

LOKALPLAN 02-048

IDRÆTSCENTER VED HØJVANGHALLEN



SVENSTRUP



AALBORG KOMMUNE

TEKNISK FORVALTNING

FEBRUAR 2005

Nærmere oplysninger

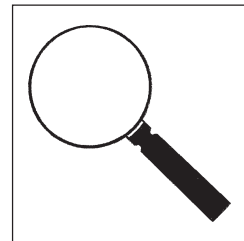
Aalborg Kommune,
Teknisk Forvaltning,
Stigsborg Brygge 5, Postboks 219,
9400 Nørresundby
Tlf. 9931 3131

Forsidebilledet viser Højvanghallen set mod vest.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 02-048

Idrætscenter ved Højvanghallen, Svenstrup



Vejledning

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

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	7
Lokalplanområdet	8
Lokalplanområdets omgivelser	8
Lokalplanens indhold	8
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	9
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	10
Servitutter	10

Lokalplanbestemmelser

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

Bilag

Erhvervskategorier, Bilag A *	19
Støj fra erhverv, Bilag B *	21
Støj fra trafik, Bilag C *	23
Parkeringsnormer, Bilag F *	25

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

Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2
Arealanvendelse	Bilag 3
Illustrationsskitse	Bilag 4

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 bindende.

Bilag:

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

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

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

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

Hvornår laves der lokalplan?

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

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

Lokalplanforslaget

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

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

Den endelige lokalplan

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

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

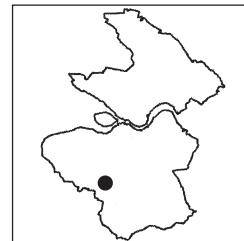
Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Redegørelse Lokalplan 02-048

Idrætscenter ved Højvanghallen, Svenstrup



Lokalplanområdets afgrænsning. Luffoto optaget 2002.

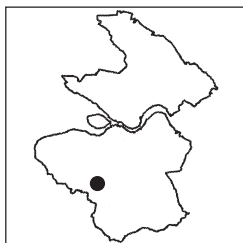
Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at gøre det muligt at etablere et moderne idrætsanlæg med et alsidigt udbud af idrætsaktiviteter, klubliv mv.

Planerne er, at det nye idrætsanlæg skal erstatte de to eksisterende kommunale anlæg ved henholdsvis Sportvænget i Godthåb benyttet af Godthåb Idræts-

forening og ved Marathonvej i Svenstrup benyttet af Svenstrup Gymnastikforening

De herved frigjorte to områder vil efterfølgende blive søgt afhændet til bymæssige formål.



Redegørelse

Lokalplan 02-048

Idrætscenter ved Højvanghallen, Svenstrup

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet, der ligger på grænsen af Guldbæk ådal, er vist på luftfoto side 7. Terrænet er et morænelandskab, der gennemskæres af en mindre dal, der oprindeligt har været en sidegren til Guldbæk ådal. Dalen udgør en grøn kile, der forbinder Guldbæk ådal og skovområdet syd for Runesvinget med hinanden.

Med undtagelse af arealerne nærmest Højvanghallen dyrkes området i dag landbrugsmæssigt.

Området er på ca. 28 ha, hvoraf ca. 10 ha ejes af kommunen.

Med lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse overføres den del af området der ligger i landzone til byzone.

Lokalplanområdets omgivelser

Mod nord, vest og syd grænser lokalplanområdet op til landbrugsarealer.

Umiddelbart øst for området ligger Fritidscentret Højvang, Højvangskolen, et endnu ikke udbygget

centerområde, og en 1½-2 etages rækkehusbebyggelse.

Lokalplanens indhold

I lokalplanen udlægges området til offentligt formål.

På lokalplanens Bilag 4, Illustrationsskitse er illustreret, hvordan området kan komme til at se ud.

Områdets størrelse og de stærkt varierede landskabsformer medfører, at der, ud over baner til diverse former for boldspil mv. og en robust lægivende beplantning i tilknytning hertil, er store arealer, der kan udnyttes til almene rekreative formål.

Tilgængeligheden til disse arealer sikres ved, at faste hegn kun må etableres omkring opvisnings- og tennisbaner.

Desuden er der en bestemmelse om, at bebyggelse, ud over den strengt nødvendige for områdets drift, samt parkering skal placeres i lokalplanens østlige del inden for fastlagte byggefelter mv.



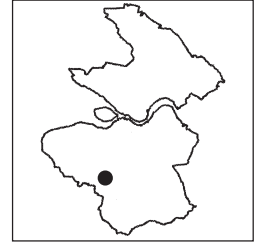
Terræn fra lokalplanområdet.



Terræn fra lokalplanområdet.

Redegørelse Lokalplan 02-048

Idrætscenter ved Højvanghallen, Svenstrup



Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Kommuneplan

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde 6.1.05, Højvangsskolen m.m.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for det pågældende område.

Lokalplaner der ophæves

Lokalplan 02-008 Svenstrup center og 02-022 Højvangcentret, Svenstrup ophæves for de områder, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Fortidsminder

Ved påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder i lokalplanområdet kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres, i henhold til Museumslovens § 25 anmode Aalborg Historiske Museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå inden en frist på 4 uger komme med en udtalelse, der i det givne tilfælde vil blive baseret på en arkæologisk forundersøgelse.

Udgiften hertil skal afholdes af bygherren eller den for hvis regning jordarbejdet skal udføres jf. Museumslovens § 26, stk. 2.

Lov om naturbeskyttelse

Det senere under „Kloakforhold“ omtalte forsinkelsesbassin er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, hvilket medfører, at der ikke må foretages ændringer i dets tilstand. Bassinet er på grund af sit begrænsede omfang ikke underkastet beskyttelseslinie.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet betjenes af buslinierne 10 og 11. Der er ½-times drift dag og aften.

Nærmeste busstoppesteder er vist på kortet side 7.

Miljøforhold

Opvarmning

Bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser og delvist i indvindingsoplandene til Svenstrup Vandværk, Ørnevej og Æblehaven. Grundvandet skal derfor sikres mod forurening.

Kloakering

De dele af lokalplanområdet, der skal kloakeres, er omfattet af kommunens spildevandsplan og separat-kloakeres.

Både overfladevand og spildevand skal afledes til eksisterende ledninger i Løngangen, nord for Oldstien. Inden afledning fra lokalplanområdet skal overfladevandet forsinkes i bassin (fortrinsvis rørbassin).

Separat overfladevand fra de kloakerede dele af lokalplanområdet ledes via Østerå til Limfjorden.

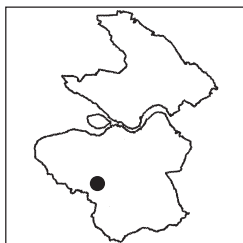
Separat spildevand fra lokalplanområdet ledes til rensning på Renseanlæg Vest.

Forsinkelsesbassinet umiddelbart vest for Højvangsskolen skal opretholdes.

Jordforurening

Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller sket forurening af jorden.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens tekniske forvaltning underrettes. Amdsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.



Redegørelse

Lokalplan 02-048

Idrætscenter ved Højvanghallen, Svenstrup

Renovation

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Aalborg Kommunes „Regulativ for Dagrenovation“.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Aalborg Kommunes „Regulativ for Dagrenovation“. Yderligere oplysninger findes på www.skidt.dk eller på tlf. 9931 4955.

Konsekvenser for landbrug

Der er registreret erhvervsmæssigt husdyrhold på ejendomme inden for en afstand af 300 m fra lokalplanområdet.

Ifølge husdyrgødningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 604 af 15. juli 2002) er der særlige bestemmelser for etablering, udvidelse og ændringer af erhvervsmæssigt dyrehold på ejendomme, der ligger nærmere end 300 m fra byzonegrænsen, herunder fremtidige byzoneområder iflg. kommuneplanens rammer.

For de omkringliggende landbrugsejendomme vil der således ikke ske ændringer i mulighederne for at etablere erhvervsmæssigt dyrehold, da det areal lokalplanen omfatter dels er byzone og dels er omfattet af kommuneplanens rammer for fremtidige byzoneområder.

De omkringliggende landbrugsejendomme kan derfor fortsætte den hidtidige drift.

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 herom i Bilag A, Erhvervskategorier.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Politiet

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

Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri:

Der er landbrugspligt på en del af lokalplanområdet, se Bilag 1, Matrikelkort. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold før Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri har godkendt, at landbrugspligten ophæves for de pågældende arealer.

Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykningen. Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

Servitutter

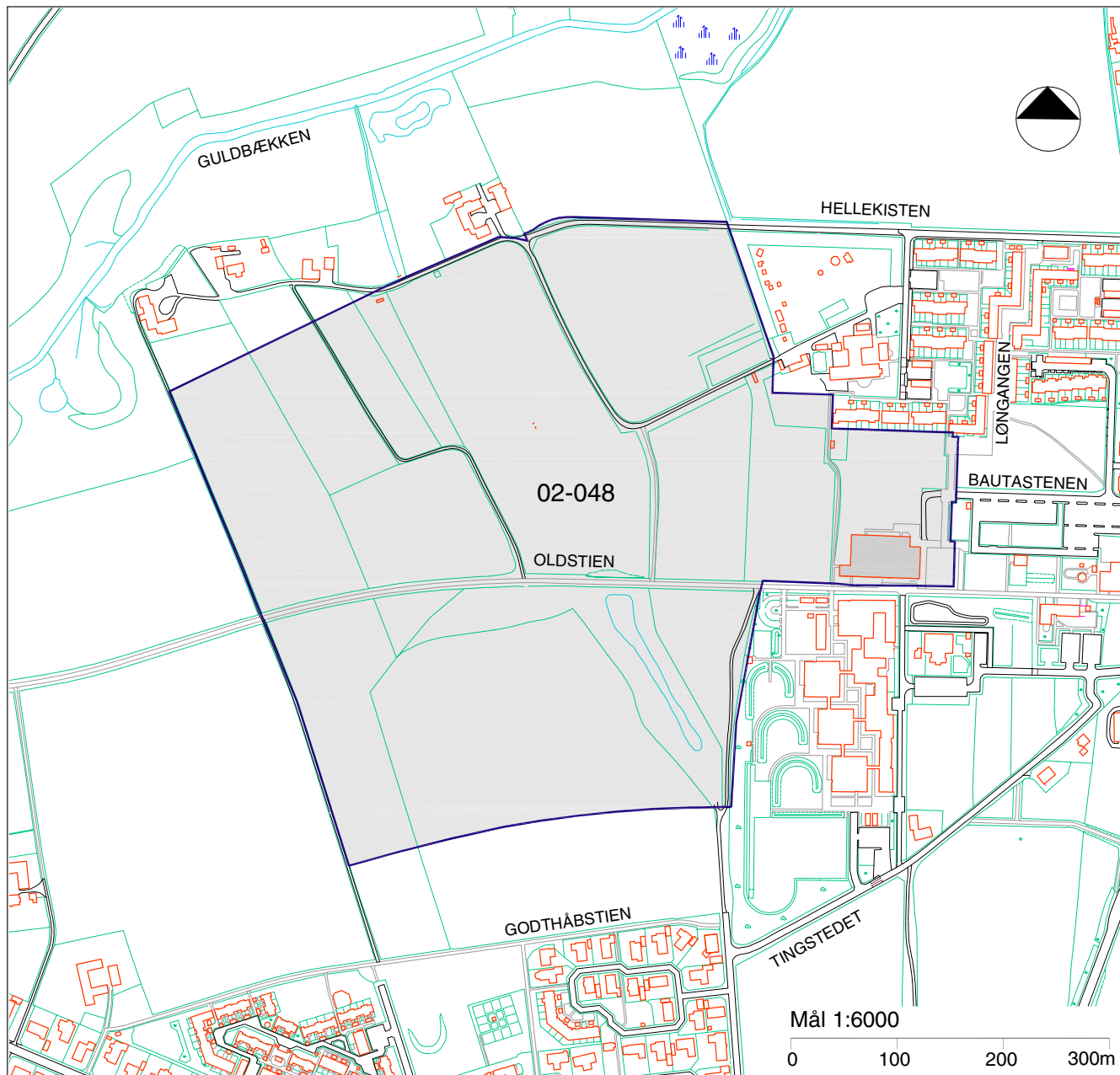
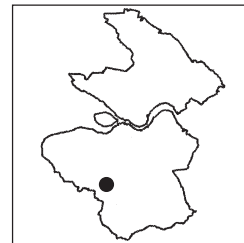
Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, forinden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje 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 nogle tinglyste og ikke tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet. Servitutterne er nærmere omtalt under lokalplanens punkt 14.

Planbestemmelser

Lokalplan 02-048

Idrætscenter ved Højvanghallen, Svenstrup

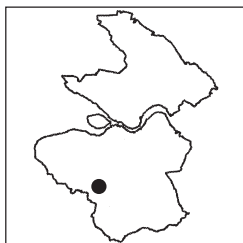


Lokalplanområdets afgrænsning.

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 02-048

Idrætscenter ved Højvanghallen, Svenstrup

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1 at området anvendes til offentligt formål (fritidsformål, rekreative formål og tekniske anlæg),
- 1.2 at anvendelsen sker ud fra en samlet plan, der tager udgangspunkt i områdets landskabelige og naturmæssige værdier,
- 1.3 at ny bebyggelse udføres således, at den harmonerer med den øvrige bebyggelse i området og
- 1.4 at landzonearealet overføres til byzone.

2. Område og zonestatus

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Sdr.Svenstrup By, Svenstrup

14 ca, del af 14 cd, 14 cg, del af 14 cm, del af 29 a, del af 29 n, del af 30 g, del af 30 i, del af 30 k, 37 g, del af 37 i, 41

Lyngbjerggård, Øster Hornum

del af 3 a, del af 3 e, del af 16,

samt alle parceller, der efter den 03.01.2005 udstykes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet er opdelt i delområderne A og B, se Bilag 1, 2 og 3.

2.3 Zoneforhold

Som det fremgår af Bilag 1 ligger en stor del af delområde B i landzone. Med bekendtgørelsen af den

endeligt vedtagne lokalplan overføres denne del til byzone.

Det drejer sig om følgende arealer:

Delområde B: Sdr. Svenstrup By, Svenstrup

- matr. nr. 14ca: 4.391 m²
- matr. nr. 29 a: ca. 26.486 m²
- matr. nr. 29 n: 2.273 m²
- matr. nr. 30g: ca. 49.746 m²
- matr. nr. 30i: ca. 40.974 m²
- matr. nr. 30k: ca. 10.822 m²
- matr. nr. 37i: ca. 3.482 m²
- matr. nr. 41: 9.955 m²

Delområde B: Lyngbjerggård, Øster Hornum

- matr. nr. 3a: ca. 22.900 m²
- matr. nr. 3e: ca. 19.099 m²
- matr. nr. 16: ca. 1.045 m²

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse, delområde A

Offentligt formål,

- Fritidsformål (klub/forening, sport ☒)
 - Tekniske anlæg (små transformere mv, P-pladser)
- ☒ Kun mindre pladskrævende aktiviteter såsom petanquebaner, beachvolleybaner, idrætslegepladser og lign.

3.2 Anvendelse, delområde B

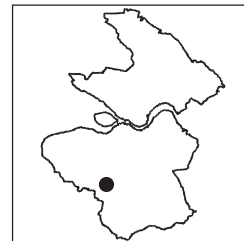
Offentligt formål

- Fritidsformål (sport ☒)
 - Rekreative formål (grønne områder #)
 - Tekniske anlæg (små transformere, teknikerbygninger mv.)
- ☒ Omfatter også bebyggelse der er nødvendig for områdets drift som idrætsanlæg.

Planbestemmelser

Lokalplan 02-048

Idrætscenter ved Højvanghallen, Svenstrup



Områder til rekreative formål er de områder, der ikke benyttes til idrætsanlæg og tekniske anlæg. På disse områder kan der opføres bebyggelse, der er nødvendig for området drift som rekreativt område.

4. Udstykning

Ingen bestemmelser.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Delområde A

- * Etager maks. 2.
- * Bygningshøjde maks. 14,0 m.

Ny bebyggelse skal placeres inden for det på Bilag 2 og 3 viste byggefelt.

Der kan overalt inden for byggefeltet placeres bebyggelse i ovennævnte højde.

5.2 Delområde B

Inden for delområdet må der kun opføres bebyggelse, der er nødvendig for området drift som idrætsanlæg og rekreativt område så som redskabs- og rekvisitskure og lign. samt tekniske anlæg til området lokale forsyning, såsom små transformere mv.

Der må ikke opstilles containere, skurvogne og lign.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Delområde A

Til udvendige bygningssider samt tagflader må kun anvendes materialer som harmonerer med den øvrige bebyggelse i området.

6.2 Delområde B

Facaderne på den under pkt. 5.2 omtalte bebyggelse skal beklædes med træ, og tage skal udføres med en

hældning på mindst 25°.

6.3 Skilte på facader, delområde A

Facadeskilte må kun placeres på facadevægge (ikke på gavle). Skiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler og logoer uden brug af baggrundsplade. Der må ikke opsættes lyskasser eller lysbånd.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Terrænforhold, delområde A

Ingen bestemmelser.

7.2 Terrænforhold, delområde B

Den nødvendige terrænregulering skal tilpasses det naturlige terræn bedst muligt og skal ske efter en plan godkendt af Aalborg Kommune.

Der skal være jordbalance i terrænreguleringen.

7.3 Beplantning

Beplantning skal ske efter en samlet plan for begge delområder godkendt af Aalborg Kommune og skal hovedsagelig bestå af naturligt hjemmehørende træer og buske.

7.4 Forsinkelsesbassin

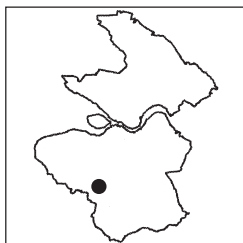
Forsinkelsesbassinet på matr. nr. 41, Sdr. Svenstrup By, Svenstrup skal opretholdes og indgå som en del af det rekreative område.

7.5 Orienteringsskilte

Orienteringsskilte skal udformes alene med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende.

7.6 Reklameskilte

Reklameskilte må kun opstilles i forbindelse med publikumsrækværk omkring opvisningsbaner, i tilknytning til tribuneanlæg og ved tidsure. Skilte ved publikumsrækværk må ikke have en højde på over 1,0 m.



Planbestemmelser

Lokalplan 02-048

Idrætscenter ved Højvanghallen, Svenstrup

Skiltene, og det gælder også skiltene nævnt under pkt. 7.5, må i princippet ikke kunne ses fra det åbne land uden for lokalplanområdet.

7.7 Flagstænger

Der må kun opstilles flagstænger i tilknytning til bebyggelsen inden for delområde A.

7.8 Hegn

Der må kun opsættes faste hegn i form af trådhegn i tilknytning til opvisningsbaner og tennisbaner og som boldfang bag mål.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Delområde A

Vejadgang til delområdet skal ske som vist i princippet på Bilag 2 og 3.

8.2 Delområde B, arbejdsveje

Der kan inden for delområdet etableres interne arbejdsveje/grusveje til benyttelse i forbindelse med drift af idrætsanlægget og de rekreative områder. Vejene skal primært søges etableret på eksisterende markveje og stier.

8.3 Stier

Den eksisterende offentlige hovedsti Oldstien, der forbinder Svenstrup med Godthåb, forløber tværs gennem lokalplanområdet. Ud over denne sti stilles der ikke specifikke krav til udlæg af øvrige stier, men det er hensigten, at de arbejdsveje, der er nævnt under pkt. 8.2, skal kunne fungere som interne stier i området.

8.4 Parkering

Parkering skal som hovedregel placeres inden for det på Bilag 2 og 3 angivne område.

De vejledende normer for parkering fremgår af Bilag F, side 25.

9. Tekniske anlæg

9.1 Opvarmning

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

9.2 Ledninger og kabler

El-ledninger, telefon- og TV-kabler og lign. skal fremføres under terræn.

9.3 Lysanlæg

Der må etableres lysanlæg i det omfang, det er nødvendigt for benyttelse af idrætsfaciliteterne.

Master til lysanlæg skal tillige kunne anvendes til antenneformål.

9.4 Kloakering

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal separatkloakeres.

Inden afledning fra lokalplanområdet skal overfladevandet forsinkes i bassin (fortrinsvis rørbassin).

9.5 Affald

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

10. Miljø

10.1 Miljøklassificering

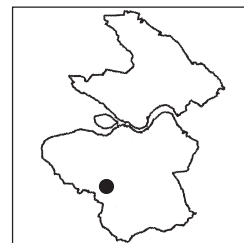
Inden for lokalplanens område må der kun etableres virksomhed i miljøklasse 1-3 (se Bilag A, Erhvervs-kategorier).

De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande bruges som vejledende grundlag.

Planbestemmelser

Lokalplan 02-048

Idrætscenter ved Højvanghallen, Svenstrup



11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

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

Ny bebyggelse må ikke uden Aalborg Kommunes tilladelse tages i brug før:

- Parkering er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.4.
- Bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varme forsyningsanlæg efter kommunens anvisning, jf. pkt. 9.1.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Lokalplan 02-008

Når nærværende lokalplan 02-048 er endeligt vedtaget og offentliggjort ophæves lokalplan 02-008 tinglyst den 19.05.1980 for det område, der er omfattet af lokalplan 02-048.

13.2 Lokalplan 02-022

Når nærværende lokalplan 02-048 er endeligt vedtaget og offentliggjort ophæves lokalplan 02-022 tinglyst den 06.06.1985 for det område, der er omfattet af lokalplan 02-048.

14. Servitutter

Ved udarbejdelse af lokalplanen er registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge og anlægsarbejder i området.

Matr.nr. 14 cm og 30 g, Sdr. Svenstrup By, Svenstrup,

Dato: 11.04.1995

Vedr.: Naturgasledning

Påtaleberettiget: Naturgas Midt-Nord I/S

Matr.nr. 14cg Sdr. Svenstrup By, Svenstrup

Dato: 04.03.2003

Vedr.: Kloakledning med 2 m deklarationsbælte på hver side af ledningen.

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune, Kloakforsyningen.

Matr.nr. 14ca, 14cg, 29a, 30i, 37g og 37i Sdr. Svenstrup By, Svenstrup

Matr.nr. 16 Lyngbjerggård, Øster Hornum

Ikke tinglyst

Vedr.: Hovedvandedning

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune, Vandforsyningen.

Matr.nr. 14ca, 14cd, 29a, 30i, 37g, 37i og 41 Sdr. Svenstrup By, Svenstrup

Ikke tinglyst

Vedr.: Regnvandsledning

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune, Kloakforsyningen.

Aalborg Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten eller for, at de ledninger, der er vist på Bilag 2 og 3, er korrekte.

15. Retsvirkninger

15.1

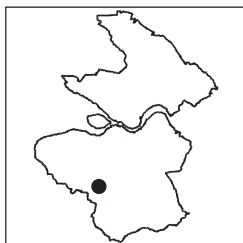
Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

15.2

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

15.3

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



Planbestemmelser

Lokalplan 02-048

Idrætscenter ved Højvanghallen, Svenstrup

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.

Vedtagelse

Lokalplan 02-048 er endeligt vedtaget af Aalborg Byråd den 14 -02- 2005

Henning G. Jensen
borgmester

Jens Kristian Munk
kommunaldirektør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 23.02.2005

fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

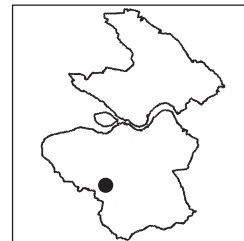
Richardt Mølgaard
planlægger



Tinglysning

Lokalplan 02-048

Idrætscenter ved Højvanghallen, Svenstrup



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

Side:

Akt.nr.:
T 389

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 30 G m.fl., Sdr. Svenstrup By, Svenstrup

Ejendommejer: Arla Foods amba

Lyst første gang den: 29.04.2005 under nr. 44755

Senest ændret den : 29.04.2005 under nr. 44755

lyst på de i punkt 2.1 nævnte matr. nre.

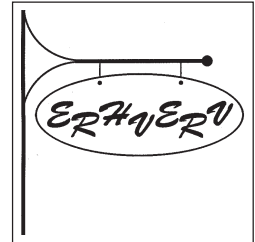
Retten i Aalborg den 12.05.2005

Karin B. Nielsen Tlf.96307075

Erhvervskategorier: Bilag A

Lokalplan 02-048

Idrætscenter ved Højvanghallen, Svenstrup



Vejledning om miljøklasser og beskyttelsesafstande

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

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

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

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

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

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

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

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

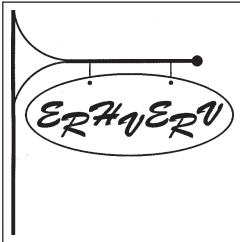
Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle beliggenhedskrav, hvor afstanden til boligområder skal være større end 500 meter. Som eksempel kan nævnes særligt risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

Der opereres med følgende minimumsafstandskrav:

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

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

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



Bilag A: Erhvervskategorier

Lokalplan 02-048

Idrætscenter ved Højvanghallen, Svenstrup

Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger
Fritidsformål	Klub/forening Sport	1-5 1-5	
Rekreative formål	Grønne områder		
Tekniske anlæg	P-pladser Transformere (små)	1-3	Det forudsættes, at anlæggene kan indpasses på en harmonisk måde.

Støj fra erhverv: Bilag B

Lokalplan 02-048

Idrætscenter ved Højvanghallen, Svenstrup



Vejledende grænseværdier for støjbelastning - målt udendørs - fra den enkelte virksomhed, anlæg eller indretning. Der er grænseværdier **både** for det område, hvori virksomheden, anlægget eller indretningen ligger **og** for omliggende områder.

Arealanvendelse	Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A)		
	Mandag - fredag 07.00 - 18.00 Lørdag 07.00 - 14.00	Mandag - fredag 18.00 - 22.00 Lørdag 14.00 - 22.00 Søn- og helligdage 07.00 - 22.00	Alle dage 22.00 - 07.00 (Maksimalværdier om natten er anført i parentes)
Erhvervsområder for særlige virksomheder (M -områder) Erhvervsområder for industri m.m. (I -områder), men kun i de tilfælde, hvor rammebestemmelserne åbner mulighed for støjniveau på 70 dB(A)	70	70	70
Erhvervsområder for industri m.m. (I -områder)	60	60	60
Erhvervsområder for let industri m.m. (H -områder)	60	60	60
Områder for boliger og erhverv (D -områder)	55	45	40 (55)
Centerområder (C -områder)	55	45	40 (55)
Etageboligområder og institutionsområder	50	45	40 (55)
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse og særlig støjfølsomme institutioner (hospitaller, plejehjem m.v.)	45	40	35 (50)
Sommerhusområder, offentligt tilgængelige rekreative områder og særlige naturområder	40	35	35 (50)
Øvrige rekreative områder	Se bemærkninger nedenfor		
Kolonihaveområder	Se bemærkninger nedenfor		
Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)	Se bemærkninger nedenfor		

Der henvises til den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen om Ekstern støj fra virksomheder.

Øvrige rekreative områder

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

Kolonihaveområder

Betragtes som rekreative områder. Områderne ligger oftest inde i byerne, hvor der er en del baggrundsstøj. Der er forskel på, hvordan områderne benyttes. I nogle kolonihaver må der i perioder af året finde overnatning sted. Andre områder har karakter af nyttehaver, hvor der ikke må overnattes. Ved fastsættelse af de vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.



Støj fra erhverv: Bilag B

Lokalplan 02-048

Idrætscenter ved Højvanghallen, Svenstrup

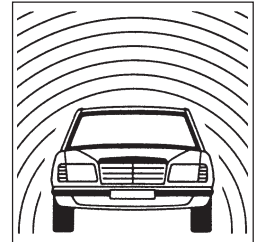
Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)

Normalt er baggrundsstøjniveauet i det åbne land lavt. Derfor er det ønskeligt, at støjniveauet fra virksomheder er meget lavt. Hensynet til en række virksomheder, som det er naturligt at placere i det åbne land, gør det imidlertid nødvendigt i nogle tilfælde at acceptere et højere støjniveau. Ved fastsættelse af de vejledende støjgrænser foretages der derfor i hvert enkelt tilfælde en konkret vurdering.

Støj fra trafik: Bilag C

Lokalplan 02-048

Idrætscenter ved Højvanghallen, Svenstrup



Støj fra vejtrafik

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

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

Eksisterende og planlagte veje

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

Nye veje og varige trafikoplægninger

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

Nuværende udendørs vejtrafikstøjniveau:	Fremtidigt udendørs vejtrafikstøjniveau:
under 55 dB(A)	max. 55 dB(A)
55 - 65 dB(A)	max. 65 dB(A)
over 65 dB(A)	max. nuværende niveau

Vejledninger

For uddybning af reglerne for trafikstøj henvises der til de til enhver tid gældende vejledninger fra Miljøstyrelsen om trafikstøj, pt.: Nr. 3/1984 Trafikstøj i boligområder

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

Skema 1: Grænseværdier for vejtrafikstøj.

Parkeringsnormer: Bilag F

Lokalplan 02-048

Idrætscenter ved Højvanghallen, Svenstrup



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

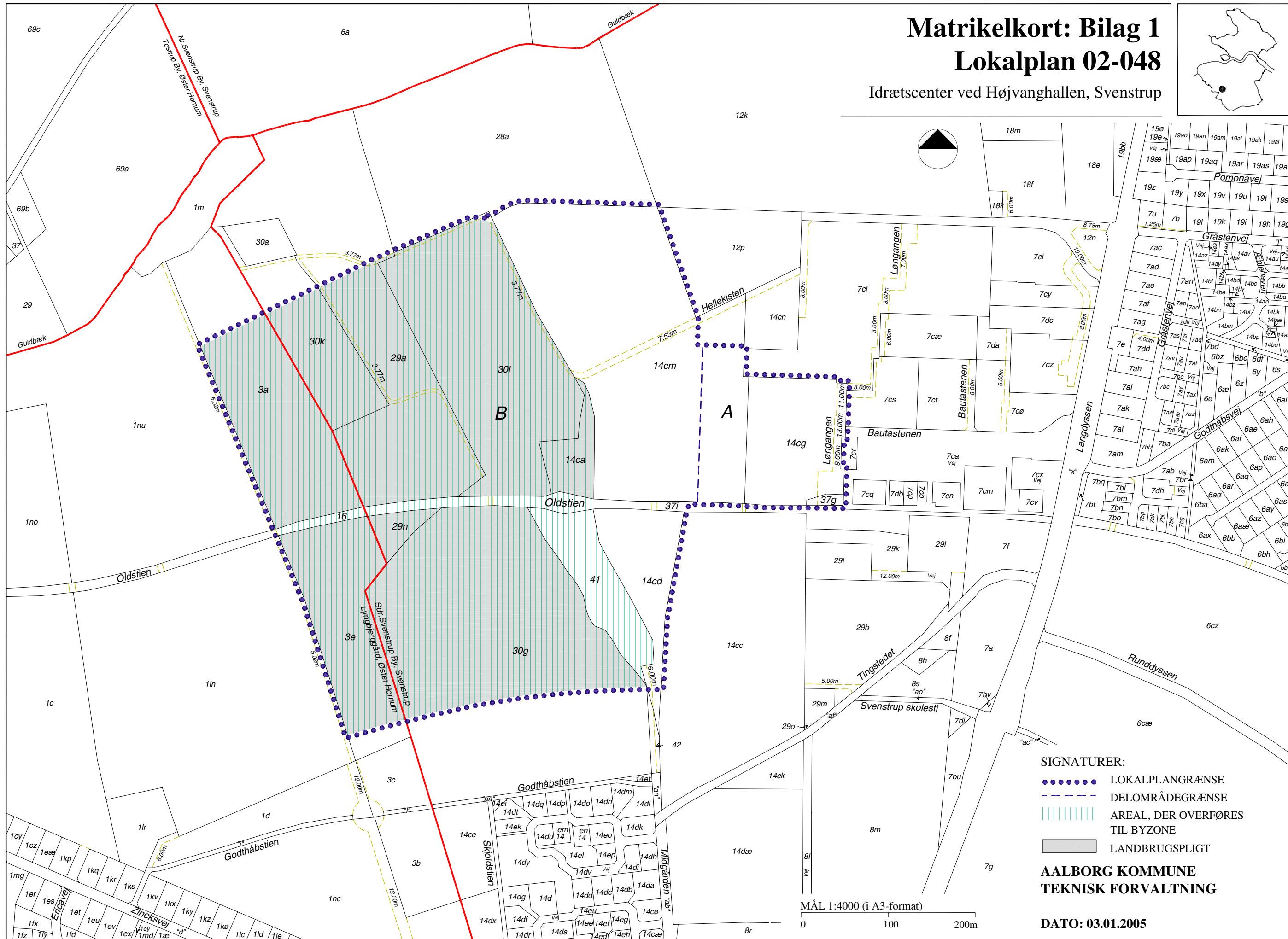
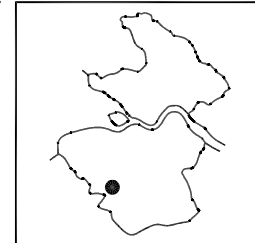
BEBYGGELSENS ART	P-NORMER: • Vestbyen • Aalborg midtby • Ø-gadekvarteret • Nørresundby midtby	P-NORMER: • Den øvrige del af kommunen
Boligbyggeri: Boliger Fritliggende enfamiliehuse Rækkehuse, dobbelhuse og lign. Etagenhuse Ungdomsboliger, kollegier, enkeltværelser Plejehjem, ældreboliger m.v.	½ P-plads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



Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan 02-048

Idrætscenter ved Højvanghallen, Svenstrup



- SIGNATURER:**
- LOKALPLANGRÆNSE
 - - - - - DELOMRÅDEGRÆNSE
 - ||||| AREAL, DER OVERFØRES TIL BYZONE
 - LANDBRUGSPLIGT

AALBORG KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

DATO: 03.01.2005

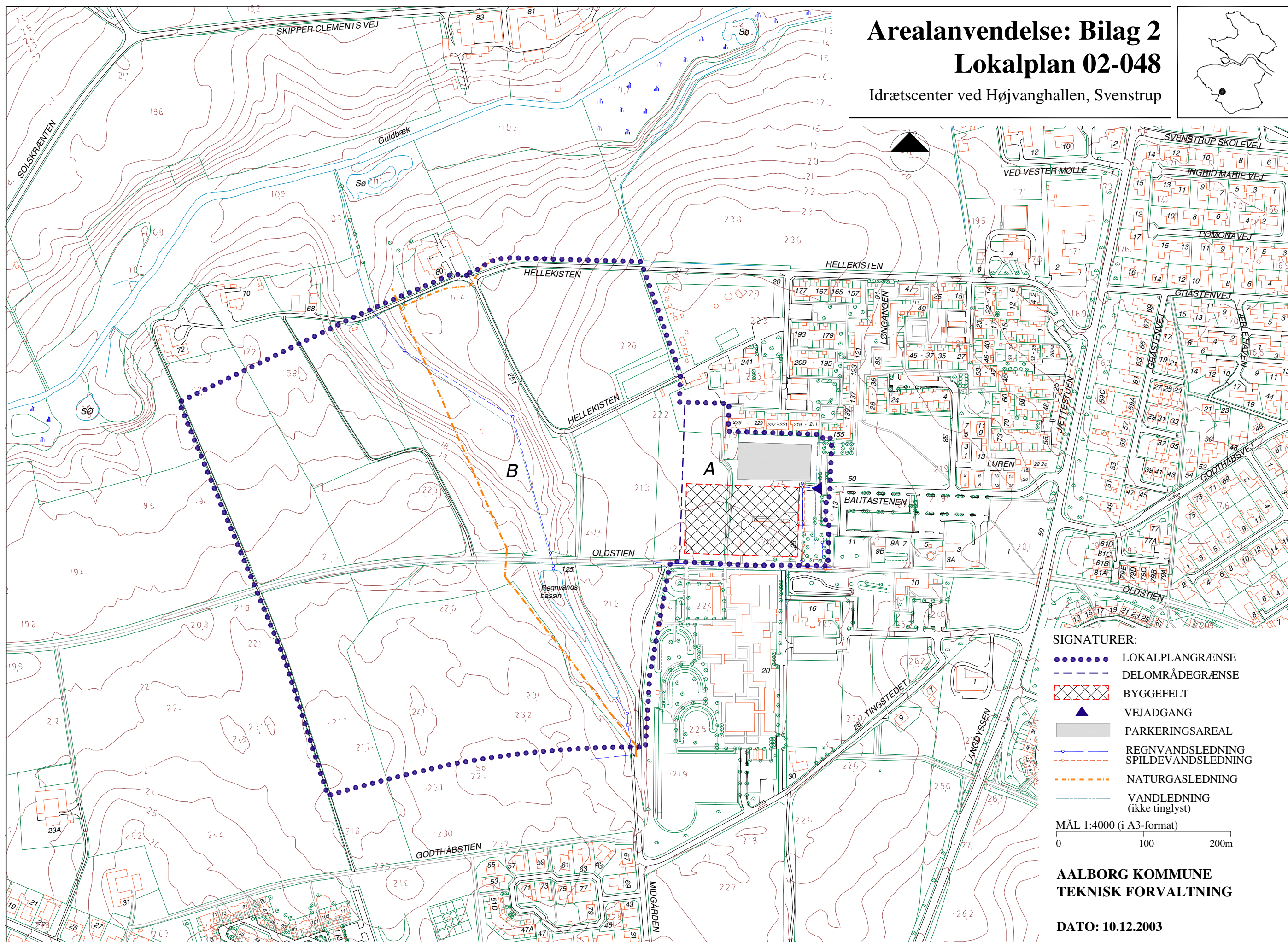
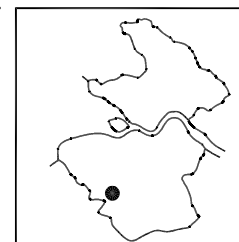
MÅL 1:4000 (i A3-format)

0 100 200m

Arealanvendelse: Bilag 2

Lokalplan 02-048

Idrætscenter ved Højvanghallen, Svenstrup



- SIGNATURER:**
- LOKALPLANGRÆNSE
 - - - - - DELOMRÅDEGRÆNSE
 - ▨▨▨▨▨ BYGGEFELT
 - ▲ VEJADGANG
 - PARKERINGSAREAL
 - REGNVANDSLEDNING
 - - - - - SPILDEVANDSLEDNING
 - - - - - NATURGASLEDNING
 - — — — — VANDLEDNING (ikke tinglyst)

MÅL 1:4000 (i A3-format)

0 100 200m

AALBORG KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

DATO: 10.12.2003

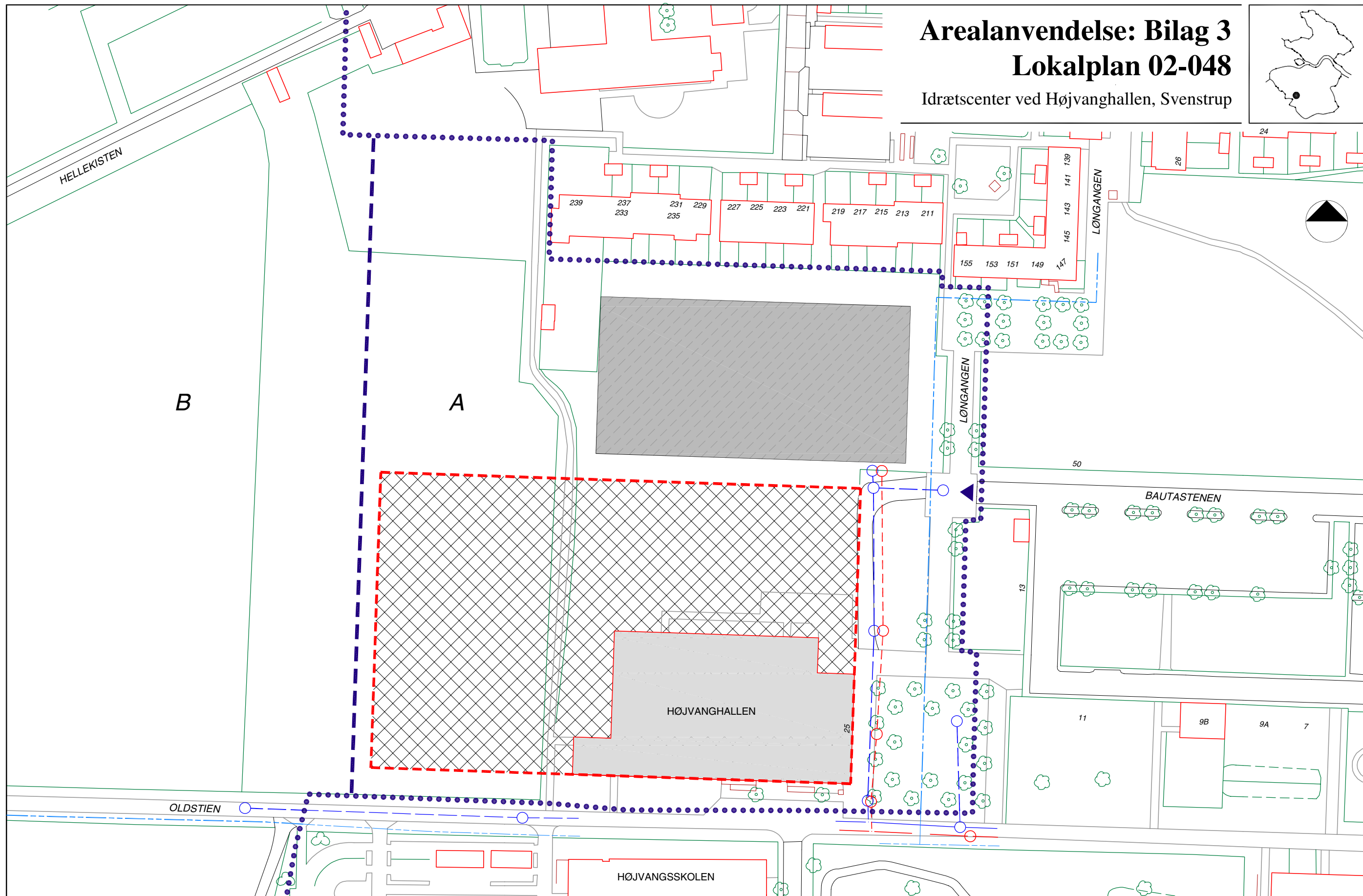
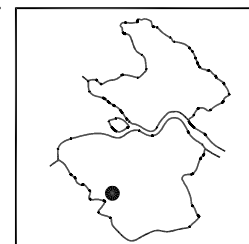
Aalborg Kommune påtager sig intet ansvar for, at de viste ledninger, servitutablealer m.v. er korrekt vist. Lokalplan- og delområdegrænser følger matrikelskel. Skels nøjagtige placering kan kun fastslås ved opmåling.



Arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan 02-048

Idrætscenter ved Højvanghallen, Svenstrup



SIGNATURER:

- LOKALPLANGRÆNSE
- — — — — DELOMRÅDEGRÆNSE
- ▤▤▤▤▤ BYGGEFELT



- ▲ VEJADGANG
- ▨ PARKERINGSAREAL
- — — — — — REGNVANDSLEDNING
- — — — — — SPILDEVANDSLEDNING

- — — — — VANDLEDNING (ikke tinglyst)

MÅL 1:1000 (i A3-format)
0 10 25 50m

AALBORG KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

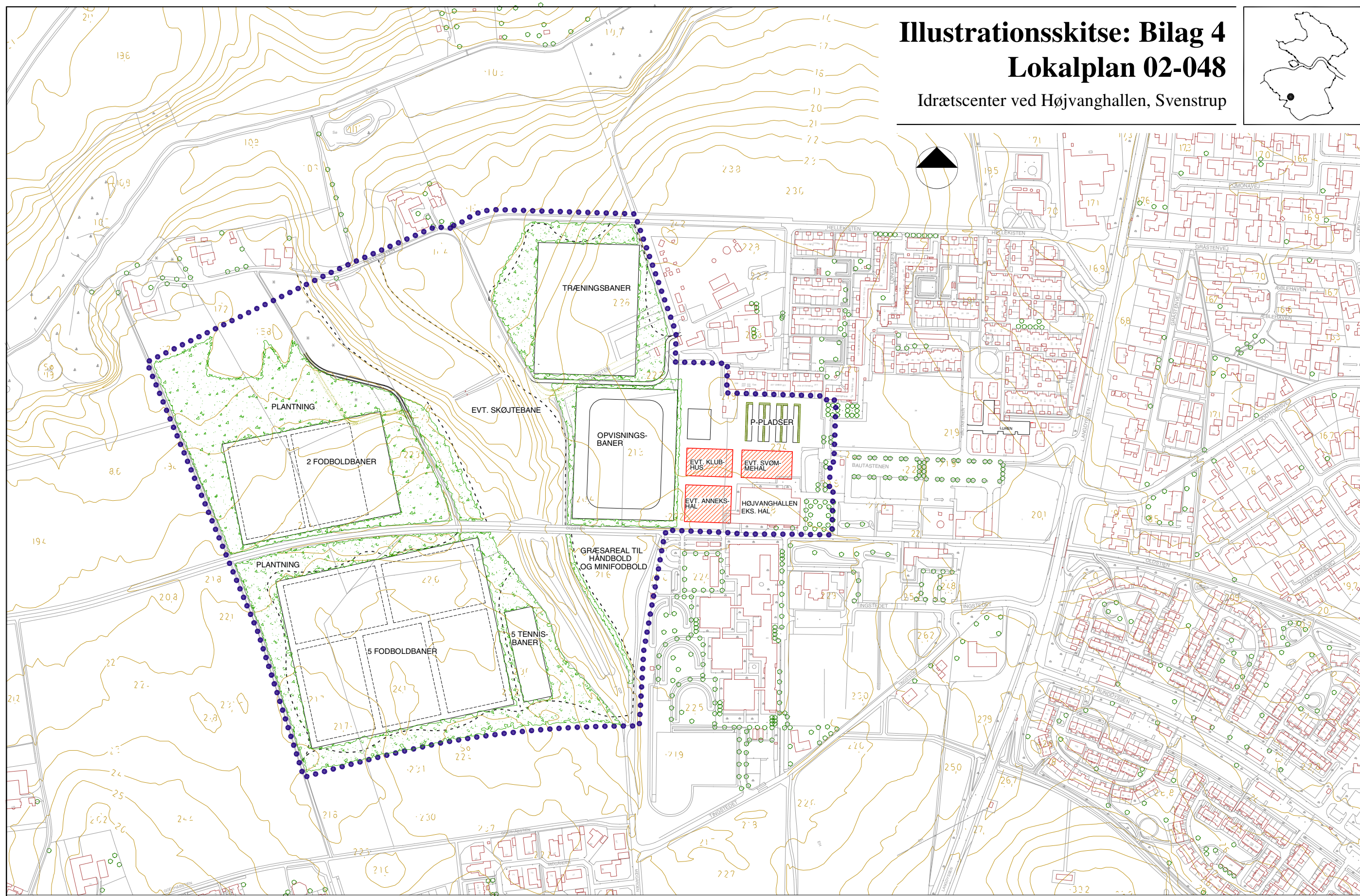
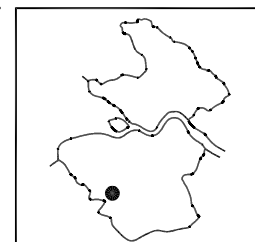
DATO: 03.01.2005

Aalborg Kommune påtager sig intet ansvar for, at de viste ledninger, servitutearealer m.v. er korrekt vist. Lokalplan- og delområdegrænser følger matrikelskel. Skels nøjagtige placering kan kun fastslås ved opmåling.

Illustrationsskitse: Bilag 4

Lokalplan 02-048

Idrætscenter ved Højvanghallen, Svenstrup



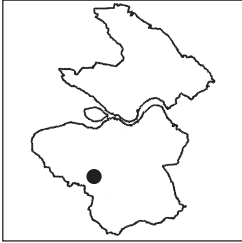
Udfærdiget af:
TEKNISK FORVALTNING, PARK & NATUR

MÅL 1:4000 (i A3-format)

- Signatur
- Plantning
 - Grussti
 - Lokalplangrænse
 - Nye bygninger

AALBORG KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

DATO: 03.01.2005



Oversigtskort

Lokalplan 02-048

Idrætscenter ved Højvanghallen, Svenstrup

02-048

