse 4).

Støj fra fremtidige erhvervsaktiviteter internt i lokalplanområdet er et vigtigt fokusområde i byggesagsbehandlingen.

Støjproblemer i forhold til naboerne i forbindelse med dagligvarebutikker kan som regel henføres til

støj fra varelevering og støj fra tekniske installationer, såsom ventilations- og køleanlæg. Det skal sikres at støjbelastningen fra detailhandlen overholder grænseværdierne for virksomhedsstøj i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

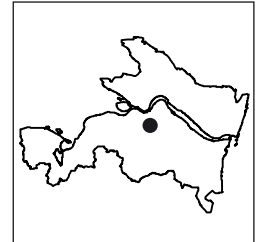
For at undgå problemer lægges der vægt på at tekniske installationer placeres hensigtsmæssigt i forhold til naboerne (i størst mulig afstand og således at bygningsafskærmning udnyttes). Installationerne skal desuden støjdæmpes i nødvendigt omfang. Da tekniske installationer kan være i drift på alle tidspunkter, skal støjdæmpning projekteres med henblik på overholdelse af den lave støjgrænse om natten (40 dB(A)).

Støj fra varelevering kan være mere problematisk. Et af problemerne er, at varelevering oftest vil forekomme i de tidlige morgentimer, også før kl. 7.00 og dermed i natperioden. En simpel overslagsberegning jf. Miljøprojekt Nr. 596 2001, "Støj fra varelevering til butikker", Miljøstyrelsen, Miljø-

Redegørelse

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



og Energiministeriet, viser at støjbelastningen for en typisk samlet aflæsning vil være ca. 66 dB(A). For at kunne overholde grænseværdien for støj ved boliger i delområde C forventes det derfor enten at være nødvendigt at ligge restriktioner ind for hvornår vareleveringer sker eller at etablere f.eks. en sluse ved vareindleveringen, der kan dæmpe støjen, således at grænseværdien kan overholdes ved nærmeste nabo.

I tilfælde hvor detailhandlen og boliger eller anden støjfølsom anvendelse skal foregå i samme bygning er det vigtigt, at der i projekteringen indarbejdes foranstaltninger, der begrænser bygningstransmitteret støj.

Friluftsliv/rekreative interesser

Planens realisering betyder, at denne del af Eternitten igen åbnes for offentligheden - ligesom dengang lystanlægget Blegkilde lå på lokaliteten - og bliver en tilgængelig del af byen. Blandt andet bliver der via nye stiforbindelser adgang til de store rekreative arealer - "Snurretoppen" og "Refugiet" - i den tidligere kridtgrav samt til Vandværksparken syd for lokalplanområdet, se Lokalplan 4-2-105. Desuden skabes der nye offentlige byrum, private opholdsrum samt grønne områder, som dels forstærker og danner områdets grønne struktur, og dels giver brugerne nye muligheder for aktivitet, leg og rekreation.

De store rekreative rum i kridtgraven skal desuden ses som et betydende - og meget kvalitetsfyldt - supplement til de interne opholdsrum og gårdarealer, som anlægges til brug for beboere og ansatte i lokalplanområdet. Kridtgraven med "Snurretoppen" og "Refugiet" ligger 6-700 m mod syd.

Arkæologisk arv, arkitektonisk arv og kulturarv

Som en del af Eternitfabrikkens gamle industriområde rummer lokalplanområdet en lang række kulturhistoriske bevaringsværdier, der har stor betydning for historiefortællingen om stedet. Der er både tale om bygninger og bygningselementer samt "helheder", jf. kortene s. 30.

De væsentligste helhedsværdier ligger i bygadens rumlige forløb, set i sammenhæng med den kompleksitet, som opstår i samspillet mellem cementfabrikkens bygningsstrukturer og den terrænmæssige variation. Andre værdifulde steder er det grønne rum ved Sohngårdsholmsvej samt kompositionen af siloer ved Sønderbro. Området rummer desuden en række værdifulde bygninger: Cementfabrikkens facadebebyggelse, tvillingesiloerne, to enkeltstående siloer, cementmølleriet, kraftcentralen, skaktovnsanlægget, laboratoriebygningen, portnerhuset og administrationsbygningen mod Sohngårdsholmsvej.

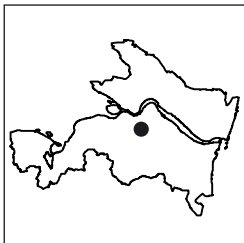
En af de bærende idéer i planlægningen af Eternittens omdannelse er at samspillet mellem kulturhistoriske spor og nybyggeri skal være med til at give området egenart og identitet. Bevaringshensynet kommer bl.a. til udtryk i den konkrete udpegning af værdifulde bygninger, men også krav til retning og struktur i nybyggeriet samt indtænkning af oprindelig beplantning og belægning som særlige elementer i bygaden.

Der kan kun undtagelsesvist gives tilladelse til nedrivning af værdifulde bygninger hvis det på grundlag af byggetekniske vurderinger og vurderinger af bygningernes rumlige og funktionelle potentialer konkluderes, at genbrug ikke er muligt. Ved genbrug gælder, at der under hensyntagen til arkitektur og fortælle værdi kan ske ændring af en bygnings form og funktion. Der kan fx ske facadegennembrud, tilføjning af nye bygningsdele/detaljer samt udskiftning af tag, vinduer, døre mv.

0-alternativet

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

Ved 0-alternativet vil den nuværende - og kun delvist udnyttede - erhvervsmæssige anvendelser kunne fortsætte og området vil fortsat opleves som "lukket" og utilgængeligt. Forandringer - fx indpasning af nye aktiviteter og nye bygninger - vil typisk ske ad hoc og uden afsæt i en samlet plan. Status quo vil



Redegørelse

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

give en mindre vækst i trafikken til og fra området end den, der følger af planens realisering. Dermed vil trafikken kunne afvikles uden etablering af det nye kryds på Sønderbro. Støjmæssigt vil området dog fortsat være belastet med trafikstøj fra de omgivende veje.

Overvågning

Trafikafviklingen ved Sønderbro, Østre Alle og Sohngårdsholmsvej kan løbende følges gennem trafiktællinger mv. i området. På baggrund heraf vurderes det, om trafikafviklingen foregår tilfredsstillende, og det sikres at eventuelle problemer kan afhjælpes. På tilsvarende vis kan støjsituationen regelmæssigt kontrolleres via målinger, og dermed kan behovet for nødvendig støjafskærmning mod trafikstøj løbende vurderes, så grænseværdierne overholdes. I relation til luftforurening er det vanskeligt at overvåge niveauet, da der ikke er en målestation i eller tæt ved lokalplanområdet.

Sammenfattende redegørelse

I forbindelse med Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen er der udarbejdet en sammenfattende redegørelse.

Miljøhensyn i lokalplanen

Miljøhensyn er blandt andet integreret i lokalplanen på følgende punkter;

- Lokalplanens fortætning af byen og samlokalisering af erhverv, service og boliger mindsker transportbehov.
- Lokalplanens stier og opholdsarealer fremmer cyklisme og rekreative muligheder.
- Der stilles krav ved miljøfølsomme anvendelser krav om afskærmende foranstaltninger ifht. støj.
- Der sikres lokal forsinkelse af regnvand
- Der stilles krav om grønne tage
- Der er lagt vægt på at bevare væsentlige industrihistoriske kulturspor.
- Der er lagt vægt på at skabe et kvalitetsfyldt visuelt miljø på stedet og ifht. omgivelserne.

Bemærkninger i offentlighedsfasen

I forbindelse med lokalplanforslagets offentlig-

gørelse har kommunen modtaget en bemærkning af betydning for miljørapporten. Bemærkningen havde til formål at sikre at der ikke opstår miljøkonflikter mellem nye anvendelser i lokalplanområdet og Cembrits aktiviteter i form af udvikling, test og bearbejdning af fibercementprodukter i Laboratoriet og Magasinet.

Kommunen har som følge af bemærkningen foretaget et miljøtilsyn på Cembrits laboratorievirksomhed og vurderer at laboratoriet aktuelt må klassificeres som en miljøklasse 4 virksomhed med vejledende afstandskrav til miljøfølsomme anvendelser på 100 m. Det vurderes dog samtidig realistisk at virksomhedens miljøbelastning kan reduceres væsentligt gennem forskellige afskærmningstiltag. Virksomhedens beliggenhed i området vurderes således ikke i sig selv at være nogen hindring for udlæg af naboarealer til miljøfølsomme formål. Dog er det i forhold til lokalplanforslaget præciseret i lokalplanbestemmelserne at der her kan være en potentiel miljøkonflikt, som skal løses i forbindelse med byggesagsbehandling for miljøfølsomme anvendelser i naboområdet.

Alternativer

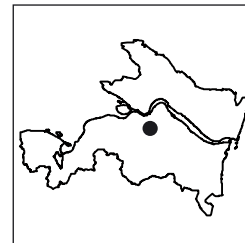
Der er ikke fremsat nye alternativer til planen. I forbindelse med offentlighedsfasen er en tidligere vurderet alternativ trafikstruktur med mulighed for gennemkørende trafik mellem Sønderbro og Østre Allé/Sohngaardsholmsvej dog genfremsat. Kommunen har ikke ønsket at fremme dette alternativ da det vurderes at vanskeliggøre en styring af trafikafviklingen fra Eternitten og dermed en optimal afvikling. Det er fx heller ikke ønskeligt at Eternitten i spidstimen benyttes som smutvej for at undgå kø i de omkringliggende større signalregulerede kryds. Endelig bunder det valgte trafikbetjeningsprincippet i et generelt ønske om at begrænse antallet af vejadgange til det overordnede vejnet.

Det er et af lokalplanens formål at sikre bygaden som et af omdrejningspunkterne for områdets udendørs byliv, og det har derfor været et ønske i videst mulig omfang at begrænse trafikbelastningen af bygaden.

Redegørelse

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Dette vurderes ikke at være foreneligt med at åbne op for gennemkørende trafik mellem Sønderbro og Sohngårdsholmsvej/Østre Allé via bygaden.

Overvågning

Der foretages ikke ændringer til miljørapportens overvågningsprogram.

Vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM)

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

Er anlægget/projektet omfattet af bilag 1 i bekendtgørelse, skal der forud for etableringen udarbejdes et Kommuneplantillæg med tilhørende VVM-redegørelse for anlægget. Anlæg som er omfattet af bilag 1 er fx detailhandelscentre af regional betydning. Men også andre anlæg/projekter er omfattet.

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

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

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.

Aalborg Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

Matr.nr. 5vl, Aalborg Markjorder.

Tinglyst: 17.10.1972

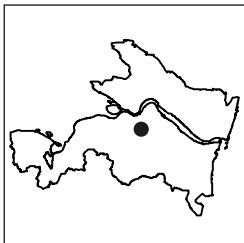
Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod opførelse af permanente bygninger og mod etablering af udkørsler mv.

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Matr. nr. 5 vl, , Aalborg Markjorder

Tinglyst: 18.09.1905

Titel: Dok. om hegn, hegnsmur m.v.



Redegørelse

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

Matr.nr. 1ai, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder.

Tinglyst: 05.02.1960

Titel: Dok om byggelinjer mv.

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Matr. nr. 1 ai, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder

Tinglyst: 09.09.1985

Titel: Dok. om tilladelse til opstilling af 2 stk. presenningshaller m.v.

Matr.nr. 1ai, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder.

Tinglyst: 09.08.1960

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Matr. nr. 1 ai, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder

Tinglyst: 13.09.1991

Titel: Dok. om benyttelse

Matr. nr. 1 ai, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder

Tinglyst: 01.04.1911

Titel: Dok. om forsynings- /afløbsledninger mv.

Matr. nr. 1 ai, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder

Tinglyst: 22.06.1937

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

Matr. nr. 1 ai, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder

Tinglyst: 07.04.1967

Titel: Dok. om etablering af sikringsrum

Matr. nr. 1 ai, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder

Tinglyst: 17.05.1976

Titel: Dok. om midlertidig etablering till. til at opstille en presenningshal for asbestoplagring

Matr. nr. 1 ai, Sohngårdsholms Hovedgård, Aalborg Jorder

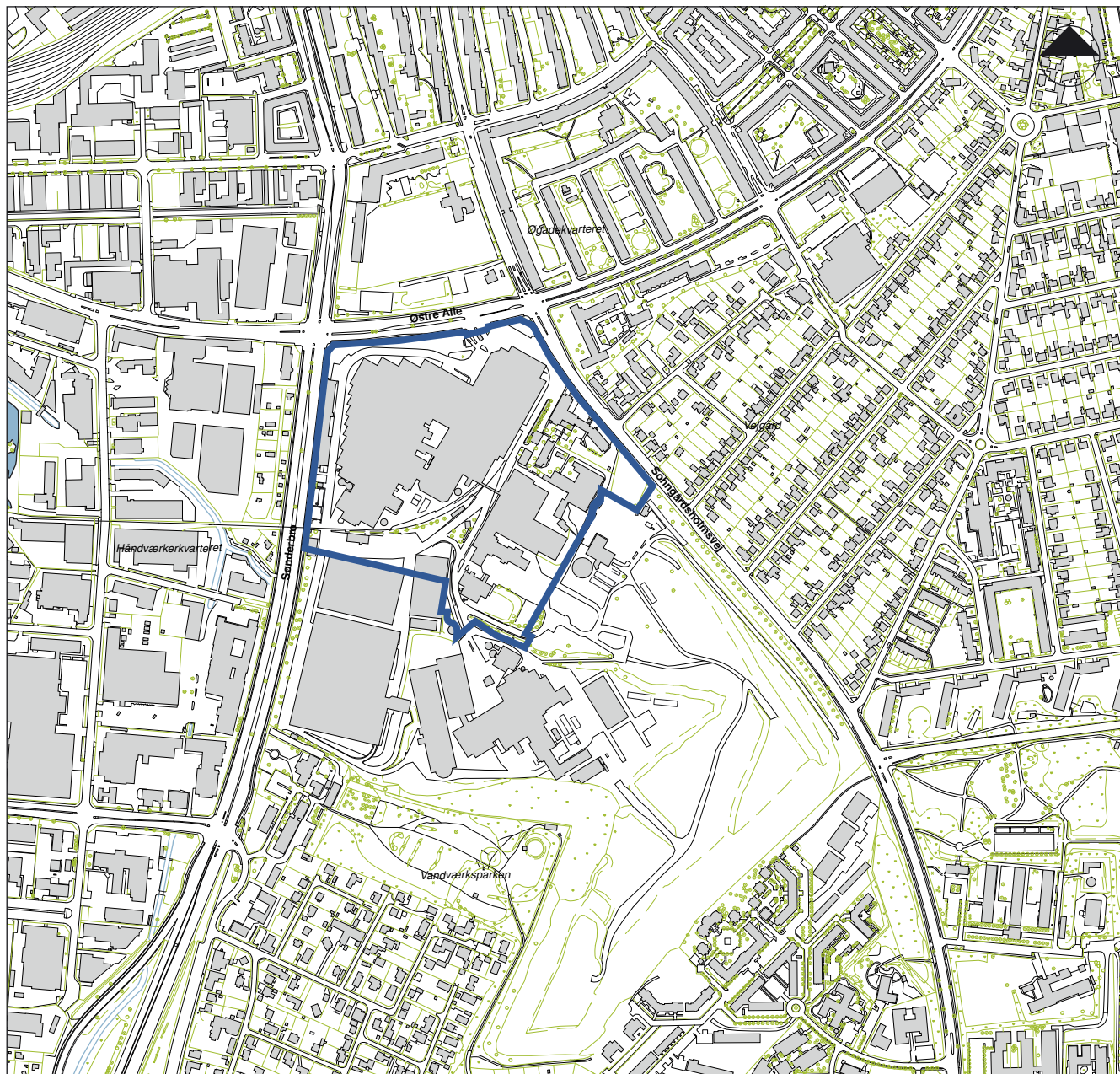
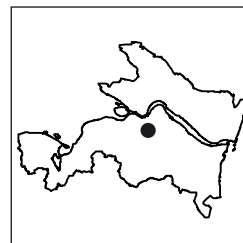
Tinglyst: 24.11.1980

Titel: Dok. om ledningsbælte, prioriteret forud for pantegæld

Planbestemmelser

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

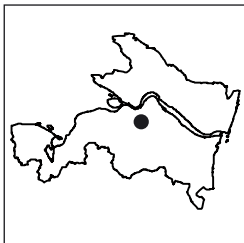


Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:8.000

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 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1 at området kan anvendes til blandede bymæssige anvendelser som boliger, butikker, kontorer, miljøvenlige erhvervstyper, undervisning, service, kulturelle og rekreative formål mv.,
- 1.2 at butikker og andre centerformål placeres centralt i området og orienteres mod Eternittens bygade,
- 1.3 at bebyggelse og anlæg indpasses under nøje hensyntagen til eksisterende landskabskvaliteter og kulturspor – herunder værdifulde bygninger og bevaringsværdig beplantning,
- 1.4 arkitektoniske helheder og høj kvalitet i bebyggelsens udformning,
- 1.5 at området indrettes med attraktive fælles opholds- og aktivitetsrum for beboere og ansatte,
- 1.6 Bygaden og byparken som visuelle og funktionelle helheder, der samtidig er omdrejningspunkter for områdets udendørs byliv,
- 1.7 en sammenhængende grøn struktur, herunder stiforbindelser for cyklister og gående til naboområder, og
- 1.8 at den primære vejadgang til området sker fra Sønderbro og sekundært fra Østre Allé og Sohngårdsholmsvej.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige

ejendomme, dele af ejendomme, ejerlejligheder, umatrikulerede arealer og vejarealer inden for det område, som fremgår af Bilag 1.

Bilag 1 er et matrikelkort, og man kan af kortet læse, hvilke matrikelnumre, planen omfatter.

2.2 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B, C og D 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, B og C

- Boliger (etage)
- Hotel o.l.
- Klinikker mv.
- Kontorer
- Service
- Trykkerier
- Kulturelle formål
- Fritidsformål
- Undervisning
- Institutioner
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg #
- Engroshandel o.l.

Anvendelserne er specificeret i Bilag A.

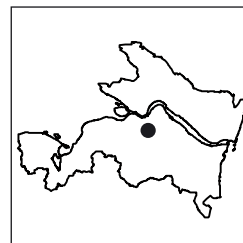
Den konkrete anvendelse af bebyggelse til støjfølsomme funktioner som boliger, kontorer o.l. skal efterfølgende fastlægges og afstemmes, så de gældende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes. Jævnfør lokalplanens pkt. 10.3 og 12.4.

Tekniske anlæg kun til områdets lokale forsyning.

Planbestemmelser

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



3.2 Anvendelse, delområde D

- Tekniske anlæg #

Kun vej- og stianlæg o.l.

3.3 Supplerende anvendelser, delområde A

- Butikker *
- Butikker til særligt pladskrævende varer **
- Mindre butikker til salg af egne produkter
- Butikker ved trafik anlæg (maks. 250 m²)
- Butikslignende formål
- Restaurant o.l.
- Benzinsalg***

* Dagligvarebutikker maks. 3.500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 1.000 m² kun i byggefelt I og II. Det maksimale samlede bruttoetageareal til butikker inden for delområdet er 3.500 m².

** Dog ikke campingvogne, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer. Maks. 2.000 m² pr. butik, men kun i byggefelt IV og ikke mod byparken, jf. Bilag 2

*** Benzinsalg kun i byggefelt IV og ikke mod byparken. Evt. inkl. butik/kiosk. Bruttoetageareal: Max. 250 m² pr. butik.

3.4 Supplerende anvendelser, delområde C

- Butikker *
- Mindre butikker til salg af egne produkter
- Butikslignende formål
- Restaurant o.l.

* Dagligvarebutikker maks. 1.500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 1.000 m². Det samlede bruttoetageareal til butikker inden for delområdet er 1.500 m².

3.5 Aktive facader, delområde A og C

Kundeindgang til butikker skal placeres i de på Bilag 4 markerede aktive facader og i niveau med bygaden/byparken.

Min. 50 % af stueetagen i de markerede facader skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, liberale erhverv og/eller udadvendte fritidsprægede og kulturelle funktioner.

Fx butikker, restauranter, caféer, fitness, forsamlingslokaler, pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker o.l. Vejadgange, bastion o.l. tæller ikke med i de 50%.

For ikke-publikumsorienterede erhverv, som placeres ved de aktive facader skal udadvendte funktioner så som foyer, reception, udstillingslokaler, showroom, kantine o.l. placeres i de aktive facader.

Hensigten er at skabe gode forudsætninger for at området omkring bygaden og byparken kan udvikles til et levende bymiljø der inviterer til interaktion mellem mennesker.

4. Udstykning

Udstykning i mindre storparceller end svarende til lokalplanens delområder kan kun ske på grundlag af en detaljeret plan for disponering af udstykningsområdets bebyggelse og friarealer samt formgivning og materialevalg. I den forbindelse skal der redegøres for hvordan planen forholder sig til de principper herfor som fremgår af kvalitetsprogrammet for det pågældende delområde.

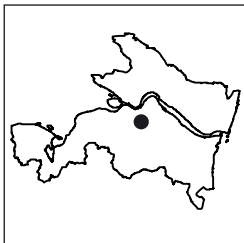
5. Bebyggelsens placering og omfang

Lokalplanen rummer kun byggeretsgivende bestemmelser for delområde A og C.

5.1 Nybyggeri, delområde A

Inden for delområdet kan opføres bebyggelse med et samlet bruttoetageareal på maks. 48.000 m² *.

** Dette svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 75 inden for delområdet.*



Planbestemmelser

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene I-IV, som vist i princippet på Bilag 2. Bebyggelse i byggefelt III-IV skal disponeres som stænger placeret vinkelret på bygaden. (Se principskitser s. 38) *Strukturen af de tidligere produktionshaller skal være strukturerende for den nye bebyggelse i delområde A. Den nye bebyggelse tænkes anlagt dels som stænger med vinkelret orientering, og dels som større voluminer i "blocks" mod bygaden.*

Bebyggelse må højst opføres med det maksimale etagetall og de maksimale bygningshøjder, der er angivet på Bilag 2. Eventuelle elevatorer o.l. skal indpasses inden for den maksimale bygningshøjde.

Planen er bygget op omkring et princip, hvor bebyggelsen overvejende opføres i 4 etager (maks. 14 m), men hvor vigtige punkter i planen markeres med bygninger i 7 etager (maks. 25 m) og hvor der sikres en lavere - og mere intim - skala dels mod bygaden (maks 2 etager og 10 m) og dels mod Sønderbro (maks. 3 etager og 12,5 m).

Evt. byggeri i 5-7 etager skal gives et markant formsprog. Eksempelvis kan de to øverste etager på dele af bygningen etableres fremskudt (ud over byggefeltet) med op til 3,0 m.

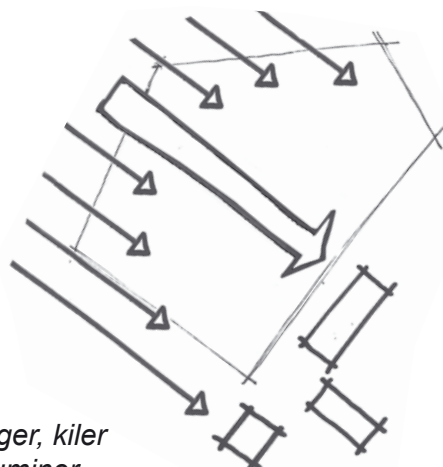
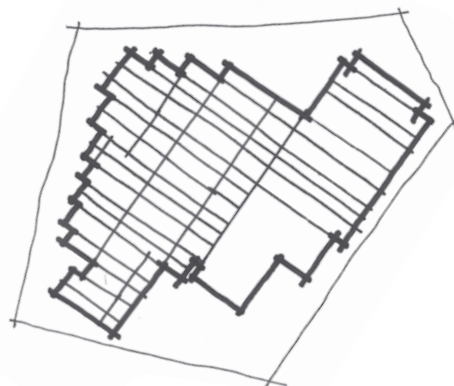
Bygningshøjder måles fra en for byggefeltet fastlagt terrænkote.

Ny bebyggelse mod bygaden skal endvidere placeres så der inden for det enkelte byggefelt er facade i min. 75 % af den på Bilag 2 viste facadebyggelinje i byggefelt I og 50 % i delområde II.

P-dæk skal indrammes med randbebyggelse i 2 etager mod bygaden og byparken. Der skal sikres visuel og funktionel forbindelse mellem p-dæk og bygade/bypark gennem randbebyggelsen. Jævnfør illustrationsplanen på Bilag 5.

Der lægges vægt på at sikre, at bygaden visuelt fremtræder som et veldefineret byrum i menneskelig

Overordnet "halstruktur"



Retninger, kiler og voluminer

Principper for disponering af ny bebyggelse i delområde A.

skala - i tråd med cementfabrikkens oprindelige bebyggelse på modsatte side (delområde C).

5.2 Nybyggeri, delområde C

Inden for delområdet kan opføres bebyggelse med et samlet bruttoetageareal på maks. 12.570 m² *. Herudover kan der anlægges p-pladser i terræn, p-dæk (også overdækkede) samt p-kældre.

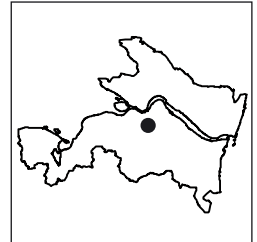
** Dette svarer til en bebyggelsesprocent på 50 inden for delområdet.*

Bebyggelse må højst opføres med det maksimale etageantal og de maksimale bygningshøjder, der er angivet inden for de enkelte byggefelt på Bilag 2.

Planbestemmelser

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Eventuelle elevatorer o.l. skal indpasses inden for den maksimale bygningshøjde.

Ved evt. byggeri i 7 etager eller derover kan 6. etage og derover på dele af bygningen etableres fremskudt (ud over byggefeltet) med op til 3,0 m.

Bygningshøjder måles fra en for byggefeltet fastlagt terrænkote.

Den bærende idé i delområdet er at bygge videre på industriens sammenbyggede kompleksitet omkring skrænterne. Bebyggelsen kan opføres i 1-4 etager (maks. 14 m), men vigtige punkter i planen markeres med siloer/tårne eller andre højere bygninger med et varieret arkitektonisk udtryk inspireret af industriens formsprog. Max 7 etager/25 m i byggefelt IX og max 9 etager/32 m i byggefelt VI. Etageantal/højde hænger i byggefelt VI sammen med, at det eksisterende siloanlæg fra Cementfabrikken Danmark ønskes bevaret eller genopført med nuværende bygningsvolumen.

Bebyggelse langs bygaden skal i princippet placeres i den på Bilag 2 markerede facadelinje. Max. 25 % af facadelængden kan trækkes indtil 3 m tilbage fra facadelinjen, således at der kan etableres nicher o.l.

Ny bebyggelse skal respektere udsigtslinje i 20 meters bredde til cementmølleriet fra arealerne sydøst for lokalplanområdet, med en principiel placering som vist på kortbilag 3.

5.3 Arkitektonisk eksperimentarium

Ved projekter der rummer nyskabende arkitektur eller kreativ tænkning hvad angår genbrug af bevaringsværdige bygninger, vil der i mindre omfang kunne dispenseres fra bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Bestemmelsen hænger sammen med udpegningen af Eternitten som arkitektonisk eksperimentarium i kommuneplanen. Den kreative tænkning kan fx også handle om at videreføre industriarkitekturens additive design.

En evt. øgning i bebyggelsesomfanget kan kun accepteres, hvis dette ikke medfører problemer for den samlede trafikafvikling til og fra lokalplanområdet.

5.4 Bygninger med kulturhistorisk værdi

Værdifulde bygninger er markeret på Bilag 2. Tvillingesiloerne ved Sønderbro, cementfabrikkens facade mod bygaden, gavlhusene, skaktovnsanlægget, cementmølleriet og kraftcentralen skal bevares. Øvrige værdifulde bygninger skal så vidt muligt bevares og integreres i en ny bebyggelse.

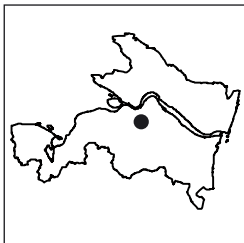
Samspeilet mellem kulturhistoriske spor og nybyggeri skal være med til at give området egenart og identitet. Der kan kun undtagelsesvist gives tilladelse til nedrivning af værdifulde bygninger hvis det på grundlag af byggetekniske vurderinger og vurderinger af bygningernes rumlige og funktionelle potentialer konkluderes, at genbrug ikke er muligt.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Arkitektonisk eksperimentarium - hele lokalplanområdet

Nybyggeri samt om- og tilbygninger i lokalplanområdet skal afspejle Eternitten's status som "Arkitektonisk eksperimentarium". Der lægges vægt på at nybyggeri – herunder indtænkning af bygninger med kulturhistorisk værdi – repræsenterer en nytænkning mht. enten formsprog eller materialer. Nytænkning kan også afspejles i udformningen af de udendørs opholdsarealer, ved integration af bæredygtige principper i byggeriet eller ved belysning/illuminering af bl.a. bygninger og bygningsdele. Endelig ønskes en nytænkning af bygningers og bymiljøers funktionelle indretning og samspil med henblik på at skabe gode vilkår for interaktion og relationer.

Der lægges vægt på, at udpegningen som arkitektonisk eksperimentarium medvirker til at udvikle attraktive og levende videnbymiljøer.



Planbestemmelser

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

6.2 Aktive facader mod bygaden og byparken

Bebyggelse mod bygaden eller byparken skal disponeres med "aktive" facader mod disse byrum, herunder hovedindgang og åbne facadeudtryk dannet ved brug af særlig arkitektur og/eller særlige materialer. Åbne facadeudtryk skal endvidere lægge op til interaktion og visuel kontakt mellem stueetage og byrum. Arkitektur og materialer skal have stor detaljerigdom

Der lægges vægt på at facadeudtrykket medvirker til skabe et opholdsvenligt og levende bymiljø hvor det er rart at færdes som fodgænger. Se også kvalitetsprogrammerne.

6.3 Steder med særlig markering

De på Bilag 4 viste hjørner og facadepartier skal gives en særlig markant udformning.

Formålet med at markere vigtige steder på særlig vis er at skabe en varieret byoplevelse, hvor forskelle i rollefordelingen mellem forskellige steder træder tydeligt frem. Markeringen kan fx ske med en særlig detaljering, geometri, materialeskift, en særlig funktion, belysning, beplantning, kunst eller lign.

6.4 Effektbelysning af markante steder og bygninger

De på Bilag 2 udpegede værdifulde bygninger samt udpegede hjørner og facadepartier kan markeres med effektbelysning.

6.5 Formsprog - delområde A og C

Ny bebyggelse i delområdet skal fremtræde som klart definerede bygningskroppe, hvor alle funktioner integreres i bygningen. Samtidig skal facader fremtræde med et varieret formsprog - fx brug af visuelle brud, brug af forskellige arkitektoniske elementer, eller skift i højde og volumen og/eller materialer/farver.

Større monotone eller "døde" facadepartier tillades således ikke, ligesom der ikke må etableres udendørs varegårde, tilbygninger med en anden hovedretning

o.l. For inspiration til udformning af bebyggelse henvises til de udarbejdede kvalitetsprogrammer.

6.6 Udseende og materialer, delområde A

Ny bebyggelse skal mht. arkitektur, materialer, farver mv. skabe en god helhedsvirkning inden for delområdet og i forhold til naboområder samt fremtræde i høj kvalitet.

Ny bebyggelse skal inden for hvert af delområdets byggefelter fremstå med et fællespræg mht. formsprog, taghældning, materialer og farver.

Facader skal som hovedprincip udføres i følgende materialer og kombinationer heraf: Tegl (blank, pudset eller vandskuret), glas, stål, betonelementer, overfladebehandlet beton, fiberbeton og eternit. Begrønning af facader skal medvirke til at styrke oplevelsen af byparken som en grøn forbindelse. Der kan etableres facadebeplantning i hele delområdet. P-dækkets kanter mod nord og nordvest skal begrønnes.

Tage skal udformes så de i princippet er flade (maks. 5 graders hældning) eller med énsidig hældning samt dækkes med tagpap, skifer, metalplade (forpatineret), Mos-Sedum, græstørv o.l. eller grus/småsten. Mindre tagpartier kan fremtræde i ufarvet transparent glas.

Større selvstændige tagflader - på mere end 1.000 m² - skal udformes som grønne tage.

Etablering af fladt tag muliggør indretning af tagterrasser, taghaver mv. på tagfladen.

Begrønningskravet betyder, at taget på dagligvarebutikken skal udformes med Mos-Sedum, græstørv o.l.

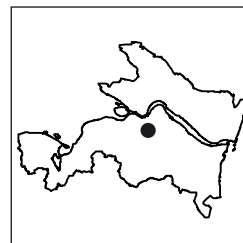
6.7 Udseende og materialer, Delområde C

Hver enkelt ny bebyggelse kan fremstå med et selvstændigt præg mht. formsprog, taghældning, materialer og farver.

Planbestemmelser

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



For ny bebyggelse gælder, at facader som hovedprincip skal udføres i følgende materialer og kombinationer heraf: Tegl (blank, pudset eller vandskuret), glas, stål, betonelementer, overfladebehandlet beton, fiberbeton og eternit.

Tage på ny bebyggelse skal udformes så de i princippet er flade med maks. 5 graders hældning eller med ensidig hældning. Tage over 1000 m² skal begrønnes med mos-sedum, græstørv, terrasser o.l. Øvrige tagfalder kan beklædes med tagpap, skifer, metalplade (forpatineret). Mindre tagpartier kan endvidere fremtræde i ufarvet transparent glas.

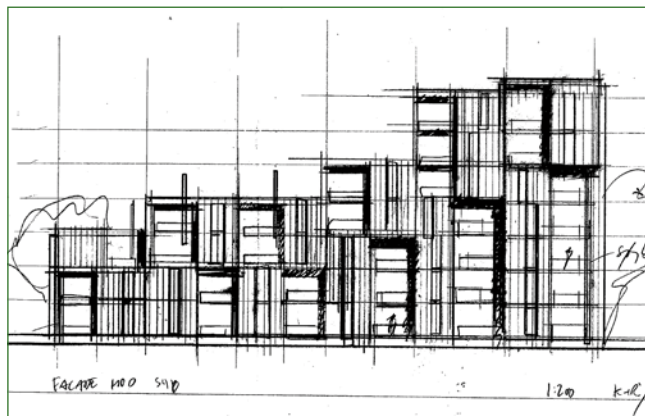
I valg af formsprog, materialer og farver mv. skal der sikres en markant kontrast mellem nybyggeri og renoverede værdifulde bygninger.

I byggefelt VI og IX skal ny bebyggelse på 4 etager og derover udformes som komplekse bebyggelsesstrukturer inspireret af industriens arkitektur. Bygningerne skal have en markant lodret orientering -

Hensigten er at ny bebyggelse skal "vokse ud af stedet". I nyfortolkningen af industriens formsprog skal der tages udgangspunkt i det særligt karakteristiske i det enkelte byggefelt. I byggefelt VI er det siloanlæggets komposition af vandrette og lodrette bygningselementer. I byggefelt IX er det cementmølleriets tårnvirkning og de forskudte bygningselementer som fletter sig sammen til en skulptur i rummet.

6.8 Transformation af værdifulde bygninger

Renovering/ombygning af kraftcentralen, gavlhuse og cementfabrikkens facade mod bygaden skal udføres i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur mht. vindues- og dørformater, detaljering af facader samt materialevalg. Tage på kraftcentralen og gavlhuse skal udformes som symmetriske sadeltage og have en hældning på mellem 30 og 45 grader. Tag på cementfabrikkens facade mod bygaden kan udformes med ensidig taghældning.



Skitse-mæssig facadeopstalt af ny bebyggelse i byggefelt VI

For værdifulde bygninger gælder at der under hensyntagen til den historiske fortælle-værdi og den arkitektoniske helhedsvirkning kan foretages ændringer af bygningernes fremtræden og funktionalitet – fx facadegennembrud, tilføjning af nye bygningsdetaljer/- elementer samt udskiftning af tag, vinduer, døre mv.

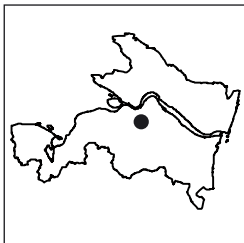
Hensigten er, at bygningerne kan "transformeres", så de på bedst mulig vis kan indgå i et arkitektonisk og funktionelt samspil med nybyggeri, og således at der kan opnås brugbare arealstørrelser.

Parasitter skal i valg af formsprog, materiale og farver mv. afvige fra den bygning, som de placeres på.

Parasitter kan være en moderne fortolkning af industribebyggelsernes irrationelle bygningskroppe. Parasitter tænkes som selvstændige småskalabygninger, som sammenbygges med særligt egnede værdifulde bygninger/bygningsdele og bryder radikalt med det eksisterende udtryk. Derved kan de være med til at tilføje nye oplevelser til byens rum og byens profil.

6.9 Skiltning, hele lokalplanområdet

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning og må derfor ikke have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende. Skiltning ved virksomheder, butikker



Planbestemmelser

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

o.l. må ske med butikkernes navn/bomærke. Tekster og logoer må lyse eller belyses.

Herudover må der skiltes/reklameres på udvalgte bygningsgavle og facader direkte ud mod Sønderbro og Østre Alle, hjørnet mod Sohngårdsholmsvej samt udvalgte siloer/tårne. Skiltning - der ikke må have permanent karakter - kan ske digitalt ved brug af projektor/laser, som bannere eller som plakater opsat i rammer.

Der må ikke skiltes på tag, ligesom der ikke må opsættes billboards eller andre fritstående skilte i området. Undtaget herfra er mindre henvisningsskilte samt pylon med fælles skiltning for hele lokalplanområdet. Der kan opsættes én pylon ved hver af indkørslerne fra Sønderbro og Østre Alle.

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

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

6.10 Udvendige tekniske installationer, delområde A og C

Udvendige tekniske installationer som ventilationsanlæg o.l. skal enten integreres i bebyggelsen eller opsættes på tagfladen, såfremt facaden forlænges (forhøjes) og anlægget dermed ikke bliver synligt fra omgivelserne.

Tekniske installationer kan placeres på taget, når installationen højst udgør 1/3 af tagfladen og den har en højde på maks. 3,0 m. Dog må installationen højst udgøre 1/6 af tagfladen ved tagflader større end 1.000 m².

7. Ubebyggede arealer

I de to kvalitetsprogrammer beskrives de nærmere idéer bag og principper omkring udformningen af de ubebyggede arealer, herunder belægning, belysning, beplantning og byinventar. I udformningen lægges vægt på, at sikre gode forhold for de mange forskellige brugere af området, hvorfor indsatsen er lagt på forskellige niveauer - de store offentlige byrum - bygaden og byparken - de større gårdrum for beboere og ansatte samt de små intime nicher, hvor man trække sig tilbage og være mere privat. De fleste ubebyggede arealer udformes med elementer af beplantning, vandelementer o.l., mens nicherne kan gives en mere grøn og frodig karakter. Endelig skal der - som i dag - sikres en grøn overgang mod de omgivende veje. Materialepaletten omfatter overvejende lyse materialer ligesom valg af beplantning er lagt efter en nøgtern linje. På den måde skabes en både synlig og stoflig sammenhæng mellem kridtlandskabet, produktionen og det nye byområde.

7.1 Struktur - stier og ophold

De primære bevægelseslinier for fodgængere og cyklister skal sikres gennem byrummene. De primære stiforbindelser er vist i princippet på Bilag 3.

Der skal samlet set etableres opholds- og aktivitetsrum svarende til 30 % af boligetagearealet. De rekreative opholds- og aktivitetsrum består af grønne forbindelser (bypark, bygade mv.) offentlige byrum (ankomstpladsen og bytorvet) samt semioffentlige beskyttede indre opholdsrum og nicher i de enkelte byggefelter.

Opholds- og aktivitetsrum skal i princippet være bilfrie. For gaderum, der også betjener biltrafik, indregnes alene de fodgængerorienterede delarealer.

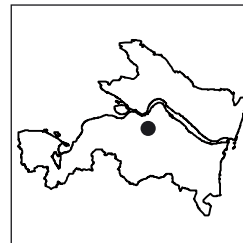
7.2 Ankomstpladsen

Ankomstpladsen (se Bilag 5) skal udformes som et helstøbt byrum med en samlet løsning hvad angår belægning og byinventar. Ankomstpladsen skal markere overgangen mellem den bilorienterede

Planbestemmelser

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



adgangsvej og den fodgængerorienterede bygade. Forskellen markeres med belægnings-/farveskift o.l.

Bevaringsværdige træer skal bevares (se Bilag 2).

Kraftcentralen, bastionen, skaktovnsanlægget og den oprindelige Blegkildebeplantning skal fremstå som karaktergivende elementer på ankomstpladsen.

De delarealer på ankomstpladsen, som spiller en rolle ift. afvikling af biltrafik skal markeres med belægnings-/farveskift, kantmarkering el.lign.

Der kan indbygges en terrassering i pladsen således at terrænspring afspejles i sidearealerne og så disse fremstår som veldefinerede selvstændige rum. Sidearealer skal indrettes som fleksible, opholdsvenlige grønne rum.

Sidearealer kan fx disponeres med mulighed for udeservering men også i begrænset omfang handi-capparkering o.l.

Der lægges vægt på at beplantning og byinventar medvirker til at skabe en god arkitektonisk helhedsvirkning med de karaktergivende elementer, et opholdsvenligt mikroklima, tryghed og afskærmning mod gener fra biltrafikken.

7.3 Bygaden

Bygaden er rygraden i den nye bydel og et af områdets to store offentlige byrum. Bygaden bliver bl.a. omdrejningspunktet for handels- og byliv og mange af områdets mere udadvendte aktiviteter, herunder en stiforbindelse til Øgadekvarteret og Østre Alle. Det er hensigten at skabe et gaderum som signalerer at færdsel foregår på de bløde trafikanters præmisser, og hvor de primære færdselsarealer for biltrafik markeres af hensyn til trafikssikkerheden. Endelig skal bygaden formidle mødet mellem det kulturhistoriske fabrikskompleks og den nye byf.s.v.a. struktur, skala og arkitektur. Se bilag 5 - Illustrationsskitsen.

Bygaden skal udformes som et helstøbt byrum med bymæssigt prægede overflader i fx granit, belæg-

ningssten i beton eller betonelementer. Der lægges vægt på, at kanter og overgange defineres klart ved brug af rustikke materialer som fx chaussésten, aluminiums- eller stålband. Delarealer til biltrafik skal markeres med kantmarkering eller belægnings-skift til fx asfalt. Endelig skal der indpasses grønne elementer fx i form af enkeltstående træer eller trægrupper samt suppleres med mindre partier af belægning med stor vandgennemtrængelighed, fx stenmel, grus, græs o.l..

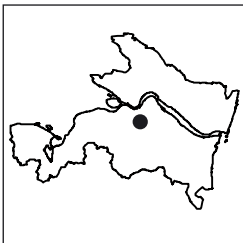
Den på Bilag 2 viste oprindelige belægning søges indpasset i den samlede løsning for bygaden.

7.4 Byparken

Byparken er det andet store offentlige byrum på Eternitten. Byparken bliver - som bygaden - et vigtigt omdrejningspunkt for byliv og udendørs aktiviteter, men med et markant rekreativt islæt. Af samme grund er byrummet primært tiltænkt de bløde trafikantgrupper og må kun i begrænset omfang bruges til bilkørsel og parkering. Byparken udgør stiforbindelsen mod midtbyen.

Byparken skal udformes som et helstøbt byrum delvist med bymæssigt prægede overflader i fx granit, belægningssten i beton og betonelementer. Der lægges vægt på, at kanter og overgange defineres klart ved brug af rustikke materialer som fx chaussésten, aluminiums- eller stålband. Herudover skal byrummet fremtræde med grønne flader/oaser suppleret med grønne elementer. Fx enkeltstående træer eller trægrupper på græsletter og evt. blå elementer som spejlbasiner, vandskulpturer o.l. Løsningen kan også suppleres med andre partier af belægning med stor vandgennemtrængelighed, fx stenmel, grus o.l.. Endelig kan byparken indrettes med forskellige funktioner som parkering og faciliteter til ophold og aktivitet, herunder torveområde, scene o.l. Jævnfør visualiseringen s. 17 og Bilag 5 - Illustrationsskitsen.

Hvis der anvendes oppumpet grundvand til de nævnte vandelementer skal det med evt. rensning sikres at der ikke er sundhedsrisiko forbundet hermed.

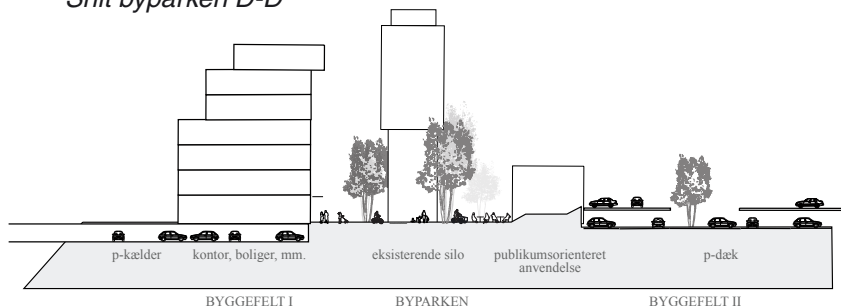


Planbestemmelser

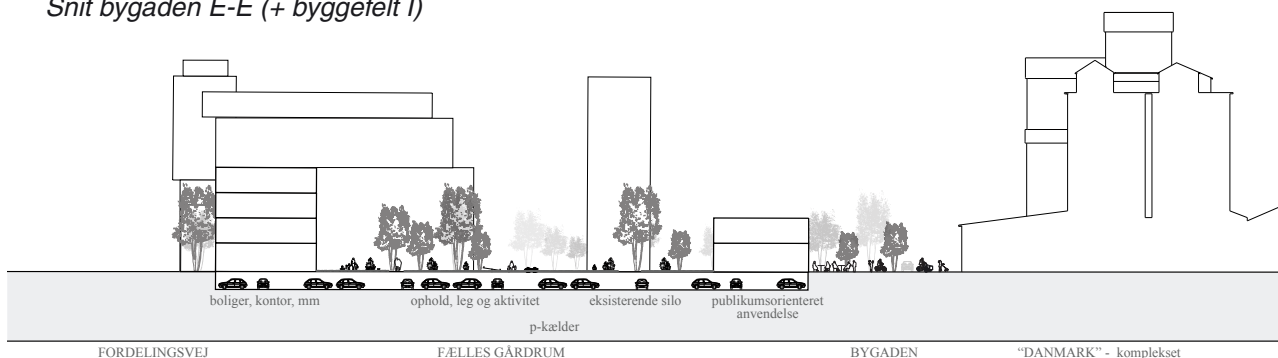
Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

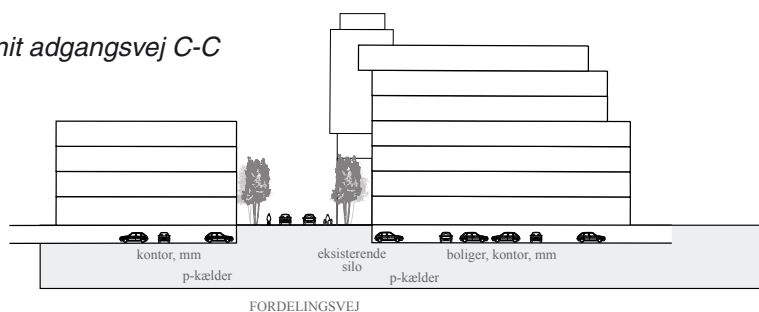
Snit byparken D-D



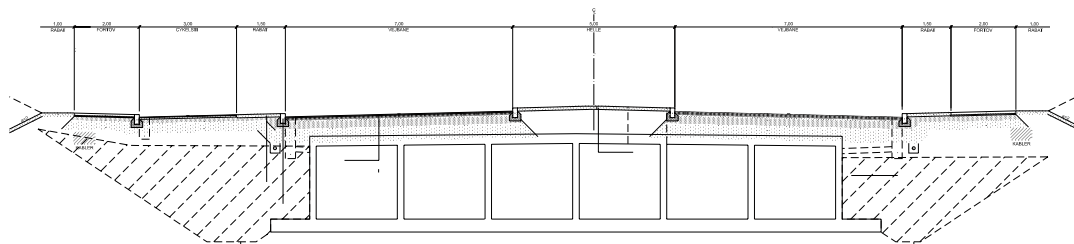
Snit bygaden E-E (+ byggefelt I)



Snit adgangsvej C-C



Snit adgangsvej A-A

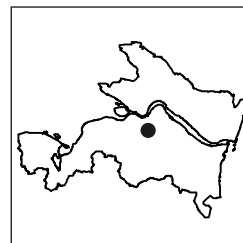


Principper for udformning af veje og parkering i og omkring delområde A.

Planbestemmelser

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



7.5 Bytorvet

Bytorvet (se Bilag 5) er det centrale butikstorv i bydelscenteret. Det skal indrettes så det medvirker til at skabe god forbindelse mellem butikker og parkering på tværs af bygaden og mulighed for udendørs torveaktiviteter o.l.

7.6 Bylunden

Arealet på hjørnet af Østre Alle og Sohngårdsholmsvej - bylunden - skal udlægges og indrettes som grønt område, jf. Bilag 5. Området skal bl.a. rumme en stiforbindelse, det gamle portnerhus, kunst osv. samt have en markant grøn karakter, hvor der samtidig sikres indsigt til bygaden og de bagvedliggende funktioner. Primær beplantning kan være popler eller piletræer på græsbund.

7.7 "Den grønne kant"

Øvrige ubebyggede arealer og kiler mod de omgivende veje - Sønderbro, Østre Alle og Sohngårdsholmsvej - samt mod den nye adgangsvej skal fremtræde med trægrupper/lunde på græsbund, som danner et lysåbent skovpræg af højstammede træer med et islæt af blomstrende sorter. Beplantningen skal disponeres, så der samtidig sikres den ønskede indsigt til bygninger og byrum i området, jf. Bilag 5.

7.8 Opholdsrum, delområde A og C

Der skal udlægges areal til udendørs opholdsrum i byggefelt I, III og IV svarende til min. 15% af boligetagearealet. Tilvarende gælder for byggefelterne i delområde C.

Opholdsrum skal have en grøn karakter, være solorienterede og beskyttede ifht. trafikstøj, have god vindkomfort og indrettes med fleksible opholds- og aktivitetsmuligheder – herunder legepladser.

Opholdsarealer kan placeres på terræn, på dæk, som altaner, tagterrasser eller taghaver. Udpegningen af området som arkitektonisk eksperimentarium betyder også, at der fx kan "eksperimenteres" ifm. udformningen af udendørs opholdsarealer, jf. § 6.1.

Opholdsarealer på terræn skal i så vidt muligt anlægges med gennemtrængelige flader som plæne, græsarmering, grus, stenmel o.l.

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

Der henvises til kvalitetsprogrammerne "Village 21 - fra eternitfabrik til vidensfabrik" og "Fabrikken Danmark, Aalborg" for inspiration til udformningen af opholds- og friarealer.

7.9 Terrænregulering, delområde A

Terrænregulering mod interne veje og byrum skal ske i henhold til principperne, der er vist på s. 44.

Terrænregulering skal ske efter et samlet princip for det enkelte byggefelt. Princippet skal godkendes af Aalborg Kommune.

7.10 Terrænregulering, delområde C

Terrænregulering skal foretages efter principielle niveauer på henholdsvis kote ca. 5-8 og kote ca. 11-15. Der kan etableres niveauspring der forbinder to niveauer.

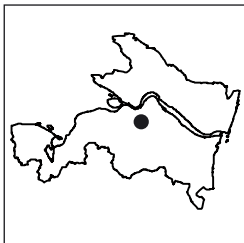
Terrænregulering skal ske efter et samlet princip for det enkelte byggefelt. Princippet skal godkendes af Aalborg Kommune.

7.11 Udendørs oplag, delområde A og C

Oplagring må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer i form af varegårde o.l.

7.12 Belysning og byinventar, delområde A og C

For hvert delområde skal der laves en ensartet løsning mht. opsætning af belysning og byinventar.



Planbestemmelser

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

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 bygninger og bygningsdele eller udvalgte anlæg, flader, beplantninger mv. i byrum kan evt. illumineres eller markeres med lysbånd, LED-lamper o.l. i belægning eller terræn.

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 kontrast til de overvejende lyse belægningsflader.

I kvalitetsprogrammerne er vist principper for indpasning og udformning af belysning og byinventar i delområde A (se "Village 21 - fra Eternitfabrik til Vidensfabrik") og i delområde C (se "Fabrikken Danmark, Aalborg").

7.13 Hegn, delområde A og C

Inden for delområdet må der opsættes hegn i forbindelse med opdeling eller markering af interne gårdrum samt mindre nicher til udendørs ophold. Hegn skal udføres som lave levende hegn eller mur (maks. 1 m i delområde A og maks. 1,5 m i delområde C).

Hensigten er, at hegn ikke må virke forstyrrende ift. områdets visuelle og funktionelle transparens, men udelukkende kan medvirke til at markere et skift fra ét byrum til et andet eller fra én funktion til en anden.

7.14 Plan for friarealer og opholdsrum

Inden anlægsarbejdet påbegyndes skal der udarbejdes en detaljeret plan for tilknyttede fri- og opholdsarealer i det enkelte byggefelt – herunder dele af ankomstpladsen, bygaden, byparken, bytorvet, bylunden og "den grønne kant". Planen skal godkendes af Aalborg Kommune.

8. Veje, stier og parkering

I kvalitetsprogrammerne beskrives idéer og principper for udformning, befæstelse, beplantning af veje, stier, parkeringsarealer mv.

8.1 Vejadgang - hele lokalplanområdet

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Sønderbro, Østre Alle og fordelingsvejen øst for området (med tilslutning til Sohngårdsholmsvej) som vist i princippet på Bilag 3. Der kan højst etableres én overkørsel til hver af vejene Sønderbro og Østre Alle.

Der tillades ikke gennemkørende trafik mellem områdets vejadgange.

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

8.2 Veje

Der udlægges areal til veje og vejarealer som vist i princippet på Bilag 3. Bygadens og fordelingsvejen F-Fs forløb skal tage udgangspunkt i de oprindelige vejforløb.

Vejene udlægges med følgende bredder (jf. figur side 44).

Adgangsvejen A-A:

Min. 29,0 m, heraf 19,0 m kørebane

Fordelingsvejen B-B:

Min. 11,0 m, heraf 6,0 m kørebane

Adgangsvejen C-C:

Min. 12,0 m, heraf 6,0 m kørebane

Byparken D-D:

Varierende bredde (20- ca. 45 m), dog min. 20,0 m

Bygaden E-E:

Varierende bredde (19- ca. 26 m), dog min. 19,0 m.

Fordelingsvejen F-F:

Min. 10,0 m, heraf 6,0 m kørebane

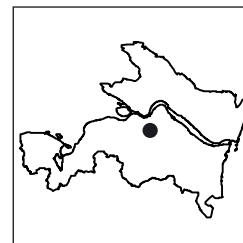
Øvrige interne veje skal udlægges med en bredde på min. 7,0 m.

Områdets veje skal udformes med et for byen ty-

Planbestemmelser

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



pisk materialevalg såsom sort asfalt, chaussésten og beton. I bygaden og byparken skal der vælges belægningstyper, der understreger den overordnede karakter af gågade/torv, hvorfor asfalt ikke må være et dominerende materiale.

Endvidere skal kanter eller belægningsskift markeres med fx granit eller beton, og vejbeplantning skal være i form af opstammede allétræer.

Tæt på adgangsvejen kan det være vanskeligt at placere større træer pga. en nødvendig ekstra fundering af vejanlægget. Her skal der findes en samlet beplantningsløsning som både tilgodeser æstetiske hensyn og hensynet til vejens fundering.

Friarealerne langs områdets interne veje skal så vidt muligt anlægges med gennemtrængelige flader som plæne, græsarmering, grus, stenmel o.l.

Følgende vigtige trafikale punkter skal have en særlig markering, fx vha. beplantning, særligt design af belægninger, byudstyr, kunst, belysning mv.:

- Ankomstpladsen og bygadens afslutning mod Sohngårdsholmsvej
- Hjørnet Sønderbro/Østre Alle
- Ny vejtilslutning til Sønderbro
- Krydset bygaden/byparken
- Krydset mellem byparken og den centrale fordelingsvej gennem området

Jævnfør endvidere Illustrationsskitsen på Bilag 5.

Med "i princippet" menes, at veje og vejarealer kan flyttes nogle meter i forbindelse med detailprojekteringen.

Der skal sikres vejadgang til Magasinbygning i delområde B fra bygaden gennem delområde C.

8.3 Stier

Der skal indpasses stier i området, dels som integrerede stiløsninger (fx stibånd og "shared space") i bygaden, byparken, ankomstpladsen og langs

fordelingsvejen B-B, og dels som selvstændige stier - dels langs adgangsvejen (stien b-b) og som grøn sti (a-a). Stien a-a og integrerede stier udlægges i min. 2,5 m bredde. Udlæg til stien (b-b) langs adgangsvejen er inkluderet i vejudlægget A-A og F-F. Jævnfør Bilag 3.

Stien (b-b) er områdets hovedstiforbindelse og skal udføres med god tilgængelighed for handicappede. Der skal indpasses en fodgængerpassage (stien c-c) igennem delområde C med en principiel placering som vist på kortbilag 3. Passagens terrænspring skal løses med trappeanlæg.

Stier skal af hensyn til færdslen fremtræde med en jævn overfladebelægning som sort asfalt eller støbte betonelementer. Grønne stier kan anlægges med hårdtstampet lyst grus. Integrerede stier vil indgå i den samlede designløsning for de byrum de forløber i og vil typisk være markeret med belægningsskift (i jævne overfladematerialer), beplantning eller lignende. På ankomstpladsen, bygaden og fordelingsvejen F-F kan stier etableres som "shared space".

Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløb. Den endelige placering af fodgængerpassagen c-c afhænger bl.a. af bygningsplaceringer, støttemure mv. Tilslutningen til andre stier og veje vil finde sted som vist i princippet på Bilag 3.

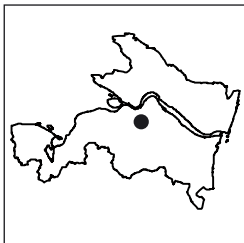
8.4 Parkering

Ved nybyggeri eller ændret anvendelse skal der etableres parkering - herunder cykelparkering - i henhold til parkeringsnormen, se Bilag F.

Parkering skal ske i kælder, i P-hus, på P-dæk og på terræn, jf. Bilag 3 og Bilag 5.

Der skal etableres adgang til p-dæk i byggefelt II for gående med kundevogne fra bygaden.

Fx. via rampeanlæg. Formålet er at opnå god sammenhæng mellem butikker på tværs af bygaden.



Planbestemmelser

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

Hovedadgang til parkering i byggefelt VII fra bygaden (inkl. skiltning) skal placeres syd for byparken. Langs Bygaden kan der kun i etableres parkering til særlige formål - fx til handicappede, taxaholdeplads og cykler.

Der lægges vægt på at bygaden fremstår som et gaderum der prioriterer plads til ophold og bløde trafikanter og hvor der er gode muligheder for at færdes til fods fra butik til butik på tværs af bygaden. Derfor skal parkering og parkeringssøgende trafik begrænses til et minimum.

8.5 Cykelparkering

Som udgangspunkt for at fastsætte det nødvendige antal parkeringspladser til cykler benyttes Aalborg Kommunes norm for cykelparkering:

Etagehuse, ungdomsboliger m.v.: 2 pr. bolig

Kontor: 1 pr. 100 m²

Fabriks-, lager- og værkstedsbygning:

½ pr. 100 m²

Dagligvare- og udvalgsvarerbutikker: 1 pr. 100 m²

Teatre, biografer o.l.: 2 pr. 10 siddepladser

Idrætshaller: 3 pr. 10 personer

Sportsanlæg: 3 pr. 10 siddepladser

Skoler og uddannelsesinstitutioner: 5 pr. 10 elever

Offentlige transportanlæg, fx tog- og busstation:

Sikres et passende antal i.h.t. passagertilgang.

Cykelparkering skal som hovedprincip etableres på terræn, sekundært i kældere eller i bygning.

8.6 Arealreservation, delområde A

Der reserveres areal til buslomme på Sønderbro, som vist i princippet på Bilag 3.

9. Tekniske anlæg

9.1 Opvarmning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Undtaget herfra er bebyggelse, der opføres som lavenergihuse i henhold til de til enhver tid fastsatte energirammer i bygningsreglementet.

9.2 Ledninger i jord,

El-, telefon- og antenneforsyning mv. skal fremføres som jordkabler.

9.3 Kloakering

Lokalplanområdet skal separatkloakeres. Overflade- og spildevand skal afledes til den offentlige kloak i Sønderbro og evt. Sohngårdsholmsvej/Østre Alle krydset via private overflade- og spildevandsledninger.

Regnvand skal forsinkes i private regnvandsbassiner til 1 l/s pr. ha. inden afledning til den offentlige kloak.

Konkret skal overfladevandet fra delområde A ledes til underjordisk lukket bassin. Bassinet placeres i det lavest liggende område langs Sønderbro, i princippet som vist på Bilag 2.

Fra bassinet skal overfladevandet oppumpes til åbent jordbassin med permanent vandspejl (grundvand + overfladevand). Bassinet skal indgå som et rekreativt landskabselement i den grønne kant, jf. Bilag 5.

Kapaciteten af det lukkede bassin kan evt. suppleres med spejlbasiner, kanaler o.l. integreret i og mellem bebyggelsen samt som rekreative elementer i byparken og bygaden. Jf. Bilag 5.

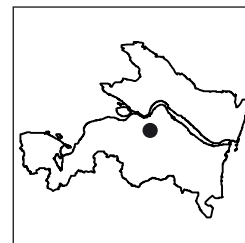
Principper for nedsivning er beskrevet under lokalplanens pkt. 7, "Ubebyggede arealer".

Det lukkede bassin dimensioneres i lighed med det øvrige kloaksystem på grunden for en gennemsnitlig overbelastning hvert 5 år ($n = 1/5$). I tilfælde af opstuvning over terræn fra bassinet opsamles vandet i et afgrænset område i den grønne kant langs Sønderbro, hvor der er mulighed for tilbageløb til bassinet. Bassinet etableres med sandfang. I jordbassinet vil der ske en reduktion af vandets indhold af fint partikulært materiale og de stoffer som er forbundet hertil.

Planbestemmelser

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Der skal tilsvarende etableres underjordiske regnvandsbassiner i delområde C. Her skal overløb i forhold til dimensioneringskriteriet akkumuleres i terræn på parkeringsarealer og afledes efterfølgende via regnvandssystemet.

Regnvandsbassiner anlægges som koblede, fortrinsvis underjordiske bassiner, med et samlet udløb til Østre Landgrøft. En del af bassinkapaciteten kan evt. bestå af overflademagasinering integreret i haveanlæg. Inden afledning af overskydende regnvand fra delområde C skal der ske rensning svarende til hvad der opnås ved et veldimensioneret vådt bassin.

Rensning kan fx ske med supplerende underjordiske bassiner med et permanent vådt volumen eller kemisk fældning, således at der sikres en sedimentering af små partikler.

9.4 Affald

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

9.5 Antenner og paraboler

Alle boliger i lokalplanområdet skal tilsluttes et fælles antenneanlæg. Der må ikke opstilles fritstående antennemaster eller individuelle antenner på tage og facader i området.

Tekniske anlæg på tag kan evt. afskærmes/skjules ved vertikal forlængelse af facaden.

9.6 Solcelleanlæg

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

9.7 Øvrige tekniske anlæg

Transformere, pumpestationer o.l. kan indpasses i

området, når de er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om anvendelse og bebyggelsens udseende.

Der skal etableres overdækkede bilvaskepladser for områdets beboere koblet på spildevandsledning.

10. Miljø

10.1 Lokalisering af erhverv

Inden for lokalplanområdet må kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1-3, i byggefelt II dog miljøklasse 4.

10.2 Støj fra erhverv

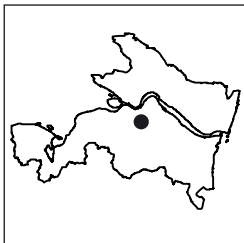
Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

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

Vareindlevering til dagligvarebutikker skal indrettes således at den medfører mindst mulige gener for naboerne. Der skal etableres støjafskærmning, som er nødvendig for overholdelse af de til en hver tid gældende vejledende støjkrav.

Der skal rettes særlig opmærksomhed på at sammenblandingen af butikker, eksisterende miljøbelastnede erhverv og boliger. Især er det vigtigt med fokus på støjgener aften og nat. Fx hvis der er tale om en større butik med egen slagter, bager o.l. vil der typisk være aktiviteter ud over dagtimerne.

Vareindlevering kan fx etableres i en lukket støjafskærmet sluse/bygningsafsnit. Endvidere skal muligheden for at begrænse vareindlevering, så denne alene finder sted i perioden 7-18 overvejes.



Planbestemmelser

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

10.3 Støj fra trafik

Det skal sikres, at områdets funktioner ikke belastes med et støjniveau fra veje, der overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier, p.t. vejledning nr. 4/2007.

Støjberegninger viser, at der forventes overskridelser af de gældende grænseværdier for boliger, kontorformål o.l i delområde A. I praksis betyder dette, at der kun kan indpasses boliger i dele af bebyggelsen, jf. støjkortet s. 27.

Facader - eller dele af facader - på kontorbygninger o.l., der belastes ud over de gældende grænseværdier, skal udføres med tætsluttende støjskærm (dobbeltfacade), hvor denne skal følge eventuelle forskydninger i facaderytmen. Visuelt skal støjskærme fremtræde som en integreret del af bebyggelsen og skal derfor indpasses ud fra en helhedsbetragtning. Skærmtypen og de nøjagtige dimensioner fastlægges i forbindelse med detailprojektering.

10.4 Restauranter

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

11. Grundejerforening

11.1 Medlemspligt

Der skal oprettes en grundejerforening for hvert af delområderne A, B og C med medlemspligt for samtlige grundejere inden for de nævnte områder.

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

11.2 Opgaver

De enkelte grundejerforeninger skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles opholdsarealer, veje, stier, beplantning, belysning og andre fællesanlæg - her-

under regnvandsbassiner, sandfang og olieudskiller i de respektive delområder. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder etablering og vedligeholdelse af rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger.

Den overordnede grundejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse af bygaden og ankomstpladsen (vejudlæg E-E) samt adgangsvejen fra Sønderbro (vejudlæg A-A) samt fra ankomstpladsen til den sydlige adgangsvej vist på bilag 3.

Grundejerforeningerne bør overveje, om der er basis for en fælles affaldsløsning. Grundejerforeningerne skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.

Forsinkelsesbassinet under adgangsvejen fra Sønderbro betjener arealer uden for lokalplanområdet. Vedligeholdelse og drift af denne vedrører derfor ikke lokalplanområdets grundejerforeninger.

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Aalborg Kommune.

11.4 Oprettelse

Grundejerforeningerne skal oprettes senest når Aalborg Kommune kræver det.

11.5 Foreningernes størrelse

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

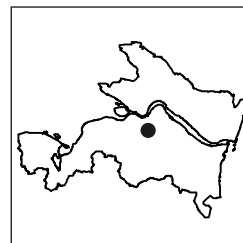
11.6 Plejeplan

Der skal udarbejdes en plejebeskrivelse af områdets grønne anlæg, som redskab til udvikling af områdets beplantning og karakter. Plejeplanen godkendes af Aalborg Kommune.

Planbestemmelser

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



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

12.1 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering i overensstemmelse med punkt 8.4.

12.2 Fjernvarmepligt

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sket tilslutning til kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunens anvisning, jf. punkt 9.1.

Undtaget herfra er bebyggelse, der opføres som lavenergihuse, jf. bygningsreglementets til enhver tid gældende bestemmelser.

12.3 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter kommunens anvisning, jf. punkt 9.3.

12.4 Støj fra trafik

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

12.5 Støj fra erhverv

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

13. Lokalplan og byplanvedtægt

Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

Lokalplanen

15.1

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

15.2

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

15.3

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

15.4

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

15.5

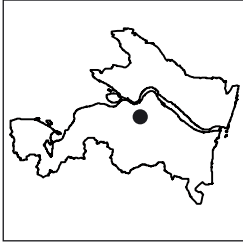
Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

15.6

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

15.7

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



Planbestemmelser

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

Vedtagelse

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Aalborg Byråd den 26. april 2010

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 5. maj 2010
fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Delvis ophævelse

Lokalplan 4-2-107, Boliger og erhverv m.m., Eterniten, Grønlandskvarteret ophæves på alle punkter undtagen Pkt. 11 Grundejerforeninger for det område, der er omfattet af Lokalplan 4-2-111. Den sydvestlige del af Eternitten og Vandværksparken, Grønlandskvarteret, offentlig bekendtgjort den 4. februar 2015.

Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, den 4. februar 2015.

Delvis ophævelse

Lokalplan 4-2-107, Boliger og erhverv m.m., Eterniten, Grønlandskvarteret ophæves på alle punkter undtagen Pkt. 11 Grundejerforeninger for det område, der er omfattet af Lokalplan 4-2-113, Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret, offentlig bekendtgjort den 20. januar 2017.

Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, den 20. januar 2017.

Delvis ophævelse

Lokalplan 4-2-107, Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret,

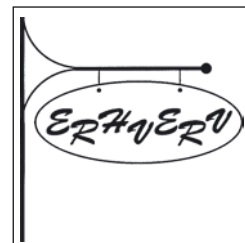
er ophævet for det område, der er omfattet af:

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

Anvendelseskategorier: Bilag A

Lokalplan 4-2-107

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

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

Vejledning om miljøklasser og beskyttelsesafstande

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der opereres med følgende minimumsafstandskrav:

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

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

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



Bilag A: Anvendelseskategorier

Lokalplan 4-2-107

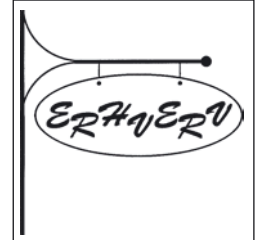
Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

Anvendelse	Eksempler på typer	Miljøklasse	Bemærkninger
Boliger	Etageboliger		
Butikker	Dagligvarebutik, lavprisvarehus, supermarked Kiosk Udvalgsvarerbutik	1-4 1-3 1-4	Ingen Butikker til pladskrævende varegrupper med mere end 250 m ² bruttoetageareal
Enkeltstående butikker	Dagligvarebutik, lavprisvarehus, supermarked Kiosk Udvalgsvarerbutik	1-4 1-3 1-4	Ingen Butikker til pladskrævende varegrupper med mere end 250 m ² bruttoetageareal
Butikslignende formål	Frisør o.l. Rejse-, turist-, billetbureau o.l.	1-3 1-3	Det forudsættes, at der foregår salg af varer
Butikker til særligt pladskrævende varegrupper	Biler Møbler Planter, havebrugsvarer o.l.	1-4 1-4 1-4	- Møbler o.l. kun i særlige tilfælde.
Mindre butikker til salg af egne produkter	Salg af producerede fødevarer o.l. Showrooms	1-3 1-3	
Butikker ved trafikkanlæg o.l.	Butikker ved: Tankstationer, togstationer, lufthavne, turistattraktioner, forlystelser o.l.	1-3	
Restaurant o.l.	Bar Diskotek Fastfood o.l. Restaurant o.l.	1-4 1-4 1-4 1-4	
Hotel o.l.	Hotel Vandrehjem o.l.	1-3 1-3	
Klinikker mv.	Kiropraktor Læge, tandlæge o.l. 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	

Anvendelseskategorier: Bilag A

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Anvendelse	Eksempler på typer	Miljøklasse	Bemærkninger
Benzinsalg	Benzinsalg (evt. med tilhørende kiosk og vaskeanlæg, men ikke værksted)	3	
Trykkerier	Bogbinderi Fotografisk virksomhed Trykkerivirksomhed o.l.	2-3 2-3 2-5	
Kulturelle formål	Bibliotek Biograf Kirke, menighedshus Kulturformidling o.l. Medborgerhus Museum, udstilling, galleri Musiklokale Teater	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	
Fritidsanlæg	Forlystelse, underholdning Klub, forening	1-7 1-7	
Undervisning	Forskning, udvikling Gymnasium Højere uddannelse Kursus, konference Skole	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	
Institutioner	Børneinstitution Kollegier Ungdomsbolig	1-3 1-2 1-2	
Rekreative formål	Grønne områder Parker Torve, pladser o.l.		
Tekniske anlæg	Antenneanlæg (små) Parkeringshus P-pladser Pumpestation o.l. Transformere (små)	1-4 1-4 1-4	Det forudsættes, at anlæggene kan indpasses på en harmonisk måde. Mindre tekniske anlæg (maks. 30 m ² og en højde på maks. 3 m) kan altid etableres.
Engroshandel o.l.	Catering E-handel o.l. Engroshandel Postordrevirksomhed	2-5 2-4 2-6 2-6	



Bilag A: Anvendelseskategorier

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

Støj fra erhverv: Bilag B

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv 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 støjgrænser end for de områder, der betegnes "offentligt tilgængelige rekreative områder". Ved fastsættelse af vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.		
Kolonihaveområder	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 støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.		
Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)	Normalt er baggrundsstøjniveauet i det åbne land lavt. Derfor er det ønskeligt, at støjniveauet fra virksomheder er meget lavt. Hensynet til en række virksomheder, som det er naturligt at placere i det åbne land, gør det imidlertid nødvendigt i nogle tilfælde at acceptere et højere støjniveau. Ved fastsættelse af de vejledende støjgrænser foretages der derfor i hvert enkelt tilfælde en konkret vurdering.		
Der henvises til den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen om Ekstern støj fra virksomheder.			



Bilag B: Støj fra erhverv

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv 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 støjisolerede konstruktioner).

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

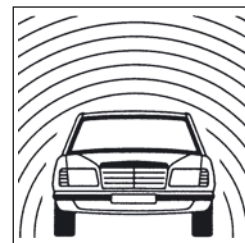
For boliger, hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de almindelige vejledende grænseværdier i vejledning 5/1984. Derimod skal disse grænseværdier stadig være overholdt på de udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne.

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

Støj fra trafik: Bilag C

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv 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 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

P

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

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

Bebyggelsens anvendelse

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

Undtagelser fra parkeringsnormerne

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

Ved "særlige tilfælde" forstås:

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

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

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

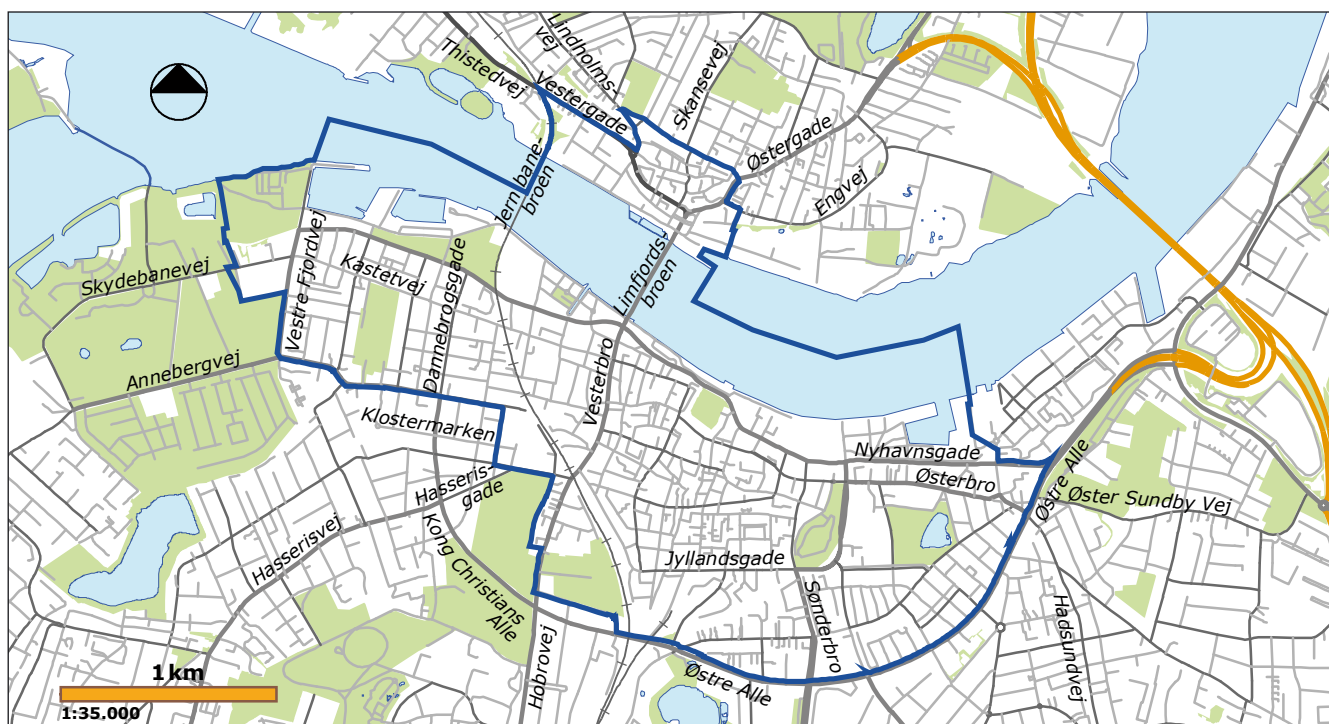
Udlæg og anlæg

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

Parkeringsarealer

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

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



Afgrænsning af Aalborg Midtby i relation til parkeringsnormen.

P

Bilag F: Parkeringsnormer Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

Parkeringsnorm for biler

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

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

Parkeringsnorm for cykler

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

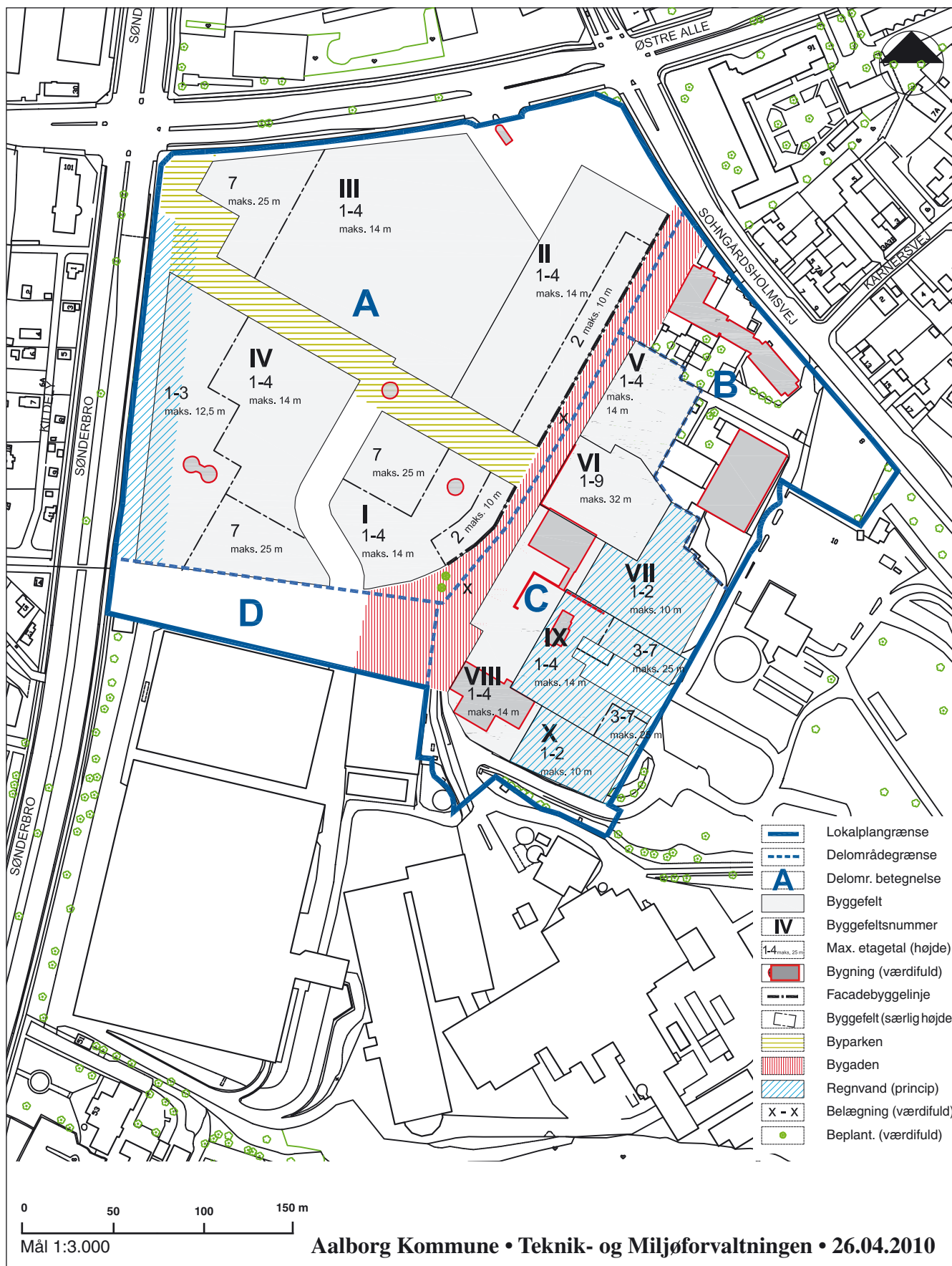
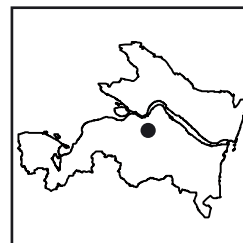
Bebyggelsens anvendelse	Cykelparkeringsnorm
Etagenhuse, ungdomsboliger mv.	2 pr. bolig
Kontor	1 pr. 100 m ²
Fabriks-, lager- og værkstedsbygning	½ pr. 100 m ²
Dagligvare- og udvalgsarebutikker	1 pr. 100 m ²
Teatre, biografteatre og lign.	2 pr. 10 siddepladser
Idrætshaller	3 pr. 10 personer
Sportsanlæg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

[illegible]

Bebyggelse, rumlige helheder og bevaringsværdier: Bilag 2

Lokalplan 4-2-107

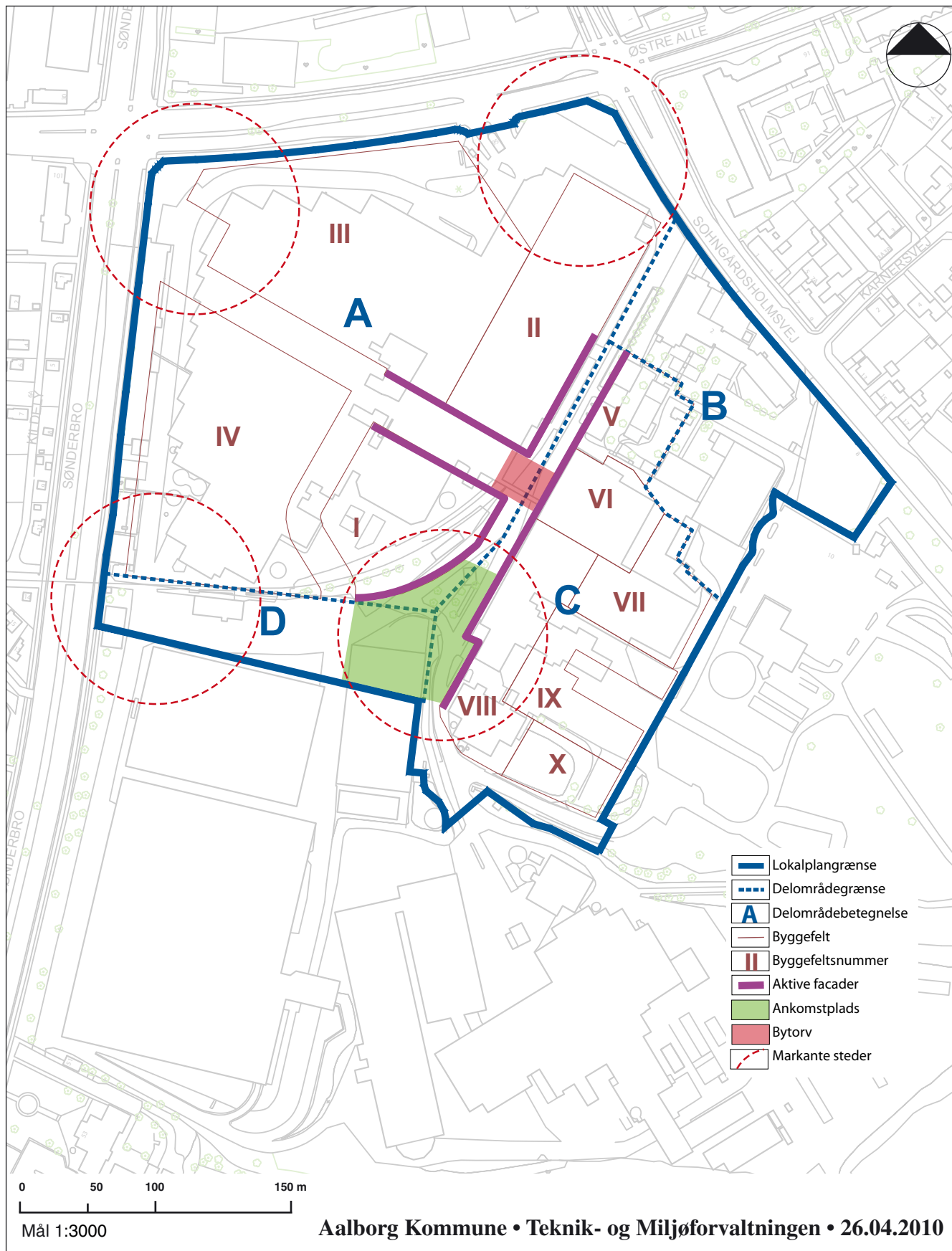
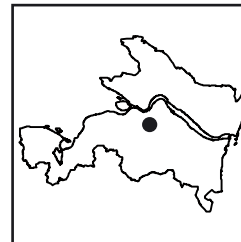
Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Byrum. aktive facader og markante steder: Bilag 4

Lokalplan 4-2-107

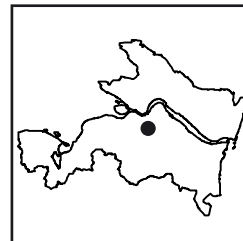
Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Illustrationsskitse: Bilag 5

Lokalplan 4-2-107

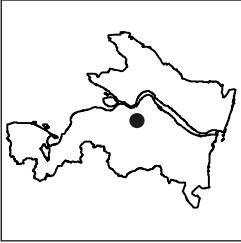
Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret



Mål: Ikke målfast

Aalborg Kommune • Teknik- og Miljøforvaltningen • 26.04.2010

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

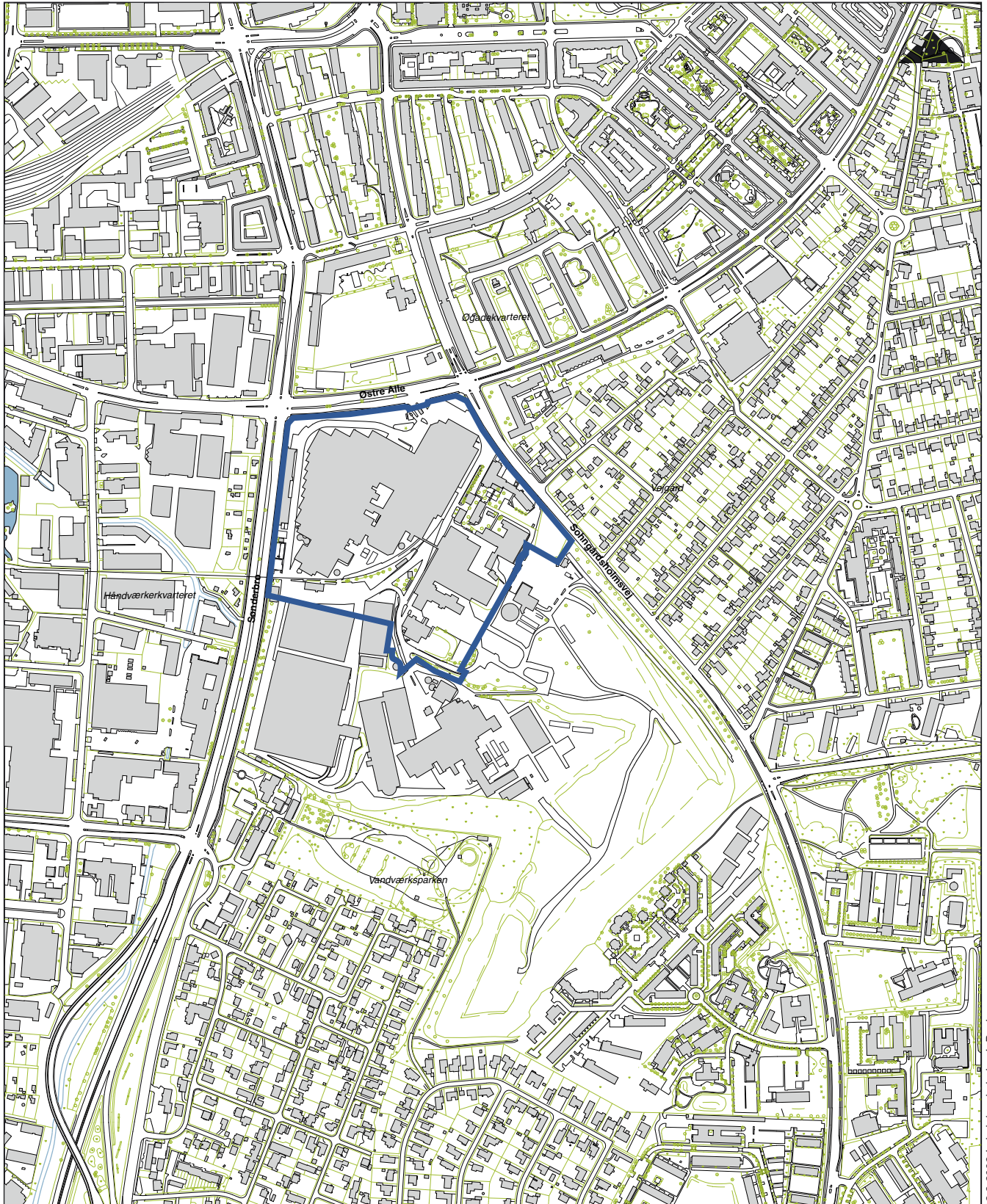


Oversigtskort

Lokalplan 4-2-107

Boliger, erhverv m.m., Eternitten, Grønlandskvarteret

4-2-107



Mål 1:8000

Aalborg Kommune