



Maj 2015

LOKALPLAN 5-2-107

Center- og erhvervsformål, Vodskovvej/Følfodvej

Vodskov



**Aalborg
Kommune**

Vejledning

Lokalplan 5-2-107

Center- og erhvervsformål, Vodskovvej/Følfodvej, Vodskov

Hvad er en lokalplan?

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

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

Hvad består lokalplanen af?

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

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

Bilag:

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

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

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

Hvornår laves der en lokalplan?

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

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

Lokalplanforslaget

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

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

Den endelige lokalplan

Når byrådet har godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

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

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

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnit 15. Retsvirkninger.

Indhold og kontaktoplysninger

Lokalplan 5-2-107

Center- og erhvervsformål, Vodskovvej/Følfodvej, Vodskov

Vejledning. Hvad er en lokalplan?	2
Oversigtskort	4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	5
Lokalplanområdets omgivelser	5
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning	7
Frivillig udbygningsaftale om infrastrukturanlæg	10
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning	10
Øvrige krav i medfør af anden lovgivning	11
Servitutter	11

Planbestemmelser

Indledning	12
1. Formål	12
2. Område og zonestatus	12
3. Arealanvendelse	12
4. Udstykning	13
5. Bebyggelsens omfang og placering	13
6. Bebyggelsens udseende	14
7. Ubebyggede arealer	15
8. Veje, stier og parkering	16
9. Tekniske anlæg	17
10. Miljø	17
11. Grundejerforening	18
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	18
13. Lokalplan og byplanvedtægt	19
14. Servitutter	19
15. Retsvirkninger	19
Godkendelse	20

Bilag

Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2
Illustrationsskitse	Bilag 3

Nærmere oplysninger

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

Oversigtskort

Lokalplan 5-2-107

Center- og erhvervsformål, Vodskovvej/Følfodvej, Vodskov



Lokalplanområdets afgrænsning. Luftfoto optaget 2014.

Redegørelse

Lokalplan 5-2-107

Center- og erhvervsformål, Vodskovvej/Følfodvej, Vodskov

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for at etablere en dagligvarebutik i den nordøstlige del af området. Denne del af området udlægges til centerformål. I den sydvestlige del af området fastholdes muligheden for at etablere erhvervsformål, hvor der er forholdsvis brede anvendelsesmuligheder.

Lokalplanen fastsætter dagligvarebutikkens placering indenfor centerområdet i Vodskov. I tilknytning til butikken etableres friareal og parkeringsareal, hvor der er fokus på, at de gående og cyklende kan færdes sikkert.

Langs Vodskovvej fastholdes den eksisterende grønne struktur med et grønt bælte med græs og enkeltstående træer.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den sydvestlige del af Vodskov langs Vodskovvej, der er den sydlige indfaldsvej til Vodskov.

Området, som udgør 6.343 m², ligger i byzone som en del af et større eksisterende erhvervs- og centerområde. Den nuværende anvendelse af området er erhvervsformål i form af værksted og bilerplejecenter. Der er én større sammenhængende bebyggelse, som er trukket tilbage fra Vodskovvej, mens det store areal foran og omkring bebyggelsen er udformet som en grusplads. Den nordligste del af området er et ubebygget areal, der er knyttet til ejendommen øst for lokalplanområdet.

Området vejbetjenes fra henholdsvis Vodskovvej og Følfodvej ad eksisterende overkørsler. Langs Vodskovvej er der etableret afstribede cykelstier i begge sider af vejen.

Området er helt fladt. I den nordøstlige del er der beplantning med grantræer ud mod Vodskovvej. En beplantning der ikke er bevaringsværdig.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Vodskovvej. På nordsiden af vejen er der et markant grønt bælte, der udgør afgrænsningen mod et større fritidsområde med blandt andet fodbold- og tennisbaner.

Mod øst grænser området op til den eksisterende afgrænsede bymidte i Vodskov. I direkte tilknytning til området ligger en el-installationsforretning, og langs Vodskovvej strækker bymidten sig med dagligvare- og udvalgswarebutikker gennem byen.

Mod syd og vest ligger det eksisterende erhvervsområde med forskellige typer virksomheder. Der er en vejadgang fra Følfodvej til området. Denne vejadgang går mellem de to ejendomme mod syd, der støder direkte op til området. Den ene ejendom er et malerfirma og den anden en transportvirksomhed. For begge ejendomme gør det sig gældende, at der i tilknytning til virksomheden er etableret en bolig. Mod vest ligger en større erhvervs ejendom parallelt med Vodskovvej.

Redegørelse

Lokalplan 5-2-107

Center- og erhvervsformål, Vodskovvej/Følfodvej, Vodskov



Illustrationsplan for lokalplanområdet

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at der kan etableres en dagligvarebutik i den nordøstlige del af lokalplanens område. Omdrejningspunktet i lokalplanen er at regulere etableringen af denne butik og de tilhørende parkerings- og friarealer. I den sydlige del af lokalplanens område er der mulighed for at bygge en erhvervsejendom, hvor mulighederne for at anvende ejendommen er forholdsvis brede.

For både dagligvarebutikken og erhvervsejendommen fastsættes der byggefelter i lokalplanen, som fastsætter hvor bygningerne kan etableres. Byggefelterne er trukket tilbage fra Vodskovvej, så det udtryk indfaldsvejen har med en bred græsribat med enkeltstående træer videreføres. Derved opnås en sammenhæng på hele strækningen - både i forhold til bygningernes tilbagetrukne placering og i forhold til det grønne udtryk.

Vejadgangen til området sker fra Vodskovvej. Det gælder både til dagligvarebutikken og til den sydlige erhvervsejendom, der sikres vejadgang over parkeringsarealet. Der er én overkørsel til ejendommen, og i forbindelse med lokalplanen sker der en udvidelse af vejanlægget på Vodskovvej, for at sikre trafikafviklingen.

Der er fastsat bestemmelser i forhold til byggemulighederne i de to byggefelter. Her er der særligt i forbindelse med dagligvarebutikken fokus på vareindleveringen, hvor der stilles krav hertil. Endvidere sikres det, at der er mulighed for at etablere et støjhegn ved vareindleveringens sydlige afgrænsning, hvis det skulle vise sig nødvendigt for at overholde de gældende støjkrav i forhold til nabobebyggelsen.

Der er fokus på at sikre gode forhold for de bløde trafikanter, der færdes i området. Det være sig i forhold til ankomsten til området i forbindelse med Vodskovvej, men i lige så høj grad i forbindelse med færdslen på området. I forbindelse med indgangspartiet sikres der således et

Redegørelse

Lokalplan 5-2-107

Center- og erhvervsformål, Vodskovvej/Følfodvej, Vodskov



Visualisering. Ny bebyggelse langs Vodskovvej, set mod nord.

større bilfrit areal - forplads/ankomstareal - der ligeledes kan fungere som torv for butikken.

Lokalplanområdet er seperatkloakeret, og skal også fremadrettet være det. Lokalplanen giver mulighed for at etablere grønne løsninger til afledning af overfladevand fra bebyggelsen. Det kan være i form af grønne tage eller som regngrøfter/regnbede som en del af det grønne areal mellem bebyggelsen og Vodskovvej. I princippet græsbeklædte arealer der er delvis forsænkede, så de ved store regnskyl kan oversvømmes midlertidigt.

Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning

MV - Miljøvurdering af planer og programmer

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

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

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

Screeningen findes i dokumentet "Lokalplan 5-2-107, Center- og erhvervsformål Vodskovvej/Følfodvej, Vodskov - Screening/scoping efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer", som kan ses sammen med lokalplanen på kommunens hjemmeside i planens høringsperiode.

Redegørelse

Lokalplan 5-2-107

Center- og erhvervsformål, Vodskovvej/Følfodvej, Vodskov

VVM -

Vurdering af visse offentlige og private anlægs Virkning på Miljøet

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

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

EF-habitatdirektivet

Natura 2000-områder

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

Det nærmeste Natura 2000-område Natura 2000-område nr. 218, Hammer Bakker, østlig del ligger ca. 2 km nordøst for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet udlægges til centerformål og erhvervsformål indenfor et område, der i forvejen er domineret af bymæssig bebyggelse. Lokalplanen vurderes derfor ikke at kunne medføre nye former for forstyrrelser ind i Natura 2000-område nr. 218, og i kraft af den betydelige afstand, vurderes lokalplanen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter, at kunne medføre væsentlige påvirkninger ind i Natura 2000-området.

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

Bilag IV-arter

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

Lokalplanområdet ligger i udbredelsesområdet for en lille række landlevende arter opført på EU-habitatdirektivets bilag IV. Indenfor lokalplanområdets nærmeste omgivelser findes flere arter af flagermus. Lokalplanområdet er i sig selv uden betydning som yngle- og rasteområde for flagermus. Dog vurderes bevaring af et grønt bælte med græs og enkeltstående træer langs Vodskovvej, at have positiv betydning som ledelinje for flagermus.

Samlet set vurderes lokalplanen ikke at medføre forringelser for bilag IV-arter.

Redegørelse

Lokalplan 5-2-107

Center- og erhvervsformål, Vodskovvej/Følfodvej, Vodskov

Kommuneplanens hovedstruktur

Et af temaerne i kommuneplanens hovedstruktur er "Byerne - et godt sted at bo hele livet". Her er der blandt andet fokus på byernes forskellige roller. De større byer tæt på Aalborg har i kraft af nærheden til Aalborg, god infrastruktur, varieret serviceudbud samt tilstrækkeligt befolkningsunderlag et særligt potentiale for byvækst, der skal udnyttes og understøtte Aalborg som Norddanmarks Vækstdynamo.

Der er udpeget 11 byer med særligt vækstpotentiale - Vodskov er en af disse byer. Potentialerne ligger i særlig grad indenfor øget bosætning med de nødvendige funktioner, der følger med i form af øget offentlig og privat service, flere butikker, lokale erhverv mv.

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres en dagligvarebutik i den nordlige del af området. Butikken placeres indenfor den sydlige del af kommuneplanens afgrænsning af bymidten. Mod nord grænser ejendommen op til en el-installationsforretning, og lidt længere mod nord ad Vodskovvej - ca. 150 meter - ligger de nærmeste dagligvarebutikker. Det vurderes, at butikken vil være med til at understøtte og supplere udbuddet af butikker og den lokale handel i Vodskov.

Kommuneplanens retningslinje 7.1.3 "Øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre" fastsætter de maksimale butiksstørrelser. For centerområdet i Vodskov er det fastlagt, at dagligvarebutikker kan være op til 3.500 m² og udvalgsvarebutikker kan være op til 2.000 m².

Kommuneplanrammer

Lokalplanområdet består af to matrikler, som er beliggende i hver sit rammeområde i kommuneplanen.

Den nordøstlige del af området (matrikel 2nr) er omfattet af rammeområde 5.2.C1 Bymidten, der udgør centerområdet i Vodskov.

Den sydvestlige del af området (matrikel 2x) er omfattet af rammeområde 5.2.H1 Følfodvej m.m., der er et større erhvervsområde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dog er en mindre del af den planlagte bebyggelse til butiksformål (ca. 70 m²) placeret udenfor matrikel 2nr og dermed udenfor centerafgrænsningen. Det vurderes, at det er en mindre væsentlig justering af kommuneplanrammen, hvorfor der ikke udarbejdes kommuneplan-tillæg. Centerområdet i Vodskov vil i forbindelse med en kommende kommuneplanrevision blive vurderet og afgrænset, og en eventuel justering vil ske på dette tidspunkt.

Lokalplan 15-008 center og erhverv, Vodskov

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan 15-008 Center og erhverv, Vodskov - som er fra 1985.

Redegørelse

Lokalplan 5-2-107

Center- og erhvervsformål, Vodskovvej/Følfodvej, Vodskov

Med vedtagelsen af nærværende lokalplan vil lokalplan 15-008 blive ophævet på alle punkter med undtagelse af punkt 11 om grundejerfor-
eninger.

Planlægning i kystområderne

De kystnære dele af byzonen

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

Lokalplanområdet ligger - i lighed med størstedelen af Vodskov - inden-
for kystnærhedszonen i en afstand af ca. 1,6 km fra Limfjorden. Områ-
det har været kommune- og lokalplanlagt siden 1985, og ligger som en
integreret del af et eksisterende erhvervs- og centerområde.

Byggemulighederne i lokalplanen svarer til de rammer, der har været
gældende hidtil - en maksimal højde på 8,5 meter. Området ligger
på bagsiden af eksisterende bebyggelser i erhvervsområdet, som har
samme byggehøjde. Bebyggelsen vil derfor ikke kunne ses fra Limfjor-
den, og det vurderes på den baggrund, at der ikke er nogle visuelle
påvirkninger af kystlandskabet.

Frivillig udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

I henhold til Planlovens § 21 b kan kommunen indgå aftale med grund-
ejer/ grundejerne om helt eller delvis finansiering af infrastrukturan-
læg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virke-
liggøre planlægningen.

I forbindelse med denne lokalplan er der indgået aftale med grundeje-
ren om finansiering af etablering af venstresvingsbane på Vodskovvej
med den vejudvidelse der er nødvendig i den forbindelse. Endvidere
indeholder aftalen etablering af stianlæg, mv. som skal sikre en sam-
menhæng til de eksisterende stier/fortove i Vodskov.

Udbygningsaftalen offentliggøres som et særskilt dokument.

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 sikker-
hed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Vejbyggelinje

Langs Vodskovvej kræver opsætning af skilte inden for vejbyggelinjen
(jf. lokalplanens pkt. 6.8) godkendelse fra vejmyndigheden. Vejbyg-
gelinjen er tinglyst og omfatter et areal i 17,5 meters bredde, målt fra
vejmidten.

Redegørelse

Lokalplan 5-2-107

Center- og erhvervsformål, Vodskovvej/Følfodvej, Vodskov

Øvrige krav i medfør af anden lovgivning mv.

Jordforurening og jordhåndtering/-flytning

Matrikel nr. 2x er på bruttolisten for jordforureninger. Der skal være fokus på håndtering af jordforurening på arealet under etablering af ny anvendelse på arealet.

Støj

Det er en forudsætning for udnyttelse af området, at de til enhver tid gældende støjgrænser kan overholdes. Det er særligt i forhold til dagligvarebutikkens varegård, at der kan være opmærksomhed på støjforholdene, da der er enkelte boliger i erhvervsområdet. Derfor sikrer lokalplanen, at der kan etableres en støjskærm i forbindelse med varegården, hvis det er nødvendigt for at overholde støjkravene.

Servitutter

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

Planbestemmelser

Lokalplan 5-2-107

Center- og erhvervsformål, Vodskovvej/Følfodvej, Vodskov

Indledning

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

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

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1** at området kan anvendes til centerformål og erhvervsformål
- 1.2** at der etableres et grønt forareal mod Vodskovvej
- 1.3** at vejadgang til området sker fra Vodskovvej
- 1.4** at delområde B sikres vejadgang over parkeringspladsen

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Bilag 1, Matrikelkort.

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

2.2 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A og B 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

- Butikker (dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgswarebutikker maks. 500 m²) *
- Klinikker mv. (kiropraktor, læge, tandlæge o.l., terapi)
- Kontorer (administration, advokat, revisor o.l., arkitekt, ingeniør o.l., datarådgivning)
- Service (bedemand o.l., ejendomsmægler o.l., forsikring, frisør o.l., marketing, medievirksomhed, pengeinstitut, postkontor, reklamevirksomhed, solcenter)
- Tekniske anlæg (P-pladser, pumpestation o.l., små transformere, vejanlæg)
- Værksteder o.l. (e-handel o.l., elinstallatør, elektroteknik, glarmester, postordrevirksomhed)

* Det samlede bruttoetageareal til butikker inden for lokalplanområdet er 1.000 m². Til butikkens bruttoetageareal medregnes ikke personale- rum.

Planbestemmelser

Lokalplan 5-2-107

Center- og erhvervsformål, Vodskovvej/Følfodvej, Vodskov

3.2 Anvendelse, delområde B

- Butikker til særlig pladskrævende varegrupper* (biler, camping-vogne, lystbåde, planter, havebrugsvarer, grus, sten- og betonvarer, tømmer, byggematerialer samt evt. møbler)
- Mindre butikker til salg af egne produkter** (salg af producerede fødevarer o.l., showrooms)
- Dyreklinikker mv. (dyreklinik)
- Kontorer (administration, advokat, revisor o.l., arkitekt, ingeniør o.l., datarådgivning)
- Service (bedemand o.l., ejendomsmægler o.l., forsikring, frisør o.l., marketing, medievirksomhed, pengeinstitut, postkontor, reklamevirksomhed, solcenter)
- Benzinsalg (evt. med tilhørende kiosk og vaskeanlæg***)
- Trykkerier (bogbinderi, fotografisk virksomhed)
- Tekniske anlæg (P-pladser, pumpestation o.l., små transformere, vejanlæg)
- Engroshandel o.l. (aftapning, pakning, oplag, catering, E-handel o.l., engroshandel, lagervirksomhed, postordrevirksomhed)
- Værksteder o.l. (autoværksted***, e-handel o.l., elinstallatør, elektroteknik, glarmester, maskinværksted, postordrevirksomhed, smedje, vvs, snedker, softwareproduktion)

* Bruttoetageareal max. 5.000 m² pr. butik. Møbler o.l. kun i særlige tilfælde.

** Bruttoetageareal max. 250 m² pr. butik

*** Der er i Autobranchebekendtgørelsen fastsat afstandskrav til etablering af autoværksteder på mindst 100 meter til forureningsfølsomt område (feks. boliger). Afstandskravet til boliger fra vaskehaller er 100 meter. Hvis afstanden er kortere, må vaskehallen kun være åbent i tidsrummet 7-22. Afstandskrav fra opmarchbåse og puslepladser er mindst 20 meter fra boligområde.

4. Udstykning

Ingen bestemmelser.

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocent maks. 50 for den enkelte ejendom

5.2 Byggefelter

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

5.3 Varegård

Uanset byggelovgivningens bestemmelser om afstand til skel og anden bebyggelse kan varegården - med en placering som angivet på bilag 3 - opføres i den højde og etageantal, der er angivet for byggefeltet.

Det skal sikres, at de til enhver tid gældende grænseværdier for støj

Planbestemmelser

Lokalplan 5-2-107

Center- og erhvervsformål, Vodskovvej/Følfodvej, Vodskov

fra virksomheder kan overholdes. Derfor er der mulighed for at etablere en støjafskærmning i tilknytning til varegården jf. punkt 7.7.

5.4 Vejbyggelinje

Ny bebyggelse på ikke placeres nærmere Vodskovvej end 17,5 meter fra vejmidten. Denne afstand er eksklusiv højde- og passagetillæg - se Bilag 2.

5.5 Mindre sekundære bygninger

Kundevognsskure, cykelskure, miljøstationer og andre mindre, sekundære bygninger må opføres udenfor byggefeltene vist på Bilag 2. Disse bygninger må ikke opføres nærmere skel end 2,5 meter.

5.6 Etager

Bygninger må opføres i maksimalt én etage.

5.7 Bygningshøjde, delområde A

Højde maks. 6 meter, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebe- grænsningen.

Varegård kan etableres med en maksimal højde på 4 meter.

Mindre sekundære bygninger må opføres med en maksimal højde på 3,0 meter.

5.8 Bygningshøjde, delområde B

Højde maks. 8,5 meter, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebe- grænsningen.

Mindre sekundære bygninger må opføres med en maksimal højde på 3,0 meter.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Facader

Facader skal udføres som glatte betonflader eller som blank mur i tegl, der kan vandskures, pudses, og males eller kalkes.

Mindre bygningsdele (mindre end halvdelen af facaderne) kan udføres i andre materialer, fx træ, metal eller glas.

6.2 Mindre sekundære bygninger

Facader på mindre sekundære bygninger kan udføres i træ eller metal.

6.3 Varegård og oplag

Varegård og evt. område til oplag i tilknytning hertil skal integreres i bebyggelsen, så det fremstår som en samlet helhed med bygningerne.

6.4 Tekniske installationer

Tekniske installationer som fx. ventilationsafkast skal enten være skjult i bygningen eller indgå som en del af bygningens arkitektoniske ud- formning.

Planbestemmelser

Lokalplan 5-2-107

Center- og erhvervsformål, Vodskovvej/Følfodvej, Vodskov

Sådanne anlæg på tage skal trækkes mindst én meter tilbage i forhold til bygningens facade.

6.5 Taghældning

Tagflader kan udføres med hældning på op til 25 grader. Tage kan udføres som ensidig taghældning, med saddetag eller så de syner flade.

6.6 Solfangere og solceller

Der kan etableres solfangere og solceller på tagflader. Se endvidere 6.4.

6.7 Skiltning generelt

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Skilte og reklamer må ikke have karakter af facadebeklædning.

Vinduer må ikke overmales, blændes eller på anden måde tildækkes.

Der må ikke opsættes spotbelysning på facader, skilte og reklamer. Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx. lysviser eller animerede reklamer.

6.8 Skiltepylon

Der kan opsættes én skiltepylon med en højde på maksimalt 6 meter, der angiver firmanavn og/eller logo.

Ved flere virksomheder indenfor lokalplanområdet, skal skiltning foregå på fælles skiltepylon.

Skiltepylon må placeres i det grønne areal langs Vodskovvej, med en principiel placering som angivet på bilag 2. Skiltepylon skal trækkes mindst 3 meter tilbage fra kørebanelikanten.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Grønt areal langs Vodskovvej

På arealet mellem vejskel og vejbyggelinje langs Vodskovvej etableres grønt areal, der skal anlægges som græsareal.

I græsarealet plantes opstammede linde-træer - to rækker med tre træer parallelt med Vodskovvej - se bilag 3.

I afgrænsningen mellem det grønne areal og parkeringsarealet skal der etableres hæk i form af bøgepur.

7.2 Beplantning på parkeringsareal

De steder, hvor der er to rækker parkering, skal der som adskillelse mellem de to rækker parkering etableres et grønt areal, med en bredde på mindst 1,5 meter. I det grønne areal skal plantes 3-4 opstammede linde-træer. Dette princip er vist på illustrationsplanen Bilag 3.

For at sikre de bedste levebetingelser for træerne, skal der være ca. 10 m² ubefæstet areal pr. træ i plantebedene/de grønne arealer.

Planbestemmelser

Lokalplan 5-2-107

Center- og erhvervsformål, Vodskovvej/Følfodvej, Vodskov

7.3 Forplads/ankomstareal

I tilknytning til butikkens indgangsparti skal der - som vist på Bilag 2 og 3 - anlægges en forplads/ankomstareal. Dette areal er forbeholdt gående og cyklende og friholdes således for biler.

Arealet kan ligeledes fungere som torveareal i tilknytning til butikkens indgang.

Fra forarealet etableres sammenhæng til stiforbindelse langs Vodskovvej, hvilket sikres gennem udbygningsaftalen, der følger lokalplanen.

7.4 Udendørs oplag

Udendørs oplag må kun finde sted indenfor tæt hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

Containere skal opstilles indenfor varegårde eller på særligt indrettede områder og skal afskærmes mod omgivelserne med fasthegn, mur, beplantning eller lignende.

7.5 Terrænregulering

Terræn må reguleres indtil 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 2,5 meter.

7.6 Nedsivning af regnvand

En del af det grønne græsareal langs Vodskovvej kan etableres som regngrøfter/regnbede, så det kan oversvømmes ved store regnskyl, og derved fungere som midlertidigt bassin, hvorfra regnvandet kan ned-sive/fordampe.

7.7 Etablering af støjhegn

Langs den sydlige afgrænsning af varegården - se Bilag 3 - kan der etableres støjafskærmning. Denne afskærmning skal opføres, hvis det er nødvendigt i forhold til at overholde de til enhver tid gældende støjkrav.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Vejadgang til området skal ske fra Vodskovvej - i princippet som vist på Bilag 2.

Vejadgang til delområde B skal sikres over parkeringsarealet i delområde A.

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

8.2 Parkering

Der udlægges areal til parkering og adgangsareal som vist på Bilag 2.

Parkering skal overholde de normer for parkeringspladser, der er angivet i kommuneplanens bilag F.

Hvor det er muligt i forhold til fremkommelighed mv. etableres parkeringsarealet med permeable belægninger.

Planbestemmelser

Lokalplan 5-2-107

Center- og erhvervsformål, Vodskovvej/Følfodvej, Vodskov

8.3 Cykelparkering

Der udlægges areal til cykelparkering som angivet i kommuneplanens bilag F - med en placering som vist på Bilag 2 og 3.

9. Tekniske anlæg

9.1 Opvarmning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning.

For bygninger, der opfylder Bygningsreglementets krav til lavenergi-byggeri, skal kommunen dispensere for tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, hvis bygherren søger om det.

For at sikre lavest mulig CO₂-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning.

9.2 Ledninger og kabler

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

9.3 Renovation og affald

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

Regulativerne findes på www.skidt.dk

9.4 Kloakering

Bebyggelsen skal separatkloakeres.

9.5 Håndtering af overfladevand

Der er mulighed for at forsinke og/eller nedsive regnvand på egen grund. Det kan eksempelvis ske ved at etablere regngrøfter/regnbede i det grønne areal langs Vodskovvej eller der kan etableres grønt tag på bygningerne.

9.6 Solfangere og solceller

Der kan etableres solfangere og solceller på tagflader. Se endvidere 6.4.

9.7 Øvrige tekniske anlæg

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

10. Miljø

10.1 Miljøklassificering

Der må kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1-3.

De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande bruges

Planbestemmelser

Lokalplan 5-2-107

Center- og erhvervsformål, Vodskovvej/Følfodvej, Vodskov

som vejledende grundlag. Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af virksomheden..

10.2 Støj fra erhverv

Det skal sikres, at aktiviteterne i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne et støjniveau, eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger de til enhver tid gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens støjvejledninger.

Vareindlevering til dagligvarebutikken skal indrettes således, at den medfører mindst mulige gener for naboerne. Hvis det er nødvendigt for at overholde de til enhver tid gældende vejledende støjkrav, skal der etableres støjafskærmning.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

Lokalplan 15-008, afsnit 11 vedr. grundejerforeninger, som fortsat er gældende:

11.1 Der skal oprettes grundejerforeninger for områderne A og B med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor de respektive områder.

11.2 Grundejerforeningerne skal oprettes senest, når Aalborg Kommune kræver det.

11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Aalborg Kommune.

11.4 Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af de inden for de respektive områder beliggende veje, stier og beplantninger, som er vist i princippet på Bilag nr. 2 og 3.

11.5 Grundejerforeningerne skal efter krav fra Aalborg Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder eller sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele grundejerforeningen i to eller flere foreninger. De tilgrænsende områder kan være områder såvel inden for som uden for lokalplanområdet.

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

12.1 Betingelser, hele området

Ny bebyggelse, eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer, må ikke tages i brug uden Aalborg Kommunes tilladelse, før nedennævnte anlæg er udført.

- Vejadgang skal være anlagt i overensstemmelse med 8.1.
- Parkering skal være anlagt i overensstemmelse med 8.3.
- Beplantning og anlæg af fællesarealer mv. skal være udført i overensstemmelse med 7.1, 7.2 og 7.3.

Planbestemmelser

Lokalplan 5-2-107

Center- og erhvervsformål, Vodskovvej/Følfodvej, Vodskov

- Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektiv varmforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning, jf. 9.1.
- Bebyggelsen skal være separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Aalborg Kommunes anvisning.
- Det er dokumenteret, at de vejledende grænseværdier for støj er overholdt, jf. 10.2.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Ophævelse af lokalplan 15-008, center og erhverv, Vodskov

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 5-2-107 ophæves lokalplan 15-008, center og erhverv, Vodskov på alle punkter med undtagelse af punkt 11 om grundejerforeninger, for det område, der er omfattet af lokalplan 5-2-107.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

15.1 Endelig vedtagelse og bekendtgørelse

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 Eksisterende lovlige forhold

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

15.3 Handlepligt

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

15.4 Dispensationer

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

15.5 Naboorientering

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

15.6 Ny lokalplan

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

15.7 Ekspropriation

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

Planbestemmelser

Lokalplan 5-2-107

Center- og erhvervsformål, Vodskovvej/Følfodvej, Vodskov

Godkendelse

Lokalplanen og miljørapporten er endeligt godkendt af Aalborg Byråd den 18. maj 2015.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 27. maj 2015.
Fra denne dato gælder lokalplanens retsvirkninger.

Matrikelkort

Lokalplan 5-2-107

Center- og erhvervsformål, Vodskovvej og Følfodvej, Vodskov



Arealanvendelse

Lokalplan 5-2-107

Center- og erhvervsformål, Vodskovvej/Følfodvej, Vodskov



Illustrationsskitse

Lokalplan 5-2-107

Center- og erhvervsformål, Vodskovvej/Følfodvej, Vodskov



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