

LOKALPLAN 01-015

LET INDUSTRI
VESTERVEJ
SØNDERHOLM



AALBORG KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
APRIL 2000



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, Teknisk Forvaltning,

Erhvervsafdelingen

Vesterbro 14, Postboks 765,

9100 Aalborg

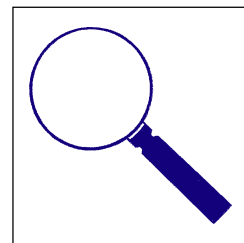
Telefon 99 31 31 31

Udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort er gengivet med tilladelse A.86, Copyright

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 01-015

Let industri, Vestervej, Sønderholm



Redegørelse (grå sider)

Lokalplanens formål	1
Lokalplan-området	2
Lokalplan-områdets omgivelser	2
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	2
Regionplanen	2
Kommuneplanen	3
Kollektiv trafik	4
Tekniske anlæg	4
Miljøforhold	4
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	6

Lokalplanen (hvide sider)

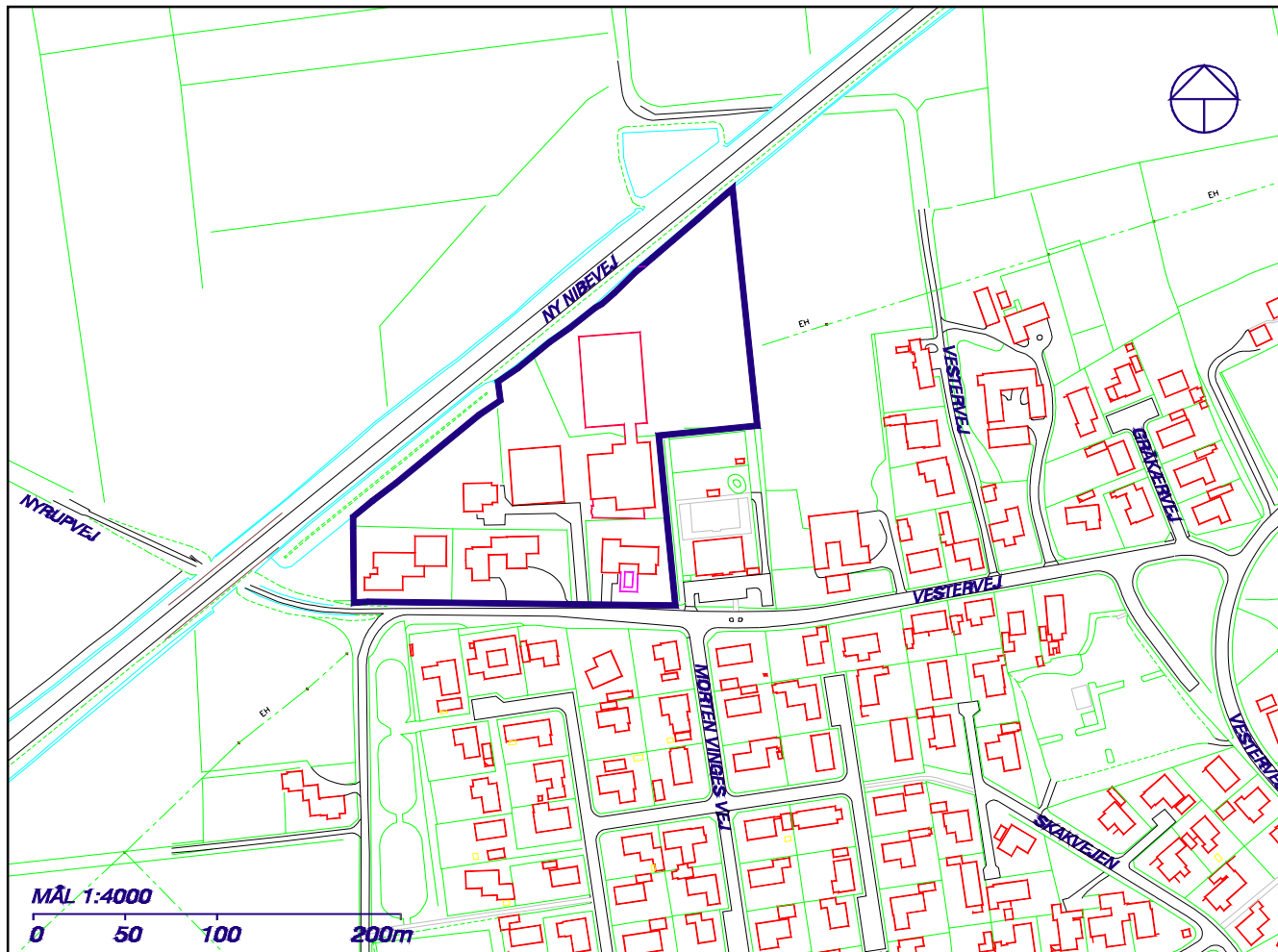
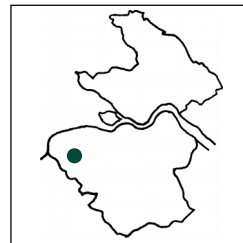
0. Indledning	1
1. Formål	2
2. Område og zonestatus	2
3. Arealanvendelse	2
4. Udstykning	2
5. Bebyggelsens placering og omfang	2
6. Bebyggelsens udseende	3
7. Ubebyggede arealer	4
8. Veje, stier og parkering	5
9. Tekniske anlæg	5
10. Miljø	5
11. Grundejerforening	6
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	6
13. Ophævelse af lokalplan 01-015	6
Retsvirkninger	6
Vedtagelse	7

Bilag

Matrikelkort	bilag nr. 1
Arealanvendelse	bilag nr. 2
Erhvervskategorier	bilag nr. 3
Støj fra erhverv	bilag nr. 4
Støj fra trafik	bilag nr. 5
Parkering	bilag nr. 6

Redegørelse Lokalplan 01-015

Let industri, Vestervej, Sønderholm



Lokalplanområdets afgrænsning

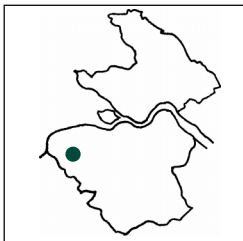
Lokalplanens formål

Denne lokalplan er udarbejdet efter anmodning af ejeren af Vestervej 48, der har opbrugt sine udvidelsesmuligheder, og derfor ønsker at sikre sig, at virksomheden fortsat kan udvikle sig.

Formålet med lokalplanen er at overføre et areal fra landzone til byzone samt at sikre, at området kan anvendes til let industri.

Desuden skal den sikre, at bebyggelsens udseende tilpasses bebyggelsestraditionen i området, kendetegnet ved røde murstenshuse i 1 - 1½ etage samt større lagerbygninger med metalpladebeklædning.

Endelig skal lokalplanen sikre, at området afskærmes ud mod det åbne land af et beplantningsbælte, samt at vejadgangen sker fra Vestervej.



Redegørelse

Lokalplan 01-015

Let industri, Vestervej, Sønderholm

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet udgør dels et udbygget erhvervsområde, og dels et landbrugsareal i landzone, der skal inddrages i erhvervsområdet. Det nuværende erhvervsområde er på knap 2 ha og det udvides med ca. 0,6 ha. Erhvervsområdet er det eneste egentlige erhvervsområde i Sønderholm.

I området er der 5 virksomheder, og på 2 af ejendommene er der en bolig, der beboes af virksomhedens ejer.

Bebyggelserne er af nyere dato - fra 1987 og senere.

I området er der et kraftvarmeverk, et ventilationsfirma, et trykkeri og 2 engroshandelsvirksomheder.

Bebyggelsen er opført i røde tegl og i metalplader.

Lokalplanområdets omgivelser

Sønderholm er lokalcenter med en befolkning, der har svinget omkring 850 personer inden for de sidste 10 år. I 1999 er befolkningen på 832 personer, fordelt på 319 husstande.

Lokalplanområdet ligger i Sønderholms nordvestlige del og afgrænses af Ny Nibevej mod nord, det åbne land mod nordøst og vest, en børneinstitution mod øst og boliger mod syd.



Erhvervsbebyggelse set fra indkørslen til Vestervej 42

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Regionplanen

Der er en bestemmelse i regionplanen om, at der ikke må udlægges erhvervsareal indenfor en afstand af 150 m fra overordnede veje.

Aalborg Kommune har ansøgt om principiel godkendelse af at udvide erhvervsarealet langs Ny Nibevej.

Nordjyllands Amt har givet principiel accept, idet man i forbindelse med den kommende kommune- og lokalplanlægning er indstillet på at betragte forholdet som værende af underordnet betydning for regionplanlægningens formål.

Forudsætningen herfor er:

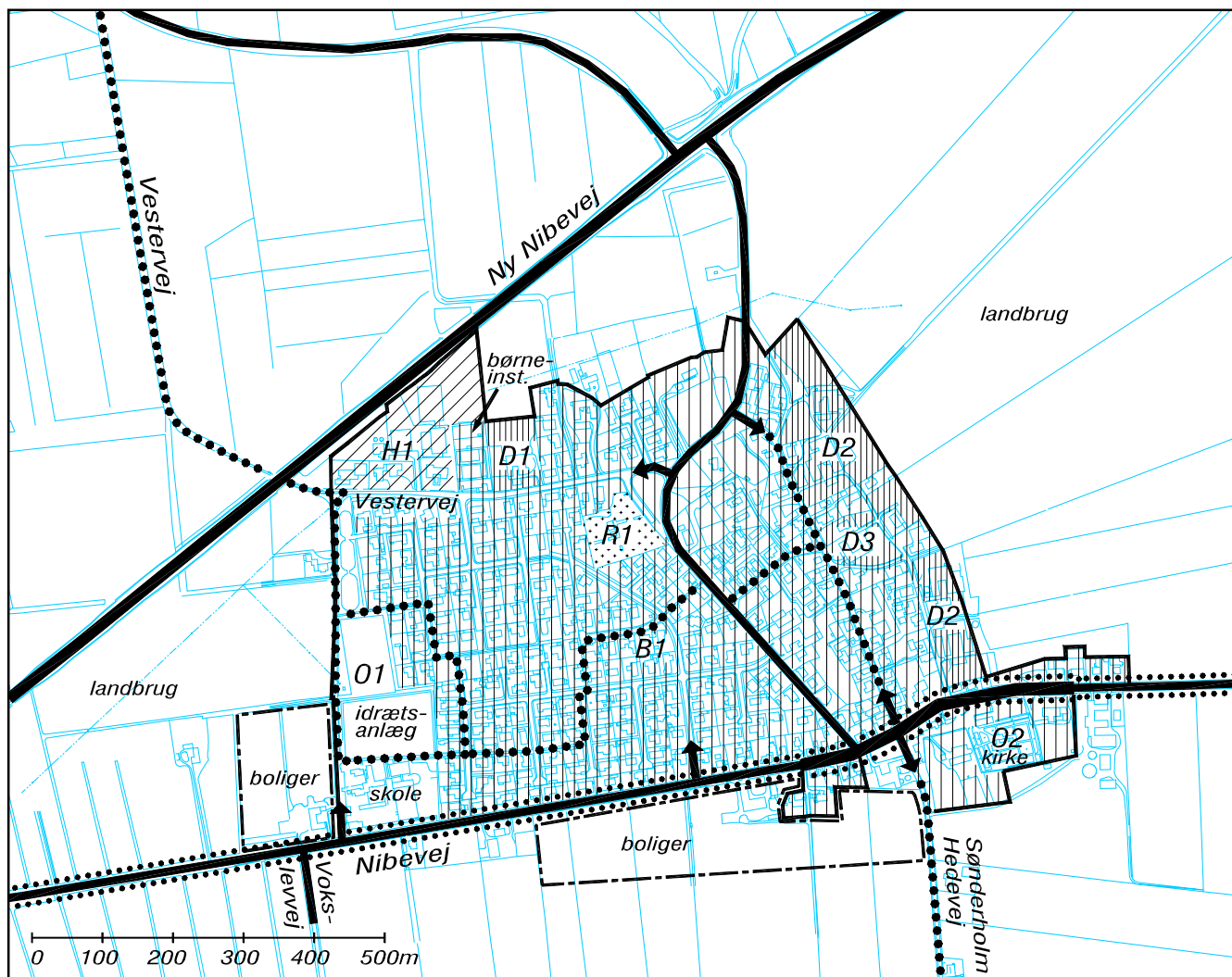
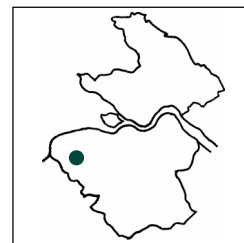
- at der udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan, der overfører området til byzone.
- at bestemmelserne i lokalplan 01-013 videreføres i den kommende lokalplan.
- at bestemmelsen om beplantning, foruden 7,5 m's beplantningsbælte langs områdets afgræns-

ning mod nord og øst, suppleres med tilsvarende beplantningsbælte mod syd,

- at det nu ved kommunens foranstaltning sikres, at beplantningsbælterne i såvel det eksisterende som det kommende erhvervsområde etableres jf. stk. 12.2 i lokalplan 01-013.
- at beplantningen etableres som et hurtigtvoksende, effektivt slørende beplantningsbælte, bestående af en jævn blanding af stedsegrønne og løvfældende træer og buske, og at beplantningen stedse vedligeholdes og efterplantes i fornødent omfang.

Redegørelse Lokalplan 01-015

Let industri, Vestervej, Sønderholm



Kommuneplanens illustrationsplan, Mål 1:10.000

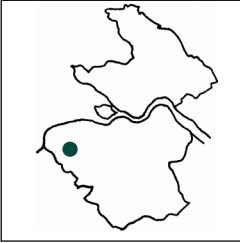
Signaturer:

	H let industri m.m.
	O offentlige formål-off service
	B boliger
	D boliger og erhverv
	R offentlige formål-rekreativt område
	interesseområde efter 1995
	overordnet trafikvej
	lokal trafikvej
	vejadgang
	fartdæmpende trafikvej
	cykelsti
	stiforbindelse

Kommuneplanen

Lokalplanens bestemmelser er ikke i overensstemmelse med Aalborg Kommuneplan, da en del af området heri er udlagt til landbrug. Derfor er der udarbejdet kommuneplantillæg nr. 2.52, der skal være godkendt senest samtidig med, at denne lokalplan vedtages endeligt.

Med kommuneplanrevisionen i 1993 vedtog byrådet at styrke indsatsen for at forebygge forureninggener. Det drejer sig om allerede i planlægningsfa-



Redegørelse

Lokalplan 01-015

Let industri, Vestervej, Sønderholm



Indgangsparti til Vestervej 48

sen at få nye virksomheder lokaliseret bedst muligt - ikke blot i forhold til naboområderne, men også indbyrdes. Lokalplanen følger op på disse miljøhensyn, så den fortsatte udbygning kan ske efter kommuneplanens retningslinier for lokalisering af virksomheder.

Retningslinierne findes i kommuneplanens bilag A, B og C. Disse bilag er i relevant omfang medtaget som lokalplanens bilag 3, 4 og 5.

Byrådet vedtog også, at der i højere grad end hidtil skal lægges vægt på erhvervsområdernes udseende. Det drejer sig om at få virksomhedernes nye bygninger og udendørs anlæg udformet, så de tilpasser sig omgivelserne og præsenterer sig pænt. Lokalplanen følger op på disse mål.

Kollektiv trafik

Området ligger 5-800 m fra nærmeste stoppested. Kollektiv Trafikplanens målsætning om 400 m's gangafstand er således ikke opfyldt. I de fleste af dagtimerne er der kvartersdrift. Målsætningen om 2 afgang i timen er således rigeligt opfyldt.

Tekniske anlæg

I området er der pligt til at tilslutte sig fjernvarme.

Der forløber en 20 kV delvist kabellagt ledning over den nordlige del af området, se bilag nr. 2, og den må der ikke bygges henover. Skal ledningen flyttes, er det som hovedregel rekvisenten af flytningen, der skal betale omkostningerne.

Miljøforhold

A. Grundvand

Lokalplanområdet ligger i beskyttelseszone for vandindvinding, hvorfor grundvandet skal beskyttes mod forurening.

B. Kloakering

Området er delvist omfattet af Aalborg Kommunes spildevandsplan. Det areal, der inddrages i byzone vil blive foreslået inddraget i spildevandsplanen ved førstkommande revision. Spildevandet ledes via en pumpestation til Renseanlæg Vest. Overfladevandet ledes via Kalvekærsgroften til Limfjorden.

C. Affaldsdepoter

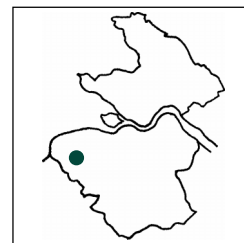
Kommunen har ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er forurening af jorden. Der kan dog have foregået aktiviteter, som har givet anledning til jordforurening. Ved bygge- og anlægsarbejder anbefales det at være opmærksom på eventuelle tegn på forurening af jorden. Konstateres der jordforurening, skal kommunens miljøafdeling informeres.



Gavlpartier på Vestervej 52

Redegørelse Lokalplan 01-015

Let industri, Vestervej, Sønderholm



D. Trafikstøj

På Ny Nibevej er trafikken i gennemsnit på 4.500 køretøjer pr. døgn (årsdøgntrafik 1996), hvoraf ca. 350 er lastbiler over 6 t. 20 m fra vejmidte er trafikstøjbelastningen 66 dB(A) og 50 m fra vejmidte er den 59 dB(A).

På arealer, der er belastet med trafikstøj højere end 55 dB(A), må der ikke placeres ny støjfølsom bebyggelse. (Se nærmere herom i lokalplanens bilag 5, *Støj fra trafik*).

E. Miljøkonsekvensvurdering

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.

Der benyttes et klassificeringssystem med 7 miljøklasser, hvor miljøklasse 1 er den mindst belastende. Til hver klasse er der knyttet en anbefalet minimumsafstand mellem aktiviteten og nærmeste forureningsfølsomme nabo f. eks. en bolig. (Se lokalplanens bilag 3, *Erhvervskategorier*).

Klassificeringen i bilag 3 er vejledende. Der kan forekomme situationer, hvor en aktivitet kan placeres i en lavere eller højere miljøklasse. Indplaceringen sker ud fra en konkret miljømæssig vurdering af den enkelte virksomhed.

Lokalplanen begrænser ikke den igangværende, lovlige erhvervsudøvelse for områdets eksisterende virksomheder.

Eksisterende virksomheder betragtes som nye, når de udvides eller ændres væsentligt. Ansøges Aalborg Kommune om en større ombygning eller produktionsændring, vil projektet blive miljøvurderet. En miljøafgørelse, der tillader udvidelse eller æn-

dringer, kan indeholde særlige krav om forureningsbegrænsning, fordi området støder op til forureningsfølsom anvendelse.

Eksisterende boliger i området bevirker, at de virksomheder, der ligger nærmest, vil blive pålagt at overholde skærpede krav om støjbegrænsning. Omgivelseren omkring sådanne boliger vil nemlig blive betragtet som udlagt til „Områder for boliger og erhverv“, og ikke, som lokalplanen foreskriver til „Erhvervsområder til let industri m.m.“

For **nye boliger**, der opføres i tilknytning til en virksomhed (jfr. punkt 3.1) indebærer det ikke, at støjkravene til virksomheden og dens naboer skærpes. En sådan bolig vil derfor kunne blive udsat for en støjbelastning på 60 dB(A) over hele døgnet. I skel mod støjfølsomme anvendelser som f. eks børnehaven og mod de eksisterende boliger, er der dog skærpede støjkrav, se nærmere herom i lokalplanens bilag 4, *Støj fra erhverv*.

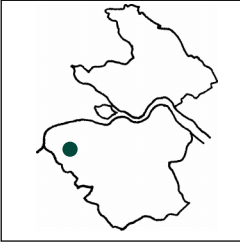
F. Æstetik

For nye virksomheder og eksisterende virksomheder, der ændres væsentligt, stiller lokalplanen krav om udseende af bebyggelse, beplantning, skiltning m.v.

Det fuldt udbyggede område skulle gerne være et erhvervsområde, der med sine bygninger og tilplantninger giver Sønderholm en præsentabel afgrænsning mod Ny Nibevej og det åbne land.



Lagerhalleme på Vestervej 48, set fra Vestervej



Redegørelse

Lokalplan 01-015

Let industri, Vestervej, Sønderholm

Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder

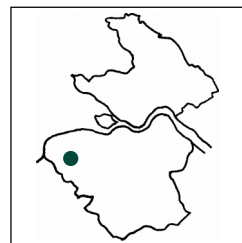
Realiseringen af lokalplanen kræver, at Nordjyllands Amt betragter nyudlægget af erhvervsområdet langs Ny Nibevej som et forhold af underordnet betydning for Regionplanens formål.

Nordjyllands Amt har ved forhåndstilkendegivelse meddelt, at dette er tilfældet.

Planbestemmelser

Lokalplan 01-015

Let industri, Vestervej, Sønderholm



Matr.nr. 10 dh m.fl.
Sønderholm By, Sønderholm

AALBORG KOMMUNE, Teknisk Forvaltning, By og Miljø
Erhvervsafdelingen
Vesterbro 14, 9000 Aalborg, Tlf. 99 31 31 31

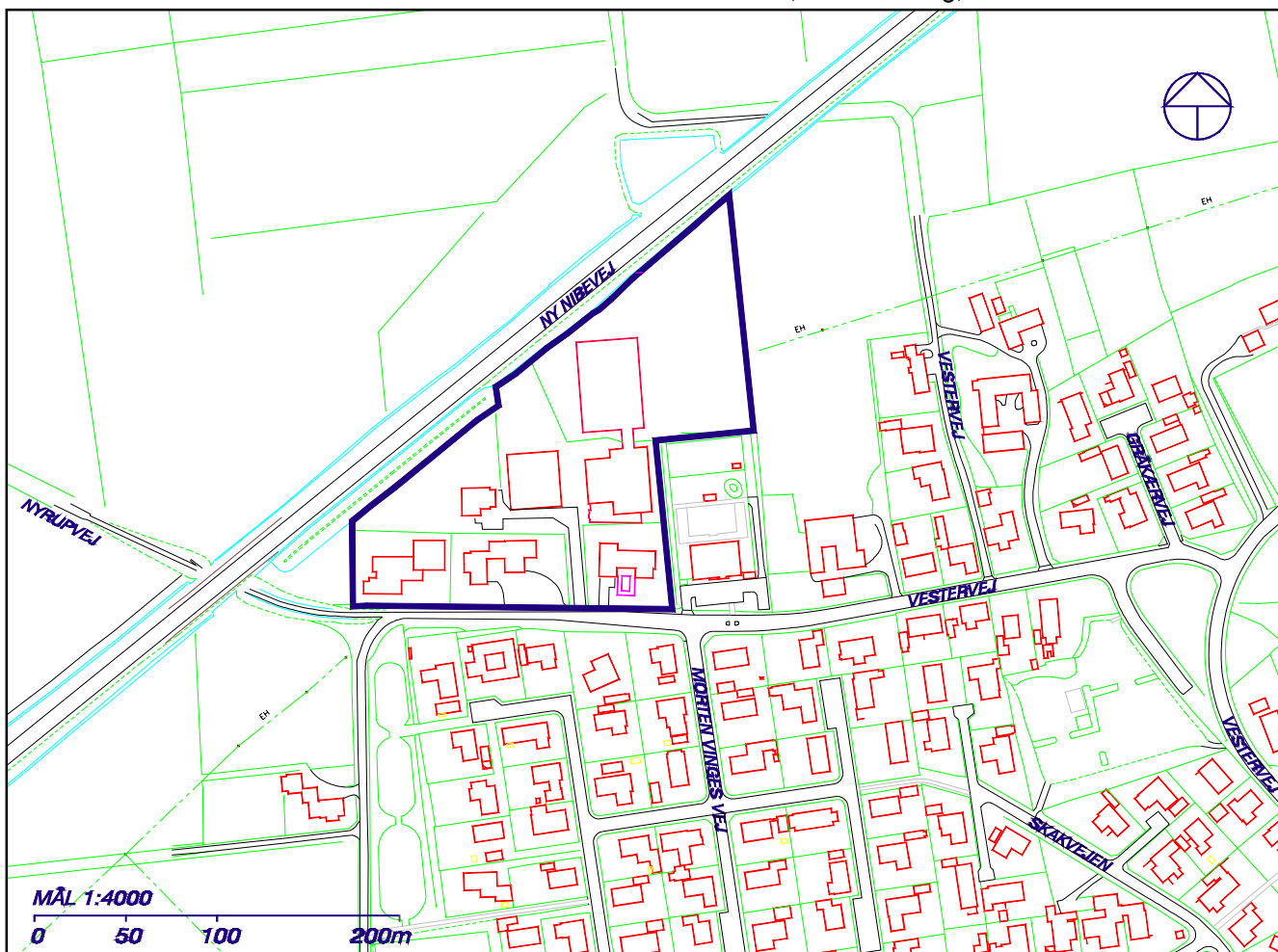


Fig. 1: Lokalplanområdets afgrænsning

Aalborg Kommune

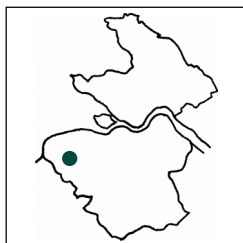
Lokalplan 01-015

Let industri, Sønderholm

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 01-015

Let industri, Vestervej, Sønderholm

1. Formål

1.1

Lokalplanens formål er at sikre,

at området kan anvendes til let industri,

at erhvervsområdet udvides ved at overføre et areal fra landzone til byzone,

at ny bebyggelses udseende tilpasses bebyggelsestraditionen i området, kendetegnet ved røde murstenshuse i 1 - 1½ etage samt større lagerbygninger med metalpladebeklædning,

at området afskærmes af et hurtigtvoksende, slørende beplantningsbælte, samt

at vejadgangen sker fra Vestervej.

2. Område og zonestatus

2.1 matrikel-oversigt

Lokalplanens område er vist på bilag nr. 1 og 2.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Sønderholm by, Sønderholm

10 dh, 10 di, 10 dl, 10 dm, 10 dn,
samt alle parceller, der efter den 15. oktober 1999
udstykket fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område

2.2 zonestatus

Den del af området, der ligger i byzone, skal forblive i byzone. Del af matr. nr. 10 dn, Sønderholm by, Sønderholm, overføres fra landzone til byzone. Området udgør ca. 5.970 m².

3. Arealanvendelse

3.1 anvendelse

- * Kontorer
- * Service (kun små vaskerier/reenserier o.l.)[□]
- * Trykkerier
- * Tekniske anlæg
- * Engroshandel o.l.
- * Værksteder o.l.
- * Mindre industri

[□] Begrænsningen skyldes, at mere kundeorienterede funktioner bør placeres i et centerområde.

Hvis det er nødvendigt for en virksomheds drift, kan der indrettes bolig til indehaver, bestyrer eller portner.

Anvendelse og miljøklasser er specificeret i skemaet *Erhvervskategorier*, bilag 3.

De miljømæssige krav til anvendelsen fremgår af lokalplanens punkt 10.1.

4. Udstykning

Ingen bestemmelser ud over eksisterende lovgivning.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 bebyggelsens placering

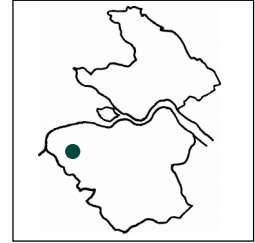
Ny bebyggelse skal placeres inden for de på bilag nr. 2 viste byggefelter. Det østlige byggefelts vestgrænse fastsættes i grænsen af det 4 m brede deklarationsbælte omkring regnvandsledningen, i princippet som vist på bilag nr. 2.

Byggefeltet kan udvides mod syd, som vist på bilag nr. 2, hvis kloakledningen med tilhørende deklarationsbælte flyttes uden for byggefeltet.

Planbestemmelser

Lokalplan 01-015

Let industri, Vestervej, Sønderholm



Deklarationsbæltet skal indmåles forud for opførelse af bebyggelse inden for det østlige byggefelt.

Ved byggeri i det østlige byggefelt ved deklarationsbæltet vil der blive stillet krav om, at fundamentet skal føres ned i en dybde på 10 cm under regnvandsledningens udvendige bundkote.

5.2 mellembygning

Der kan tillige opføres en mellembygning mellem bygningen umiddelbart vest for regnvandsledningen og en bygning i det østlige byggefelt. Mellembygningen må højst være 7 m bred.

Hvis der skal gives tilladelse til at bygge hen over en ledning, kræver det tilladelse af ledningsejeren. Tilladelsen vil indeholde vilkår om,

at mellembygningen etableres uden berøring af jordoverfladen (fritbærende gulve og facader),

at det ved tinglysning sikres, at den til enhver tid værende lodsejer skal fjerne bygningen med det varsel og i det omfang kommunen skønner det nødvendigt i forbindelse med omlægning i samme tracé/sanering, reparation eller ved vedligeholdelse af den tinglyste kloakledning, og at efterfølgende retablering af mellembygningen udføres af lodsejer,

at alle udgifter i forbindelse med ovenstående afholdes af lodsejer,

at eventuelle skader, der påføres kommunens kloakledning under opførelse af bygning, udbedres uden udgift for kommunen.

Såfremt grundejeren vil opføre mellembygningen, udarbejder bygningsmyndigheden den endelige tilladelse indeholdende ovennævnte betingelser. Bygningsmyndigheden sørger desuden for tinglysning af deklaration af mellembygningens opførelse over deklarationsbælte indeholdende betingelserne for opførelsen. Dette sker som tillæg til den eksisterende deklaration.

Hvis den separate spildevandsledning omlægges for at udvide byggefeltet mod syd som vist på bilag 2, skal følgende krav opfyldes:

- *Projekt for omlægning af ledning skal godkendes af Spildevandsafdelingen inden udførelsen påbegyndes.*
- *Dæksler på brønde føres i terræn.*
- *Tidsplan, udførelsesmetode og entreprenør for omlægning af ledningen skal godkendes af Spildevandsafdelingen.*
- *Der skal føres tilsyn med omlægningen af ledningen efter Spildevandsafdelingens anvisninger.*
- *Alle udgifter i forbindelse med omlægningen af ledningen, herunder projektering, tilsyn ect. afholdes af lodsejer.*
- *Den omlagte ledning skal sikres ved tinglysning.*
- *Ud over den almindelige deklarationstekst vil det af deklarationen fremgå, at lodsejeren har pligt til inden for to timer at skabe adgang til og fjerne træer og buske inden for deklarationsbæltet, i det omfang kommunen skønner det nødvendigt i forbindelse med drift, reparation, vedligeholdelse eller omlægning i samme tracé af den tinglyste ledning, og at den efterfølgende retablering af plantebæltet udføres af lodsejer, samt at alle udgifter i forbindelse med fjernelse og retablering afholdes af lodsejer.*

For de øvrige ejendomme i området fastsættes der ikke bestemmelser om placering, ud over almindelig byggelovgivning.

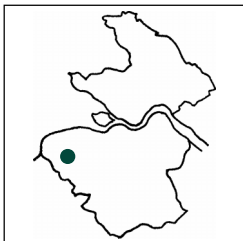
5.2 bebyggelsens omfang

- * Bebyggelsesprocent max. 50
- * Etager max 1½
- * Højde max. 8½ m. Undtaget herfra er skorstene og lignende.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 æstetik

Der må ikke opsættes udvendige antenneanlæg, der er synlige fra Ny Nibevej og Vestervej. Øvrige tekniske installationer skal være skjult i bygninger eller indgå bevidst som arkitektoniske elementer i bebyggelsen.



Planbestemmelser

Lokalplan 01-015

Let industri, Vestervej, Sønderholm

6.2 materialer

Bebyggelsen skal generelt udføres med ydervægge og tag i røde tegl. Specielle arkitektoniske udtryk kan fremhæves med partier af f.eks. træ og glas. Lagerbygninger o.l. kan udføres med stålpladebeklædning. Småbygninger og mellembygningen over deklaraionsbæltet for regnvandsledningen kan opføres i træ.

Lagerbygninger skal opføres med hvide facader og blå gavle, i samme stil som de eksisterende haller.

Hvis specielle arkitektoniske udtryk ønskes fremmet ved hjælp af farver, skal det være en blå farve, der harmonerer med de øvrige blå farver i området.

Transformere, pumpestationer, o.l. tekniske anlæg, skal opføres i røde tegl.

6.3 tag

Tage skal have en hældning i forhold til det vandrette plan på 15 - 45°. Undtaget herfra er småbygninger.

6.4 belysning

Belysning på facader må ikke være til gene for færdsel på vej eller for naboer.

6.5 skilte

Skilte skal ved deres form, farve og materialer tilpasses områdets karakter af lokalt erhvervsområde, og de må ikke dominere omgivelserne. Der må opsættes 1 flagstang pr. ejendom.

Der må kun opsættes ét skilt på én af facaderne ud mod Ny Nibevej.

Der må ikke placeres fritstående skilte mellem vejskel og bebyggelsen.

Skiltes udformning og placering skal godkendes af Aalborg Kommune. Kommunen administrerer skiltning efter byggelovens bestemmelser, suppleret med lokale retningslinier for erhvervsfacader- og skilte.

I øvrigt henledes opmærksomheden på Naturbeskyttelseslovens § 21, hvorefter der ikke må opsættes skilte, der virker dominerende på landskabet eller er synlig over store afstande.

7. Ubebyggede arealer

7.1 beplantning

Der udlægges areal til et beplantningsbælte mod områdets afgrænsning mod nord, syd og øst, som vist på bilag nr. 2. Beplantningsbæltet skal være min. 7,5 m bredt, og skal mod nord følge vejbygge-linien.

Byggelinien ligger 20 m fra vejmidte.

7.2 beplantningsplan

Beplantningen skal bestå af en jævn blanding af stedsegrønne og løvfældende træer (50%) og buske (50%) i 5 rækker, der skal plantes i indbyrdes afstand af 1,5 x 1,5 m. Yderste række placeres 0,75 m fra skel. Der må ikke plantes i en afstand af 2 m fra centrum af gennemløbsbrønde på de offentlige kloakledninger.

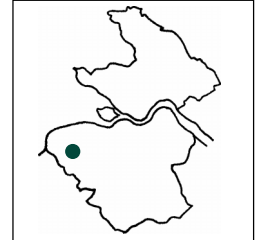
Beplantningen skal stedse vedligeholdes som et slørende hegn og efterplantes i fornødent omfang.

Planterne skal bestå af en blanding af:
Træer: Røn, ask, douglasgran, skovfyr og vintereg.
Buske: Gedeblad, fjeldrips, hunderose, hassel, mirabel og taks.

Planbestemmelser

Lokalplan 01-015

Let industri, Vestervej, Sønderholm



7.3 hegn

Hegn i skel skal være levende hegn, evt. suppleret med trådhegn i op til 1,80 m's højde. Uanset disse bestemmelser kan der etableres støjskærm, hvis det er nødvendigt.

7.4 oplag

Udendørs oplag må ikke finde sted, medmindre det sker i tæt hegnede og dertil indrettede arealer.

7.5 ubebygget grundareal

Ubebygget grundareal, der ikke er befæstet til færdsel, oplag eller ophold, skal henligge som græsarealer, beplantet med spredte grupper af træer og buske.

8. Veje, stier og parkering

8.1 vejadgang

Vejadgangen til området skal ske fra Vestervej, som vist på bilag nr. 2.

8.2 stier

Der skal sikres stiadgang til gennemløbsbrønde på de offentlige kloakledninger.

8.3 parkering

Der udlægges tilstrækkeligt parkeringsareal til at imødekomme den enkelte virksomheds behov. Parkering skal overholde de vejledende normer, der er nævnt i *Hovedtillæg 1997, Bykatalog, Parkering* (bilag nr. 6).

9. Tekniske anlæg

9.1 ledningsanlæg

El-ledninger og lignende skal fremføres under terræn.

9.2 øvrige tekniske anlæg

Transformere, pumpestationer o.l. kan etableres, når de opfylder kravene i lokalplanens punkt 3 om anvendelse, punkt 5 om bebyggelsens placering og omfang samt punkt 6 om bebyggelsens udseende.

9.3 højspændingsanlæg

Højspændingsledningen, vist på bilag nr. 2, er kabelagt på en del af det vestlige areal, og der er et deklarationsbælte på 0,75 m, hvor der ikke må bebygges, ligesom der ikke må plantes træer og buske med dybdegående rødder, med mindre ledningen flyttes.

10 Miljø

10.1 støj fra aktiviteter på området

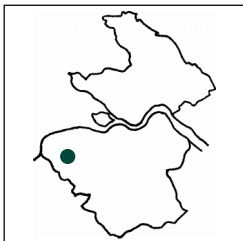
Der må kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1-3 (Se skemaet *Erhvervskategorier*, bilag nr. 3)

Der kan fastsættes grænseværdier for den støjbelastning virksomheden må påføre omgivelserne. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomhederne fremgår af bilag nr. 4.

10.2 støj fra trafik

På arealer, der er belastet med trafikstøj højere end 55 dB(A) må der ikke placeres ny støjfølsom bebyggelse (bl.a. boliger).

Se nærmere herom i lokalplanens bilag 5, Støj fra trafik.



Planbestemmelser

Lokalplan 01-015

Let industri, Vestervej, Sønderholm

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

12. Betingelse for at ny bebyggelse kan tages i brug.

12.1 fjernvarme

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning.

12.2 beplantning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de i punkt 7.1 nævnte beplantninger er etableret efter retningslinierne i punkt 7.2.

13. Ophævelse af lokalplan 01-013

13.1

Med byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan 01-013 i sin helhed.

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.

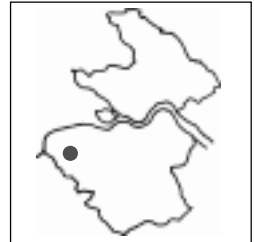
Byrådet kan dispensere fra lokalplanen, hvis det ikke strider mod planens principper. Mere væsentlige afvigelser kræver derimod udarbejdelse af en ny lokalplan.

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

Planbestemmelser

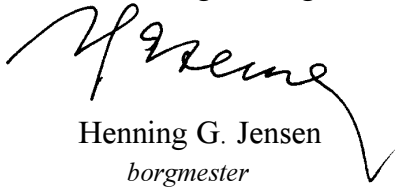
Lokalplan 01-015

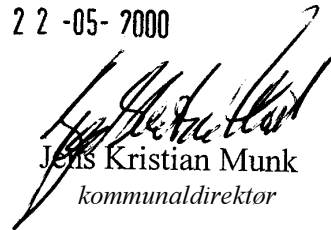
Let industri, Vestervej, Sønderholm



Vedtagelse

Lokalplan 01-015 er endeligt vedtaget af Aalborg Byråd den 22-05-2000


Henning G. Jensen
borgmester


Jens Kristian Munk
kommunaldirektør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 27-5-2000

Fra hvilken dato lokalplanens retsvirkninger indtræder


Inge-Merete Lind
Akademiingeniør



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

Side: 8

Akt.nr.:
BN 344

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 10 DH, Sønderholm By, Sønderholm

Ejendomsejer: Erik Tonndorff Bramsen

Lyst første gang den: 05.09.2000 under nr. 50141

Senest ændret den : 05.09.2000 under nr. 50141

Lyst på de i dokumentet nævnte matrikelnumre.

Retten i Aalborg den 11.09.2000



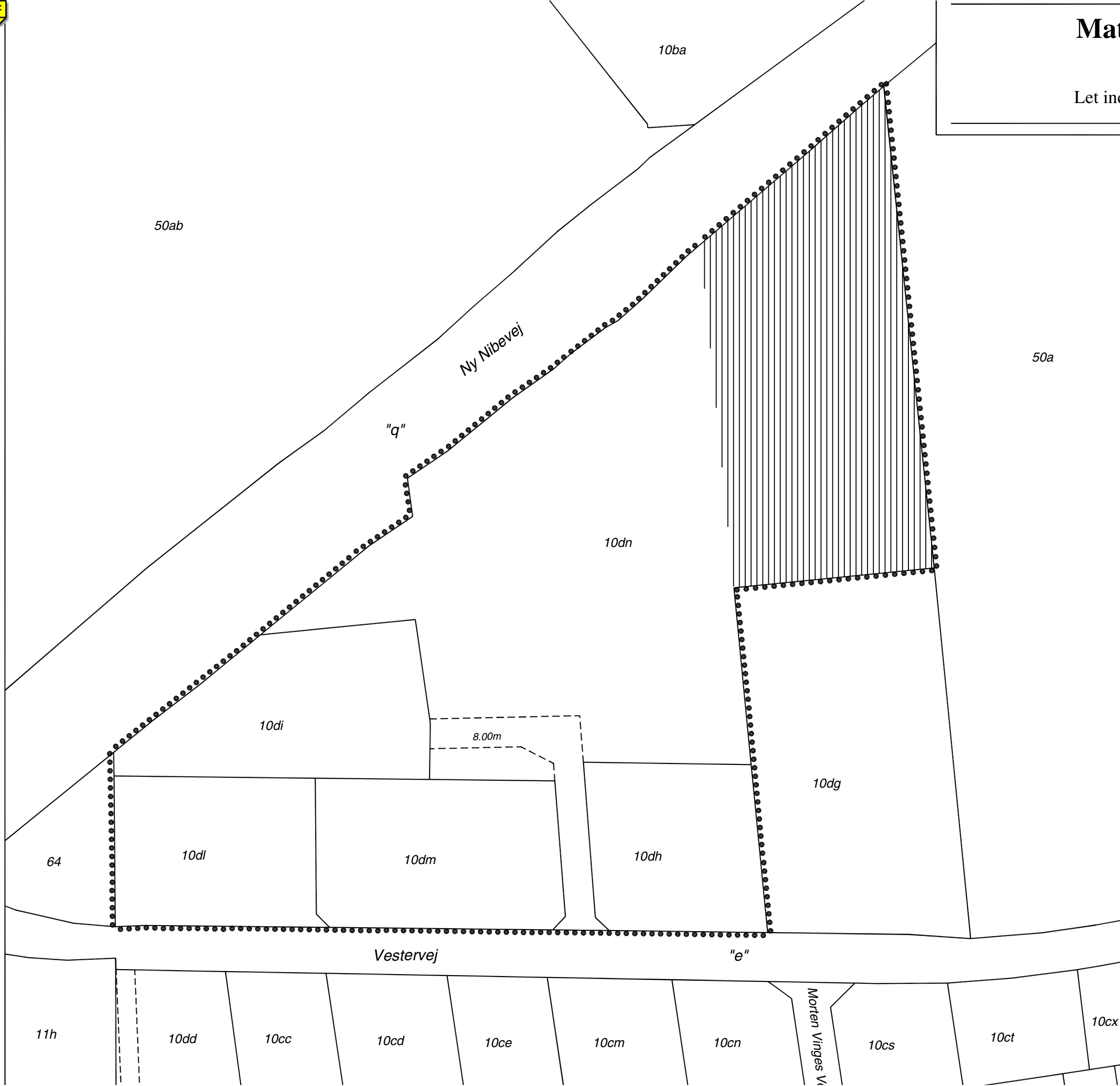
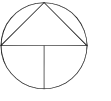
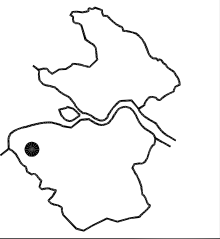
Inge Dreier Tlf.96307065



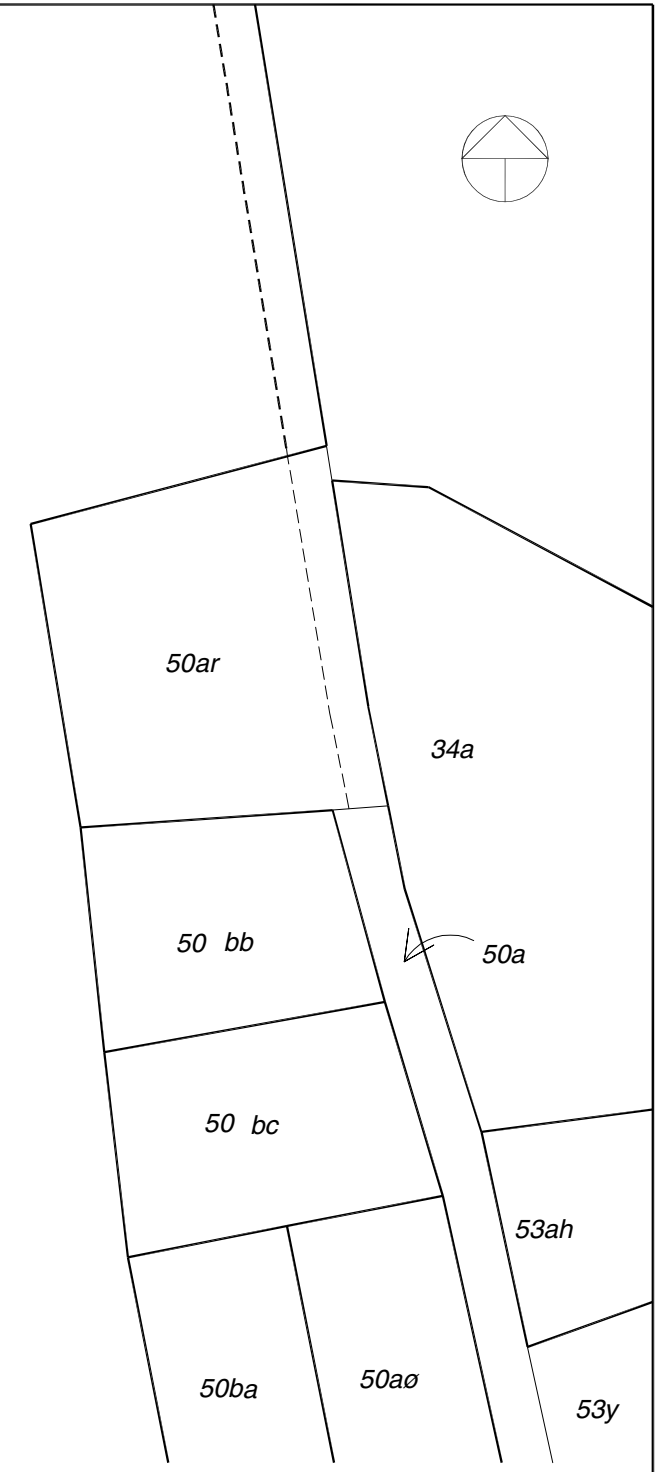
Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan 01-015

Let industri, Vestervej, Sønderholm



50a



Ejerlav: Sønderholm By, Sønderholm

SIGNATURER:

- LOKALPLANGRÆNSE
- ||||||| AREAL, DER OVERFØRES TIL BYZONE

TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ ERHVERVSADFDELINGEN

DATO: 26-10-1999

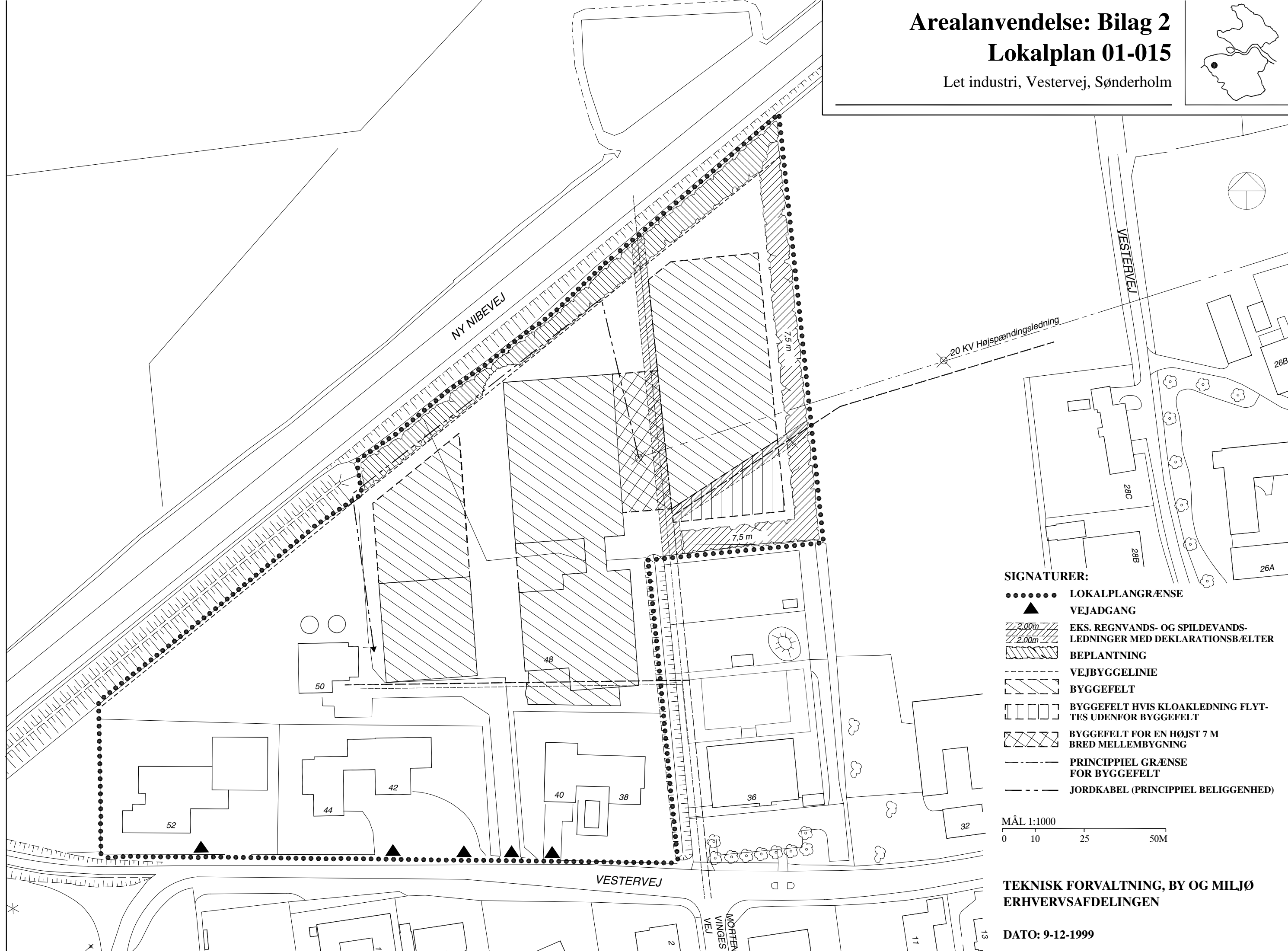
MÅL: 1:1000



Arealanvendelse: Bilag 2

Lokalplan 01-015

Let industri, Vestervej, Sønderholm



SIGNATURER:

- LOKALPLANGRÆNSE
- ▲ VEJADGANG
- EKS. REGNVANDS- OG SPILDEVANDS-LEDNINGER MED DEKLARATIONSBÆLTER
- BEPLANTNING
- - - - - VEJBYGGELINIE
- BYGGEFELT
- BYGGEFELT HVIS KLOAKLEDNING FLYTTES UDENFOR BYGGEFELT
- BYGGEFELT FOR EN HØJST 7 M BRED MELLEMBYGNING
- - - - - PRINCIPPIEL GRÆNSE FOR BYGGEFELT
- - - - - JORDKABEL (PRINCIPPIEL BELIGGENHED)

MÅL 1:1000
 0 10 25 50M

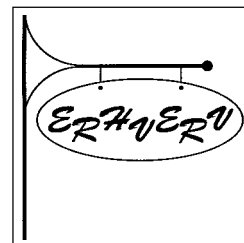
TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
 ERHVERVSAFDELINGEN

DATO: 9-12-1999

Erhvervskategorier: Bilag 3

Lokalplan 01-015

Let industri, Vestervej, Sønderholm



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).

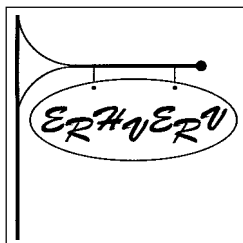
Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle beliggenhedskrav, hvor afstanden til boligområder skal være større end 500 meter. Som eksempel kan nævnes særligt risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

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 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 3: Erhvervskategorier

Lokalplan 01-015

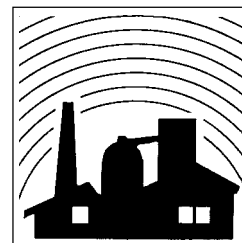
Let industri, Vestervej, Sønderholm

Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger
Trykkerier	<i>Bogbinderi</i> <i>Fotografisk virksomhed</i> <i>Trykkerivirksomhed o.l.</i>	2-3 2-3 2-5	
Tekniske anlæg	<i>Antenneanlæg (små)</i> <i>Beskyttelsesrum</i> <i>Kraftvarmeværker</i> <i>P-pladser</i> <i>Pumpestation o.l.</i> <i>Transformere (små)</i>	3-6 1-3 1-4	
Engroshandel o.l.	<i>Aftapning/pakning/oplag</i> <i>Engroshandel</i> <i>Lagervirksomhed</i>	3-6 2-6 2-6	
Værksteder o.l.	<i>El-installatør</i> <i>Elektroteknik</i> <i>Fødevarefremstilling</i> <i>Glarmester</i> <i>Maskinværksted</i> <i>Smedie, VVS</i> <i>Snedker</i> <i>Stenhugger</i> <i>Tekstil-/tøjproduktion</i>	2-3 2-3 3-4 2-3 2-6 2-6 3-5 3-5 2-4	
Mindre industri	<i>Elektroteknik</i> <i>Fødevarefremstilling</i> <i>Maskinfabrik</i> <i>Protein-/enzymfremstilling</i> <i>Tekniske installationer</i> <i>Tekstil-/tøjproduktion</i>	2-4 3-6 2-5 3-6 2-6 3-5	

Støj fra erhverv: Bilag 4

Lokalplan 01-015

Let industri, Vestervej, Sønderholmv



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.

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 imid-

lertid 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.

fortsætter næste side



Bilag 4: Støj fra erhverv

Lokalplan 01-015

Let industri, Vestervej, Sønderholm

Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)

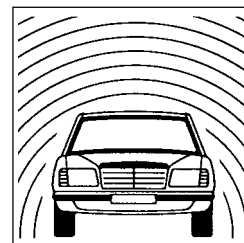
Normalt er baggrundsstøjniveauet i det åbne land lavt. Derfor er det ønskeligt, at støjniveauet fra virksomheder er meget lavt. Hensynet til en række virksomheder, som det er naturligt at placere i det åbne land, gør det imid-

lertid 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 01-015

Let industri, Vestervej, Sønderholm



Støj fra vejtrafik

Vejtrafikstøj skal måles og beregnes som det energi-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, f.eks. boliger.

Eksisterende og planlagte veje

Arealer langs eksisterende og planlagte veje må *ikke* anvendes til støjfølsomme for-

mål, 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, der medfører øget trafik på eksisterende veje, må trafik-

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

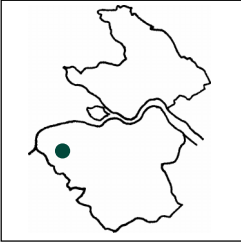
anvendelse	udendørs støjniveau	indendørs støjniveau
rekreative formål & sommerhuse (i det åbne land)	50 dB(A)	30 dB(A)
rekreative formål (i byområde)	55 dB(A)	30 dB(A)
boliger	55 dB(A)	30 dB(A)
hotel	60 dB(A)	35 dB(A)
klinikker (<i>kun</i> hospitaler) undervisning, institutioner	55 dB(A)	35 dB(A)
klinikker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

Skema 1: Grænseværdier for støj fra trafik



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

Bebyggelsens art	P- NORMER : <ul style="list-style-type: none">• Thistedvejområdet• Den øvrige del af Aalborg Kommune
Boligbyggeri: Fritliggende enfamiliehuse Rækkehuse, dobbelthuse og lign. Etagenhuse Ungdomsboliger, kollegier, enkeltværelser Plejhjem, ælderboliger m.v.	2 parkeringspladser pr. hus 1½ parkeringsplads pr. hus/lejlighed. Parkeringspladserne kan etableres i fælles P-anlæg 1½ parkeringsplads pr. bolig 1 parkeringsplads 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 parkeringsplads for hver fjerde bolig samt de nødvendige pladser til personale og gæster.
Erhvervsbyggeri: Kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger Lagerbygninger Servicestationer Hoteller Restaurationer og lignende Supermarkeder/discountbutikker/større udvalgswarebutikker Øvrige butikker	1 parkeringsplads pr. 50 m ² etageareal (ekskl. garageareal) 1 parkeringsplads pr. 100 m ² 10 parkeringspladser 1 parkeringsplads pr. 2 værelser 1 parkeringsplads pr. 10 siddepladser 1 parkeringsplads pr. 25 m ² salgsareal samt 1 P-plads pr. 50 m ² bruttoetageareal i øvrigt 1 parkeringsplads pr. 50 m ²
Andre erhvervsjendomme:	Fastsættes efter byrådets individuelle vurdering af antal ansatte samt kunder.
Blandet bolig og erhverv:	Fastsættes som summen af kravet til de enkelte funktioner.
Andet byggeri: Teatre, biografer og lign. Idrætshaller Sportsanlæg Sygehuse Skoler Daginstitutioner	1 parkeringsplads pr. 8 siddepladser 1 parkeringsplads pr. 10 personer som hallen må rumme (dog mindst 20 pladser) 1 parkeringsplads pr. 5 siddepladser 1 parkeringsplads pr. 125 m ² etageareal 1 parkeringsplads pr. 2 ansatte samt 1 P-plads pr. 4 elever over 18 år 4 parkeringspladser 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.	



Oversigtskort Lokalplan 01-015

Let industri, Vestervej, Sønderholm

01-015

