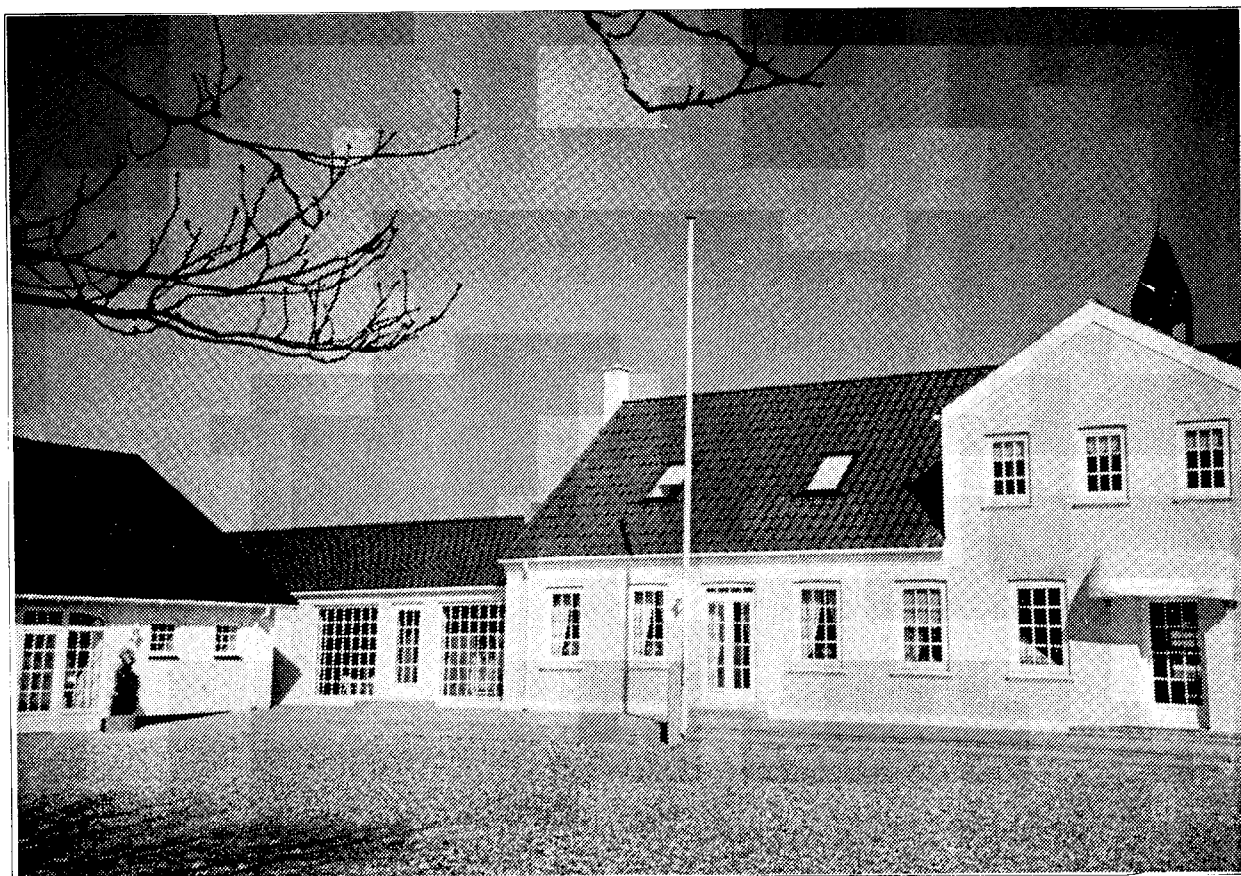


# LOKALPLAN 05-046

**KURSUSCENTER OG PENSIONAT**

**EGHOLM VESTERGAARD**



**AALBORG KOMMUNE**

MAGISTRATENS 2. AFDELING  
AUGUST 1994



# 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,  
Vesterbro 14, Postbox 765,  
9100 Aalborg

Telefon 99 31 31

## **Redegørelse (grå sider)**

Lokalplanens formål .....	1
Lokalplanområdet .....	2
Lokalplanområdets omgivelser .....	2
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning .....	3
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder .....	3

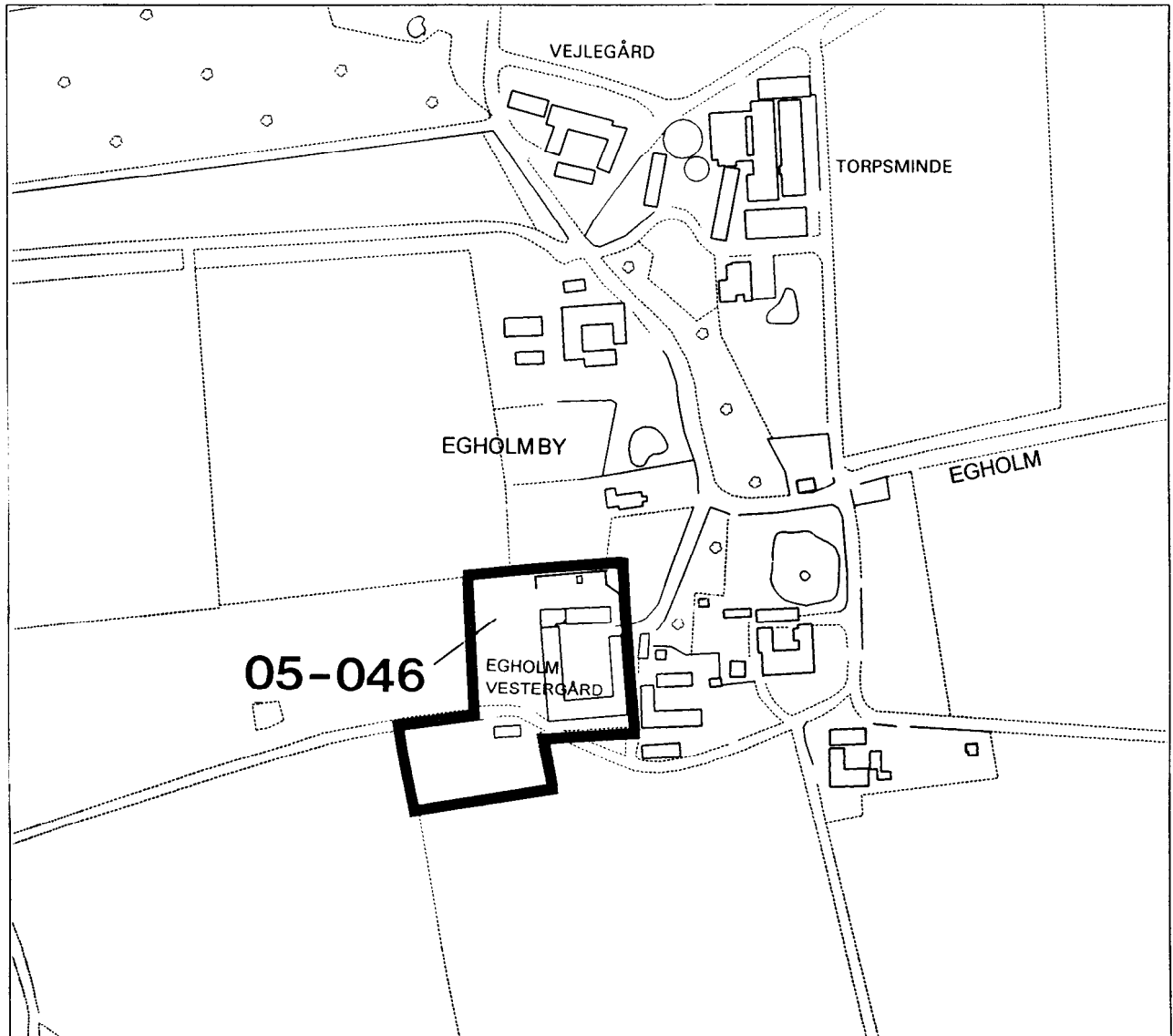
## **Lokalplanen (hvide sider)**

1 Formål .....	1
2. Område og zonestatus .....	2
3. Arealanvendelse .....	2
4. Udstykning .....	3
5. Bebyggelsens placering og omfang .....	3
6. Bebyggelsens udseende .....	3
7. Ubebyggede arealer .....	3
8. Veje og parkering .....	3
9. Tekniske anlæg .....	4
10. Miljø .....	4
11. Grundejerforening .....	4
12. Betingelser for at ny bebyggelse må tages i brug .....	4
Retsvirkninger .....	4
Vedtagelsespåtegning .....	5

## **Bilag**

Arealanvendelsesplan .....	bilag nr. 1
----------------------------	-------------





*Eksisterende forhold. mål 1:4.000*

## Lokalplanens formål

Lokalplanen skal åbne mulighed for, at den vestlige del af lokalplanområdet kan anvendes til kursuscenter og pensionat og den østlige del til let industri (oplag).

Hensigten er, at der, ud over den eksisterende feriebolig i det nedlagte stuehus, kan indrettes yderligere 10 dobbeltværelser i eksisterende avlsbygning samt en bestyrerbolig i eksisterende maskinhus.

Lokalplanen skal endvidere sikre, at bebyggelsens udseende med karakter af gård fastholdes, samt at til- og ombygninger sker under skyldig hensyntagen til nuværende bygningers byggestil.

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et ca 11 .000m<sup>2</sup> stort areal, hvor der ligger en firelænget gård - Egholm Vestergård - der oprindeligt blev opført i 1918, men senere ombygget. Denne ejendomsjorder drives fra ejerens hovedejendom Torpsminde, hvorved såvel stuehus som avlsbygninger på ejendommen er blevet tiloversblevne landbrugsbygninger.

I 1993 blev ejendommens stuehus m.v. ombygget til ferielejlighed med 8 dobbeltværelser, fællesrum, pool, m.v. Ombygningen er af høj arkitektonisk og håndværksmæssig kvalitet.

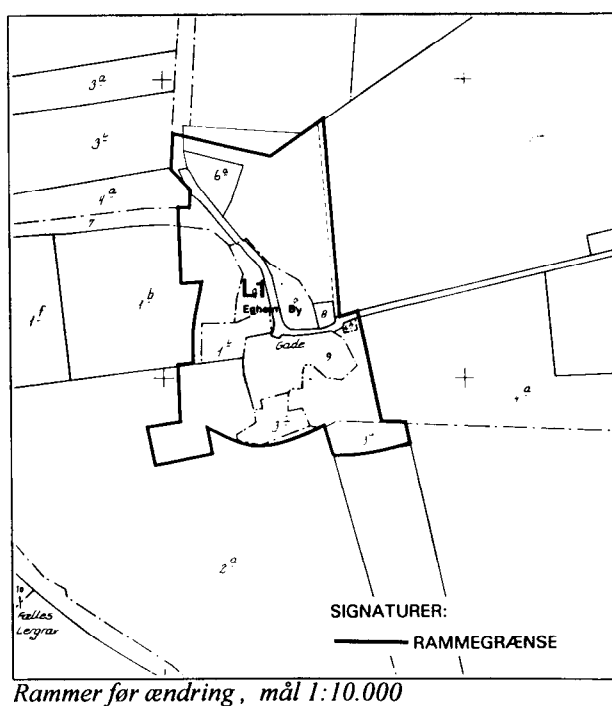
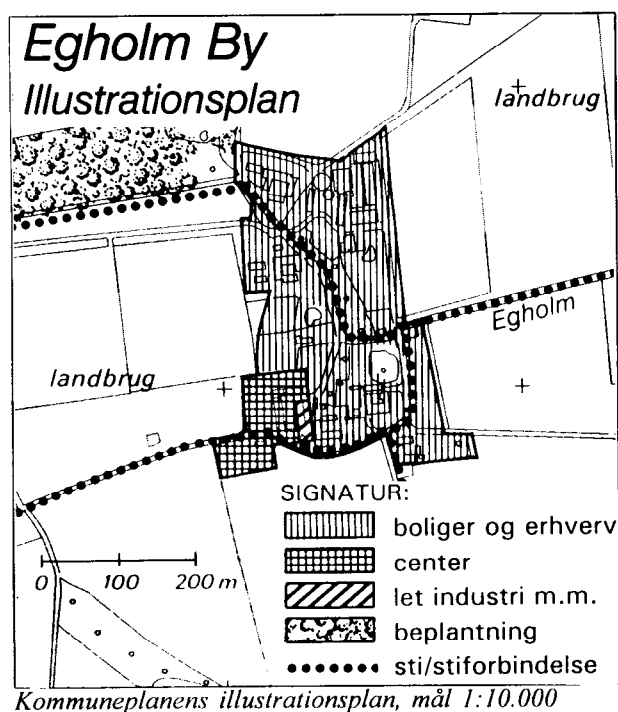
Sydvest i området er der en beplantning med bl.a. frugttræer.

## Lokalplanområdets omgivelser

Egholm er en ca.610 ha stor ø med 58 indbyggere. Der er 15 stuehuse og 6 parcelhuse, to sommerhuse samt havekolonien Søholt og restaurant Kronborg.

Lokalplanområdet ligger mod sydvest i Egholm by, og er på 3 sider omgivet af marker. Mod sydøst ligger der en bebyggelse ca. 11 m fra den ene længe, hvorfra virksomheden Egholm Auto drives.

Egholm betjenes af en færge med plads til 29 passagerer og 2-3 personbiler. Færgen har halvtimesdrift fra Aalborgsiden i tidsrummet 06.30 til 23.15. Uden for dette tidsrum kan færgen bestilles mod et ekstragebyr. Kan skipperen se, at der er kø, afsejler han med det samme, og i spidstimerne kan afgangene reduceres til ca. kvartersdrift. Fastboende ø-boere har fortrinsret.



## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

### Regionplanen

Regionplanmyndigheden vurderer, at anlægget er af underordnet betydning for regionplanens formål.

### Kommuneplanen

Lokalplanens bestemmelser er ikke i overensstemmelse med Aalborg kommuneplan, hvorfor der er udarbejdet et tillæg. Dette tillæg skal være vedtaget senest samtidig med vedtagelsen af denne lokalplan

### Miljø

#### Affaldsdepoter

Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanens område er forurenet jord, der kan indebære en forureningsrisiko for omgivelserne.

#### Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommunens spildevandsplan. Spildevandet ledes til en grøft via trixtank.

Afledning af husspildevand fra ferieboligen sker i dag til en grøft syd for avlsbygningerne. Grøften forløber mod sydca. 1 km og drejer derefter mod øst til udløb i Limfjorden på øens østside.

Afledningen af husspildevand påvirker ikke øens grundvand.

Påvirkningen af vandkvaliteten i Limfjorden vil være forsvindende lille.

Ved en udvidelse af værelsesantallet skal trix-anlægget dimensioneres for en større belastning og udvides.

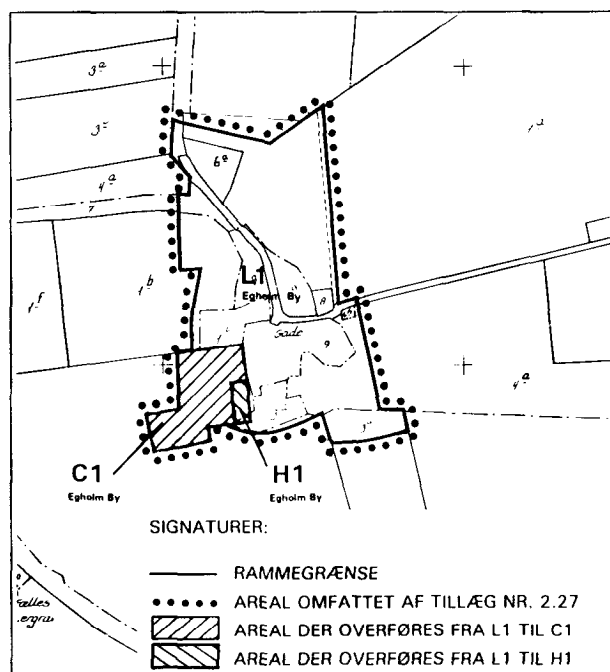
#### Støj fra erhverv

For at sikre omgivelserne mod væsentlige støjgener fra pensionatsdrift og oplag kan der i henhold til bestemmelserne i miljøbeskyttelsesloven fastsættes grænseværdier for den støjbelastning, virksomheden må påføre omgivelserne.

Grænseværdierne fastsættes i henhold til den til enhver tid gældende vejledning om ekstern støj fra virksomheder, udsendt af miljøstyrelsen (p.t. vejledning nr. 5/1984).

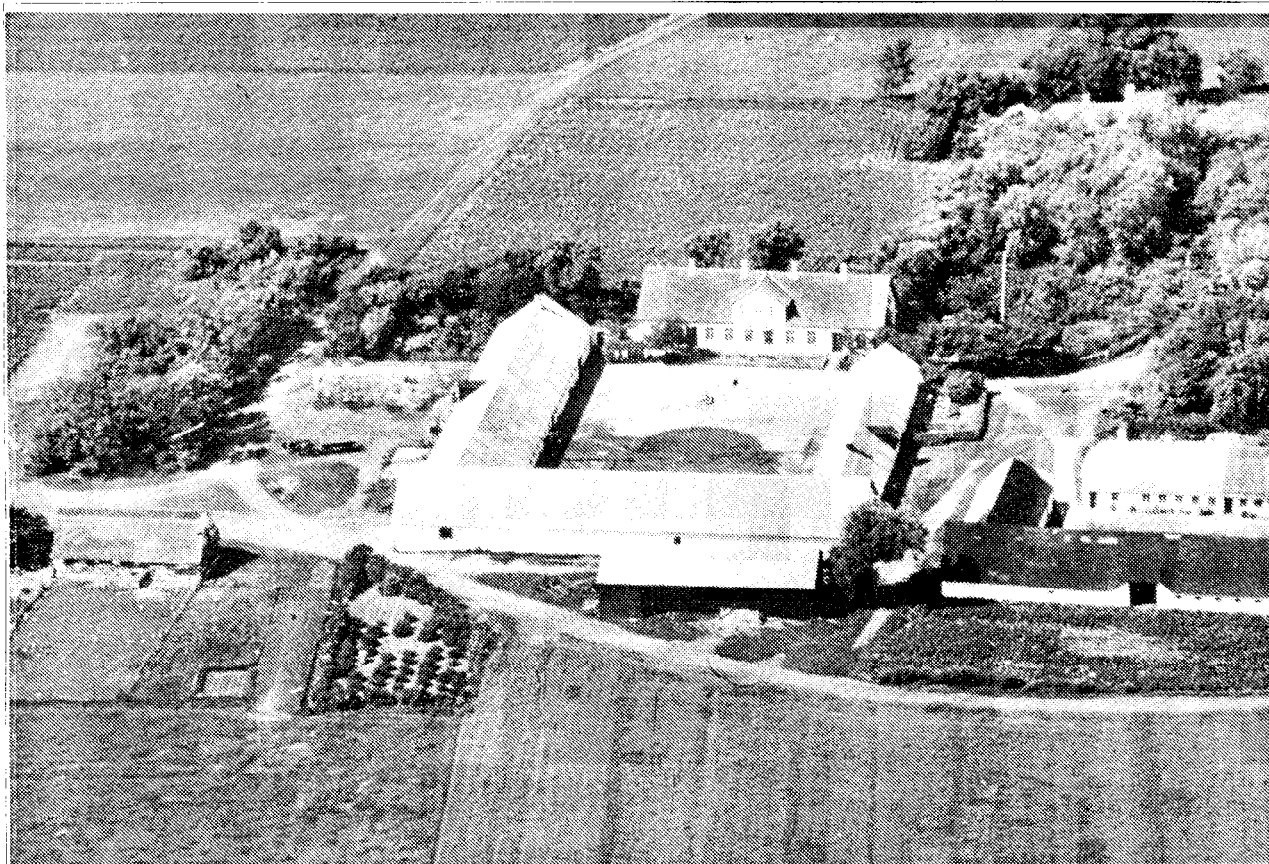
Den nuværende anvendelse som feriebolig og den fremtidige anvendelse som kursuscenter og pensionat er forureningsfølsom. For bl.a. at skabe afstand fra miljøfølsom bebyggelse (pensionat) til det eksisterende autoværksted er den østlige længe udlagt til let industri m.m. (oplag). Den virker samtidig som en støjskærm for pensionatsbebyggelsen.

For autoværkstedet bestemmer Autoværkstedsbekendtgørelsen at i tidsrummet kl. 7.00-22.00 skal enhver stærkt støjende aktivitet foregå indendørs for lukkede porte, døre og vinduer, og i tidsrummet 22.00-7.00 er enhver stærkt støjende aktivitet forbudt.

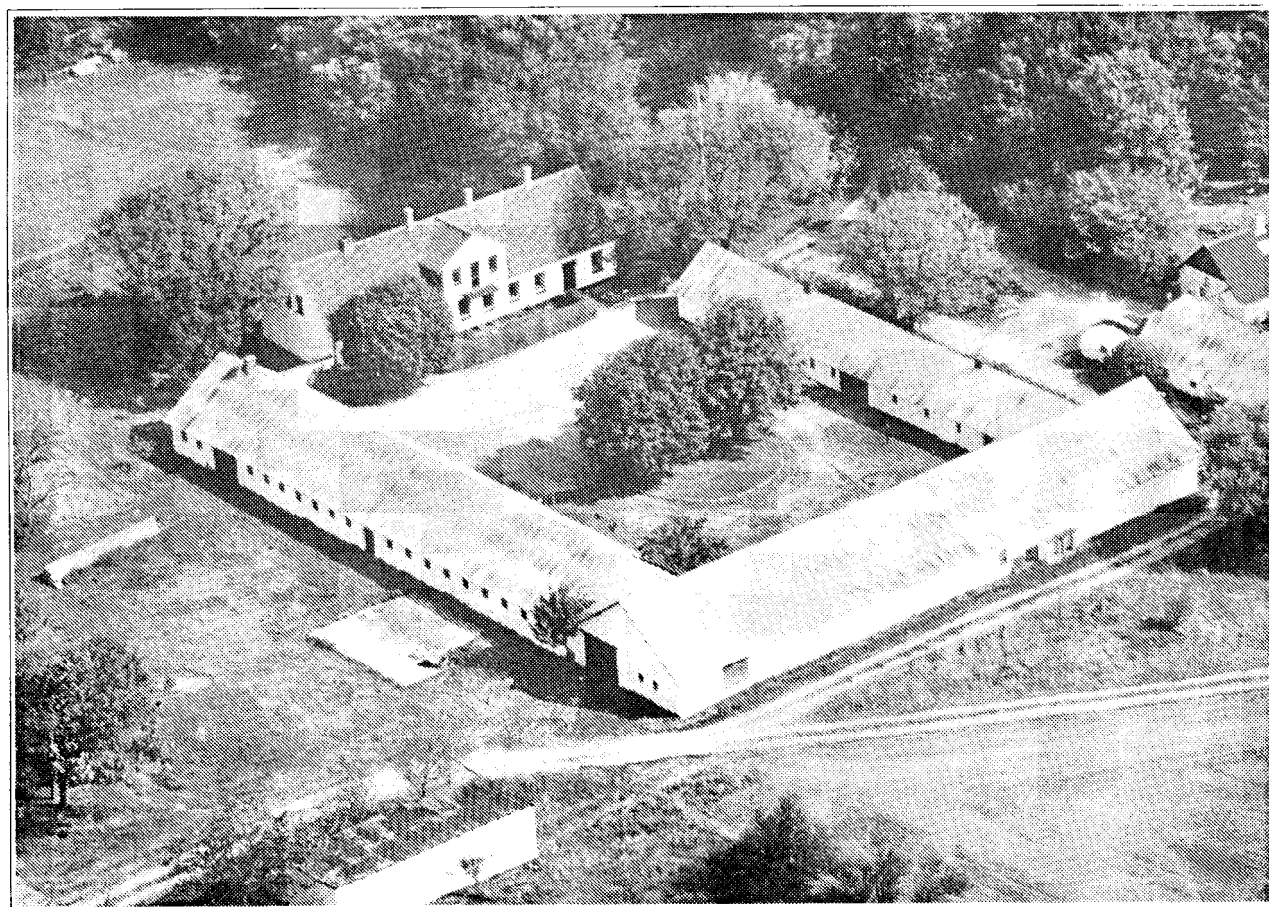


Rammer efter ændring, mål 1:10.000

# REDEGØRELSE



Vestergaard ca. år 1936



Vestergaard ca. år 1992, før ombygning til feriebolig

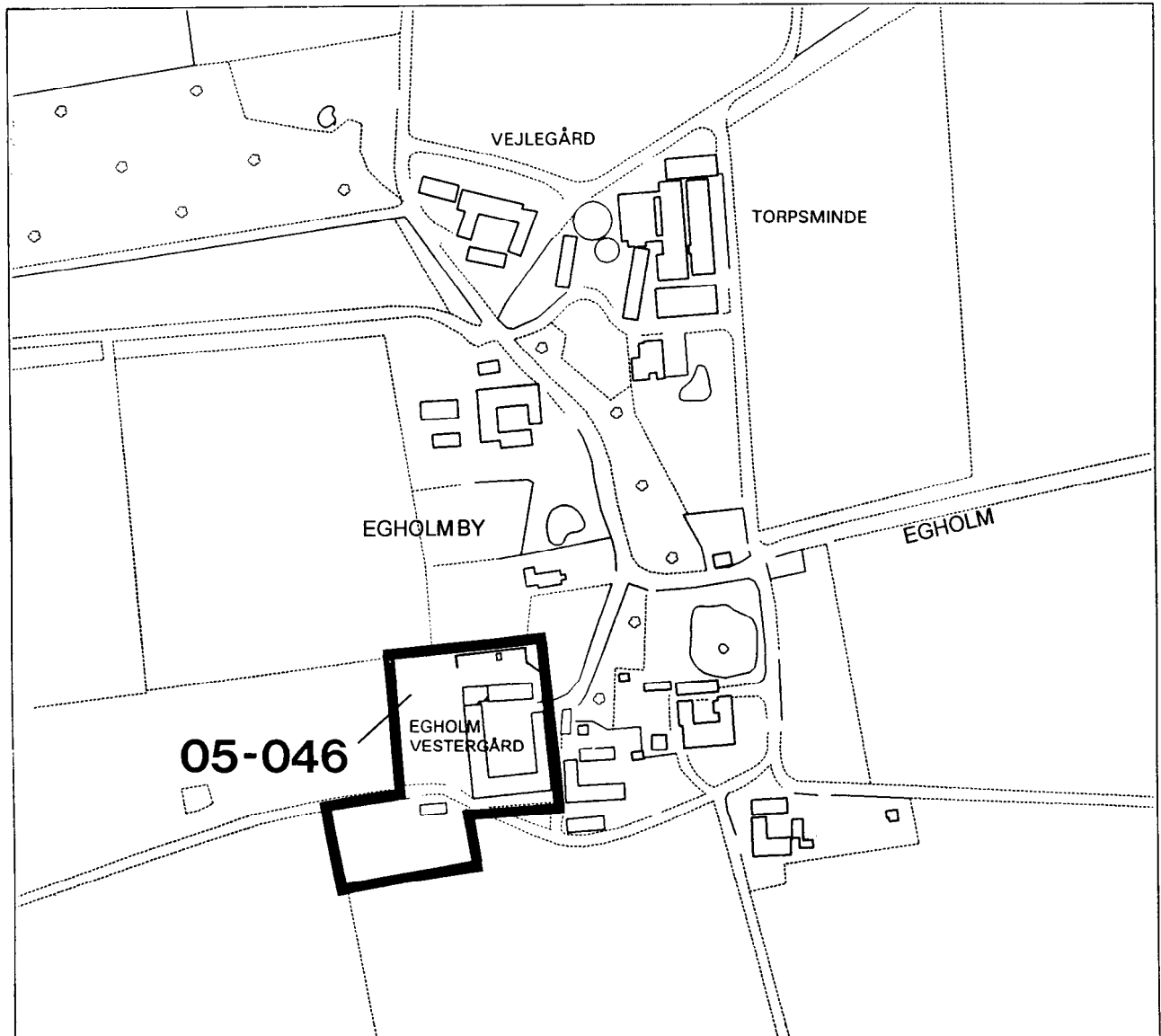
## **Kystnærhedscirkulæret**

Lokalplanens område ligger i kystnærhedszone, men realiseringen af kursuscenter og pensionat har ikke nogen visuel påvirkning af kystlandskabet, og kommunalbestyrelsen vurderer, at Egholrn ikke påvirkes turistmæssigt i nævnevædig grad.

## **Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder**

Realiseringen af lokalplanen kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder end Aalborg kommune.





Lokalplanområdets beliggenhed, mål 1 : 4.000

## Aalborg Kommune, lokalplan 05-046 Kursuscenter og pensionat, Egholm Vestergaard

### 1. Formål

#### 1.1

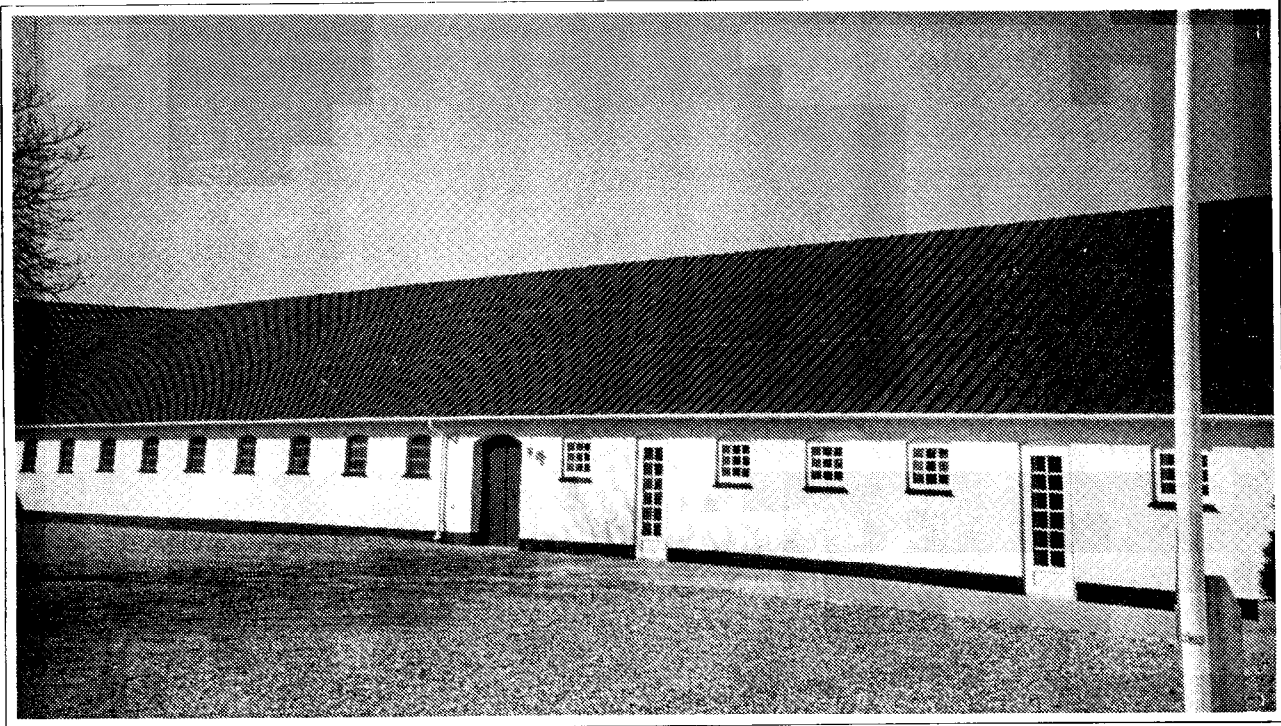
Lokalplanens formål er at sikre,

**at** den vestlige del af ejendommen kan anvendes til kursuscenter og pensionat og den østlige del til let industri (oplag),

**at** der, ud over den eksisterende feriebolig i det nedlagte stuehus kan indrettes yderligere 10 dobbeltværelser i eksisterende avlsbygning samt en bolig i eksisterende maskinhus,

**at** bebyggelsens udseende med karakter af gård fastholdes, og

**at** til- og ombygninger sker under skyldig hensyntagen til nuværende bygningers byggestil.



*Bygningerne set fra gårdspladsen*

## 2. Område og zonestatus

### 2.1

Lokalplanens område er vist på bilag 1.  
Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

### **Egholm By, Vesterkær**

Del af 2 a, del af 3 a, 9“gade”

samt alle parceller, der efter den 20. april 1994 udstykes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

### 2.2

Lokalplanens område ligger i landzone og forbliver i landzone.

### 2.3

Lokalplanen erstatter landzonetilladelser for anvendelsen til og indretning af kursuscenter og pensionat i eksisterende bygninger, som beskrevet i denne lokalplan.

## 3. Arealanvendelse

### **Område A**

#### 3.1

Området må kun anvendes til centerformål (kursus-

center og pensionat med til hørende birum og parkering).

*Ejendommen benyttes i dag som en feriebolig med 8 dobbeltværelser, fællesrum, pool, m.v. samt oplag*

#### 3.2

Der må ikke drives egentlig restaurationsvirksomhed.

*Hensigten med denne bestemmelse er at sikre, at der ikke indrettes en restaurant i stil med Kronborg, hvor dagsturister kan få en kop kaffe eller et måltid.*

#### 3.3

Hvis det er nødvendigt for virksomhedens drift, kan der indrettes en bestyrerbolig eller lignende.

*Bestyrerboligen er tænkt indrettet, hvor det eksisterende maskinhus ligger. se bilag nr. 1.*

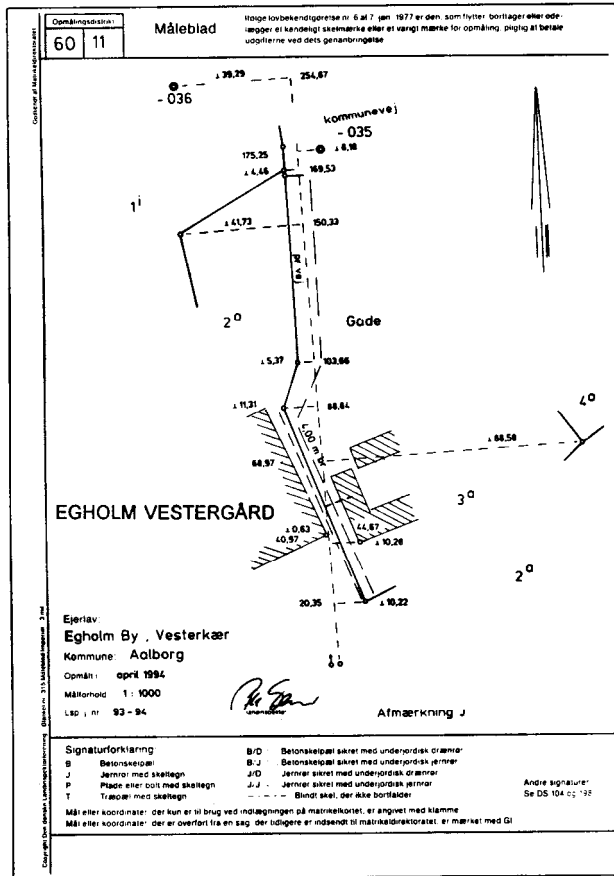
### **Område B**

#### 3.4

Området må kun anvendes til let industri mm. (oplag)

## 4. Udstykning

Ingen bestemmelser. De matrikulære forhold med afgrænsning af skel mod ejendommene mod øst er under justering. Nedenfor viste kort viser, hvordan de kommende skelgrænsertænkes etableret.



## 5. Bebyggelsens placering og omfang

### 5.1

For område A og B gælder følgende bebyggelsesregulerende bestemmelser:

Bebyggelsesprocent: Højst 25 for område A og B tilsammen.

Etager: Højst 1, dog 1 ½ for bygningen mod vest.

Højde: Højst 8 ½ m.

Der må højst indrettes 18 dobbeltværelser samt en bolig i område A.

Område A må ikke bebygges yderligere bortset fra mindre tilbygninger, som kan indpasses arkitektonisk i harmoni med den øvrige bebyggelse.

Område B må ikke bebygges yderligere.

## 6. Bebyggelsens udseende

### 6.1

Ydervægge skal fremtræde som berappede, afsluttet med en kalklignende overflade.

### 6.2

Ved ny- og ombygninger skal de udvendige bygningsider, herunder tage, udføres af materialer, der i struktur og farve svarer til de materialer, der er anvendt til de eksisterende bygninger. Udhuse m.v. kan udføres i andre materialer.

### 6.3

De oprindelige avlsbygninger må ikke ved ombygning gives et udseende, så bygningernes principielle karakter af avlsbygninger mistes.

## 7. Ubebyggede arealer

### Område A

Der er ingen bestemmelser om beplantning i lokalplanområdets grænse mod det åbne land, da det er en kvalitet både med udsigt udefra mod gården og med udsigt fra gården over de flade marker. Lokalplanområdet er tænkt afgrænset af et hestehegn.

### Område A og B

#### 7.1

Udendørs oplag må ikke finde sted.

## 8. Veje, stier og parkering

### 8.1

Vejadgangen til område A skal ske som vist på bilag nr. 1. Vejadgangen til område B skal ske ad de eksisterende porte.

---

# LOKALPLAN 05-046

---

Gennem arealet på den vestlige side af bygningerne inden for Lokalplanens område er der tinglyst en vejret for ejeren af Egholm nr. 61.

Oplag, der er i miljøklasse højst 3 kan f.eks. være korn, hø eller halm.

## 8.2

Der skal udlægges areal til parkering i gårdrummet mellem de fire længer.

## 9. Tekniske anlæg

### 9.1

El-ledninger og lignende skal udføres som jordkabler.

## 10. Miljø

### 10.1

Virksomheder må kun påvirke omgivelserne i mindre grad (miljøklasse 1- 3).

## 11. Grundejerforening

*Ingenbestemmelser*

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

*Ingen bestemmelser*

## Retsvirkninger

Når lokalplanen er **endeligt** vedtaget og **offentlig bekendtgjort**, gælder følgende retsvirkninger:

- \* Ændret brug, bebyggelse eller udstykning må ikke stride mod lokalplanen.
- \* Lovlig brug af ejendommen kan fortsætte som hidtil.
- \* Grundejerne og brugerne har ikke pligt til at gennemføre lokalplanen.
- \* Lokalplanen fortrænger private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der strider mod planen.
- \* Byrådet kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Hvis der skal ske væsentlige afvigelser fra planen, er det nødvendigt at lave en ny lokalplan.
- \* Byrådet kan ekspropriere, hvis det er af væsentlig betydning for at gennemføre planen.

## Vedtagelse

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Aalborg byråd den 26. 9. 94

  
Kaj Kjær  
borgmester

  
Jørgen Kvist  
kommunaldirektør

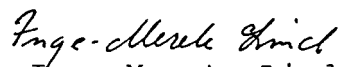
- 1 OKT. 1994

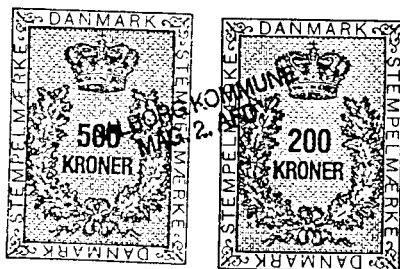
Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den  
fra hvilken dato lokalplanen har retsvirkninger.

  
e. v. Inge-Merete Lind  
planlægger

I følge Kort- og Matrikelstyrelsens skrivelse af 9. september 1994, j. nr. U1994/03622, er der godkendt ejendomsberigtigelse mellem matr. nr. 2 a, 3 a og 9 (byens gade) Egholm by, Vesterkær, hvorefter lokalplanen alene omfatter del af matr. nr. 2 a Egholm by, Vesterkær.

Aalborg kommune, Magistratens 2. afdeling, den 17. oktober 1994

  
e. b. Inge-Merete Lind  
planlægger



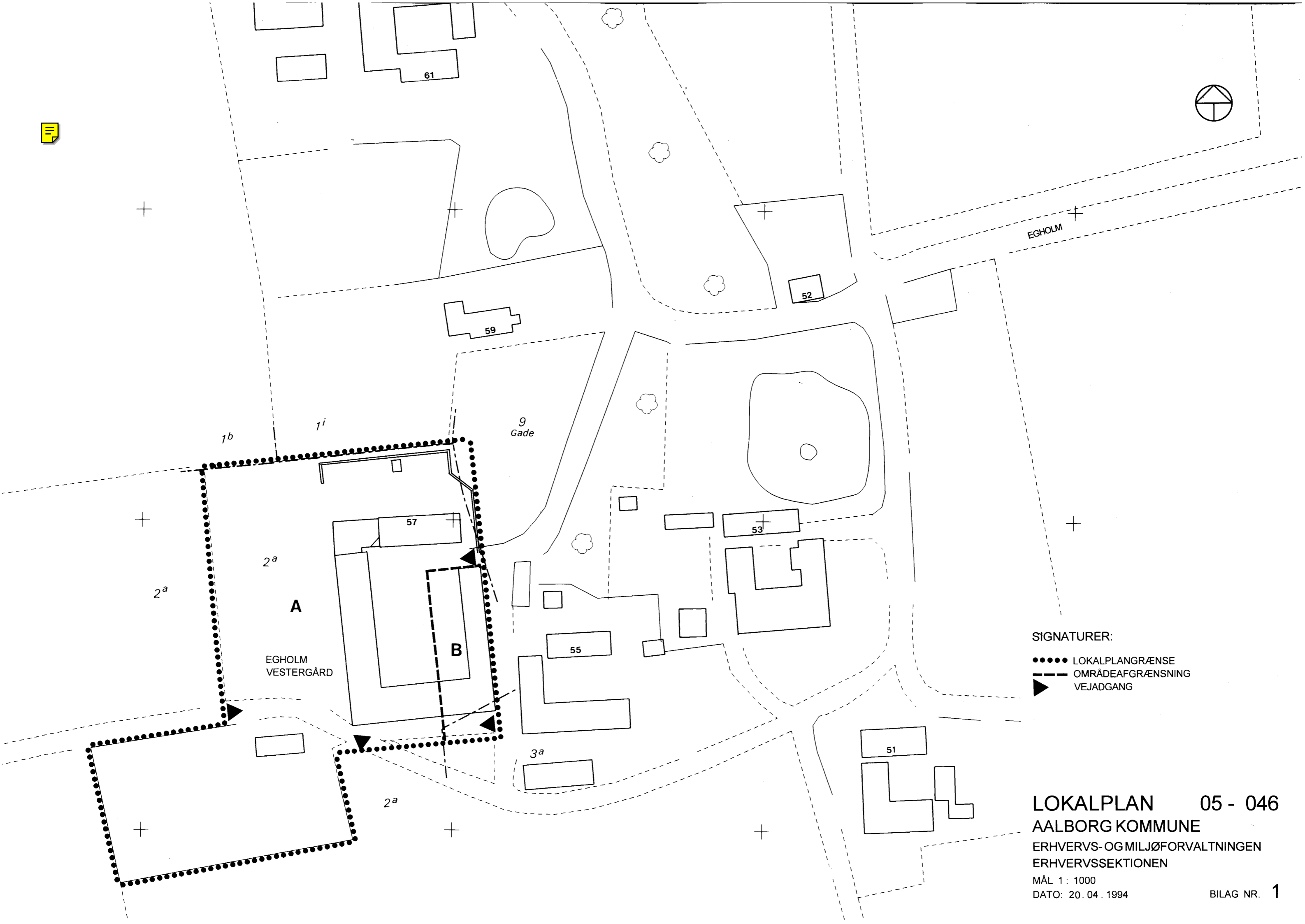
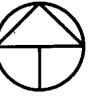
Matrikelnr: 2 A  
Egholm  
Retten i Aalborg  
Indført den 19/10-1974  
Lyst under nr. 91624

A









SIGNATURER:

- LOKALPLANGRÆNSE
- OMRÅDEAFGRÆNSNING
- ▶ VEJADGANG

**LOKALPLAN 05 - 046**  
**AALBORG KOMMUNE**

ERHVERVS- OG MILJØFORVALTNINGEN  
 ERHVERVSSEKTIONEN

MÅL 1: 1000

DATO: 20. 04 . 1994

BILAG NR. 1



# LOKALPLAN 05-046

