



LOKALPLAN 03-028

BOLIG- OG ERHVERVSOMRÅDE VED RODEN
GISTRUP



AALBORG KOMMUNE
MAGISTRATENS 2. AFDELING
JUNI 1997



Vejledning

En lokalplan fastlægger bestemmelser for hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, stier, veje o.s.v. skal anvendes, placeres og udformes inden for et bestemt område.

Lokalplanen består af en **redegørelse** (grå sider) og **lokalplanbestemmelserne** (hvide sider) med vejledende forklaringer.

I redegørelsen fortælles kort om de eksisterende forhold inden for og omkring lokalplanområdet samt om, hvordan lokalplanen forholder sig til den øvrige planlægning.

Lokalplanbestemmelserne er bindende. **Illustrationer** samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne.

Efter **Planloven** har Byrådet pligt til at udarbejde en lokalplan,

- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse
- inden større byggeri, anlægsarbejde eller udstykning kan sættes igang.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere omtalt i lokalplanen.

Yderligere oplysninger

Aalborg Kommune, Magistratens 2. Afdeling

By- og Boligafdelingen

Vesterbro 14, Postboks 765

9100 Aalborg

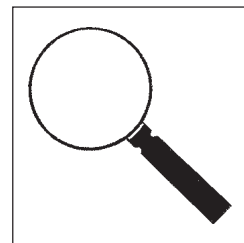
Telefon 99 31 31 31

Forsidebilledet viser lokalplanområdet set mod øst fra Nøvlingvej. I baggrunden Amtsplejehjemmet "Solhuset".

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 03-028

Bolig- og erhvervsområde ved Roden, Gistrup



Redegørelse (grå sider)

Lokalplanens formål.....	1
Lokalplanområdet	2
Lokalplanområdets omgivelser	2
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning.....	3
Kommuneplanen	3
Lokalplan 03-004.....	3
Bolig- og befolkningsprognose.....	3
Tekniske anlæg	4
Miljøforhold	4
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.....	4

Lokalplanen(hvide sider)

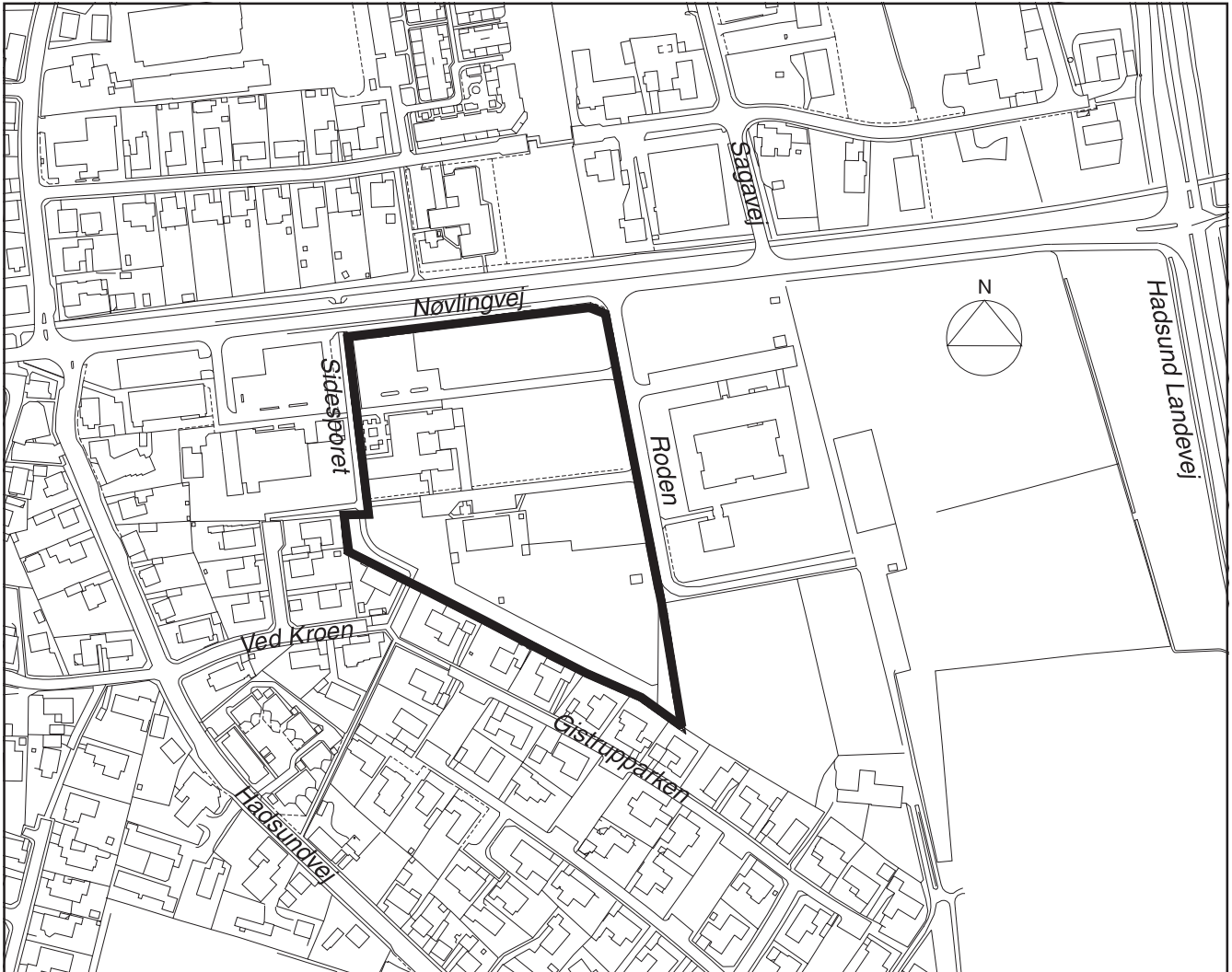
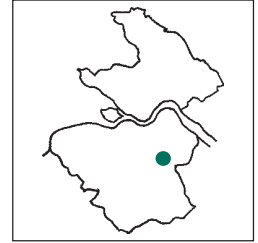
0. Indledning	1
1. Formål	2
2. Område og zonestatus	2
3. Arealanvendelse	2
4. Udstykning	3
5. Bebyggelsens placering og omfang.....	3
6. Bebyggelsens udseende	4
7. Ubebyggede arealer	5
8. Veje, stier og parkering.....	6
9. Tekniske anlæg	7
10. Miljø	7
11. Grundejerforening	7
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug.....	8
Forholdet til lokalplan 03-004.....	8
Retsvirkninger	9
Vedtagelse	9

Bilag

Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2
Erhvervskategorier	Bilag 3
Støj fra erhverv	Bilag 4
Støj fra trafik	Bilag 5

Redegørelse Lokalplan 03-028

Bolig- og erhvervsområde ved Roden, Gistrup



Lokalplanområdets afgrænsning

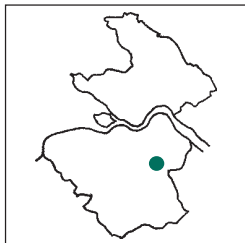
Lokalplanens formål

Lokalplanen skal gøre det muligt at opføre en ny boligbebyggelse med tilhørende fællesanlæg i områdets østlige del. Desuden skal den sikre rammerne for centerbebyggelsen i områdets vestlige del som en del af det nuværende Gistrup Center. Endelig skal lokalplanen sikre, at områdets sydvestlige del fastlægges dels til institutioner, dels til offentligt grønt område.

Fremtidige boliger skal kunne opføres som tæt, lav bebyggelse i én etage eller én etage med udnyttelig tagetage. I den vestlige del skal centerbebyggelsen

kunne anvendes til erhvervsvirksomhed og offentlig virksomhed, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad. Det drejer sig om mindre butikker, butikker med værksted, restauranter, klinikker, kontorer, service, kulturelle formål, fritidsformål, undervisning og institutioner.

Når nærværende lokalplan er endeligt vedtaget af byrådet, ophæves den hidtil gældende lokalplan 03-004 inden for lokalplanens område.



Redegørelse

Lokalplan 03-028

Bolig- og erhvervsområde ved Roden, Gistrup

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på oversigtskortet af Nøvlingvej, Roden (nord-sydgående strækning), nordskellet af parcelhusområdet Gistrupparken og Sidesporet (nord-sydgående sti gennem Gistrup Center). Det udgør en del af det område som hidtil har været fastlagt til centerformål i lokalplan 03-004.

Den eksisterende bebyggelse nærmest Sidesporet og det lille lokale torv rummer Aalborg Kommunes lokalkontor for Social- og Sundhedsforvaltningen og Teknisk Forvaltning samt Gistrup Posthus. Mellem bebyggelsen og Nøvlingvej er der indrettet parkeringspladser. Syd for den nævnte bebyggelse ligger Daginstitutionen Roden 11 samt et mindre offentligt grønt område nærmest Sidesporet.

Området øst for posthuset og daginstitutionen ligger ubenyttet hen som græsmark bortset fra den sydligste del, der midlertidigt bruges som legeplads for børnene i daginstitutionen.

Lokalplanområdets omgivelser

Nord for lokalplanområdet og Nøvlingvej ligger parcelhusbebyggelsen Beltoften med amtets institution, "Boenheden Beltoften". Gistrup Amtssplejehjem er nabo til lokalplanområdet øst for Roden. Parcelhusbebyggelserne Gistrupparken og Våd Kroen grænser op til lokalplanområdet mod sydvest og vest. Og vest for Sidesporet - lokalplanens vestgrænse - ligger butikkerne i Gistrup Center.

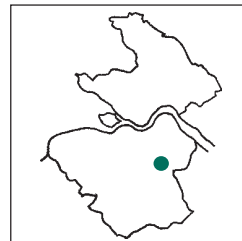
Lokalplanområdet omfatter en del af den centrale del af Gistrup, hvor bebyggelsen er præget af lav forholdsvis åben bebyggelse bestående af parcelhuse, institutioner og butikker overvejende i én etage undtagelsesvis i to etager med bebyggelsesprocenter på mellem 25 og 40.



Sidesporet - stien gennem Gistrup Center - set mod syd fra Nøvlingvej. Lokalkontor Gistrup til venstre i billedet.

Redegørelse Lokalplan 03-028

Bolig- og erhvervsområde ved Roden, Gistrup



Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanområdet omfatter dele af kommuneplanens rammeområder **C1, Gistrup** og **O2, Gistrup**. Rammeområde **C1, Gistrup** fastlægger anvendelsen til centerformål (butikker, restauranter, liberale erhverv, privat service og mindre ikke-generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikker), offentlige formål (institutioner, administration og parkering) samt boliger i tilknytning til erhvervsvirksomhederne. Rammeområde **O2, Gistrup** åbner mulighed for anvendelse til offentlige formål (institutioner) samt anlæg af almenyttig karakter. Nærværende lokalplan udlægger en del af de nævnte rammeområder til boligformål, hvorfor den ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Der er derfor udarbejdet nye byplanrammer dels for de nuværende rammeområder C1, Gistrup og O2, Gistrup med nye områdeafgrænsninger, dels for 2 nye rammeområder B5, Gistrup og O5, Gistrup.

Byplanrammerne for de ændrede og de nye rammeområder findes på kommuneplanens blad 4.1.1.B5, 4.1.1.C1, 4.1.1.O2 og 4.1.1.O5. Byplanrammerne er godkendt af byrådet den 23. juni 1997.

Lokalplan 03-004

Det aktuelle lokalplanområde er omfattet af den gældende lokalplan 03-004, "Gistrup Center". Det ligger inden for lokalplanens område A (delvis) og område C.

Område A er fastlagt til bolig- og erhvervsformål. Inden for området "må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse samt til følgende erhverv: butikker, kontorer, restauranter, herunder cafeteriaer, klinikker, offentlige formål samt lignende formål, som efter Aalborg Kommunes skøn naturligt hører til i området". Der må ikke indrettes boliger i bebyggelsens stueetage.



Aamtsplejehjemmet øst for Roden og lokalplanområdet.

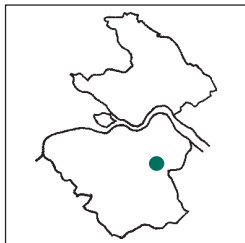
Område C er fastlagt til "offentlige formål (institutioner) samt sådanne private institutioner af almenyttig karakter, som efter Aalborg Kommunes skøn naturligt finder plads i området".

I den nye lokalplan vil område A's bestemmelser blive de samme som i den hidtil gældende lokalplan 03-004. Det samme gælder for den nye lokalplans område C, hvor daginstitutionen Roden 1 ligger. Derimod vil hele den østlige del af den nye lokalplans område - område B - blive udlagt til boligformål. Dette område har hidtil været fastlagt til centerformål og offentlige formål i lokalplan 03-004.

Med vedtagelsen af den nye lokalplan er lokalplan 03-004 ophævet inden for den nye lokalplans område.

Bolig- og befolkningsprognose

I Aalborg Kommunes boligprognose for perioden 1996-2009 er det forudsat, at der i Gistrup vil blive opført i alt 110 nye boliger. Heraf vil 45 blive opført inden for nærværende lokalplans område. Det skal understreges at disse boliger alle vil blive indrettet som plejehjemsboliger fortrinsvis for ældre og handicappede.



Redegørelse

Lokalplan 03-028

Bolig- og erhvervsområde ved Roden, Gistrup

Tekniske anlæg

Ny bebyggelse skal tilsluttes eksisterende fjernvarmeanlæg.

Miljøforhold

A. Grundvand

Lokalplanens område ligger uden for det grundvandsdannende opland for vandindvinding. Derfor er der ikke behov for ekstraordinære restriktioner, der skal forhindre forurening af grundvandet.

B. Kloakering

Lokalplanens område er omfattet af kommunens spildevandsplan.

Området skal separatkloakeres. Spildevand ledes via den eksisterende ledning i Roden og Gistrups ledningsnet til den afskærende kloakledning nord for Landbækken. Denne ledning leder spildevandet til Renseanlæg Øst.

Overfladevand ledes til eksisterende ledninger i Nøvlingvej og Roden. Herfra ledes overfladevandet til Landbækken nord for Gistrup.

C. Affaldsdepoter

Aalborg Kommune har ikke kendskab til, at der under lokalplanområdets terræn er deponeret affald, der kan indebære forureningsrisiko for omgivelserne.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

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).

Planbestemmelser Lokalplan 03-028

Bolig- og erhvervsområde ved Roden, Gistrup

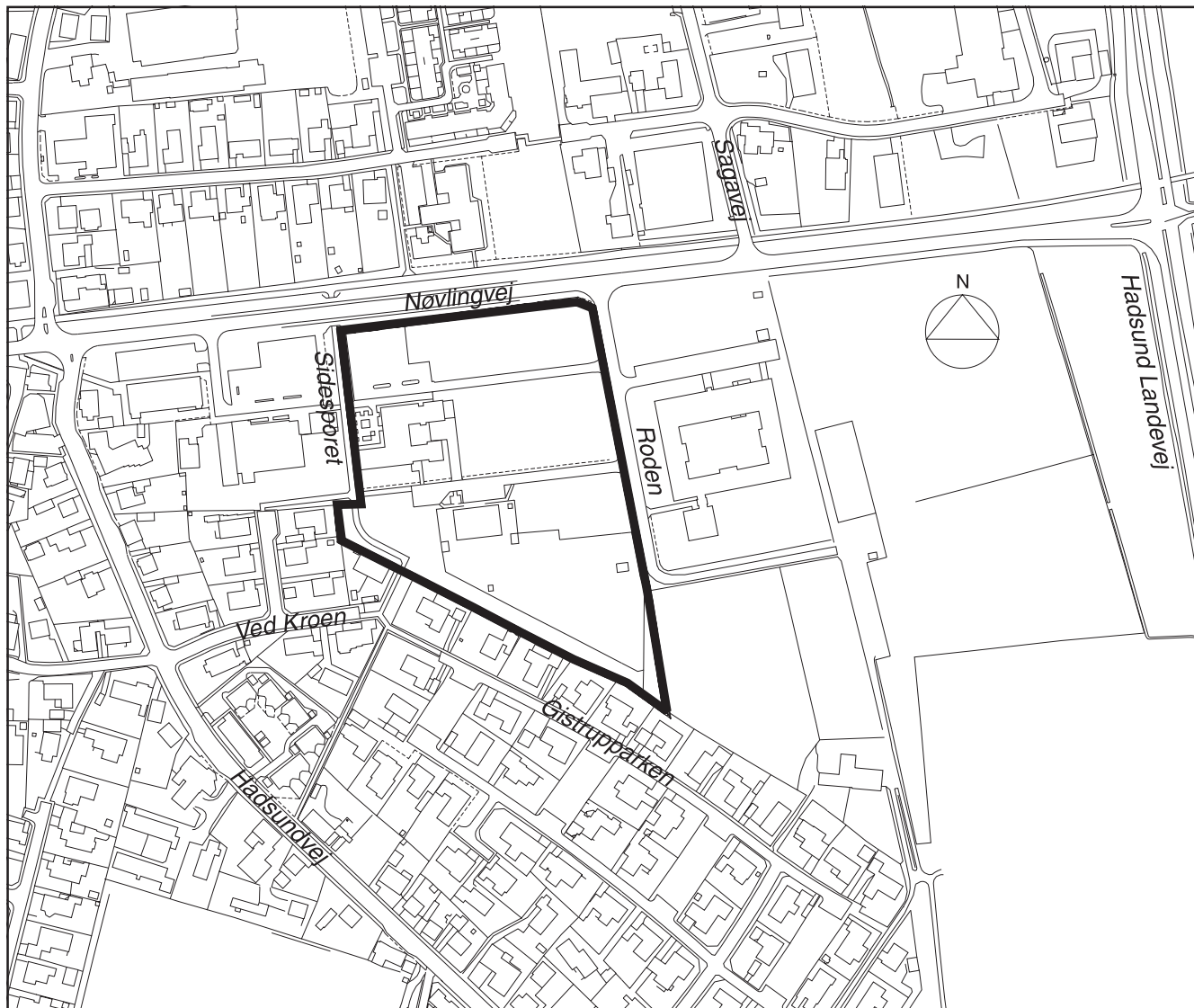
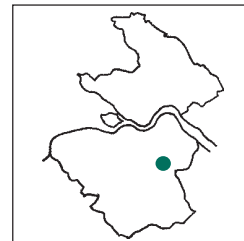


Fig. 1: Lokalplanområdets afgrænsning

Aalborg Kommune Lokalplan 03-028

Bolig- og erhvervsområde ved Roden, Gistrup

0. Indledning

Lokalplanens bestemmelser er bindende og tinglyses på de ejendomme, der omfattes af lokalplanen.

Tekst skrevet 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 03-028

Bolig- og erhvervsområde ved Roden, Gistrup

1. Formål

Lokalplanens formål er:

at sikre områdets anvendelse dels til boligformål, dels til visse former for privat og offentlig virksomhed,

at sikre at ny boligbebyggelse kan opføres som tæt-lav bebyggelse i højst en etage med udnyttelig tagetage,

at ny bebyggelse får et udseende, der med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver harmonerer med den eksisterende bebyggelse i Gistrup centerområde,

at parkeringspladser for områdets bebyggelse placeres mellem bebyggelsen og Nøvlingvej.

2. Område og zonestatus

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på bilag 1 og 2.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Gistrup By, Nøvling

del af 3 kn, 3 pu, 3 qp, 3 qt, 3 qø, 3 rb, samt alle parceller, der efter den 15.02.1997 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område

2.2 Opdeling i delområder

Lokalplanens område opdeles i områderne A, B, C og D som vist på bilag 1 og 2.

2.3 Zoneforhold

Lokalplanområdet er i byzone.

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse, område A

- * Boliger (etagehuse) #
- * Butikker
- * Butikker med værksted
- * Klinikker
- * Kontorer
- * Service
- * Kulturelle formål
- * Fritidsformål
- * Undervisning
- * Institutioner
- * Rekreative formål
- * Tekniske anlæg

Der må ikke indrettes boliger i bebyggelsens stueetage.

Anvendelsen er specificeret i skemaet: Erhvervskategorier, Bilag 3.

3.2 Anvendelse, område B

- * Boliger (tæt-lav bebyggelse)
- * Klinikker
- * Kontorer
- * Service
- * Kulturelle formål
- * Fritidsformål
- * Undervisning
- * Institutioner
- * Rekreative formål
- * Tekniske anlæg

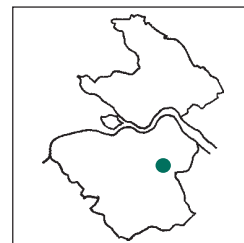
Anvendelsen er specificeret i skemaet: Erhvervskategorier, Bilag 3.

Inden for området kan der indrettes lokaler eller opføres mindre bygninger (udhuse m.m.) til fælles brug for beboere og ansatte.

Planbestemmelser

Lokalplan 03-028

Bolig- og erhvervsområde ved Roden, Gistrup



3.3 Anvendelse, område C

- * Klinikker
- * Kontorer
- * Service
- * Kulturelle formål
- * Fritidsformål
- * Undervisning
- * Institutioner
- * Rekreative formål
- * Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i skemaet: Erhvervskategorier, Bilag 3.

3.4 Anvendelse, område D

- * Fritidsformål
- * Rekreative formål

Anvendelsen er specificeret i skemaet: Erhvervskategorier, Bilag 3.

Inden for området må der kun opføres mindre bygninger m.m. som er nødvendige for områdets anvendelse og drift som rekreativt område (redskabshus, legehus o.lign.)



Lokalplanområdets nordlige del set fra Roden/Nøvlingvej. Centerbebyggelsen i baggrunden til venstre i billedet.

3.5 Anvendelse, tekniske anlæg

Inden for hele lokalplanens område kan der opføres transformerstationer og andre tekniske anlæg til områdets lokale forsyning. Anlæggene skal placeres og udformes under hensyntagen til bebyggelsen og de ubebyggede arealer

4. Udstykning

4.1 Udstykning, område B

Inden for området må grunde ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 65 m².

5. Bebyggelsens placering og omfang

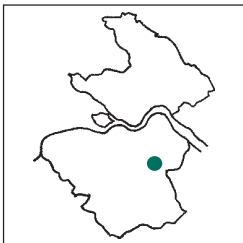
5.1 Område A

Bebyggelse må kun opføres syd for Roden (vej a-b) og således af højst 5% af bruttoetagearealet på den enkelte ejendom må opføres mellem vejens sydskele og en linie parallelt med dette i en afstand af 4,0 meter fra vejskellet (se bilag 2).

Bebyggelse kan placeres i skel mod naboejendom.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40, beregnet på grundlag af grundstykkets areal inklusive eventuelle vej- og stiarealer der er udlagt over ejendommen.

Bygninger kan højst opføres i 2 etager og ikke med en større højde end 8,5 meter over terræn eller et niveauplan fastsat for bygningen.



Planbestemmelser

Lokalplan 03-028

Bolig- og erhvervsområde ved Roden, Gistrup



Gistrup Posthus og Lokalkontoret set fra Nøvlingvej. Amtsplejehjemmet i baggrunden til venstre i billedet.

Bygninger kan højst opføres i én etage med udnyttelig tagetage og ikke med en større højde end 8,5 meter over terræn eller et niveauplan fastsat for bygningen.

5.4 Område D

Mindre bygninger, som er nødvendige for områdets anvendelse og drift kan placeres overalt inden for området.

Bygningerne må ikke være højere end 3,0 meter og deres samlede areal må ikke overstige 10 m².

5.2 Område B

Bebyggelse må kun opføres syd for Roden (vej a-b).

Bebyggelse kan opføres i skel mod vej og naboejendom.

Inden for området må der opføres bebyggelse med et samlet bruttoetageareal på højst **3.800 m²**. I forbindelse med eventuelt fremtidig udstykning må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30.

Bygninger kan højst opføres i én etage med udnyttelig tagetage og ikke med en større højde end 8,5 meter over terræn eller et niveauplan fastsat for bygningen. Enkelte bygninger, der indrettes til særlige formål fælles for bebyggelsen inden for området, kan dog opføres med en højde på op til 9,5 m.

5.3 Område C

Bebyggelse kan placeres i skel mod vej og mod naboejendom mod vest (område D).

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for hele området.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Område A

Ny bebyggelse skal udformes så den harmonerer med den eksisterende bebyggelse i området (materialer, farver m.m.).

Ydervægge skal udføres som murværk i tegl.

Tagbeklædning skal udføres med tagsten af tegl eller tegllignende materiale.

Tage skal udføres som sadeltage med en hældning på 30°-50°.

Mindre bygninger til fælles brug for områdets beboere og ansatte (redskabshuse, cykelskure m.m.) kan udføres med ydervægge af træ og tagbeklædning af tagpap. Tage på sådanne mindre bygninger kan udføres med lille, eventuel ensidig hældning (flade tage).

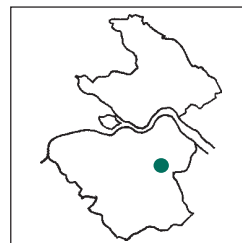
6.2 Område B

Ny bebyggelse skal opføres med ydervægge overvejende af murværk i tegl.

Planbestemmelser

Lokalplan 03-028

Bolig- og erhvervsområde ved Roden, Gistrup



Tagbeklædning skal udføres med tagsten af tegl eller tegllignende materiale, af ikke-reflekterende metalplader eller af tagpap.

Tage skal opføres enten som sadeltage med en hældning på 30°-50° eller som tage med ensidig taghældning eller som buede tage.

Mindre bygninger til fælles brug for områdets beboere og ansatte (redskabshuse, cykelskure m.m.) kan udføres med ydervægge af træ og tagbeklædning af tagpap. Tage på sådanne mindre bygninger kan udføres med lille, eventuel ensidig hældning (flade tage).

6.3 Område C

Ny bebyggelse skal udformes så den harmonerer med den eksisterende bebyggelse i området (materialer, farver m.m.).

Ydervægge skal udføres som murværk i tegl.

Tagbeklædning skal udføres med tagsten af tegl eller tegllignende materiale.

Tage skal udføres som sadeltage med en hældning på 30°-50°.

Mindre bygninger (redskabshuse, legehuse m.m.) kan udføres med ydervægge af træ og tagbeklædning af tagpap. Tage på sådanne mindre bygninger kan udføres med lille, eventuel ensidig hældning (flade tage).

6.4 Område D

Mindre bygninger kan udføres med ydervægge af murværk i tegl eller træ. Tagbeklædning kan udføres med tagsten i tegl eller tegllignende materiale eller med tagpap. Tage på sådanne mindre bygninger kan udføres med lille, eventuel ensidig hældning (flade tage).



Sidesporet - stien gennem Gistrup Center - set mod syd fra Nøvlingvej. Lokalkontor Gistrup til venstre i billedet.

6.5 Skiltning

Skilte og markiser skal udformes og opsættes i overensstemmelse med "Retningslinier for forretningsfacader og skilte", Aalborg Kommune 1995 og senere reviderede udgaver.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Opholdsarealer

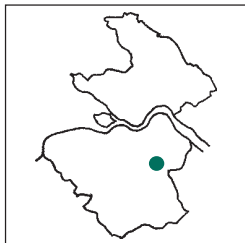
Der skal udlægges udendørs opholdsarealer til områdets beboere og ansatte i henhold til bygningsreglementets bestemmelser.

7.2 Udendørs oplag

Udendørs oplag må ikke placeres uden for tæt hegnede gårdarealer, der er indrettet til formålet.

7.3 Beplantning og befæstelse

Beplantning og befæstelse skal foretages, så der opnås en helhedsvirkning inden for lokalplanens område. Beplantning og befæstelse må kun udføres efter en samlet plan, der er godkendt af Aalborg Kommune.



Planbestemmelser

Lokalplan 03-028

Bolig- og erhvervsområde ved Roden, Gistrup

7.4 Beplantning ved parkeringspladser

Parkeringspladser i området mellem Nøvlingvej og Roden (vej a-b) skal indrettes med beplantning af løvfældende træer og buske så der opnås en grøn helhedsvirkning.

7.5 Beplantning ved veje

Langs østgrænsen af område B (Roden) skal der plantes løvfældende træer og buske mellem bebyggelse og vej.

7.6 Belysning

Belysning af veje, stier og opholdsarealer må kun udføres efter en samlet plan, der er godkendt af Aalborg Kommune.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Veje

Der udlægges areal til vejene **a-b**, **c-d** og **e-f** som vist på bilag 2.

Vejene udlægges i en bredde af 10 meter, dog 17 meter ved vendeplads på vej **e-f**.

8.2 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanens enkelte områder skal primært ske fra vejene **a-b**, **c-d** og **e-f**. Sekundært kan der tillades vejadgang til særlige formål (P-pladser for handicappede, fællesbygning m.m.) fra den nord-sydgående strækning af Roden.

8.3 Oversigtsarealer

Der fastlægges oversigtsarealer på 15x60 meter ved Rodens tilslutning til Nøvlingvej som vist på bilag 2.

8.4 Nedlæggelse af vejareal

En del af den eksisterende vej, Roden nedlægges på strækningen **f-g** som vist på bilag 2. Nedlæggelsen vil ske efter reglerne i vejlovgivningen.

8.5 Torv

Der udlægges areal til et torv med en beliggenhed og et omfang som vist på bilag 2.

8.6 Stier

Der udlægges areal til stien **h-i** som vist på bilag 2. Stien udlægges i en bredde af 10-13,5 meter.

8.7 Parkering, område A

Der skal indrettes én parkeringsplads for hver 25 m² bruttoetageareal.

8.8 Parkering, område B

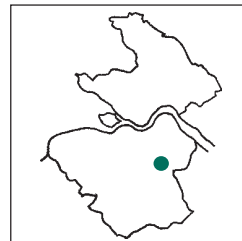
Der udlægges areal til parkeringspladser svarende til 1,5 parkeringspladser pr. bolig.

Parkeringspladser skal indrettes i området mellem Nøvlingvej og den øst-vestgående strækning af Roden (vej a-b) som vist på bilag 2. Dog kan der indrettes enkelte parkeringspladser til særlige formål (parkeringsplads for handicappede m.m.) inden for bebyggelsesområdet syd for vej a-b. Sådanne parkeringspladser kan vejbetjenes fra den nord-sydgående strækning af Roden.

Planbestemmelser

Lokalplan 03-028

Bolig- og erhvervsområde ved Roden, Gistrup



8.9 Parkering, område C

Inden for området skal der indrettes 10 parkeringspladser.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger i jord

Elledninger, telefon- og TV-kabler og lignende må kun udføres som jordkabler.

9.2 Afløbsledninger

Eksisterende afløbsledninger, der forløber gennem lokalplanområdet inden for det areal, der er vist med særlig signatur på bilag 1 og 2 skal respekteres. Inden for dette areal må der ikke iværksættes noget, der kan være til hinder eller skade for ledningsanlæggets beståen, for adgangen til det, for eftersyn eller for reparation og vedligeholdelse af det.

9.3 Antenneanlæg

Der må ikke opsættes individuelle, udvendige antenneanlæg.

10. Miljø

10.1 Miljøklassificering af virksomhed

Inden for lokalplanens område må der kun etableres virksomheder inden for miljøklasse 1-2 (se skemaet Erhvervskategorier, Bilag 3).

De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande bruges som vejledende grundlag ved lokalisering af virksomheder.

11. Grundejerforening

11.1 Område A

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for område A.

Grundejerforeningen skal oprettes når Aalborg Kommune kræver det.

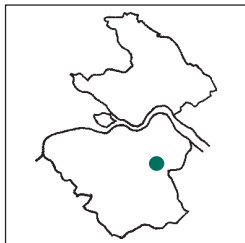
Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de veje, stier, torve og beplantninger som ligger inden for område A.

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Aalborg Kommune.

Kravet om oprettelse af grundejerforening og medlemspligt for grundejere er fastlagt i den hidtil gældende lokalplan 03-004. Ovennævnte bestemmelse er overført uændret til nærværende lokalplan.



Lokalplanområdets sydlige del set fra Roden. Daginstitutionen Roden 11's midlertidige legeplads i forgrunden.



Planbestemmelser

Lokalplan 03-028

Bolig- og erhvervsområde ved Roden, Gistrup

11.2 Område B

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for område B.

Grundejerforeningen skal oprettes når Aalborg Kommune kræver det.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, opholdsarealer og beplantninger inden for område B.

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Aalborg Kommune.

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

12.1 Fjernvarmepligt

Ny bebyggelse må ikke uden Aalborg Kommunes tilladelse tages i brug, før de er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunens anvisning.

12.2 Fællesanlæg

Ny bebyggelse inden for områdets A og B må ikke uden Aalborg Kommunes tilladelse tages i brug, før der er etableret parkeringsarealer, opholdsarealer, beplantning m.m. hørende til bebyggelserne inden for de respektive områder.

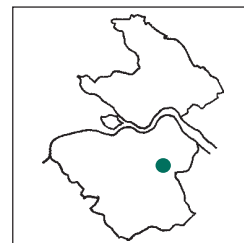
Forholdet til lokalplan 03-004

Lokalplan 03-004 **ophæves** med vedtagelsen af lokalplan 03-028 inden for denne lokalplans område.

Planbestemmelser

Lokalplan 03-028

Bolig- og erhvervsområde ved Roden, Gistrup



Retsvirkninger

Lokalplanen

Når den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort må der hverken retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der gives dispensation.

Det betyder bl.a. at den hidtidige lovlige brug af ejendommene kan fortsætte, hvorimod f.eks. ændret brug, bebyggelse eller udstykning ikke må stride mod lokalplanen.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanen, hvis det ikke strider mod planens principper. Mere væsentlige afvigelser kræver derimod udarbejdelse af en ny lokalplan.

Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen kan Byrådet ekspropriere.

Vedtagelse

Lokalplan 03-028 er endeligt vedtaget af Aalborg Byråd den 23. juni 1997


Kaj Kjær
borgmester


Jørgen Kvist
kommunaldirektør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 28. 06. 1997
fra hvilken dato planen har retsvirkning.




Per Jacobi
planlægger



Tinglysning

Lokalplan 03-028

Bolig- og erhvervsområde ved Roden, Gistrup

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Aalborg

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 10

Akt.nr.:
BH 419

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 3 KN, Gistrup By, Nøvling

Ejendomsejer: Aalborg Kommune

Lyst første gang den: 08.07.1997 under nr. 45389

Senest ændret den : 08.07.1997 under nr. 45389

Lyst på 3 KN, 3 PU, 3 QP, 3 QT, 3 QØ, 3 RB Gistrup by, ~~Gistrup~~ ^{Nøvling}

Retten i Aalborg den 02.09.1997

Henny Jakobsen - Tlf. nr. 96307070

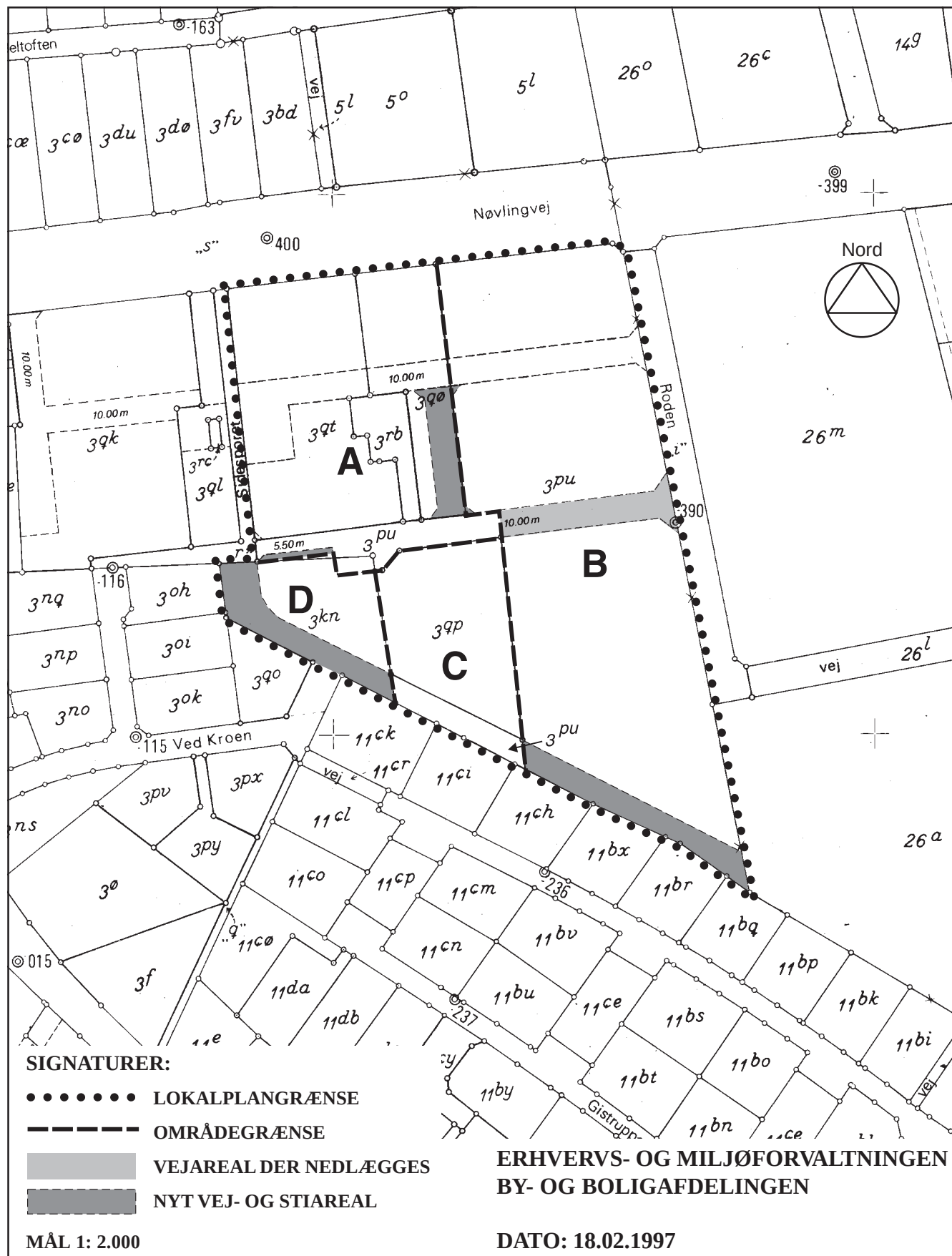
Lokalplan 03-028 Bolig- og erhvervsområde ved Roden, Gistrup, er ophævet for det område, der er omfattet af lokalplan 7-2-101 Centerområde ved Roden, Gistrup, offentligt bekendtgjort den 5. maj 2010.

Aalborg Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, den 5. maj 2010.

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan 03-028

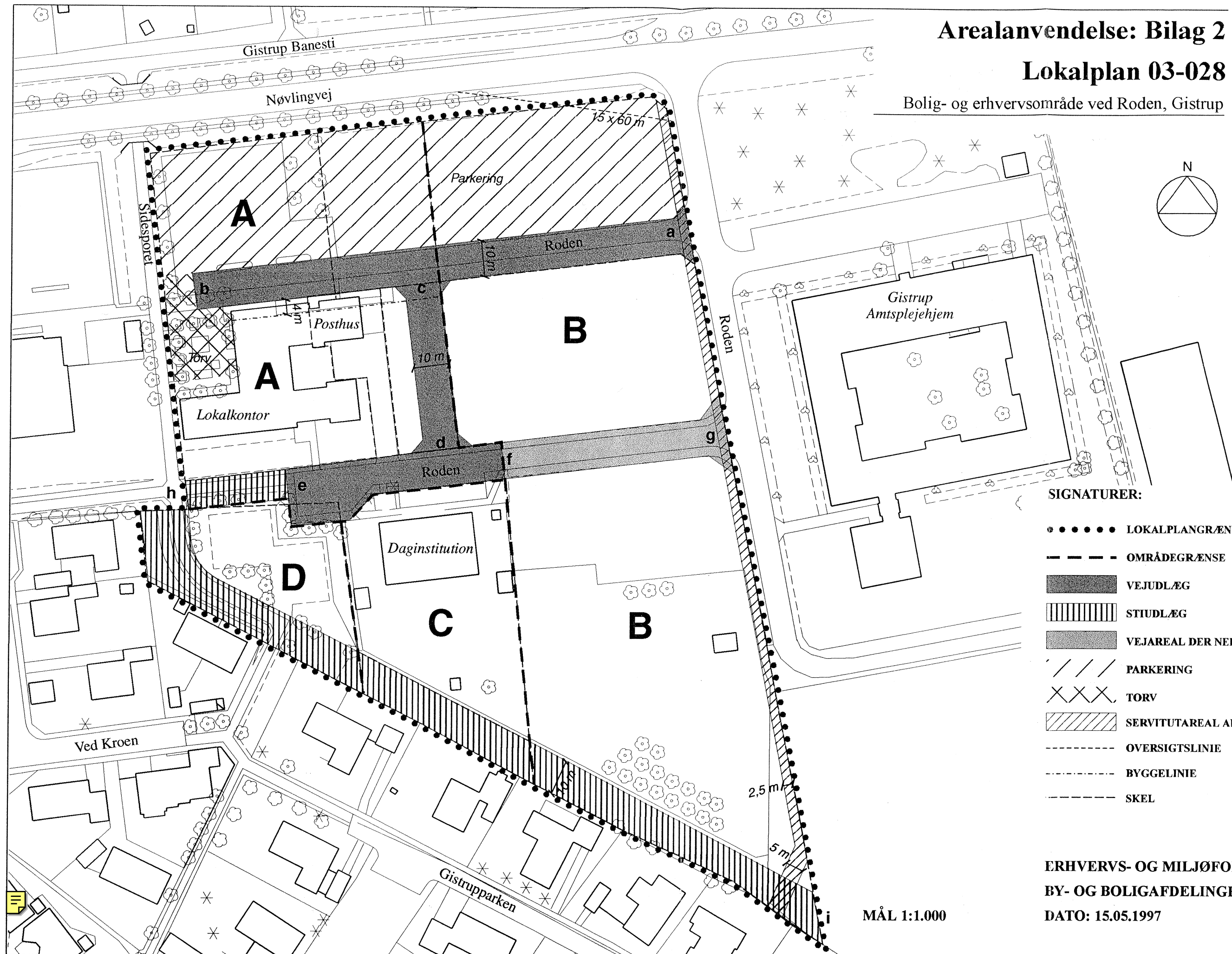
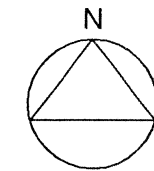
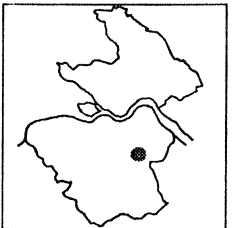
Bolig- og erhvervsområde ved Roden, Gistrup



Arealanvendelse: Bilag 2

Lokalplan 03-028

Bolig- og erhvervsområde ved Roden, Gistrup



SIGNATURER:

- • • • • LOKALPLANGRÆNSE
- - - - - OMRÅDEGRÆNSE
- VEJUDLÆG
- STIUDLÆG
- VEJAREAL DER NEDLÆGGES
- PARKERING
- TORV
- SERVITUTAREAL AFLØBSLEDNING
- OVERSIGTSLINIE
- BYGGELINIE
- SKEL

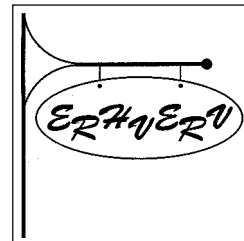
ERHVERVS- OG MILJØFORVALTNINGEN
BY- OG BOLIGAFDELINGEN
DATO: 15.05.1997

MÅL 1:1.000

Erhvervskategorier: Bilag 3

Lokalplan 03-028

Bolig- og erhvervsområde ved Roden, Gistrup



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.

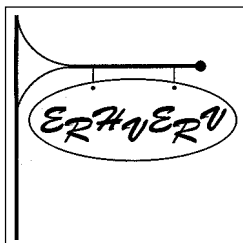
Der opereres med følgende minimumsafstandskrav:

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. F.eks. 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, d.v.s. en kortere nødvendig afstand i forhold til forureningsfølsomme formål som f.eks. boliger. Omvendt kan det være nødvendigt at klassificere en virksomhed højere end forudsat, hvis virksomheden forurener udoverhvad 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.

fortsætter næste side



Bilag 3: Erhvervskategorier

Lokalplan 03-028

Bolig- og erhvervsområde ved Roden, Gistrup

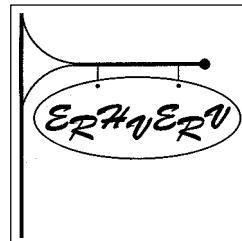
Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger
Butikker	<i>Dagligvarebutik</i> <i>Lavprisvarerhus</i> <i>Supermarked</i> <i>Udvalgsvarerbutik</i>	<i>1-3</i> <i>1-4</i> <i>1-3</i> <i>1-3</i>	
Butikker med værksted	<i>Guld/sølvsmide o.l.</i> <i>Møbelpolstrer o.l.</i> <i>Pottemager o.l.</i> <i>Reparation af A.V.-udstyr o.l.</i> <i>Skomager, skrædder o.l.</i> <i>Urmager o.l.</i>	<i>1-3</i> <i>1-3</i> <i>1-3</i> <i>1-3</i> <i>1-3</i> <i>1-3</i>	
Hotel/restaurant	<i>Bar</i> <i>Diskotek</i> <i>Hotel</i> <i>Restauration o.l.</i>	<i>1-3</i> <i>1-3</i> <i>1-3</i> <i>1-3</i>	
Klinikker	<i>Dyreklinik</i> <i>Kiropraktor</i> <i>Læge, tandlæge o.l.</i> <i>Terapi</i>	<i>1-3</i> <i>1</i> <i>1</i> <i>1</i>	
Kontorer	<i>Administration</i> <i>Advokat, revisor o.l.</i> <i>Arkitekt, ingeniør o.l.</i> <i>Datarådgivning</i>	<i>1</i> <i>1</i> <i>1</i> <i>1</i>	
Service	<i>Bedemand o.l.</i> <i>Ejendommægler o.l.</i> <i>Frisør o.l.</i> <i>Pengeinstitut</i> <i>Post- og telegrafvæsen</i> <i>Rejse-, turist-, billetbureau o.l.</i> <i>Små vaskerier/reenserier o.l.</i>	<i>1</i> <i>1</i> <i>1-3</i> <i>1</i> <i>1</i> <i>1</i> <i>2-3</i>	
Benzinsalg	<i>Benzinsalg (evt. m. tilhørende kiosk, vaskeanlæg, værksted)</i>	<i>2-4</i>	Ingen lakering og undervognsbehandling
Trykkerier	<i>Bogbinderi</i> <i>Fotografisk virksomhed</i> <i>Trykkerivirksomhed o.l.</i>	<i>2-3</i> <i>2-3</i> <i>2-5</i>	
Kulturelle formål	<i>Bibliotek</i> <i>Biograf</i> <i>Kirke/menighedshus</i> <i>Kulturformidling o.l.</i> <i>Medborgerhus</i> <i>Museum/udstilling/galleri</i> <i>Musiklokale</i> <i>Teater</i>	<i>1-3</i> <i>1-3</i> <i>1-3</i> <i>1-3</i> <i>1-3</i> <i>1-3</i> <i>1-3</i> <i>1-3</i>	

fortsætter næste side

Erhvervskategorier: Bilag 3

Lokalplan 03-028

Bolig- og erhvervsområde ved Roden, Gistrup

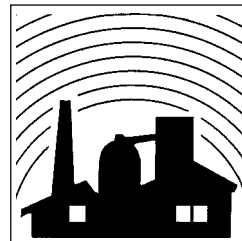


Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger
Fritidsformål	<i>Forlystelse/underholdning Klub/forening Sport</i>	<i>1-5 1-5 1-5</i>	
Undervisning	<i>Forskning Gymnasium Højere uddannelse Kursus/konference Skole</i>	<i>1-3 1-3 1-3 1-3 1-3</i>	
Institutioner	<i>Børneinstitution Døgncenter/forsorg Kollegie Ungdoms/ældrebolig Ældreinstitution</i>	<i>1-3 1-2 1-2 1-2 1-2</i>	
Rekreative formål	<i>Grønne områder Parker Torve, pladser o.l.</i>		
Tekniske anlæg	<i>Antenneanlæg (små) Beskyttelsesrum Kraftvarmeværker Parkeringshus P-pladser Pumpestation o.l. Transformere (små)</i>	<i>3-6 1-4 1-3 1-4</i>	Det forudsættes, at anlæggene kan indpasses på en harmonisk måde

Støj fra erhverv: Bilag 4

Lokalplan 03-028

Bolig- og erhvervsområde ved Roden, Gistrup



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 parantes)
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 fastsættelsen af de vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.

fortsætter næste side



Bilag 4: Støj fra erhverv

Lokalplan 03-028

Bolig- og erhvervsområde ved Roden, Gistrup

Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)

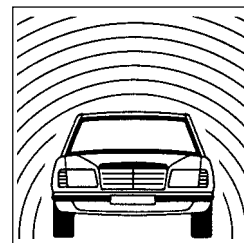
Normalt er baggrundsstøjniveauet i det åbne land lavt. Derfor er det ønskeligt, at støjniveauet fra virksomheder er meget lavt. Hensynet til en række virksomheder, som det er naturligt at placere i det åbne land, gør det

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 5

Lokalplan 03-028

Bolig- og erhvervsområde ved Roden, Gistrup



Støj fra vejtrafik

Vejtrafikstøj skal måles og beregnes som det ener gi-ækvivalente lydtryksniveau over 24 timer $L_{Aeq,24h}$.

Under normale omstændigheder skal årsdøgntrafikken

være på mellem 1.000 og 1.500 biler, før støjniveauet fra vejtrafikken overstiger de 55 dB(A), der er grænsen for støjfølsomme formål som f.eks. 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 trafikomlægninger

Ved anlæg af nye veje og ved varige trafikomlægninger, der medfører øget trafik på eksisterende veje, må trafik-

støjen ikke overskride de grænseværdier, der er angivet i **skema 1**.

anvendelse	udendørs støjniveau	indendørs støjniveau
rekreative formål & sommerhuse (i det åbne land)	50 dB(A)	30 dB(A)
rekreative formål (i byområde)	55 dB(A)	30 dB(A)
boliger	55 dB(A)	30 dB(A)
hotel	60 dB(A)	35 dB(A)
linikker (<i>kun</i> hospitaler) undervisning, institutioner	55 dB(A)	35 dB(A)
linikker (<i>ikke</i> hospitaler) kontorer, service, kulturelle formål	60 dB(A)	35 dB(A)

Skema 1: Grænseværdier for støj fra trafik

Støj fra jernbaner

Jernbanestøj skal måles og beregnes, som det ener gi-ækvivalente lydtrykniveau over 24 timer, $L_{Aeq,24h}$.

Miljøstyrelsen har beregnet konsekvensområdets udstrækning. Afstanden er fastsat ud fra en **samlet** vurdering af støj og vibrationer.

For at sikre et støjniveau på max. 60 dB(A) - der er græn-

sen for støjfølsomme formål som f.eks. boliger - skal følgende **vejledende** mindsteafstand til jernbanens hovedstrækning overholdes:
- Syd for Limfjorden 130 m
- Nord for Limfjorden 70 m.

Lokale forhold kan øge eller mindske konsekvensområdet. F.eks. hvis banen *ikke* ligger i terræn, eller hvis der er opsat støjafskærmning.

Eksisterende jernbaner

Arealer langs eksisterende jernbanestrækninger må *ikke* anvendes til nye støjfølsomme formål, hvor støj fra

jernbanetrafik overstiger de grænseværdier, der er angivet i **skema 2**.

Nye jernbaner eller udvidelse af eksisterende

Ved anlæg af nye jernbaner eller væsentlige omlægninger/udvidelser af trafikken

på eksisterende, skal mulighederne for reduktion af støjbelastningen vurderes.

anvendelse	udendørs støjniveau	indendørs støjniveau
rekreative formål & sommerhuse (i det åbne land)	55 dB(A)	30 dB(A)
rekreative formål (i byområde)	60 dB(A)	
boliger	60 dB(A)	30 dB(A)
hotel	60 dB(A)	30 dB(A)
linikker (<i>kun</i> hospitaler) undervisning, institutioner	60 dB(A)	30 dB(A)
linikker (<i>ikke</i> hospitaler) kontorer, service, kulturelle formål	65 dB(A)	35 dB(A)

Skema 2: Grænseværdier for støj fra jernbaner

fortsætter næste side



Bilag 5: Støj fra trafik

Lokalplan 03-028

Bolig- og erhvervsområde ved Roden, Gistrup

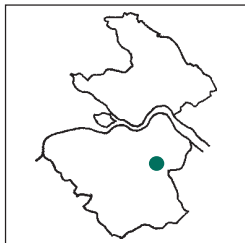
Flystøj

Arealer må *ikke* anvendes til støjfølsomme formål, hvor flystøjen overstiger 55 dB(A).

dørs støjniveau i sove- og opholdsrum *ikke* overstiger 30 dB(A).

Eksisterende byzonearealer, hvor flystøjen er mellem 55 og 60 dB(A), kan anvendes til nye støjfølsomme formål, når det sikres, at det inden-

Flystøjkonsekvensområdets afgrænsning er vist på bindingskortet bagest i kommuneplanen.



Oversigtskort

Lokalplan 03-028

Bolig- og erhvervsområde ved Roden, Gistrup

03-028

