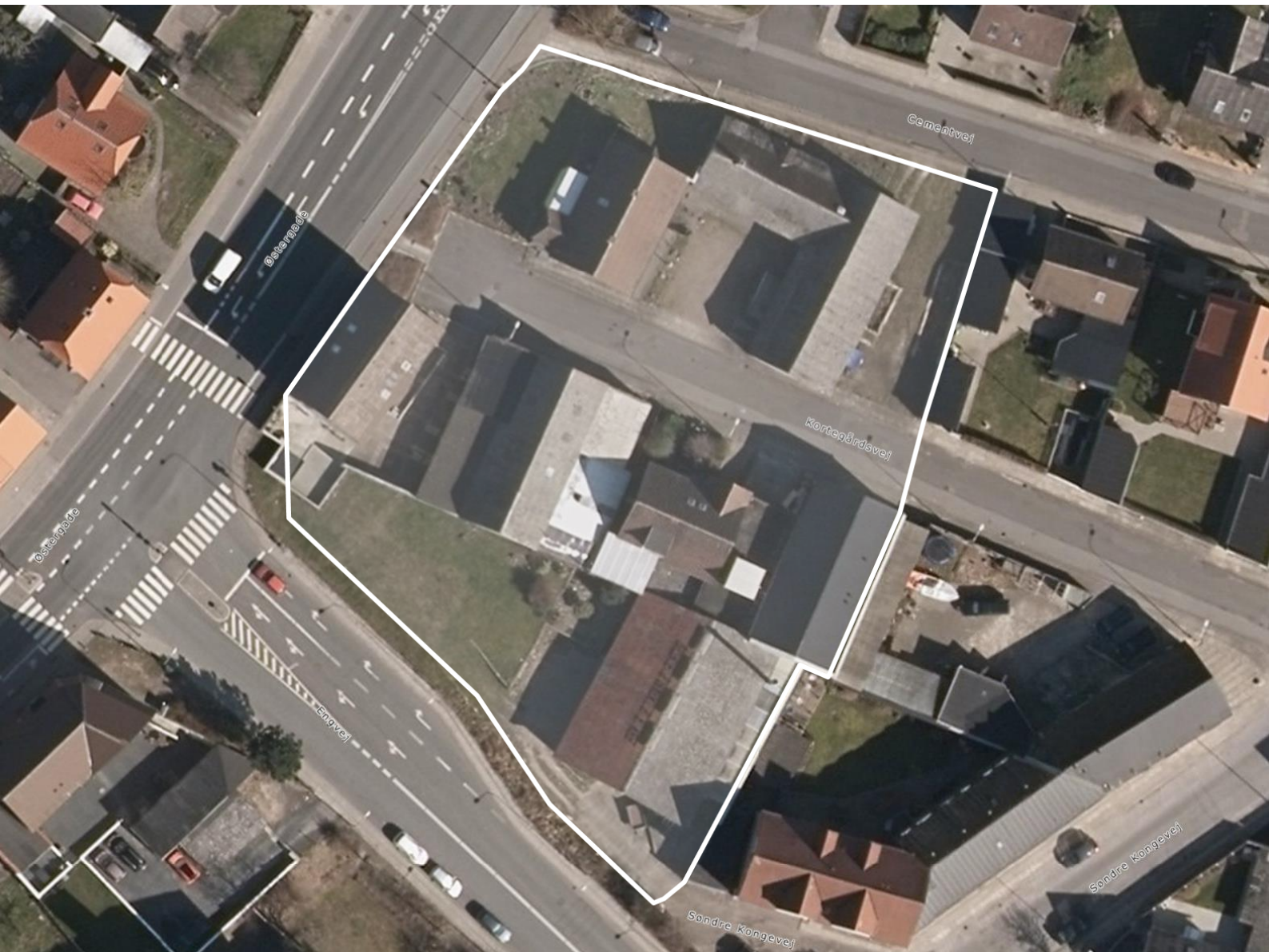


LOKALPLAN 1-2-115

Boliger m.m., Engvej, Østergade, Cementvej og Kortegårdsvej, Nørresundby Midtby



Vedtaget af Aalborg Byråd 26.02.2018
Offentliggjort 02.03.2018

Vedtaget



**Aalborg
Kommune**

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Baggrund og formål	3
Området	4
Lokalplanens indhold	8
Anden planlægning	15
Anden lovgivning	18
Servitutter	20
Bestemmelser	22
1. Formål	23
2. Område- og zonestatus	24
3. Arealanvendelse	25
4. Udstykning	26
5. Bebyggelsens omfang og placering	27
6. Bebyggelsens udseende	30
7. Ubebyggede arealer	37
8. Veje, stier og parkering	41
9. Tekniske anlæg	43
10. Miljø	45
11. Grundejerforening	47
12. Betingelser for ibrugtagning	48
13. Lokalplan	49
14. Servitutter	50
15. Retsvirkninger	51
Kort og bilag	52
Kortbilag 1 - Matrikelkort	53
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	54
Miljørapport	55
Hvad er en miljørapport?	56
Planens formål og indhold	57
Ikke-teknisk resumé	58
Miljøvurdering	59
Afbødende foranstaltninger	61
Alternativer	62

Overvågning	63
Sammenfattende redegørelse	64

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område, og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Hvad består lokalplanen af?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering af området.

Hvornår laves der en lokalplan?

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

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

Lokalplanforslaget

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

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

Den endelige lokalplan

Når byrådet har godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

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

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

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i bestemmelsernes afsnit 15 Retsvirkninger.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som fx naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet i dialog med en privat bygherre for at sikre mulighed for at udvikle et område ved karéen mellem Cementvej, Østergade og Engvej.

Området som idag består af ældre erhvervs- og boligbebyggelser fremstår nedslidt og ønskes revitaliseret og omdannet til et nyt boligområde med mulighed for miljøvenlige byerhverv.

Som et led i områdets omdannelse forudsættes en del af Kortegårdsvej nedlagt og inddraget dels i et byggefelt, og som en del af den nye bebyggelses fri- og opholdsarealer.

Indenfor lokalplanområdet er der registreret 3 bevaringsværdige bebyggelser. Der er dog tale om bygninger med middel bevaringsværdi, og det vurderes at bygningerne er i en sådan stand at de kan nedrives og/eller ombygges og integreres i nybyggeri, for at styrke byrummet og den bymæssige karakter langs Østergade og Engvej.

Der er særligt fokus på at ny bebyggelse i lokalplanområdet skal medvirke til at styrke karakteren af sluttet randbebyggelse langs Østergade og Engvej. Bebyggelsen skal tilpasses i skala til de omkringliggende etage- og villabebyggelser udenfor lokalplanområdet.

Desuden er der særligt fokus på håndteringen af trafikstøj fra Østergade og Engvej.

Det forventes, at lokalplanområdet kan rumme i alt ca 50 boliger (eksisterende og nye), hvis det alene indrettes til boliger.

Området

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelser.

Oversigtskort



Lokalplanområdets afgrænsning. Luftfoto optaget 2016.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er på ca. 4.000 m² og ligger i byzone.

Områdets nuværende anvendelse er boligområde og bygninger, der tidligere har været anvendt til bolig og lagerformål. Området fremstår nedslidt og utidssvarende.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord/vest af Østergade, mod nord/øst af Cementvej, mod syd/øst af Kortegårdsvej og mod syd/vest af Engvej.

Indenfor lokalplanområdet er terrænet kuperet, og falder med 3-4 m fra nord/vest, hvor koten er ca. 14,30, mod syd/øst hvor koten er ca. 11,00.

Det betyder, at en del af den eksisterende bebyggelses kældre er skjulte mod nord/vest og synlige

mod syd/øst.



Højdekurver for lokalplanområdet, der illustrerer det kuperede terræn.

Der er en stiforbindelse i forlængelse af Kortegårdsvej til Østergade.

Indenfor lokalplanområdet findes 3 bygninger der er kategoriseret som bevaringsværdige efter SAVE-metoden. Der er tale om bygninger med middel bevaringsværdi som er tildelt bevaringsværdierne 5-6.

I forbindelse med realiseringen af lokalplanen forudsættes bygningerne nedrevet eller ombygget og integreret i nybyggeri.



Bevaringsværdige bygninger indenfor lokalplanområdet.

Omgivelser

Lokalplanområdet er beliggende i et blandet bolig- og erhvervsområde og grænser op mod etage- og villabebyggelse.

Langs Østergade har randbebyggelsen en mere traditionel og bymæssig - om end varierende - karakter. Her udgøres bebyggelsen af en blanding af etageejendomme i rødsten med butikker og service i stuetagen samt oprindelig landevejsbebyggelse i 1½ etager.

Langs Cementvej er bebyggelsen præget af villaer i 1½ etager, mens bebyggelsen langs Engvej har en mere opbrudt karakter. Her grænser lokalplanområdet blandt andet op til en etageejendom i 2½ etager og den tidligere Godthåbsgade Skole i 3 etager.

Området ligger mindre end 100 meter fra et busstoppested hvorfra der bl.a. kører en bybuslinje mellem Bouet og Skalborg via Aalborg Midtby, som på hverdage stopper hvert 7.-8. minut.

Derudover er det også stoppested for en række øvrige buslinjer herunder regionale busser til og fra det nordøstlige Vendsyssel.

Langs lokalplanens afgrænsning ved Engvej, er der reserveret areal til en fremtidig cykelsti.

Lokalplanområdet grænser op til hovedcykelruten langs Hjørringvej/Østergade/Østerbrogade og det tager 10 minutter på cykel til Nytorv. Derudover ligger området i gåafstand fra Nørresundby Bymidte, som ligger ca. 900 meter væk.

Mindre end 400 meter fra lokalplanområdet findes det store fritidsanlæg ved Nørresundby Idrætscenter.

Lokalplanområdet ligger desuden med sin placering langs Engvej ved én af de fremtidige hovedindfaldsveje til byudviklingsområdet Stigsborg Havnefront.

Stigsborg Havnefront omdannes i løbet af de næste år til en tæt og mangfoldig bydel, og i første etape, der ligger nær lokalplanområdet, planlægges der blandt andet anlagt en ny bypark.

Lokalplanens indhold

Disponering

Bebyggelsen placeres som en randbebyggelse langs Cementvej, Østergade og Engvej. Se evt. princip for disponering af bebyggelse i Kortbilag 2.

Bebyggelsen har en støjafskærmende effekt, hvilket giver mulighed for indretning af ikke støjbelastede rekreative udendørs opholdsarealer i det gårdrum bebyggelsen kommer til at danne rammen om. Se evt. støjredegørelse i "Øvrige sagsbilag".

Gårdrummet skal indrettes med fælles fri- og opholdsarealer for områdets beboere efter et princip, hvor fælles faciliteter og opholdsarealer prioriteres over parkering for biler.

De mest solfyldte arealer i den nordlige del af gårdrummet skal således disponeres til rekreative opholdsarealer mens parkering primært forudsættes indrettet under terræn i parkeringskælder. Se evt. skyggediagrammer i "Øvrige sagsbilag". Der kan dog indrettes fladeparkering eller parkering i konstruktion på de mindst solfyldte arealer i den sydvestlige del af gårdrummet.

Der skal sikres passage til Østergade for lokalplanområdets beboere, således at der skabes en direkte adgang til byen og det offentlige transportnet.

Bebyggelsen langs Østergade skal understøtte oplevelsen af Østergade som en bygade med sluttet randbebyggelse. Og facaden mod Østergade skal brydes med opgange til lejlighederne for at sikre en aktiv facade, der bidrager med liv til området.



Volumenstudie af fremtidig bebyggelse langs Østergade set fra sydvest. Illustration, Arkitekterne Bjørk & Maigård ApS.

Anvendelse

Lokalplanområdet kan anvendes til boligområde i form af etageboliger og tæt-lav boliger med tilhørende opholdsarealer. Der tillades desuden miljøvenlige byerhverv i stueetagen langs Østergade og Engvej som er forenelige med boliger.

Bebyggelse

Lokalplanområdets grundareal er ca. 4000m². Der kan opføres et etageareal på maksimalt 4.000 m² indenfor lokalplanområdet svarende til en maksimal bebyggelsesprocent på 100.

For at sikre solindfald i boligerne, skal ny bebyggelse opføres med en maksimal husdybde på ca. 10-11 meter.

Bebyggelse kan etableres i op til 3 etager, dog kun 2 etager plus tagterrasse for en del af bebyggelsen mod Engvej og kun 2 etager for bebyggelsen mod Cementvej. Bebyggelsen skal således nedtrappes mod øst for at sikre byggeriets tilpasning til de eksisterende nabobebyggelser på Cementvej og Engvej.

Den bymæssige karakter langs Østergade og Engvej forstærkes ved en sammenhængende randbebyggelse, som samtidig virker som et støjværn mod trafikstøj fra de trafikerede veje.

Ved Cementvej er bebyggelsen løsrevet fra den øvrige bebyggelse for at skabe en overgang fra den sluttede karrébebyggelse til villaområdet nord for lokalplanområdet.

Langs Østergade skal der være særligt fokus på at bebyggelsen indpasses i det eksisterende byggede miljø langs Østergade gennem materialevalg form og farver.

Ved om- eller tilbygning til den eksisterende bebyggelse langs Østergade, skal der være særligt fokus på udformningen af overgangen mellem den oprindelige og den nye bebyggelse.



Eksisterende ejendom langs Østergade og hjørnet Østergade/Engvej

Hjørnet Østergade/Engvej udgør et arkitektonisk fixpunkt langs Østergade og ved den fremtidige indfaldsvej til den nye bydel Stigsborg Havnefront. Her skal der være særligt fokus på det arkitektoniske greb i forhold til udformningen af den fremtidige hjørnebebyggelse.

Bebyggelsens facader langs Østergade og Engvej skal gives et grønt udtryk. Målet er dels at styrke områdets grønne karakter, samt at skabe en overgang til villaområdet nord for lokalplanområdet, som har et mere grønt præg med beplantede forarealer. Der kan skabes et grønt udtryk ved begrønning af facaden eller ved beplantning langs bygningen - det væsentlige er oplevelsen af overgangen, når man færdes i området, altså i stueetagen.

Princippet for nedtrapning af bebyggelsen fra Østergade og ned mod den eksisterende bebyggelse langs Engvej fremgår af nedenstående volumenstudie.



Volumenstudie af fremtidig bebyggelse langs Engvej. Bebyggelsen nedtrappes fra 3 etager ved Østergade til 2 etager, hvor nybyggeriet grænser op til den eksisterende bebyggelse på hjørnet af Engvej og Søndre Kongevej. Illustration, Arkitekterne Bjørk & Maigård ApS.

Traæk og parkering

Vejadgang til området skal ske via Kortegårdsvej.

Lokalplanområdet forventes at kunne indeholde i alt ca. 50 boliger (nye og eksisterende), hvilket giver en forventet trafik på 100-120 biler i døgnet på Kortegårdsvej.

Der skal etableres passager, der skaber adgang for bløde trafikanter fra gårdrummet til Østergade, Engvej og Cementvej.

Der skal anlægges parkeringspladser svarende til minimum 1 p-plads pr. bolig. Kommuneplanens Bilag F - Parkeringsnormer fastlægger en generel norm på 1,5 parkeringspladser pr. bolig ved etagebyggeri, men på baggrund af en konkret vurdering er den vejledende norm lempet i denne lokalplan.

Lokalplanområdet er beliggende meget tæt på bustoppesteder, hvorfra det er let at komme til Aalborg mod syd eller til de større byer i Vendsyssel. Området grænser desuden op til en hovedcykelsti, der gør det muligt at være på Nytorv inden for 10 min.. Derudover ligger området i gåafstand til Nørresundby Midtby. Området ligger således på kanten af den tætte by, hvor parkeringskravet er på ½ p-plads pr. bolig.

For at sikre at de anlagte parkeringspladser kan bruges af alle områdets beboere tinglyses der en

deklaration, som sikrer fælles brugsret til parkeringspladserne og dermed sikrer, at parkeringspladserne ikke kan frasælges.

Der skal udlægges areal til cykelparkering, som angivet i de vejledende normer, der fremgår af kommuneplanens Bilag F svarende til 2 pladser pr. bolig.

Opholdsarealer

De fælles opholdsarealer skal indrettes til ophold og leg og tilbyde varierede oplevelser, samt mulighed for rekreation.

Der skal etableres udendørs opholdsarealer svarende til mindst 30% af etagearealet, heraf skal minimum halvdelen af arealet svarende til ca. 650 m² udlægges som et sammenhængende rekreativt fælles opholdsareal i gårdrummet.

En samlet plan for fri- og opholdsarealernes indretning skal fremsendes til og godkendes af Aalborg Kommune.

Miljø - Støj

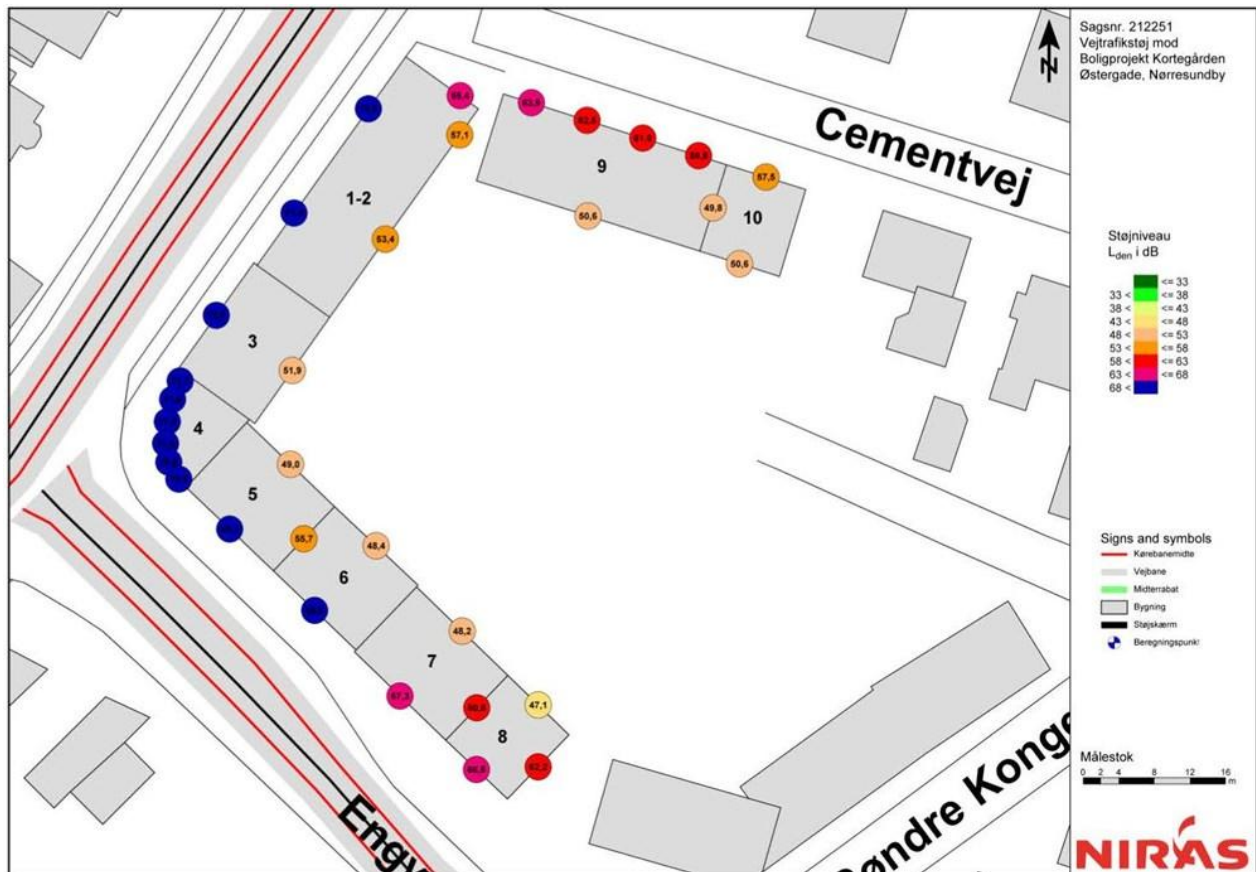
Der må ikke udlægges arealer til støjfølsomme formål, som fx boliger og opholdsarealer, hvor trafikstøjen overstiger de grænseværdier, som fremgår af Kommuneplanens Retningslinje 13.3.

Facaderne på den nye bebyggelse overskrider grænseværdierne for trafikstøj. Der skal derfor integreres lyddæmpende foranstaltninger i bebyggelsens arkitektur med henblik på at sikre, at støjkraevne overholdes.

Ligeledes skal primære opholdsrum placeres væk fra støjbelastede facader.

Randbebyggelsen langs vejene vil virke som støjskærm, og dermed sikre mulighed for indretning af ikke støjbelastede opholdsarealer i gårdrummet og på private altaner der vender ind mod gårdrummet. Der vil således ske en reduktion i støjpåvirkningen af gårdrummet med ca. 20 dB, således at den gennemsnitlige trafikstøj i gårdrummet vil være omkring 50 dB (L_{den}). Se evt. støjredegørelsen under "Øvrige sagsbilag".

Ved etablering af tagterrasser ud mod hhv. Østergade og Engvej, skal trafikstøjen nedbringes til den tilladte grænseværdi, ved hjælp af støjskærme. Støjskærme skal være transparente og integreres i bebyggelsens arkitektur.



Støjberregning af trafikstøj på bebyggelsens facader.

Bebyggelsens placering og volumen gør, at der vil kunne opnås en støjreducerende effekt også udenfor lokalplanområdet, særligt ved boliger med haver mod Kortegårdsvej.

På baggrund af den relative store mængde trafik på Engvej og Østergade med årsdøgntrafik på henholdsvis ca. 5.000 og 15.000, vurderes det ikke, at trafikmængden fra lokalplanområdet vil give en mærkbar støjpåvirkning.

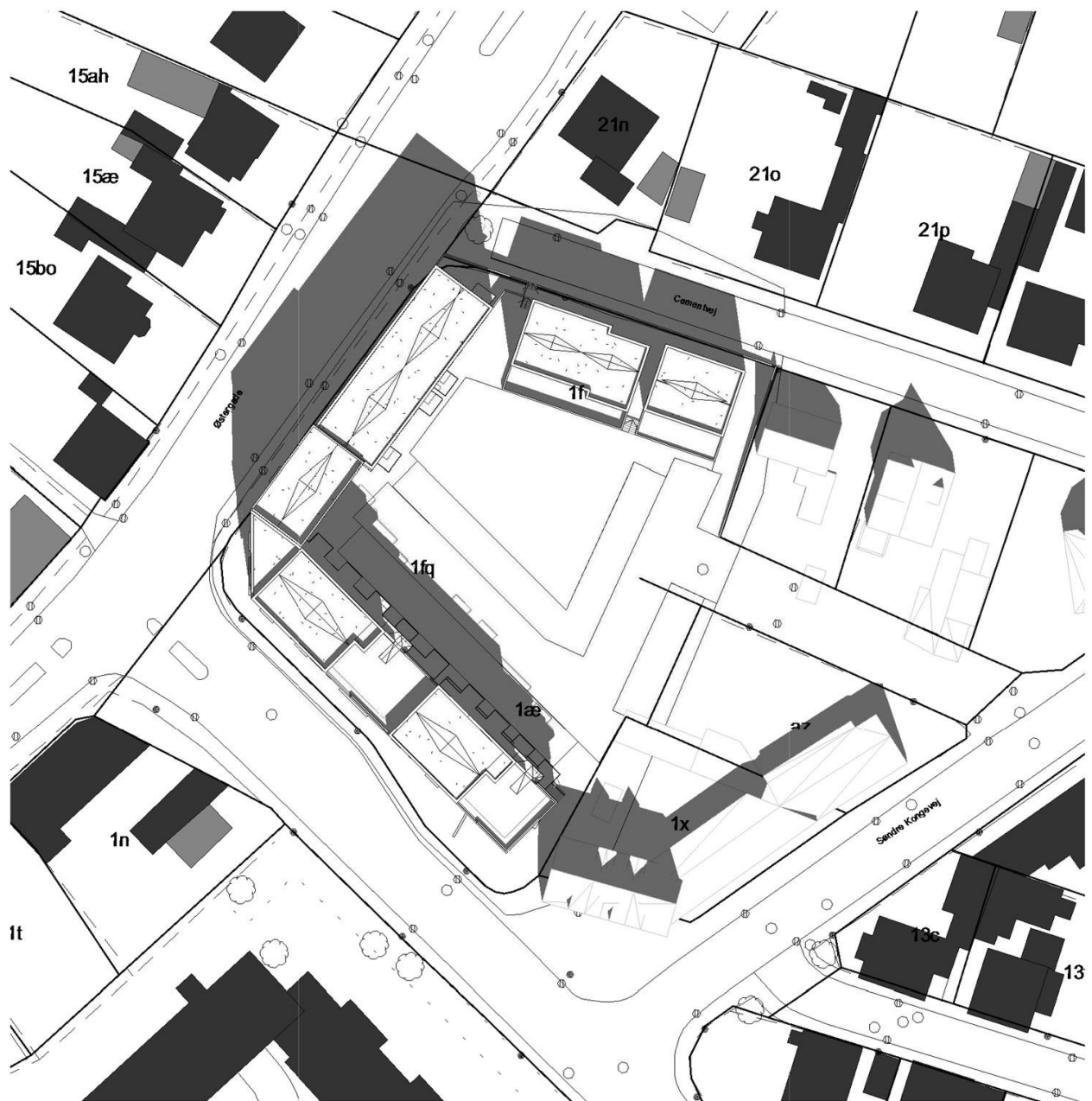
Miljø - Skygger

Lokalplanen giver mulighed for ny bebyggelse, som holder sig indenfor rammerne af nærområdets bebyggelsesstruktur og skala, bl.a. ved at bebyggelsen maks. kan etableres i 3 etager.

Der er udarbejdet skyggediagrammer for den maksimalt tilladte bebyggelse i området. Skyggediagrammerne fremgår af "Øvrige sagsbilag".

Skyggediagrammerne viser at der til trods for, at der er tale om relativt tæt byggeri, vil være mulighed for at placere opholdsarealer med en attraktiv placering ift. sollys.

Nedenstående illustration viser skyggediagram for en bebyggelse i op til 3 etager med fladt tag, middagstid i foråret.



Sammenhæng med anden planlægning

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng.

Miljøvurdering af planer

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen, og at fremme bæredygtig udvikling.

Der skal laves miljørapporter for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.

For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljørapporten undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der er udarbejdet en miljørapport for lokalplanen. I miljørapporten beskrives, hvordan planens realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan planens miljøpåvirkninger skal overvåges.

Miljørapporten findes i afsnittet "Miljørapport", som kan ses sammen med planen.

Miljøvurdering af konkrete projekter (VVM)

I "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" er det på Bilag 1 og 2 defineret, hvilke konkrete projekter og anlæg, som skal vurderes for, om de kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal laves en miljøkonsekvensrapport for anlægsprojekter, som forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt. Rapporten skal i høring og godkendes, inden bygherren kan få tilladelse til at gå i gang med projektet.

På nuværende tidspunkt omfatter lokalplanen ikke et projekt eller anlæg på Bilag 1 eller 2 i ovennævnte lov. Derfor er der ikke udarbejdet en screening eller en miljøkonsekvensrapport. Når det endelige bygge- eller anlægsprojektet er kendt, kan det dog vise sig at udløse en screening for en vurdering af om projektet har en væsentlig indvirkning på miljøet.

EF-Habitatdirektivet

Habitatdirektivet handler om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder, samt beskyttelse af visse arter.

Natura 2000-områder

Det nærmeste Natura 2000-område er Natura 2000-område nr. 15 "Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal", som ligger ca. 6 km vest for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger midt i Aalborg by omgivet af bymæssig bebyggelse. Lokalplanens planlægning af bygningsmæssige ændringer inden for området vurderes derfor ikke at kunne

medføre nye former for forstyrrelser ind i Natura 2000-området. I kraft af den betydelige afstand til det nærmeste Natura 2000-område, vurderes lokalplanen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter at kunne medføre væsentlige påvirkninger ind i Natura 2000-området.

Bilag IV-arter

Lokalplanområdet ligger inden for udbredelsesområdet for en række dyrearter opført på habitatdirektivets bilag IV. Arter af flagermus kan som eneste bilag IV-art være relevante i forhold til projektet, som medfører at gamle huse kan rives ned. Det kan ikke udelukkes, at de bygninger, der rives ned, kan fungere som overvintringssted for flagermus. Området er dog ikke placeret ved ledelinje mellem mulige raste- og fourageringsområder, og bygningerne vurderes ikke at kunne have væsentlig betydning for bestanden af flagermus. Samlet vurderes det, at lokalplanen ikke vil forringe levevilkårene for dyre- og plantearter omfattet af EF-habitatdirektivets bilag IV.

Kommuneplan

Planen vil muliggøre opførelse af i alt ca. 44 nye boliger. Kommunens opdaterede rummelighedsregnskab for nye boliger kan ses på kommuneplanens bilag M.

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg 1.037, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Lokalplanen ligger indenfor kommuneplanens rammeområde 1.2.D7 Østergade m.fl., der er udlagt til blandet bolig og erhvervsområde.

For rammeområdet lægges der vægt på, at der i den fremtidige udvikling af området sker en forstærkning af den bymæssige karakter langs Østergade, som en af de primære indfaldsveje til midtbyen. Det er også hensigten, at sikre og fremhæve områdets oprindelige udtryk samt tilføre nye kvaliteter til byrummet, fx ved fokus på begrønning, facader, skilte og belysning.

Rammeområdet anses for at være fuldt udbygget. Ny bebyggelse kan dog opføres som udfyldnings- eller erstatningsbyggeri, hvor der er tale om stærkt nedslidte eller utilpassede bygninger uden særlig bevaringsværdi.

Kommuneplantillægget ændrer følgende:

Ændrer bebyggelsesprocenten fra 50 til 100.

De kystnære dele af byzonen

Af Planlovens § 16 stk. 4 fremgår, at for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der redegøres for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanområdet ligger langs Østergade, og betragtes som en del af den tætte by i Nørresundby. Målet med planlægningen (Aalborg kommuneplan) inden for området er at forstærke den bymæssige karakter langs Østergade. Inden for lokalplanområdet er der eksisterende byggeri på 1

etage samt en eksisterende bygning i 2½ etager med en bygningshøjde, der svarer til de maks. tilladte fremtidige byggehøjder efter nærværende lokalplans bestemmelser. Ny bebyggelse vil naturligvis afvige fra det eksisterende byggeri i et plan, men områdets udtryk som helhed vil blive mere harmonisk, da ny bebyggelse skal tilpasses områdets terræn og omkringliggende bebyggelse.

Bebyggelse efter nærværende lokalplan vurderes på baggrund af ovenstående, ikke at have en visuel påvirkning af kysten.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

I dette afsnit gives der en oversigt over, hvordan planen forholder sig til andre love end Planloven.

Trafikregulering

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

Vejbyggelinje

Der er tinglyst en servitut vedr. en vejbyggelinje langs Østergade, denne aflyses parallelt med udarbejdelsen af nærværende lokalplan.

Fortidsminder

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder, kan bygherren, eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres, i henhold til Museumslovens § 25 anmode Aalborg Historiske Museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Arkæologi

Hvis der under anlægsarbejdet findes spor af fortidsminder skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet straks meldes til Aalborg Historiske Museum, jf. Museumsloven.

Jordforurening

Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificering. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og Aalborg Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår, inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

I 2008 blev begrebet områdeklassificering indført i Jordforureningsloven. Områdeklassificering omfatter de områder, hvor jorden kan være lettere forurenede. Som udgangspunkt er al jord indenfor byzone klassificeret som muligt lettere forurenede.

I praksis betyder områdeklassificering, at grundejeren har pligt til at undersøge jorden, inden den køres bort fra en områdeklassificeret ejendom og at jordflytning skal anmeldes til kommunen. Formålet med dette er at sikre, at lettere forurenede jord ikke bliver spredt til uforurenede arealer. Flytning af jord fra kortlagte arealer skal ligeledes anmeldes til kommunen.

Man finder kortet med de områdeklassificerede grunde via kommunens hjemmeside www.aalborg.dk.

Grundvandssænkning

Såfremt der i forbindelse med byggeri og anlæg er behov for midlertidig eller permanent grundvandssænkning, skal Miljø- og Energiforvaltningen orienteres inden igangsættelse på grund af områdets særlige beskaffenhed.

Trafikstøj

Der må ikke anlægges arealer til støjfølsomme formål (som for eksempel opholdsarealer), hvor trafikstøjen overstiger de grænseværdier, som fremgår af Kommuneplanens Retningslinje 13.3.

Der er i forbindelse med lokalplanen lavet en støjregdegørelse for trafikstøj, se "Øvrige sagsbilag". Redegørelsen viser, at L_{den} på facaderne mod Østergade er ca. 71 dB, mod Cementvej er den ca. 58-64 dB og mod Engvej er den ca. 69 dB i den nordlige ende og ca. 67 dB i den sydlige ende.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for liberalt erhverv og boliger, hhv. L_{den} 63 dB og 58 dB, er dermed overskredet. På den baggrund er der i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en miljørapport omhandlende støjproblematikken, se afsnit "Miljørapport".

For at sikre en acceptabel støjpåvirkning af bebyggelsen iht. til reglerne om nye boliger i støjbelastede byområder - skal der derfor etableres lyddæpende foranstaltninger mod ovenævnte veje, i form af fx forsatsfacader af glas, lyddæpende ruder, ventilationsvinduer, glasafskærmning af opholdsarealer på altaner og tagterrasser og lignende med henblik på at sikre, at støjkravene overholdes indendørs og på opholdsarealer.

I nærværende plan er der medtaget bestemmelser, som skal sikre områdets fremtidige anvendelse mod støjgener.

Bestemmelserne skal sikre følgende:

1. Et støjniveau på højst 58 dB på udendørs opholdsarealer
2. Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst L_{den} 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning uden for vinduet eller særligt isolerende konstruktioner).
3. L_{den} 33 dB med lukkede vinduer i beboelses- og opholdsrum i boliger.
4. Udformningen af bebyggelsens facader sker, så der er et støjniveau på højst L_{den} 51 dB i kontorer og lign. ved åbne vinduer.

Jf. vejledende grænseværdier for nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 om støj fra veje.

Bevaringsværdige bygninger

Inden for lokalplanområdet findes 3 bevaringsværdige bygninger, dog er der tale om nedslidte bygninger med middel bevaringsværdi (bygningerne inden for lokalplanens område er tildelt bevaringsværdierne 5-6)

Bevaringsværdige bygninger, med bevaringsværdi 1-6 må ikke nedrives, før Aalborg Kommune har meddelt, om der nedlægges forbud mod nedrivning.

I forbindelse med realiseringen af lokalplanen forudsættes ovennævnte bygninger nedrevet eller ombygget og integreret i nybyggeri.

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsynings-selskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsynings-selskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er der registreret flg. tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Aalborg Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

Matr.nr. 1f, Nørresundby Markjorder

Tinglyst: 06.02.1940

Løbenr.: 983140-76

Titel: Dok. Om færdselsret mv. forsynings-/afløbsledninger mv.

Påtaleberettiget: A/S Aalborg Portland-Cement-Fabrik og/eller de til enhver tid værende ejere af matr. nr. 1a og 1aæ af Nørresundby Købstads Markjorder.

Matr.nr. 1fq, 1æ og 1at Nørresundby Markjorder

Tinglyst: 11.09.1941

Titel: Dok. Om at ejendommen ikke må benyttes til cementfabrik mv.

Påtaleberettiget: A/S Aalborg Portland-Cement Fabrik

Matr.nr. 1f, Nørresundby Markjorder

Tinglyst: 08.01.1957

Løbenr.: 983141-76

Titel: Dok. Om forbud mod salg af benzin og motorolie.

Påtaleberettiget: Ejere af ejendommen Østergade 41, Nørresundby

Matr.nr. 1fq, 1æ og 1at Nørresundby Markjorder

Tinglyst: 22.07.1970

Løbenr.: 983161-76/983187-76

Titel: Dok. Om adgangs begrænsning mv.

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune og Ministeriet for offentlige arbejder.

Matr.nr. 1at Nørresundby Markjorder

Tinglyst: 22.07.1970

Løbenr.: 983188-76

Titel: Dok. Om oversigt mv.

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Matr.nr. 1f, Nørresundby Markjorder

Tinglyst: 13.11.1972

Løbenr.: 983142-76

Titel: Dok. Om byggelinjer mv.

Påtaleberettiget: Vejdirektoratet og Aalborg Kommune

Servituten er modstridende med nærværende lokalplan, aflysning af servituten er igangsat.

Matr.nr. 1f, 1fq, 1æ og 1at Nørresundby Markjorder

Tinglyst: 17.09.1979

Løbenr.: 983162-76/983189-76/983143-76

Titel: Dok. Om luftfartshindringer mv.

Påtaleberettiget: Luftfartsvæsenet

Matr.nr. 1fq og 1at, Nørresundby Markjorder

Tinglyst: 31.05.1988

Løbenr.: 983163-76/983190-76

Titel: Dok. Om færdselsret mv.

Påtaleberettiget: Ejere af matr. nr. 1at og Aalborg Kommune

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Tekst i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

1. Formål

1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

- at området kan anvendes til boliger og miljøvenlige byerhverv,
- at eksisterende byggeri indenfor lokalplanområdet kan nedrives,
- at byggeriet fremstår som en helhed, men udføres i et nutidigt arkitektonisk udtryk,
- at bebyggelsen opføres som randbebyggelse mod Østergade, Engvej og Cementvej,
- at området vejbetjenes fra Kortegårdsvej.

2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Kortbilag 1.

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, ejerlejligheder, umatrikulerede arealer og vejarealer inden for lokalplanens afgrænsning.

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

2.3 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A og B, som vist på Kortbilag 1 og 2.

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse, delområde A

Delområdets hovedanvendelse er boligformål.

Inden for delområdet må der være følgende, såfremt det er foreneligt med hovedanvendelsen:

- Etageboliger*
- Tæt-lav boliger

*Dog ikke i byggefeltet langs Cementvej

Stueetagen langs Østergade og Engvej kan også anvendes til

- Klinikker mv., dog ikke dyreklinikker
- Kontorer
- Service
- Butikslignende formål
- Kulturelle formål, dog kun galleri og lign.
- Fritidsformål, dog kun klub- og foreningslokaler og lign.
- Tekniske anlæg

Ad 3.1

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

3.2 Anvendelse, delområde B

Delområdets hovedanvendelse er fælles opholdsarealer og friarealer,

Inden for delområdet må der være følgende, såfremt det er foreneligt med hovedanvendelsen:

- Fælles opholdsarealer
- Rekreative formål
- Cykelparkering
- Parkering
- Tekniske anlæg

Ad 3.2

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Området kan udstykkes efter delområdernes afgrænsning jf. Kortbilag 2.

Udstykning skal ske på baggrund af en godkendt helhedsplan.

4.2 Grundstørrelser

Ejendomme kan videreudstykes som sokkelgrunde, til sokkelgrunde kan medtages mindre udhuse eller opholdsareal, der alene benyttes af den udstykkede bygning

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten er 100 indenfor lokalplanområdet med ligefrem proportionel andel i fælles fri- og opholdsarealer.

I byggefeltet langs Cementvej kan der opføres maks. 800 m².

I byggefeltet langs Østergade og Engvej kan der opføres maks. 3.200 m².

I alt kan der opføres 4.000 m² etageareal inden for lokalplanområdet.

Ad 5.1

Udover det maksimale etageareal på 4300 m² kan der opføres mindre sekundære bygninger som fx udhuse, skure, drivhuse, carporte, plads til opsamling af affald mv., jf. bestemmelserne i bygningsreglementet.

Hvis udbygningen sker i etaper, skal hver etape ses som en del af en samlet helhed i forhold til bebyggelse, opholdsarealer, parkering osv.

5.2 Etager

Bebyggelsen må maks. opføres i 3 etager inklusive tagterrasser mod Østergade og Engvej.

Dog må bebyggelsen maks. opføres i 2 etager plus en tagterrasse indenfor det på Kortbilag 2 markerede område.

Bebyggelsen må maks. opføres i 2 etager inklusive tagterrasser mod Cementvej.

Kældre mod Engvej må ikke gives en højde, hvor kælderloftet ligger mere end 1,25 m over det omgivende terræn.

Mod Engvej må gulvkote i stueetagen ikke ligge under Engvejs vejkode.

Mod Østergade må gulvkote i stueetagen maks. være 0,5 m over Østergades vejkode.

Mod Cementvej må gulvkoten i stueetagen maks. være 0,5 m over terrænet i gårdrummet.

Tagterrasser skal indrettes så indbliksgener til naboer minimeres - enten ved afskærmning eller tilbagetrækning.

På tagterrasser må der indrettes væksthuse. Dog ikke på det på Kortbilag 2 markerede område, hvor der kun kan opføres 2 etager plus en tagterrasse.

5.3 Bygningshøjder

Bygningshøjderne må maks. være 12 m ved 3 etager og maks. 8,5 m ved 2 etager.

Top murkrone, hvor der må opføres maks. 2 etager langs Engvej jf. Kortbilag 2 må ikke overstige tagryggen på den eksisterende nabobebyggelse, ejendommen Søndre Kongevej 8-10.

Bygningshøjder skal måles ud fra niveauplan fastsat i Kortbilag 2.

Niveauplan er fastsat ud fra koter opgivet i DVR90.

Ad 5.3

Dvs. værn ved eventuelle tagterrasser hvor der maks. må opføres 2 etager skal udføres i et let materiale eksempelvis glas, trælameller og lign.

5.4 Niveauspring

Der skal etableres et niveauspring på mindst 1 meter i bebyggelsens højde langs Engvej. Den principielle placering af niveauspringet fremgår af Kortbilag 2.

5.5 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på Kortbilag 2.

Mindre bygningsdele som altangange, altaner, elevatorer, adgangstrapper og lignende må tilbagerykkes/fremrykkes op til 2 m fra det primære byggefelt (se byggefelt - mindre bygningsdele på Kortbilag 2).

Der kan etableres parkeringskælder såvel under byggefelterne i delområde A som under gårdrummet i delområde B.

Ad 5.5

Dog gør det sig gældende, at karnapper, åbne altaner og lignende bygningsdele, der er hævet 2,8 m over fortov, kun tillades placeret ind over offentlig vej indtil 1,5 m fra kørebane kant eller cykelsti iht. lov om offentlige veje.

5.6 Husdybde

Husdybden må maks. være 11,00 m ekskl. altaner og altangange.

5.7 Altangange

Der må ikke etableres altangange ud mod Engvej og Østergade.

Bebyggelse langs Østergade skal have indgang fra Østergade.

5.8 Nedrivning

Eksisterende bebyggelse kan nedrives.

Ad 5.8

Bestemmelsen omfatter også de eksisterende bygninger der er udpeget som bevaringsværdige indenfor området. Der er tale om bygninger med middel bevaringsværdi, og det vurderes at bygningerne er i en sådan stand at de kan nedrives og/eller ombygges og integreres i nybyggeri, for at styrke byrummet og den bymæssige karakter langs Østergade og Engvej.

5.9 Placering af sekundære bygninger og anlæg

Sekundære bygninger og anlæg som fx udhuse, skure, carporte, plads til opsamling af affald mv. må fortrinsvis opføres i gårdrummet i delområde B i det område der ikke er prioriteret til rekreative opholdsarealer jf. Kortbilag 2.

Sekundære bygninger til rekreative formål som fx drivhuse må opføres i gårdrummet i delområde B i

det område der er prioriteret til rekreative opholdsarealer jf. Kortbilag 2.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Generelle bestemmelser

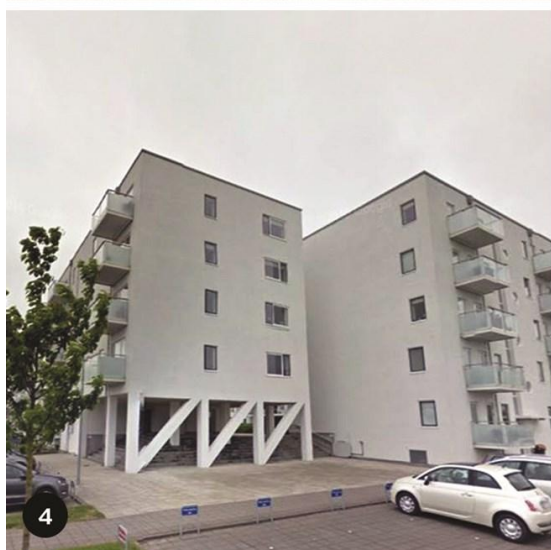
Bebyggelsen skal fremstå som en randbebyggelse langs Cementvej, Østergade og Engvej og inden for byggefeltene som vist på Kortbilag 2.

Arkitektonisk skal bebyggelsen fremstå som en helhed i et moderne formsprog og med et varieret facadeudtryk som afspejler detaljerigdommen i den eksisterende bebyggelse uden for lokalplanområdet.

Langs Østergade skal der være særligt fokus på at bebyggelsen indpasses i det eksisterende byggede miljø langs Østergade gennem materialevalg form og farver.

Ved om- eller tilbygning til den eksisterende bebyggelse langs Østergade, skal der være særligt fokus på udformningen af overgangen mellem den oprindelige og den nye bebyggelse.

Udformning af bebyggelsen på hjørnet Østergade/Engvej skal have særligt opmærksomhed som et arkitektonisk fixpunkt.



Eksempler på markante hjørneløsninger i Aalborg til inspiration.

1. Her er der arbejdet med en tilbagetrækning af bebyggelsen på hjørnet, hvilket blandt andet har frigivet plads til en grøn markering af hjørnet med græs og et solitært træ. Som en ekstra arkitektonisk markering af hjørnet er der samtidigt indrettet en karnap i hele bygningens højde.
2. Her er der placeret indgang til bebyggelsen på hjørnet. Indgangen er markeret med et bygningsfremspring. Der er arbejdet med detaljering i forhold til murværket i facaden og anvendte facadematerialer.
3. Her er der arbejdet med en afrundet hjørneløsning, indgang fra gaden, detaljering i murværket og indpasning af vinduer.
4. Her er der arbejdet med slip mellem de to bygninger som definerer hjørnet.
5. Samme Situation som billede 1, dog uden karnap, hvilket frigiver mere plads til grøn bearbejdning i gadeniveau.

Ad 6.1

Langs Østergade har randbebyggelsen en mere traditionel og bymæssig - om end varierende - karakter. Her udgøres bebyggelsen af en blanding af etageejendomme i rødsten med butikker og service i stuetagen samt oprindelig landeveysbebyggelse i 1½ etager.

Hvis udbygningen sker i etaper, skal hver etape ses som en del af en samlet helhed i forhold til bebyggelse, opholdsarealer, parkering osv.

6.2 Bygningskrop

Bygningskroppe med en længde på over 20 m skal opbrydes, så de består af flere sammenstillede volumener, som adskiller sig fra hinanden ved fx materialevalg, tilbagetrækning, niveauspring, karnapper, farver osv.

6.3 Facader

Facader skal udføres i teglsten. Enten som blankt, vandskuret eller pudset murværk.

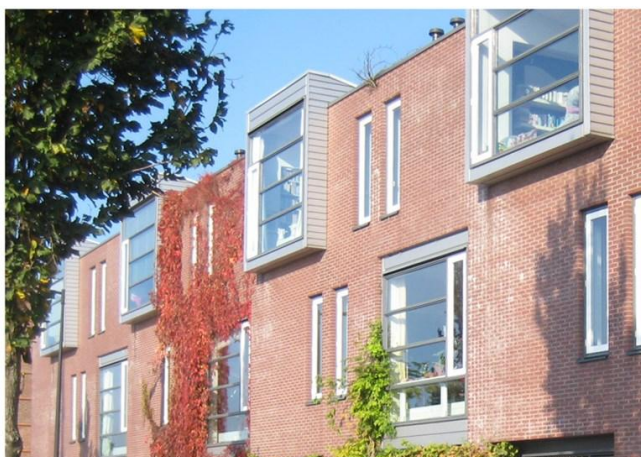
Mindre Bygningspartier kan udføres i andre materialer som fx træ, metal, beton uden synlige samlinger og glas.

Facader langs Østergade og Engvej skal gives et grønt udtryk gennem fx facadevegetation eller beplantning langs facaden.

Altaner og udkragede bygningsdele, samt sokkel, kælderetage o.lign. med en højde over 0,6 m, skal gives samme opmærksomhed som facaden med hensyn til materialevalg, farver osv.

Ad 6.3

Der kan skabes et grønt udtryk ved delvis begrønning af facaden eller ved beplantning langs facaden. Det grønne udtryk skal styrke den visuelle karakter langs Østergade og Engvej og skabe en grøn overgang til villaområdet nord for lokalplanområdet, som har et mere grønt præg med beplantede forarealer. I forbindelse med projektering, skal man være opmærksom på at sikre de nødvendige forudsætninger for plantevækst, fx. ordentlige plantehuller og sikring mod salt og slid.



Eksempler på beplantning langs facaden og begrønning af facader

6.4 Facader på sekundære bygninger

Facader på sekundære bygninger som fx udhuse, skure, carporte mv. skal udføres i træ og metal og kan begrønnes.

Ad 6.4

Begrønning af facader på sekundære bygninger, kan bidrage positivt til det samlede grønne udtryk i gårdrummet.

6.5 Farver

Farvemæssigt skal udvendige bygningssider fremtræde i materialernes naturlige farve eller i hvid, sort eller jordfarver. Enkelte arkitektoniske elementer kan tillige males i andre farver.

6.6 Sokler

Sokler må udføres i en maks. højde af 0,6 m.

6.7 Taghældning og materialer på beboelsesbygninger

Tage på beboelsesbygninger skal udføres, så de syner flade eller som saddeltage med hældning på 45 grader.

Tage der syner flade må ikke være reflekterende, og skal udføres med tagpap, matte umalede metalplader eller "grønt tag" (dvs. med et jord- og plantedække).

Tage med 45 graders hældning skal udføres i rød tegl.

Ad 6.7

Saddel- eller mansardtage i rød tegl eller røde tagmaterialer er et gennemgående træk i den eksisterende bebyggelse omkring lokalplanområdet.

6.8 Taghældning og materialer på sekundære bygninger

Tage på sekundære bygninger som fx udhuse, skure, drivhuse, carporte mv. (når de opføres som selvstændige bygninger) skal enten udføres så de syner flade, eller med hældning på 45 grader eller ensidig taghældning.

Tage på sekundære bygninger må ikke være reflekterende.

6.9 Støjafskærmning

Støjdæmpende facadematerialer, vinduer og udluftningsåbninger skal indtænkes i bebyggelsens udformning som arkitektonisk integrerede facadeelementer.

Der skal opsættes støjskærme ved opholdsarealer på tagterrasser og altaner placeret væk fra gårdrummet. Der kan ligeledes opsættes støjskærme i slip i bygningskroppen, hvis dette er nødvendigt for at opnå et tilfredsstillende lydniveau på opholdsarealer.

Støjskærme skal være transparente og skal integreres arkitektonisk i byggeriet.

Ad 6.9



Eksempel på transparent støjafskærmning med indkig til grønt og frodigt gårdmiljø ved slip i bygningskroppen.

6.10 Ventilationsafkast, solceller og andre tekniske installationer

Ventilationsafkast (centrale og decentrale), solceller og andre tekniske installationer må ikke fremstå reflekterende, og skal være en integreret del af bygningens arkitektur.

6.11 Skiltning

Skiltning skal udføres i overensstemmelse med Aalborg Kommunes generelle retningslinjer, og skal

godkendes af Kommunen inden de sættes op.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Opholdsarealer

Opholdsarealer kan placeres på terræn eller som altaner og tagterrasser.

Der skal udlægges udendørs opholdsarealer svarende til mindst 30% af det samlede etageareal, heraf skal minimum halvdelen (svarende til et areal på ca. 650 m²) etableres som et samlet rekreativt fælles opholdsareal i gårdrummet.

Ad 7.1

Hvis udbygningen sker i etaper, skal hver etape ses som en del af en samlet helhed i forhold til bebyggelse, opholdsarealer, parkering osv.

7.2 Opholdsarealer i gårdrummet

Opholdsarealer skal fortrinsvis placeres i den nordlige del af gårdrummet, hvor solforholdene er bedst jf. Kortbilag 2.

Opholdsarealer skal i videst muligt omfang placeres i tilknytning til hinanden, så de supplerer hinanden og fremstår som ét samlet opholdsareal.

Opholdsarealer skal begrønnes i flere niveauer forstået på den måde, at der skal være en kombination af en grøn bund (eksempelvis græs), en lav beplantning (eksempelvis buske og stauder) og en høj beplantning (eksempelvis træer og begrønning af sekundære bygninger), så der opnås en rummelighed.

Ad 7.2

Ved at begrønne på denne måde sikres det, at det fælles opholdsareal fremstår grønt og frodigt, selvom arealet har et begrænset omfang.

Der findes mange kvalificerede måder at indrette fri- og opholdsarealer på. Derfor stiller lokalplanen ikke krav om, at det skal ske på en bestemt måde. Som led i byggesagsbehandlingen skal bygherren dokumentere, at fri- og opholdsarealerne kan indrettes med de ønskede funktioner. Dokumentation skal som hovedregel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægning og beplantning er vist.



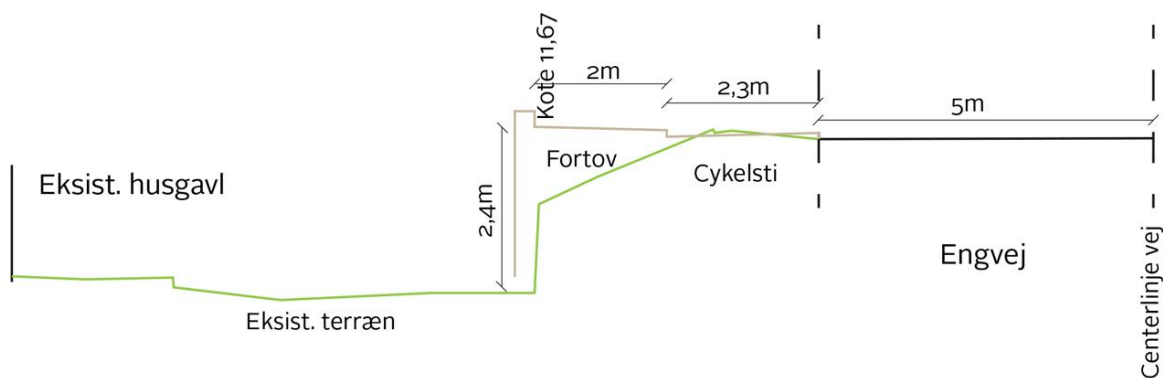
Eksempel på begrønning i flere niveauer.

7.3 Landskabelig bearbejdning og beplantning af friarealer langs Engvej

Friarealer langs Engvej hvor terrænet ligger under vejkoten skal gives en landskabelig bearbejdning så der opnås en god visuel sammenhæng der formidler overgangen mellem terrænet og bebyggelsen i lokalplanområdet og terrænet og bebyggelsen ved den eksisterende nabobebyggelse, ejendommen Søndre Kongevej 8-10.

Friarealer langs Engvej skal have en grøn karakter og beplantes med fx lavt buskads, stauder eller græs.

Ad 7.3



I lokalplanens sydøstlige hjørne er der et niveauforskel på ca 2,4 m mellem det eksisterende terræn og Engvejs vejkode.

Snittet illustrerer samtidig hvordan der tænkes indrettet cykelsti og fortov langs Engvej udenfor lokalplanområdet.

7.4 Belægning

Veje, P-båse, fortove, stier og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

Veje der anlægges på terræn i gårdrummet skal anlægges med belægningssten.

Veje og parkeringspladser der anlægges på terræn i gårdrummet skal samlet fremstå med et grønt udtryk. Det kan fx være ved anvendelse af permeabel belægning som fx græsarmering på parkeringspladser og indretning af bede langs veje og mellem parkeringspladser m.m.

Ad 7.4

Lokalplanen stiller således ikke krav om, at der skal befæstes på en bestemt måde, men det skal sikres, at der er en gennemgående linje i bygherres valg af befæstelse.

Permeable belægninger og bede i forbindelse med veje og parkeringsarealer i gårdrummet kan bidrage til at sikre et grønt udtryk i hele gårdrummet – ikke bare på de arealer der indrettes til grønne friarealer og rekreativt ophold. Samtidigt har de grønne løsninger den positive effekt at de fremmer lokal nedsivning af regnvand frem for afledning til kloak.

7.5 Plantning af karaktergivende træ

Der skal placeres et karaktergivende træ i lokalplanens nordlige hjørne ud mod vejen som vist i princippet på Kortbilag 2. Træet skal være af en art, som på sigt kan blive markant, fx *Prunus padus* 'Select' (hæg), *Prunus avium* 'Plena' (fyldtblomstret fuglekirsebær) eller *Ginkgo biloba* (tempeltræ).

7.6 Efterregulering af terræn

Efter færdiggjort byggemodning og opførelse af bebyggelse må terrænreguleringer ikke finde sted nærmere skel end 1,00 m. Herudover må der ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,50 m uden tilladelse fra Aalborg Kommune.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Kortegårdsvej jf. Kortbilag 2.

Vendeplads med fri og uhindret adgang for lastbiler og øvrig trafik fra Kortegårdsvej skal etableres i delområde B jf. Kortbilag 2.

8.2 Passager

Der skal etableres passager og trapper fra Cementvej, Østergade og Engvej for lokalplanområdets beboere til gårdrummet som vist i princippet på Kortbilag 2.

Passagen gennem bebyggelsen langs Østergade skal være mindst 2 meter bred, og have en højde svarende til minimum stueetagens højde.

Passager skal anlægges med en fast belægning.

Ad 8.2

Med "i princippet" menes, at passagen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af passagen.

8.3 Parkering for biler

Der skal anlægges parkeringspladser svarende til mindst 1 parkeringsplads pr. bolig.

Der skal anlægges parkeringspladser svarende til 1 parkeringsplads pr 50 m² etageareal til erhverv.

Parkeringspladser kan etableres under terræn som parkeringskælder under hele lokalplanområdet.

Derudover kan parkering indrettes i konstruktion eller som fladeparkering i gårdrummet i delområde B i det område der ikke er prioriteret til fælles rekreative opholdsarealer jf. Kortbilag 2.

Parkeringspladserne skal være forbeholdt beboere i lokalplanområdet og gæster til lokalplanområdet.

Der skal tinglyses en fælles brugsret til parkeringspladserne for lokalplanområdets beboere.

Ad 8.3

Hvis udbygningen sker i etaper, skal det dokumenteres at der kan etableres det nødvendige antal parkeringspladser i senere etaper, og at udbygningen ses samlet i forhold til bebyggelse, opholdsarealer, parkering osv.

Dokumentationen skal som hovedregel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægning og beplantning er vist.

8.4 Cykelparkering

Der skal udlægges areal til cykelparkering svarende til 2 pladser pr. bolig.

Der skal udlægges areal til cykelparkering svarende til 1 plads pr. 100 m² erhverv.

Arealet kan udlægges både i p-kælder, i bygninger eller i gårdrummet i delområde B i det område

der ikke er forbeholdt fælles rekreative opholdsarealer jf. Kortbilag 2.

Ad 8.4

Hvis udbygningen sker i etaper, skal det dokumenteres at der kan etableres det nødvendige antal cykelparkeringspladser i senere etaper, og at udbygningen ses samlet i forhold til bebyggelse, opholdsarealer, parkering osv.

Dokumentationen skal som hovedregel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægning og beplantning er vist.

9. Tekniske anlæg

9.1 Opvarmning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning.

Ad 9.1

For bygninger, der opfylder Bygningsreglementets krav til lavenergibyggeri, skal kommunen dispensere for tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, hvis bygherren ansøger herom.

For at sikre lavest mulig CO₂-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning.

9.2 Kloakering

Lokalplanområdet skal kloakeres iht. kommunens spildevandsplan.

Ad 9.2

Spildevandsplanen giver en samlet oversigt over den nuværende og planlagte spildevandshåndtering i Aalborg Kommune.

I nogle områder (fælleskloak) afledes husspildevand sammen med tag- og overfladevand i en ledning til renseanlægget. Disse områder vil løbende blive omlagt fra et-strengt (fælleskloak) til to-strengt (separatkloak).

Fra separatkloakerede områder afledes husspildevand til renseanlæg, mens tag- og overfladevand afledes til vandløb, sø eller fjord.

Nye byområder skal som udgangspunkt være separatkloakerede.

9.3 Regnvand

Overfladevand skal i størst mulig omfang håndteres lokalt ved LAR-løsninger (lokal afledning af regnvand).

Ad 9.3

Håndtering af regnvand kan som regel ske ved indpasning af forskellige typer af LAR-løsninger i bebyggelsen og de fælles rekreative opholds- og friarealer, fx regnbede, vandrender, permeable belægninger, spejl bassiner mv. der samtidigt kan bidrage til et grønnere og sundere bymiljø.

9.4 Affald

Ved projektering skal der indtænkes affaldsløsninger. Den enkelte løsning skal tilpasses bebyggelsen med plads til opbevaring og transport, men kan udformes på forskellige måder.

Køreveje og vendepladser, samt transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne, skal indrettes efter gældende regulativer.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne ligeledes leve op til kravene i regulativerne.

Regulativerne samt yderligere oplysninger findes på www.skidt.dk.

Der skal indrettes et område til fælles opsamling af genanvendelige materialer, som fx papir/pap,

metal/plast og glas i gårdrummet i delområde B i det område der ikke er prioriteret til fælles rekreative opholdsarealer jf. Kortbilag 2

9.5 Antenner, paraboler o.l.

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier.

9.6 Ledninger, kabler mv.

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

9.7 Gasforsyning

Området kan forsynes med bygas.

10. Miljø

10.1 Støj fra trafik

Ved ny bebyggelse skal det sikres, at det indendørs støjniveau og det udendørs støjniveau på opholdsarealer, ikke overstiger de grænseværdier, som fremgår af Kommuneplanens Retningslinje 13.3.

For boliger og opholdsarealer i eksisterende støjbelastede byområder er støjgrænsen udendørs maks. L_{den} 58 dB og indendørs maks. L_{den} 46 dB med åbne vinduer og maks. L_{den} 33 dB med lukkede vinduer.

For liberale erhverv er støjgrænsen udendørs maks. L_{den} 63 dB og indendørs maks. L_{den} 51 dB.

Ad 10.1

Der er behov for skærpet opmærksomhed omkring sikring af miljøfølsomme anvendelser mod trafikstøj fra Østergade og Engvej.

Facader mod Østergade og Engvej skal som udgangspunkt udføres støjdæmpede, med støjisolerede lydruder og med lyddæmpende udluftningsåbninger.

Boliger skal så vidt muligt indrettes så opholdsrum ikke har ensidig facade mod de mest støjbelastede facader.

Lyddæmpende udluftningsåbninger kan eksempelvis udføres som "Russer-vinduer" (øverst til højre), som "baffeldæmper" indbygget i facaden (øverst midt for), som sidehængslede vinduer med selvskærmende effekt (øverst til venstre) eller som lydsluse med blændfelt i vinduesparti (nederst).



10.2 Støj fra erhverv

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

11. Grundejerforening

11.1 Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

Ad 11.1

Planloven giver ikke mulighed for at fastsætte bestemmelser om medlemspligt i grundejerforening for områder udlagt til etageboliger. Der er derfor tinglyst en deklaration om medlemspligt i en ejerforening, som skal varetage etablering og drift af fællesanlæg.

12. Betingelser for ibrugtagning

12.1 Betingelser, hele området

Ny bebyggelse, eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer, må ikke tages i brug uden Aalborg Kommunes tilladelse, før nedennævnte anlæg er udført.

- Veje skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.1.
- Passager skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.2.
- Parkering skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.3 og 8.4.
- Beplantning og anlæg af fællesarealer mv. skal være udført i overensstemmelse med pkt. 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 og 7.5.
- Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektiv varmforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning, jf. pkt. 9.1.
- Bebyggelsen skal være separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Aalborg Kommunes anvisning.
- Det er dokumenteret, at de vejledende grænseværdier for trafikstøj er overholdt, jf. pkt. 10.1.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Ophævelse af lokalplan

Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

14. Servitutter

14.1 Ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

Dog er der tinglyst en servitut vedr. en vejbyggelinje langs Østergade, denne aflyses parallelt med udarbejdelsen af nærværende lokalplan.

15. Retsvirkninger

15.1 Endelig godkendelse og bekendtgørelse

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

15.2 Eksisterende lovlige forhold

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

15.3 Handlepligt

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

15.4 Dispensationer

Kommunen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Kommunen har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når en bygning opføres som lavenergibyggeri.

15.5 Naboorientering

Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

15.6 Ny lokalplan

Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

15.7 Ekspropriation

Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan kommunen ekspropriere.

15.8 Overtagelsespligt

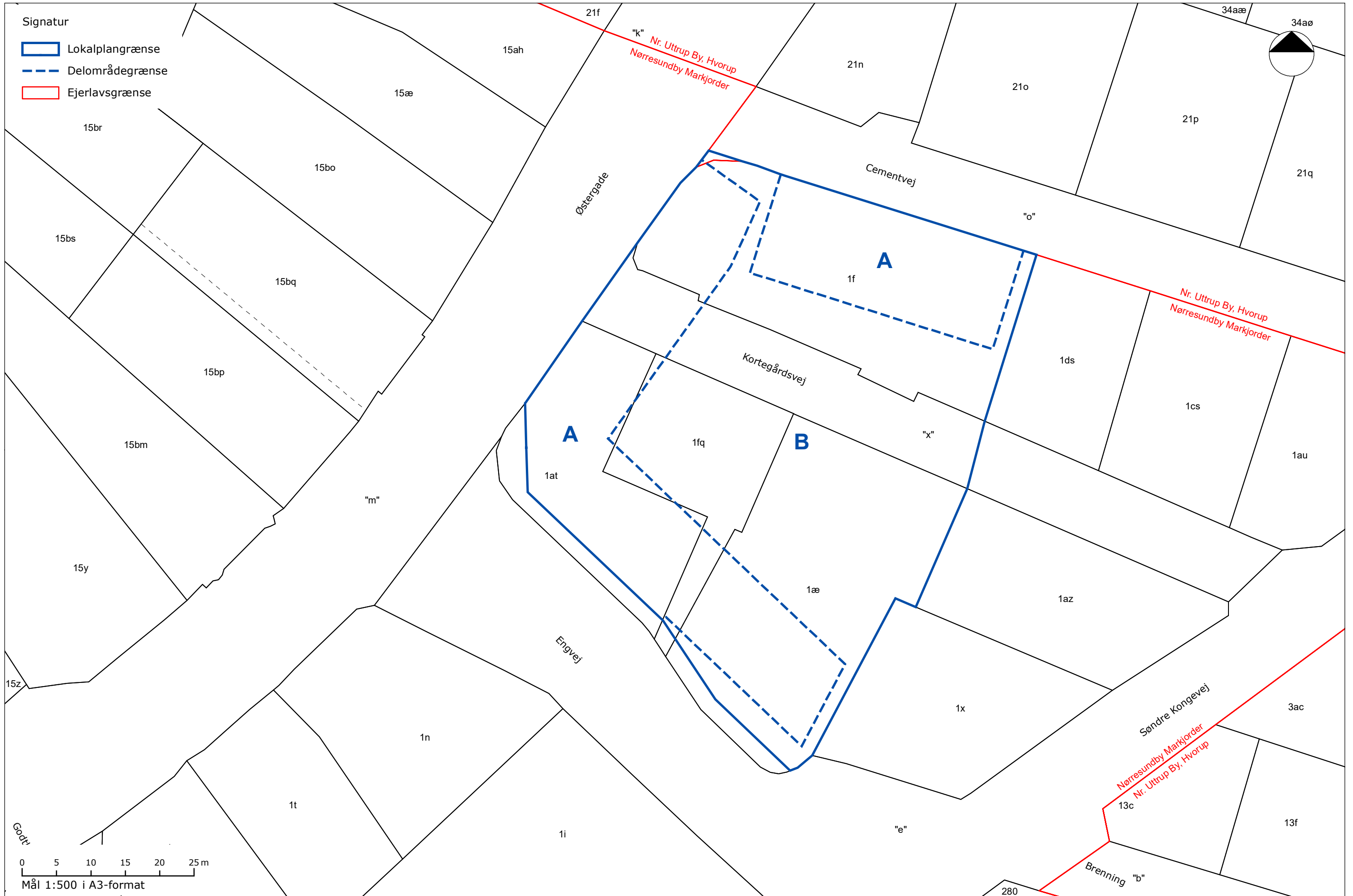
Hvis en ejendom, der er udlagt til offentlige formål eller omfattet af bestemmelser om bevaring af bebyggelse, indebærer, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

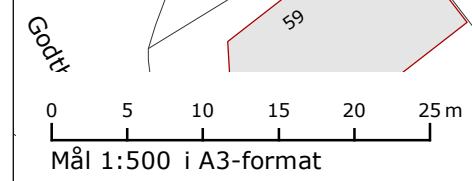
Kort og bilag

Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitsen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.





Miljørapport

Dette er en miljørapport for lokalplan 1-2-115 og kommuneplantillæg 1.037 efter "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)".

Der er lavet en miljøscreening af planerne, som viser, at der forventes en væsentlig indvirkning på miljøet. Der er således udarbejdet en miljørapport.

Miljøscreeningen, som er foretaget forud for denne miljørapport, fungerer også som afgrænsning (scoping). I denne er der lavet en nærmere afgrænsning af, hvilke miljømæssige forhold der især forventes påvirket, og hvilke faktorer der bør undersøges nærmere enten for at udelukke en påvirkning eller for at fastslå påvirkningens omfang og karakter.

Hvad er en miljørapport?

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen, og at fremme bæredygtig udvikling.

Der skal laves miljørapporter for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.

For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljørapporten undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at danne et overblik over, om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet i dette tilfælde er, at der er udarbejdet en miljørapport. I miljørapporten beskrives, hvordan planens realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan planens miljøpåvirkninger skal overvåges.

Miljøscreeningen, som er foretaget forud for denne miljørapport, fungerer også som afgrænsning (scoping). I denne er der lavet en nærmere afgrænsning af, hvilke miljømæssige forhold der især forventes påvirket, og hvilke faktorer der bør undersøges nærmere enten for at udelukke en påvirkning eller for at fastslå påvirkningens omfang og karakter.

Offentlighedsproceduren for miljørapporten følger høringsperioden for den tilhørende plan.

Når offentlighedsperioden er udløbet, behandles indkomne bemærkninger, og miljørapporten suppleres med en "sammenfattende redegørelse". Den sammenfattende redegørelse er et selvstændigt afsnit i miljørapporten, og den offentliggøres sammen med den endeligt vedtagne lokalplan og kommuneplantillæg. Efterfølgende skal planens miljømæssige konsekvenser overvåges i overensstemmelse med de krav, der er fastsat i miljørapporten.

Planens formål og indhold

Indhold og hovedformål

Kommuneplantillæggets indhold

Formålet med kommuneplantillægget er at hæve den maksimale bebyggelsesprocent fra 50 til 108 inden for et afgrænset område.

Lokalplanens indhold og hovedformål

Der henvises til følgende afsnit i lokalplanredegørelsen:

"Baggrund og formål", hvor baggrunden og formålet med planlægningen er beskrevet.

"Lokalplanområdet", med en beskrivelse af lokalplanområdets placering og nuværende brug.

"Omgivelser", med en beskrivelse af naboarealernes anvendelse.

"Lokalplanens indhold", med en beskrivelse af det aktuelle projekt, der er planlagt for.

Forhold til anden planlægning

Planerne omfatter planlægning for støjfølsomme formål, langs støjbelastende veje og er derfor omfattet af kommuneplanens retningslinje 13.3 "Støj".

Retningslinjen fastlægger de generelle grænser for trafikstøj ved planlagte anvendelser, samt fastlægger støjgrænser for nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder. Sidstnævnte er relevante for nærværende planer.

Ikke-teknisk resumé - hovedkonklusion på miljøvurderingen

Udgangspunktet for lokalplanen og kommuneplantillægget er at give mulighed for at udvikle et område ved karéen mellem Cementvej, Østergade og Engvej.

Der er ikke fremsat alternativer til planen udover at bevare status quo – det såkaldte 0-alternativ. Ved 0-alternativet vil området forsat kunne blive anvendt som blandet område med åben-lav boligbebyggelser, etageboliger og mindre erhvervsbygninger.

Det væsentlige forhold, som er miljøvurderet, er:

Trafikstøj

Området er belastet af støj fra Østergade og Engvej. Derfor skal facader og vinduer ud mod veje støjisoleres og/eller støjafskærmes, således de indendørs grænseværdier for støj kan overholdes. Størstedelen af områdets opholdsarealer placeres i gårdrummet. Gårdrummet er støjafskærmet af randbebyggelsen, dette bevirker, at støjgrænseværdierne ligeledes kan overholdes på opholdsarealerne. Dog skal opholdsarealer på tagterrasser og altaner, som vender væk fra gårdrummet også afskærmes mod støj.

Det konkluderes, at miljøpåvirkningen kan mindskes til et acceptabelt niveau, ved brug af støjafskærmende foranstaltninger.

Miljøvurdering

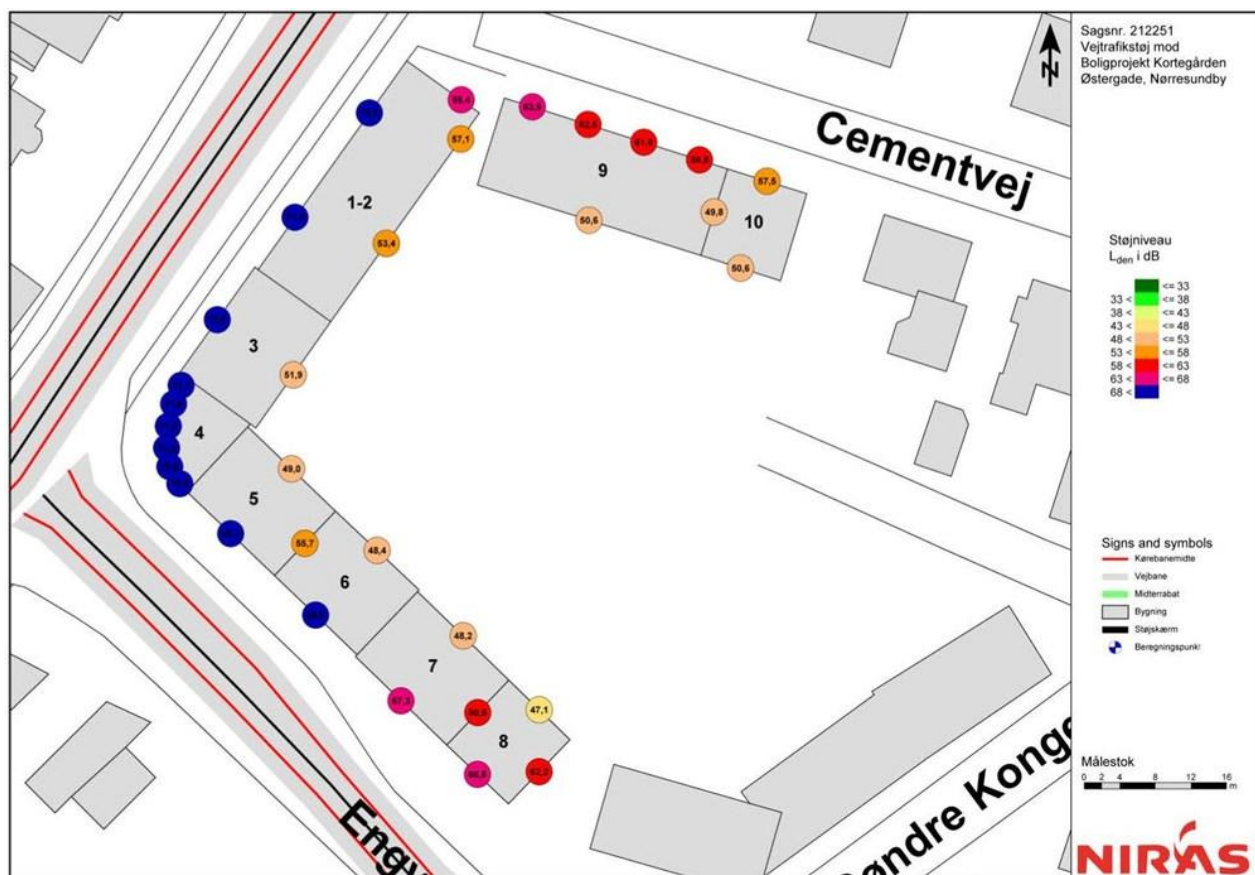
Det er vurderet, at følgende miljøforhold kan blive væsentlig berørt:

- Støjpåvirkning (trafik, virksomheder)

Der opføres boliger i et eksisterende støjbelastet byområde, der er belastet af støj primært fra Østergade, som har en årsdøgntrafik på ca. 15.000, men også af støj fra Engvej, der har en årsdøgntrafik ca. 5.000.

Miljøstyrelsens Støj-Danmarkskort viser, at lokalplanområdet er belastet af trafikstøj fra Østergade, Engvej og Cementvej. Kortet viser en støjbelastning på 70-75 dB langs disse veje. Krydset Østergade/Engvej viser en støjbelastning på over 75 dB. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 58 dB for boliger, og udendørs opholdsarealer er dermed overskredet. På baggrund af oplysningerne fra Miljøstyrelsens Støj-Danmarkskort er der foretaget en nærmere beregning af støjpåvirkningen af området.

Støjberegning



Beregnet støjbelastning af ny bebyggelse i lokalplanområdet

Støjberegningen viser, at der sker en overskridelse af de vejledende grænseværdier for trafikstøj på L_{den} 58 dB på samtlige facader ud mod Østergade, Engvej og Cementvej, dog med undtagelse af facaden mod Cementvej længst væk fra Østergade.

Tagterrasser ovenpå bygning 6 og 8 har en støjbelastning på L_{den} 67 dB eller mere, mens den på

bygning 10 er ca. L_{den} 58 dB. Altaner på nordgavlen på bygning 1-2 vil have en støjpåvirkning på ca. L_{den} 65 dB.

Støjbelastningen i gårdrummet, hvor der placeres opholdsarealer på terræn og på altaner, overholder grænseværdien på L_{den} 58 dB, da støjbelastningen ligger på mellem L_{den} 47 dB til L_{den} 57 dB.

På baggrund af den relative store mængde trafik på Engvej og Østergade med årsdøgntrafik på henholdsvis ca. 5.000 og 15.000, vurderes det ikke, at trafikmængden fra lokalplanområdet vil give en mærkbar forøgelse af støjpåvirkning.

Det forventes, at lokalplanområdet kan rumme i alt ca 56 boliger (eksisterende og nye), hvis det alene indrettes til boliger, hvilket giver en forventet trafik på 100-120 biler i døgnet på Kortegårdsvej.

Mindskning af påvirkning

For at kunne overholde de vejledende grænseværdier indendørs er der behov for lyddæpende foranstaltninger i form af f.eks. lyddæpende ruder, dobbeltfacadeløsninger, etablering af såkaldte russervinduer, også kaldet ventilationsvinduer eller 3.-generationsvinduer eller lignende med henblik på at sikre, at planlægningskravene til ny planlægning i eksisterende støjbelastede byområder opfyldes.

På terrasser og altaner mod de omkringliggende veje sikres grænseværdien overholdt ved opførelse af glasværn eller tilsvarende afskærmning.

Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

Det er teknisk muligt at udforme bebyggelsens således, at støjgrænseværdierne kan overholdes både indendørs og på opholdsarealer. Miljøpåvirkningen kan således mindskes til et acceptabelt niveau.

Afbødende foranstaltninger

I planlægningen er der arbejdet med afbødende foranstaltninger for at undgå væsentlige negative påvirkninger i forbindelse med planens gennemførelse. Følgende afbødende foranstaltninger bliver gennemført:

Der opstilles planbestemmelser, der sikrer følgende:

1. Et støjniveau på højst 58 dB på udendørs opholdsarealer
2. Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning uden for vinduet eller særligt isolerende konstruktioner).
3. L_{den} 33 dB i beboelses- og opholdsrum i boliger med lukkede vinduer. Jf. Vejledning nr 4/ fra 2007 om støj fra veje.
4. Ved liberale erhverv overholdes støjgrænserne for udendørs opholdsarealer (maks. L_{den} 63 dB) og indendørs (maks. L_{den} 51 dB).
5. Ny bebyggelse, eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer, må ikke tages i brug før det er dokumenteret, at de vejledende grænseværdier for trafikstøj er overholdt.

For overholdelse af grænseværdien til åbne vinduer skal der på tilsvarende vis sikres en tilstrækkelig lydisolation mellem facaden og opholdsrummet således, at støjniveauet indendørs ikke overstiger $L_{den} = 46$ dB, når støjniveauet på facaden overstiger $L_{den} = 58$ dB. Lydisolationen for de åbne vinduer skal have en minimum værdi svarende til ovennævnte krav fratrukket 13 dB (de 13 dB svarer til forskellen mellem grænseværdien for støjniveauet indendørs ved åbne og lukkede vinduer).

Alternativer

Der er ikke fremsat alternativer til planen udover at bevare status quo – det såkaldte 0-alternativ.

Den eksisterende anvendelse til boliger og erhverv kan fortsætte som i dag og der vil ikke kunne ske en byfortætning af området med etagebyggeri ud mod Østergade.

Ved 0-alternativet vil de eksisterende boliger fortsat være støjbelastet, mens der ved en realisering af planlægningen vil blive etableret støjisolerede boliger, som samtidigt vil have en afskærmende effekt i forhold til støj fra Østergade og Engvej.

Overvågning

Støjpåvirkning

Overvågning af trafikstøj sker via Aalborg Kommunes regelmæssige kortlægning af støjen fra vejtrafik, som gennemføres hvert 5. år.

Derudover sker der overvågning igennem den løbende myndighedsbehandling iht. byggeloven og planloven.

Ovenstående overvågning vurderes at være tilstrækkelig, for at mindske miljøpåvirkningen.

Sammenfattende redegørelse

Integrering af miljøhensyn i planen

Den væsentligste miljøpåvirkning i planlægningen er støjpåvirkningerne fra trafikken Østergade og Engvej. Der er redegjort for disse støjpåvirkninger i både lokalplanen og miljørapporten, hvor der er en række forudsætninger der skal være opfyldt, før det kan lade sig gøre at etablere og ibrugtage boliger i området. Det er både i forhold til selve byggeriet og i forhold til bebyggelsens opholdsarealer. I forbindelse med en byggesagsbehandling for et konkret projekt, skal det dokumenteres, at de fastsatte krav og forudsætninger kan overholdes.

Behandling af udtalelser indkommet i offentlighedsfasen

Enkelte af de indsigelser og bemærkninger der er kommet i offentlighedsfasen omhandler trafikstøj fra Østergade og Engvej, der ovenfor er peget på som den væsentligste miljøpåvirkning. Der er redegjort for emnet i lokalplanen og miljørapporten, og der er fastsat en række forudsætninger, der skal opfyldes for at kunne bygge boliger på arealet.

Ud over disse emner er der kommet indsigelser og bemærkninger der omhandler bekymringer og forhold, der ikke reguleres i lokalplanen. Det omhandler særligt trafikbelastning og parkering i nærområdet, hvor der er en bekymring for, at presset på det omgivende vejnet og parkeringsmuligheder bliver forstærket, hvis det nye byggeri realiseres. I behandlingen af indsigelserne har kommunen forholdt sig til disse emner også.

Valg af plan ud fra de behandlede alternativer

Der er ikke fremsat alternativer til planen ud over 0-alternativet.

Ved 0-alternativet kan den eksisterende anvendelse til boliger og erhverv fortsætte som i dag og der kan ikke opføres en sammenhængende randbebyggelse i op til 3 etager mod Østergade og Engvej inden for lokalplanområdet.

Overvågning af væsentlige miljøpåvirkninger af planen

De væsentlige miljøpåvirkninger vil blive behandlet i forbindelse med den konkrete byggesagsbehandling for et byggeri i området. Lokalplanens bestemmelser danner grundlag for de krav der stilles i byggesagsbehandlingen. Herunder at der foreligger den tilstrækkelige dokumentation for eksempelvis støjpåvirkning.