



KOMMUNEPLAN

Tillæg 4.006



Aalborg Portland, Rørdal



Aalborg Kommune, Oktober 2008



Tillæg for ændring af Erhvervsområde - Aalborg Portland, Rørdal

Byrådet vedtog den 27.10.2008 kommuneplantillæg 4.006 for et erhvervsområde ved Aalborg Portland, Rørdal.

Planforslaget består af:

- [Redegørelse og resume af miljørapport](#)
- [Kommuneplanramme 4.9.I1](#)
- [Kommuneplanramme 4.9.H3](#)
- [Kommuneplanramme 4.10.G1](#)

Planen er først og fremmest tænkt som en digital plan. Det er dog op til dig selv, hvorvidt du ønsker at læse planen på skærmen eller du vil udskrive den. Ønsker du en pdf-fil af det samlede tillæg, så tryk [her](#).



Vejledning tillæg

Hvad er en kommuneplan?

Kommuneplanen udtrykker byrådets overordnede politikker og mål for Aalborg Kommunes fremtidige udvikling. Planen berører på mange måder borgernes dagligdag og fastlægger rammer for handlemulighederne og levevilkår i lokalområderne. Derfor er planen også udarbejdet i et samarbejde mellem politikere, borgere og en række organisationer og foreninger.

Kommuneplanen består af en **hovedstruktur** og **kommuneplanrammer**.

Hovedstrukturen er den sammenfattende del af kommuneplanen. Den omfatter hele kommunen og fastlægger de overordnede mål for udviklingen inden for de enkelte sektorer og bydele i Aalborg Kommune. Byrådets langsigtede politik fremgår af retningslinierne for det fremtidige bymønster og den enkelte bys rolle. Den kommer konkret til udtryk i den geografiske fordeling af boliger, erhverv, trafikbetjening og serviceydelser i de enkelte bysamfund og i byernes indbyrdes samspil. Hovedstrukturen er byrådets overordnede udviklingsværktøj, og den er retningsgivende for økonomisk prioritering mellem forskellige kommunale opgaver. Hovedstrukturen må ikke være i strid med Nordjyllands Amts regionplan.

Kommuneplanrammerne angiver, hvordan de enkelte arealer i Aalborg Kommune kan anvendes. Rammebestemmelserne må ikke være i strid med hovedstrukturen.

Både hovedstrukturen og kommuneplanrammerne er bindende for lokalplanlægningen. Der kan, med andre ord, ikke vedtages lokalplaner, som er i strid med kommuneplanen. Til gengæld kan byrådet beslutte at ændre kommuneplanen ved at udarbejde et kommuneplantillæg.

Hvornår laves der kommuneplantillæg?

De fleste kommuneplantillæg omfatter mindre ændringer i de gældende rammebestemmelser. Ofte sker det på baggrund af et konkret bygge- eller anlægsprojekt, der ønskes gennemført. Et sådant projekt vil normalt også betyde, at der skal udarbejdes lokalplan, hvor der mere detaljeret fastlægges krav til, hvordan nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes. Indsigelsesfristen for et forslag til kommuneplantillæg er mindst 8 uger. Der er samme indsigelsesfrist for et lokalplanforslag, hvilket betyder, at de to planer kan følges ad gennem offentlighedsproceduren.

Hvis der er tale om omfattende ændringer, som bryder med kommuneplanens hovedstruktur, eller hvis der er tale om en hovedrevision af kommuneplanen, skal der gennemføres en større offentlighedsprocedure. Kommunen skal forud for planlægningsarbejdet afholde en fordebat for at indkalde ideer, forslag mv. fra offentligheden. Fristen for at afgive ideer mv. er mindst 8 uger. Yderligere skal kommunen forestå en oplysningsvirksomhed med henblik på at fremkalde en offentlig debat om planrevisionens målsætning og nærmere indhold. Herefter kan kommunen udarbejde et forslag til kommuneplantillæg. Fristen for at fremsætte indsigelser mod forslaget er også her på mindst 8 uger.

Forslaget til kommuneplantillæg

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

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

Så længe kommuneplantillægget foreligger som forslag, har det ingen direkte retsvirkninger over for de

ejendomme, der er omfattet af tillægget.

Det endelige kommuneplantillæg

Når byrådet har vedtaget kommuneplantillægget endeligt og bekendtgjort det i avisen, er det en del af kommuneplanen. Herefter gælder følgende retsvirkninger:

Inden for byzoner kan kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan.

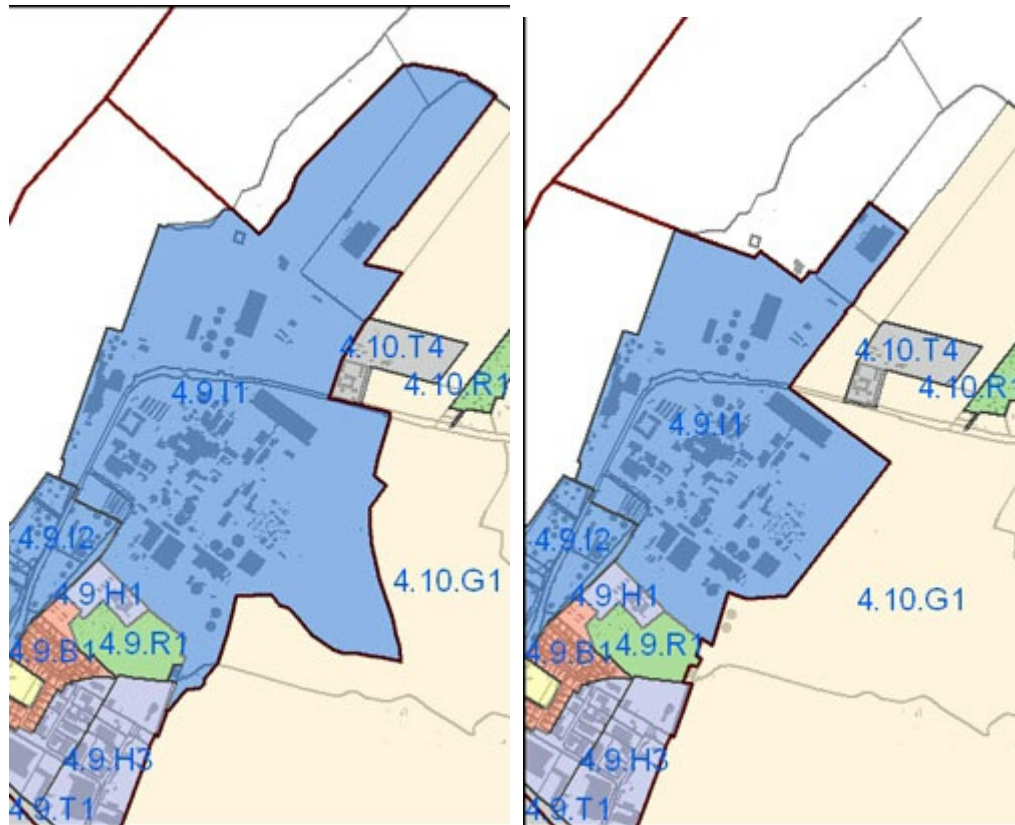
Inden for byzoner og sommerhusområder kan byrådet modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i rammerne. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

24-03-2003



Redegørelse/Miljørapport til tillæg 4.006, Aalborg Portland, Rørdal

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan



Afgrensning af kommuneplantillæg nr. 4.006

Gældende kommuneplanrammer

Tillægget vedrører kommuneplanen for Rørdal i den østlige del af Aalborg og omfatter Landområdet Øst og to rammeområder:

- 4.9.I1 Aalborg Portland
- 4.9.H3 Mineralvej
- 4.10.G1 Kridtgraven

Baggrunden for ændringen

Tillægget er udarbejdet for at åbne mulighed for at udvide cementfabrikken Aalborg Portland og skal danne basis for vedtagelsen af lokalplan 4-9-101 for Aalborg Portland. Planlægningsarbejdet blev igangsat i 2005.

Fordebat

Aalborg Kommune har gennemført en fordebat i perioden 6. februar til 27. februar 2008. Ved fordebatten er der indkommet 7 forslag og kommentarer, der har indgået i udarbejdelsen af kommuneplantillægget og lokalplanen.

Beskrivelse af ændringerne

Afgrensningen af rammeområde 4.9.I1 ændres, så området udvides, jf. ovenstående figur. Ændringen betyder at afgrænsningen af rammeområderne 4.9.H3 og 4.10.G1 konsekvensrettes.

Bestemmelserne omkring byggemulighederne ændres således at det er muligt at opføre skorstene i nødvendig højde, udstyr til røggasrensning i 120 m, siloer i 65 m og øvrige bygninger i 40 m. Bestemmelsen omkring bebyggelsens maksimale volumen på 3m³/m² fjernes da bestemmelsen kan hindre at produktionsanlægget

opføres miljømæssigt mest hensigtsmæssigt, fx ved at hele eller dele af produktionsanlægget indkapsles i en støjdempende skal.

Konsekvenser af ændringerne for virksomhederne

Der skabes et planmæssigt grundlag for at udvide cementproduktionen og faciliteter der knytter sig til cementproduktionen, fx oparbejdning af biobrændsler til brug i cementproduktionen. Der åbnes ikke mulighed for en egentlig udvikling af industriområdet til formål der ikke har relation til cementproduktionen.

Overordnede bindinger

Regionplan 2005 for Nordjyllands Amt med tilhørende regionplantillæg er pr. 1. januar 2007 ophøjet til landsplanlægning og planmyndigheden er nu Miljøministeriet (Miljøcenter Århus).

Størstedelen af området der inddrages til erhvervsformål er udlagt som regionalt råstofområde. Tillægget åbner mulighed for byggeri inden for det regionale råstofområde. Det forudsættes, at den del af området, der ligger i udpeget råstofområde i regionplan 2005 udtages i den kommende råstofplan fra Region Nordjylland. Råstofplanen forventes vedtaget i foråret 2008 og der er derfor ikke behov for at ophæve regionplanens bestemmelser i et kommuneplantillæg.

I regionplanens kapitel 5.5 er en del af området der inddrages til erhvervsformål udlagt som regionalt kystlandskab område A, der i princippet skal friholdes for byggeri og anlæg.

En forudsætning for kommuneplantillæggets virkeliggørelse er at regionplanens retningslinjer vedrørende friholdelse af det regionale kystlandskab område A for byggeri og anlæg ophæves inden for kommuneplantillæggets område.

Følgende punkter fremføres som begrundelser for at ophæve regionplanens retningslinjer vedrørende friholdelse af det regionale kystlandskab område A for byggeri og anlæg inden for lokalplanens område:

1. Enhver udvidelse af Aalborg Portland vil berøre interesser i kystnærhedszonen. Den planlægningsmæssige begrundelse for at udlægge kystzonearealer til byudvikling er således at sikre en byudvikling i sammenhæng med de eksisterende by- og erhvervsområder. I Aalborg Portlands tilfælde planlægning for udvidelse af virksomheden i tilknytning til den eksisterende cementfabrik, hvor råstofferne også findes. Store dele (ca. 2/3) af de udlagte arealer er i dag inddraget i cementproduktionen.
2. Det er ikke realistisk at placere en ny udvidelse med lagerfaciliteter uden for kystnærhedszonen på 3 km, eller uden for det udpegede regionale kystlandskab område A, idet afstanden til havnefaciliteter med ind- og udskibning af store mængder brændsler, råmaterialer og færdigprodukter dermed bliver for stor. Nærhed til Aalborg Portlands egen havn er således en væsentlig funktionel begrundelse for at placere lagerbygninger i kystnært område - i direkte sammenhæng med de eksisterende faciliteter.
3. En alternativ placering af funktionerne i området tættest på kysten, fx bag eksisterende fabriksbebyggelse eller i større afstand fra kysten vil betyde at miljøpåvirkningerne flyttes tættere på miljøfølsomme aktiviteter, herunder kolonihaver og boliger.
4. I området tættest på kysten findes en eksisterende asfalteret to-sporet transportvej, der kan benyttes til fremtidige lagerbygninger. Vejen anvendes allerede i dag til aktiviteter, der er forbundet med fabrikkens drift - dvs. tunge køretøjer med transport af kisaske til formalingsanlæg og deponering af affald på fyldplads.

Miljøkonsekvensvurdering

Formålet med Lov om miljøvurdering af planer og programmer er at fremme en bæredygtig udvikling. Derfor skal offentlige myndigheder udarbejde en miljøvurdering, hvis gennemførelse af planen eller programmet kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Kommuneplantillæg 4.006 og lokalplan 4-9-101 er omfattet af lovens § 3 stk. 1, idet tillægget fastsætter rammer for fremtidige anlægstilladelser som beskrevet i lovens bilag 4, pkt. 5b, der vedrører

"Mineralindustrien - Anlæg til cementfremstilling".

Kommunen har derfor foretaget en screening efter kriterierne i lovens bilag 2 for at vurdere, om planlægningen kan give anledning til en sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet. Resultatet af denne screening er, at kommuneplantillæggets ændringer medfører at der gennemføres en miljøvurdering af det ændrede plangrundlag.

I det følgende ses et ikke-teknisk resumé af miljøvurderingen. Den samlede miljøvurdering kan ses i miljørapporten.

Resume af miljørapport

Kommuneplantillæg 4.006 og Lokalplan 4-9-101 åbner mulighed for at udvide Aalborg Portlands cementfabrik. Udvidelsen indeholder bl.a.:

- Udvidelse af det eksisterende cementlaboratorium
- Udvidelse af lagerfaciliteterne i området nord for Rørdalsvej
- Udvidelse af faciliteterne for anvendelse af biobrændsel og genanvendelse af ressourcer
- Udvidelse af havnefaciliteterne

Den valgte løsning bygger på Aalborg Portlands overvejelser omkring virksomhedens fremtidige udviklingsmuligheder og strategier og åbner mulighed for en god disponering af de fremtidige udvidelser og opgraderinger af produktionsanlægget, idet der udlægges nye arealer omkring det eksisterende produktionsanlæg.

Aktuelle projekter vil blive fremsendt til Miljøcenter Århus med henblik på miljøgodkendelse, VVM screening og evt. VVM vurdering af aktiviteterne.

Miljøstatus og miljøkonsekvenser

Produktionen af cement påvirker det omgivende miljø. De væsentligste påvirkninger af det omgivende miljø er undersøgt, og følgende er fremhævet:

Biologisk mangfoldighed

De arealer, der inddrages til cementfremstilling og relaterede aktiviteter i lokalplanen, ligger tæt på / er integreret i det eksisterende fabriksområde, og er således allerede i dag påvirket af menneskelig aktivitet. Endvidere er der ikke registreret truede dyre- eller plantearter eller lignende specielle forhold inden for lokalplanens delområder. Den samlede miljøpåvirkning i forhold til den biologiske mangfoldighed vurderes således at være begrænset.

Landskab og jordbund

Det vurderes at anlægget vil være synligt vidt omkring ligesom de eksisterende anlæg. Det vurderes at kysten vil blive påvirket visuelt, særligt ved byggeriet langs med kysten i delområde F, men at påvirkningerne vil kunne udformes i overensstemmelse med det visuelle udtryk, der i forvejen er i området, med store skorstene, tankanlæg og store bygningsvoluminer.

Det vurderes endvidere at der kan være en risiko for forurening af jorden ved de planlagte aktiviteter, men dels vurderes risikoen til at være lille og dels vil konsekvenserne være mindre alvorlige, da lokalplanområdet er beliggende i et område med begrænset drikkevandsinteresse og de omkringliggende områder i forvejen er forurenede.

Vand

Aktiviteterne inden for lokalplanområdet vil, i uheldige tilfælde, kunne påvirke grundvandskvaliteten i negativ retning. Sammenholdes den lille risiko for uheld med udpegningen som drikkevands-område med begrænsede drikkevandsinteresser, vurderes det, at miljøpåvirkningen i forhold til vand samlet set vil være uden væsentlig betydning.

Luft

Luftforurening reguleres i forhold til miljøgodkendelsen med stillingtagen til BAT og aktuelle grænseværdier. Aktuelle projekter vil blive fremsendt til Miljøcenter Århus med henblik på miljøgodkendelse, VVM

screening og evt. VVM vurdering af aktiviteterne.

Støj

Støjniveauet reguleres i forhold til miljøgodkendelsen med stillingtagen til BAT og aktuelle grænseværdier samt igennem Aalborg Portlands igangværende arbejde med støjdemning . Aktuelle projekter vil blive fremsendt til Miljøcenter Århus med henblik på miljøgodkendelse, VVM screening og evt. VVM vurdering af aktiviteterne.

Kulturarv

Det vurderes at bygninger og anlæg inden for lokalplan 4-9-101 ikke vil påvirke bevaringsværdien i de udpegede bygninger, ligesom det samlede indtryk af kulturmiljøet Aalborg Portland ikke forringes, men snarere sikres som et levende kulturmiljø med udbygning af produktionsanlægget. Lokalplanen påvirker Rørdal kirkes visuelle omgivelser, men da kirken allerede i dag er væsentligt påvirket visuelt vil den nye påvirkning være marginal.

Ressourcer og affald

Samlet set vil de udvidelsesmuligheder, lokalplanen giver, betyde, at der potentielt er et større forbrug af ressourcer, samt afledte affaldsprodukter. Anvendelsen af BAT (Best Available Technology) forventes at øge virkningsgraden og minimere spild i forhold til den nuværende produktion.

Sikkerhed

Lokalplanen forventes ikke at påvirke sikkerhedssituationen mht. brand, eksplosion og giftpåvirkning.

Socioøkonomiske konsekvenser

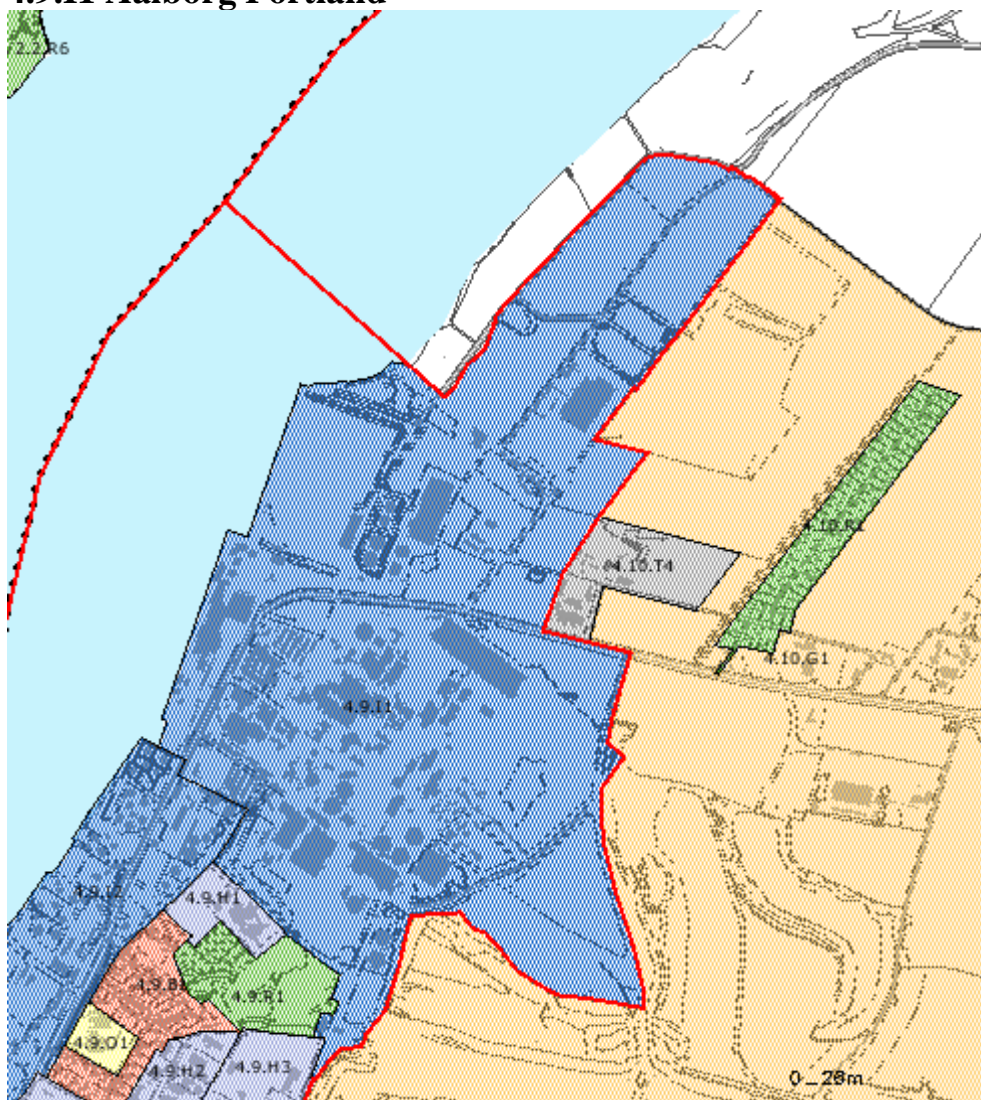
Lokalplanen fastlægger rammer for udbygningen af cementfabrikken i fremtiden, der kan være med til at fastholde og evt. udbygge cementfabrikkens markedsandele i et konkurrencepræget marked. Den socioøkonomiske effekt af lokalplanen er således at være med til at sikre en værdifuld arbejdsplads og dermed beskæftigelsen for de mennesker, der direkte eller indirekte er beskæftiget med cementproduktionen, i en region hvor arbejdsløsheden ligger over landsgennemsnittet.

Det skal fremhæves, at miljøpåvirkningen i den vurderede plan ikke er væsentligt større end ved gennemførelse af 0-alternativet, bl.a. fordi 0-alternativer, der bygger på eksisterende planer, rummer mulighed for en begrænset udbygning af produktionsanlægget.

Et aktuelt projekt vil blive fremsendt til Miljøcenter Århus med henblik på miljøgodkendelse, VVM screening og evt. VVM vurdering af aktiviteten.



4.9.I1 Aalborg Portland



Anvendelse

Tekniske anlæg
Transport o.l.
Oplagsvirksomhed o.l.
Værksteder o.l.
Mindre industri
Større industri
Industri med særlige
beliggenhedskrav

Anvendelsen er
specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Bebygget areal: Max.
50% af grundarealet.

Højde: Max. 40 m,
dog siloer o.l. max. 65
m og anlæg til
røggasrensning max.
120 m.

Kraner, skorstene,
antenner og lignende
kan opføres i
nødvendig højde.

Byggeri tættest på
kysten skal orienteres
så bygningerne ligger
vinkelret på kysten og
placeres med ensartet
facaderytme.

Byggeri skal gives et
ensartet udseende der
passer ind i områdets
eksisterende udtryk.

Beskyttelseslinier:
å og sø (150 m)

Mål

Fremstilling af cement kræver store mængder af kridt, og i kridtreserverne syd for fabrikken er der reserver til ca. 40 års cementproduktion med det nuværende produktionsniveau.

Det er et mål, at sikre det planlægningsmæssige grundlag for cementfabrikken Aalborg Portlands fremtidige drift og udvikling.

Det er også et mål at sikre de miljømæssige forhold i relation til nabobebyggelse og den omkringliggende natur. Ved udvidelse af Aalborg Portland skal der i størst mulig omfang tages hensyn til



Boligområdet Sølyst som nabo til Aalborg Portland

Miljø

Miljøklasse 5-7, se
[Bilag A](#).

Vejledende
grænseværdier for støj
fra erhverv, se [Bilag B](#).

Beskyttet natur (§3)

Værdifulde
kulturmiljøer.

Arkitektur - Byrum og landskab

naturinteresserne.

Anvendelse

Området må kun benyttes til cementproduktion og beslægtede erhverv.

Byggemuligheder

Byggeri skal udformes i overensstemmelse med det visuelle udtryk der er i området i forvejen mht. former, farver og materialer.

Byggeri tættest på kysten skal orienteres så der bliver størst mulig visuel sammenhæng mellem kysten og det bagvedliggende landskab.

Arkitektur - Byrum og landskab

Aalborg Portlands bygningsanlæg består dels af store og dominerende bygningsvolumener og dels af høje skorstene og installationstårne. De store bygningsvolumener skaber en bygningsmæssig tyngde i det ellers flade landskab og er markante landmarks for fjordområdet øst for byen.



Aalborg Portlands markante anlæg

27-10-2008

Bebyggelse skal i skala, formsprog og materialevalg tilpasses den bebyggelsesstruktur den indgår i.

Området skal afskærmes med beplantning mod veje og naboer.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [bilag I](#)

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationaplan](#).

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Teknisk forsyning

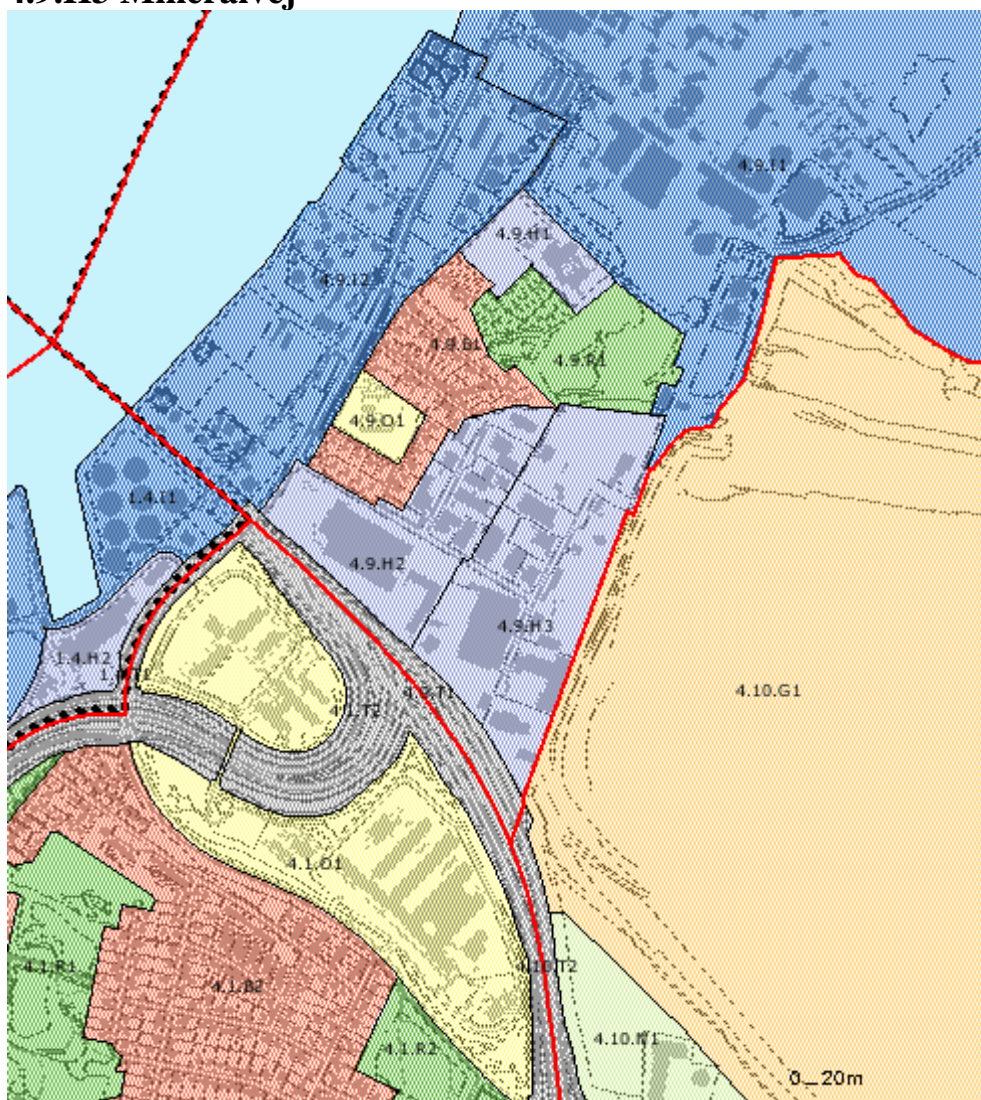
Betinget fjernvarmepligt.

Zoneforhold

By- og landzone.



4.9.H3 Mineralvej



Mål

Området skal fortsat være et velfungerende erhvervsområde med en attraktiv placering ved det overordnede vejnet.



Det grønne forareal til højre er med til at hæve standarden i området.

Miljø

Området påvirkes støjmæssigt af motorvejen.

Anvendelse

Butikker med pladskrævende varegrupper
Trykkerier
Tekniske anlæg
Engroshandel
Transport
Oplagsvirksomhed (ikke fyldplads o.l.)
Værksteder
Mindre industri

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

Bruttoetageareal: Max 250 m² pr. butik. Se [Hovedstruktur/butikker](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: Max. 50.

Bebygget areal: Max. 40%.

Etager: Max. 2.

Højde: Max. 12 m, enkelte nødvendige bygningsdele dog max. 15 m.

Grundstørrelse: Min. 1.500 m²

Byggelinier langs Mineralvej 6 m fra skel.

Beskyttelseslinier: å og sø (150 m)

Miljø

Miljøklasse: 4-5, dog 3-4 i den nordlige del, se [Bilag A](#).

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se [Bilag B](#).

Grænseværdier for støj fra trafik, se [Bilag C](#).

Værdifulde kulturværdier.

Arkitektur -

På grund af afstanden til boliger må miljøklassen for den nordvestligste del af ejendommen Mineralvej 23 ikke overstige 3-4.

Arkitektur - Byrum og landskab

På trods af de store oplags- og transportvirksomheder o.l. i den østligste del af området skal det tilstræbes, at denne del af området får en højere standard både mht. bebyggelse og beplantning.

Udendørs udstilling af salgsprodukter kan tillades i den udstrækning, det ikke virker dominerende eller ødelægger helhedsindtrykket i området.

Der er udarbejdet en vejledning om, hvordan man skaber smukkere erhvervsområder. Se "[Din virksomhed - byens ansigt](#)".



Flere træer langs vejen vil give området et løft.



Det grønne forareal skal søges udbredt til hele gaden.

27-10-2008

Byrum og landskab

Området skal fremstå åbent og grønt.

Bebyggelse langs den vestligste del af Mineralvej skal udformes i respekt for den høje standard flere af bygningerne har.

Tekniske installationer skal enten være skjult i bygningen eller indgå bevidst som arkitektonisk element.

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for skiltning og udendørs udstilling.

Udendørs oplag skal afskærmes med beplantning.

Langs den vestligste del af Mineralvej må udendørs oplag kun være på bagarealer eller på tæt hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

Hegn mod veje kun som levende hegn, evt. suppleret med trådhegn.

Forarealer må ikke hegnes og skal fremstå som grønne arealer med græs, lave buske og opstammede træer.

Interne forarealer og p-pladser skal fremstå grønne.

Trafik - Veje og stier

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Teknisk forsyning

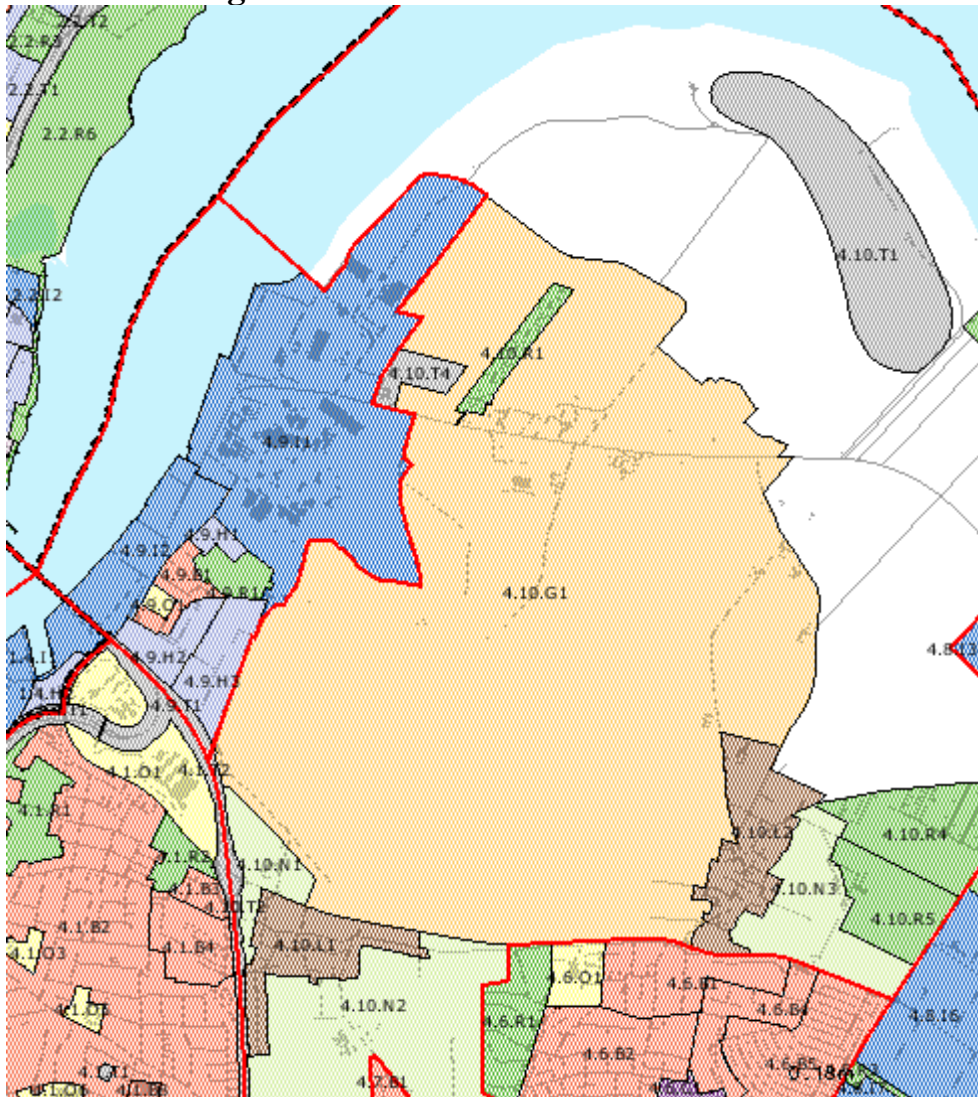
Fjernvarmepligt.

Zoneforhold

Byzone.



4.10.G1 Kridtgraven



Mål

Målet er at skabe rammer for udvinding af råstoffer, i form af kridt, i undergrunden.

Efter tilendebragt råstofindvinding er målet at området udvikles til et naturområde med mulighed for at dyrke rekreative interesser.

Anvendelse

Området er domineret af indvinding af kridt fra den åbne råstofgrav. Inden for den del af råstofområdet, der endnu ikke udnyttes i råstofgravningen er arealet i landbrugsmæssig omdrift. Efter endt råstofgravning foretages en efterbehandling og herefter overgår anvendelsen til naturbeskyttelse. Gravning og efterbehandling fortages efter en tinglyst indvindingsplan.

Anvendelse

Landbrug
Naturområder
Råstofgravning

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Byggeri og anlæg kun i tilknytning områdets nuværende anvendelse

Erhvervsmæssig nødvendigt byggeri kun i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Etager: Max. 1
Højde: Max. 6 m

Byggeri og anlæg i tilknytning til råstofgravningen kan opføres i nødvendig højde.

Beskyttelseslinier:
å og sø (150 m)
Nørre Tranders Kirke (300 m)

Miljø

Miljøklasse 6-7, se [Bilag A](#)

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se [Bilag B](#)

Grænseværdier for støj fra trafik, se [Bilag C](#)

Beskyttet natur (§3)

Arkitektur - Byrum og landskab

Beplantning af de dele af råstofgraven, der er færdigudgravede, skal ske under hensyntagen til



Byggemuligheder

Virksomheder i eksisterende byggeri kan foretage mindre udvidelser, men da området på sigt skal udvikles til naturområde kan der ikke etableres nyt byggeri i større omfang.

Miljø

Indvindingsaktiviteterne og den afledte miljøbelastning bevæger sig tættere på boligområderne ved Øster Sundby, efterhånden som kridtet udgraves. Der skal tages særlige forholdsregler for at mindske miljøbelastningen af områderne omkring kridtgraven.

Arkitektur - Byrum og landskab

Råstofgravningen efterlader et hul i landskabet, hvor en stor del af hullet er vandfyldt. Efterbehandlingen af råstofgraven skal ske under hensyntagen til, at området i fremtiden kan omdannes til et naturområde med mulighed for at understøtte rekreative interesser. De store terrænforskelle, naturlige som menneskeskabte giver mulighed for et godt kig over landskabet og skal bevares, så de kan udnyttes i den fremtidige anvendelse af området.



27-10-2008

fremtidige rekreative interesser, samt under hensyntagen til at bevare udsigtsmuligheder over kridtgraven.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se Bilag I

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, se illustrationsplan.

Zoneforhold

By- og landzone



Bilag A - Anvendelseskategorier

Introduktion

I kommuneplanens rammebestemmelser og i lokalplaner fastlægges bl.a. **anvendelsen** af de enkelte områder. Til det formål bruges nedenstående skema, som giver en oversigt over hvilke **anvendelseskategorier**, der arbejdes med, og hvilke **typer** af boliger, virksomheder og anlæg, der hører til hver enkelt anvendelseskategori.

For **Butikker** og **Butikker til pladskrævende varegrupper** gælder særlige regler for placering, etagearealer, indretning mv., se **Bilag G, Detailhandel** og afsnittet **Detailhandel** i **kommuneplanens hovedstruktur**.

I skemaet er også vist, hvordan de forskellige typer af virksomheder og anlæg indplaceres i miljøklasser, alt efter hvor miljøbelastende de typisk er. Der arbejdes med 7 miljøklasser, som beskrives nærmere nedenfor.

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 særlig risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skyde-baner, 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)

De nævnte minimumsafstande er vejledende og har dels til formål at sikre, at der ikke planlægges for miljøbelastende formål for tæt på miljøfølsom anvendelse – eller omvendt. Ud over at angivelsen af miljøklasser for et område således sender et signal om hvilke hensyn, der skal tages i en planlægnings-situation, så er det også samtidig et signal til virksomheder, der ønsker at etablere sig i området. Afhængig af størrelse og udformning dækker de enkelte virksomhedstyper ofte over flere miljøklasser. Den enkelte virksomhed har derfor selv et ansvar for at sikre sig, at den er i

overensstemmelse med de angivne miljøklasser – både på kort og lang sigt. I modsat fald må virksomheden påregne at blive stillet over for strengere miljøkrav, end hvad der ellers vil blive stillet til lignende virksomheder, der er lokaliseret korrekt i forhold til deres miljøklasse.

Minimumsafstandene kan fraviges, men kun på grundlag af en konkret vurdering af den enkelte virksomheds miljøbelastning på både kort og lang sigt.

Anvendelse	Eksempler på typer	Miljøklasse	Bemærkninger
Boliger	Åben-lav boliger Tæt-lav boliger Etageboliger Storparceller Jordbrugspareller		Det præciseres hvilke(n) boligtyper der kan indrettes i de enkelte områder - Storparceller maks. 2.500 m ² - Jordbrugspareller 2.500-20.000 m ²
Sommerhuse			Se også Ferieformål og Fritidsanlæg
Kolonihaver			Se også Ferieformål og Fritidsanlæg
Butikker	Dagligvarebutik, lavprisvarehus, supermarked Kiosk Udvalgsvarebutik	1-4 1-3 1-4	Ingen Butikker med pladskrævende varegrupper med mere end 250 m ² bruttoetageareal. (Def. af Butikker til pladskrævende varegrupper , se nedenfor)
Butikslignende formål	Frisør o.l. Rejse-, turist-, billetbureau o.l.	1-3 1-3	Det forudsættes, at der foregår salg af varer
Butikker med værksted	Guldsmedje, sølvsmedje o.l. Møbelpolstrer o.l. Pottemager o.l. Reparation af av-udstyr o.l. Skomager, skrædder o.l. Urmager o.l.	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	
Butikker til pladskrævende varegrupper	Bilsalg, campingvognsalg o.l. Landbrugsmaskiner o.l. Lystbådesalg o.l. Møbler o.l. Planter, havebrugsvarer o.l. Tømmer, byggematerialer o.l.	1-4 1-4 1-4 1-4 1-4 1-4	- Møbler o.l. kun i særlige tilfælde. - I forbindelse med tømmer, byggematerialer o.l. kan evt. etableres byggemarked o.l.
Restaurant o.l.	Bar Diskotek Fastfood o.l. Restaurant o.l.	1-4 1-4 1-4 1-4	
Hotel o.l.	Hotel Vandrehjem o.l.	1-3 1-3	Eventuel begrænsning af hotelstørrelse fremgår af rammerne. Kasino kan kun etableres, hvis det er nævnt i rammerne
Klinikker mv.	Kiropraktor Læge, tandlæge o.l. Sygehus o.l. Terapi	1-3 1-3 3-4 1-3	Sygehus o.l. kun , hvis det er nævnt særskilt i rammerne
Dyreklinikker mv.	Dyreklinik Dyrehospital o.l. Hundekennel Hundepension mv.	1-3 1-4 1-4 1-4	Dyrehospital o.l. kun , hvis det er nævnt særskilt i rammerne
Kontorer	Administration Advokat, revisor o.l. Arkitekt, ingeniør o.l. Datarådgivning	1-3 1-3 1-3 1-3	
Service	Bedemand o.l. Ejendomsmægler o.l.	1-3 1-3	Ikke renseri i boligejendomme, med

	Forsikring Frisør o.l. Marketing Medievirksomhed Pengeinstitut Postkontor Postordrevirksomhed Rejse-, turist-, billetbureau o.l. Reklamevirksomhed Små vaskerier, renserier o.l. Solcenter	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 2-3 1-3 1-3	mindre det udelukkende anvender kulbrinter som rensesvæske
Benzinsalg	Benzinsalg (evt. med tilhørende kiosk og vaskeanlæg, men ikke værksted)	3	Såfremt der til benzinsalg også er værksted, skal anvendelsen Værksteder o.l. også medtages
Trykkerier	Bogbinderi Fotografisk virksomhed Trykkerivirksomhed o.l.	2-3 2-3 2-5	
Kulturelle formål	Bibliotek Biograf Kirke, menighedshus, kirkegård Kulturformidling o.l. Medborgerhus Museum, udstilling, galleri Musiklokale Teater	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	Store bebyggelser skal være særskilt afgrænset i rammerne
Ferieformål	Camping o.l. Ferieby, feriecenter Hotel Vandrehjem	2-5 2-5 1-3 1-3	Omfatter ikke sommerhuse og kolonihaver, som har særskilt anvendelse
Fritidsanlæg	Forlystelse, underholdning Klub, forening Lystbådehavn Sport	1-7 1-7 1-7 1-7	Store og/eller støjende fritidsaktiviteter skal være særskilt afgrænset i rammerne
Undervisning	Forskning, udvikling Gymnasium Højere uddannelse Kursus, konference Skole	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	Store funktioner skal være særskilt afgrænset i rammerne
Institutioner	Børneinstitution Døgncenter, forsorg Kollegier Ungdomsbolig, ældrebolig Ældreinstitution	1-3 1-2 1-2 1-2 1-2	
Rekreative formål	Grønne områder Parker Torve, pladser o.l.		Store anlæg skal være særskilt afgrænset i rammerne
Tekniske anlæg	Antenneanlæg (små) Beskyttelsesrum Jernbaneanlæg Kraftvarmeværker Lufthavn Parkeringshus P-pladser Pumpestation o.l. Rensningsanlæg Transformere (små) Varmeværker Vejanlæg	3-6 3-6 6-7 1-4 1-4 1-4 1-7 1-4 1-7	Det forudsættes, at anlæggene kan indpasses på en harmonisk måde. - Store tekniske anlæg skal afgrænses særskilt i rammerne eller placeres i industriområder. - Mindre tekniske anlæg (maks. 30 m ² og en højde på maks. 3 m) kan altid etableres.
Engroshandel o.l.	Aftapning, pakning, oplag Catering E-handel o.l. Engroshandel Lagervirksomhed Postordrevirksomhed	3-6 2-5 2-4 2-6 2-6 2-6	
Transport o.l.	Biludlejning Busterminal, remise o.l. Flytteforretning Fragtmand, budcentral Hyrevogne Redningsstation	2-4 4-6 3-6 3-7 3-4 2-7	

	Vognmand	3-7	
Oplagsvirksomhed o.l.	Affaldssortering Containerplads Entreprenør o.l. Fyldplads Garageanlæg Kompostering Kontrolleret losseplads Omlastestation Oplag Plads til kørende materiel Trælast (uden byggemarked o.l.)	4-5 4-5 4-5 5-7 3-5 4-6 6-7 5-6 5-6 4-5 3-5	
Værksteder o.l.	Autoværksted Bådeværft (træbåde) Cd- og dvd-produktion E-handel o.l. Elinstallatør Elektroteknik Fødevarerfremstilling Garmester Lakering, overfladebehandling Maskinværksted Postordrevirksomhed Smedje, vvs Snedker Softwareproduktion Stenhugger Tekstil- og tøjproduktion Undervognsbehandling Vaskeri, renseri, farveri Vulkanisering	3-5 3-5 2-5 2-4 2-3 2-3 3-4 2-3 4-5 2-6 2-6 2-6 3-5 2-6 3-5 2-4 4-5 3-4 3-4	Autoværksteder, autolakering og undervognsbehandling er aktiviteter omfattet af autobranchebekendtgørelsen. Autolakering og undervognsbehandling må ikke etableres i eller nærmere end 100 m fra forureningsfølsomme områder
Mindre industri	Akkumulator- og kabelproduktion Betonblanding, betonstøbning Bygningselementer Catering Cd- og dvd-produktion Drikkevarerfremstilling E-handel o.l. Elektroteknik Fødevarerfremstilling Galvanisering, forzinkning o.l. Garveri Glas-, porcelæn- og lervareproduktion Gummiproduktion Kabelskrot Kartoffelmelsfabrik o.l. Lakering, overfladebehandling Maskinfabrik Møbelfabrikation o.l. Ophugning, nedknusning Plast- og skumplastfremstilling Postordrevirksomhed Protein- og enzymfremstilling Rengørings- og hygiejnemidler Softwareproduktion Tagpapfremstilling Tekniske installationer Tekstil- og tøjproduktion Træimprægnering Vaskeri, renseri, farveri Vulkanisering	4-5 4-6 4-5 2-5 2-5 4-5 2-4 2-4 3-6 4-6 4-6 5-6 4-5 3-6 4-5 4-5 4-5 2-6 3-6 4-5 2-6 4-5 2-6 3-5 4-5 3-5 3-5	
Større industri	Akkumulator- og kabelproduktion Asfaltfremstilling Betonblanding, betonstøbning Biogasanlæg Bygningselementer Drikkevarerfremstilling Elektroteknik Farve, lak, lim, cellulose Foderstoffer, kornforarbejdning Forbrænding (affald) Fødevarerfremstilling Galvanisering, forzinkning o.l. Garveri Glas-, porcelæn- og lervareproduktion Gummiproduktion Kabelskrot Kartoffelmelsfabrik o.l.	5-6 6-7 4-6 6-7 4-7 5-6 3-5 6-7 4-6 4-7 3-6 4-6 5-6 4-6 5-6 4-6 5-6 5-6 5-6	

Grundvands- beskyttelse			
Vindmøller		5-7	

28-04-2008

Signaturforklaring for rammeområder


	By- og bydelsafgrænsning		R - Rekreativt område		O - Område til offentlig service
	Kommuneplanområder Forslag til kommuneplanrammer		S - Sommerhusområde		R - Rekreativt område
	A - Landbrugsområde		T - Område til tekniske anlæg		S - Sommerhusområde
	B - Boligområde		V - Område til vindmøllepark		T - Område til tekniske anlæg
	C - Centerområde		Kommuneplanrammer		V - Område til vindmøllepark
	D - Blandet bolig- og erhvervsområde		A - Landbrugsområde		B - Boligområde
	F - Grøn struktur		B - Boligområde		C - Centerområde
	G - Råstofområde		C - Centerområde		D - Blandet bolig- og erhvervsområde
	HV - Havneområde		D - Blandet bolig- og erhvervsområde		F - Grøn struktur
	H - Let erhvervsområde		F - Grøn struktur		G - Råstofområde
	I - Industriområde		G - Råstofområde		HV - Havneområde
	L - Landsby		HV - Havneområde		H - Let erhvervsområde
	M - Område til særlige virksomheder		H - Let erhvervsområde		I - Industriområde
	N - Naturområde		I - Industriområde		L - Landsby
	O - Område til offentlig service		L - Landsby		M - Område til særlige virksomheder
			M - Område til særlige virksomheder		N - Naturområde
			N - Naturområde		

Signaturforklaring for by- og bydelsafsnit

	By- og bydelsafgrænsning		R - Rekreativt område		O - Område til offentlig service
	Kommuneplanområder Forslag til kommuneplanrammer		S - Sommerhusområde		R - Rekreativt område
	A - Landbrugsområde		T - Område til tekniske anlæg		S - Sommerhusområde
	B - Boligområde		V - Område til vindmøllepark		T - Område til tekniske anlæg
	C - Centerområde		Kommuneplanrammer		V - Område til vindmøllepark
	D - Blandet bolig- og erhvervsområde		A - Landbrugsområde		B - Boligområde
	F - Grøn struktur		B - Boligområde		C - Centerområde
	G - Råstofområde		C - Centerområde		D - Blandet bolig- og erhvervsområde
	HV - Havneområde		D - Blandet bolig- og erhvervsområde		F - Grøn struktur
	H - Let erhvervsområde		F - Grøn struktur		G - Råstofområde
	I - Industriområde		G - Råstofområde		HV - Havneområde
	L - Landsby		HV - Havneområde		H - Let erhvervsområde
	M - Område til særlige virksomheder		H - Let erhvervsområde		I - Industriområde
	N - Naturområde		I - Industriområde		L - Landsby
	O - Område til offentlig service		L - Landsby		M - Område til særlige virksomheder
			M - Område til særlige virksomheder		N - Naturområde
			N - Naturområde		

Signaturforklaring for områder

 **By- og
bydelsafgrænsning**

 **Kommuneplanområder**