

**Forslag**

# **LOKALPLAN 1-1-107**

**ERHVERV OG BOLIG, STRØYBERGS PALÆ  
AALBORG MIDTBY**



**AALBORG KOMMUNE  
TEKNIK- OG MILJØFORVALTNINGEN  
MAJ 2010**

**Lokalplanens høringsperiode på minimum 8 uger offentliggøres i pressen og på  
[www.aalborgkommune.dk/lokalplaner](http://www.aalborgkommune.dk/lokalplaner)**

Indsigelser, bemærkninger og nærmere oplysninger:

Aalborg Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Stigsborg Brygge 5, Postboks 219  
9400 Nørresundby  
Lokalplanlægger: Ulla Kristensen, tlf. 9931 2239

*Lokalplanen er udarbejdet af COWI a/s, Aalborg i samarbejde med Aalborg Kommune*

*Forsidebilledet viser lokalplanområdet fra sydøst (Nyhavnsgade).*

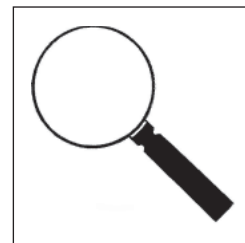
---

# Indholdsfortegnelse

## Lokalplan 1-1-107

Strøbybergs Palæ, Aalborg Midtby

---



### Vejledning

Hvad er en lokalplan? .....	4
-----------------------------	---

### Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål .....	5
Lokalplanområdet .....	6
Lokalplanområdets omgivelser .....	6
Lokalplanens indhold .....	7
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning .....	8
Miljøvurdering af planer og programmer .....	10
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder .....	11
Servitutter .....	11

### Planbestemmelser

Indledning .....	13
1. Formål .....	14
2. Område og zonestatus .....	14
3. Arealanvendelse .....	14
4. Udstykning .....	14
5. Bebyggelsens placering og omfang .....	14
6. Bebyggelsens udseende .....	15
7. Ubebyggede arealer .....	17
8. Veje, stier og parkering .....	17
9. Tekniske anlæg .....	18
10. Miljø .....	18
11. Grundejerforening .....	18
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug .....	19
13. Lokalplan og byplanvedtægt .....	19
14. Servitutter .....	19
15. Retsvirkninger .....	19

### Bilag

Anvendelseskategorier, Bilag A *	21
Støj fra erhverv, Bilag B *	25
Støj fra trafik, Bilag C *	27
Parkeringsnormer, Bilag F *	29

\* Bilagene stammer fra kommuneplanen. I lokalplanen er de medtaget i relevante uddrag.

Matrikelkort .....	Bilag 1
Arealanvendelse .....	Bilag 2
Illustrationsskitse .....	Bilag 3



## Vejledning

### 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. Lokalplanen består af:

**Redegørelsen**, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

**Planbestemmelserne**, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne og er således ikke direkte bindende.

#### Bilag:

**Matrikelkort**, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel.

**Arealanvendelseskort**, der viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende.

**Illustrationsskitse**, der viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg *kan* udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

**Øvrige bilag**. Lokalplanen indeholder herudover følgende bilag: Anvendelseskategorier, Støj fra erhverv, Støj fra trafik og Parkeringsnormer, som uddyber eller illustrerer lokalplanbestemmelserne.

### Hvornår laves der lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at lave 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 vedtages 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 vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens 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 afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.



# Redegørelse Lokalplan 1-1-107

Strøbyrbergs Palæ, Aalborg Midtby

Forslag



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4.000. Luftfoto optaget 2008.

## Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at opføre ny bebyggelse i tilknytning til Strøbyrbergs Palæ og at ændre anvendelsemulighederne i området.

Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse gives en placering, udformning og et udseende, der bevirker,

at den fremtræder som en forlængelse af den eksisterende bebyggelse og at ny bebyggelse opføres med samme arkitektoniske udtryk som den eksisterende bebyggelse.

Herudover er det formålet, at ubebyggede arealer primært anvendes som opholdsareal, samt at sikre den bevaringsværdige bebyggelse i området.



## Redegørelse Lokalplan 1-1-107

Strøbyrbergs Palæ, Aalborg Midtby

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et ca. 1.200 m<sup>2</sup> stort areal, i umiddelbar tilknytning til havnefronten. Området ligger i en afstand på ca. 100 m fra fjorden i den kystnære del af Aalborg byzone og afgrænses mod øst af Gammel Havn, mod nord og vest af Utzonparken og mod syd af Nyhavnsgade.

Inden for området findes det markante bygningskompleks Strøbyrbergs Palæ, der primært anvendes til kontorformål, samt enkelte mindre bygninger, garager mm.



Strøbyrbergs Palæ set fra havnen.

Lokalplanens realisering forudsætter, at eksisterende mindre bygninger i lokalplanområdet, som ikke er bevaringsværdige nedrives.

En del af områdets ubebyggede arealer anvendes i dag som parkeringsområde, og størsteparten af lokalplanområdet er befæstet med asfalt.

Området vejbetjenes fra Gammel Havn via Rendsburggade mod øst.

### Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger i tilknytning til Utzonparken på den centrale del af Aalborg Havnefront i tæt tilknytning til Aalborg Midtby.

Øst for området ligger First Slotshotel.

Nord og vest for området ligger Utzonparken der fungerer som offentligt rekreativt område, hvor der endvidere er opført ungdomsboliger i tre punkthusbyggesler, samt Utzon Centeret med udstillings- og forskningsfunktioner.

Syd for området findes citycenter Friis med 50 butikker, erhvervslejemål og parkeringshus på den tidligere Metax-grund.

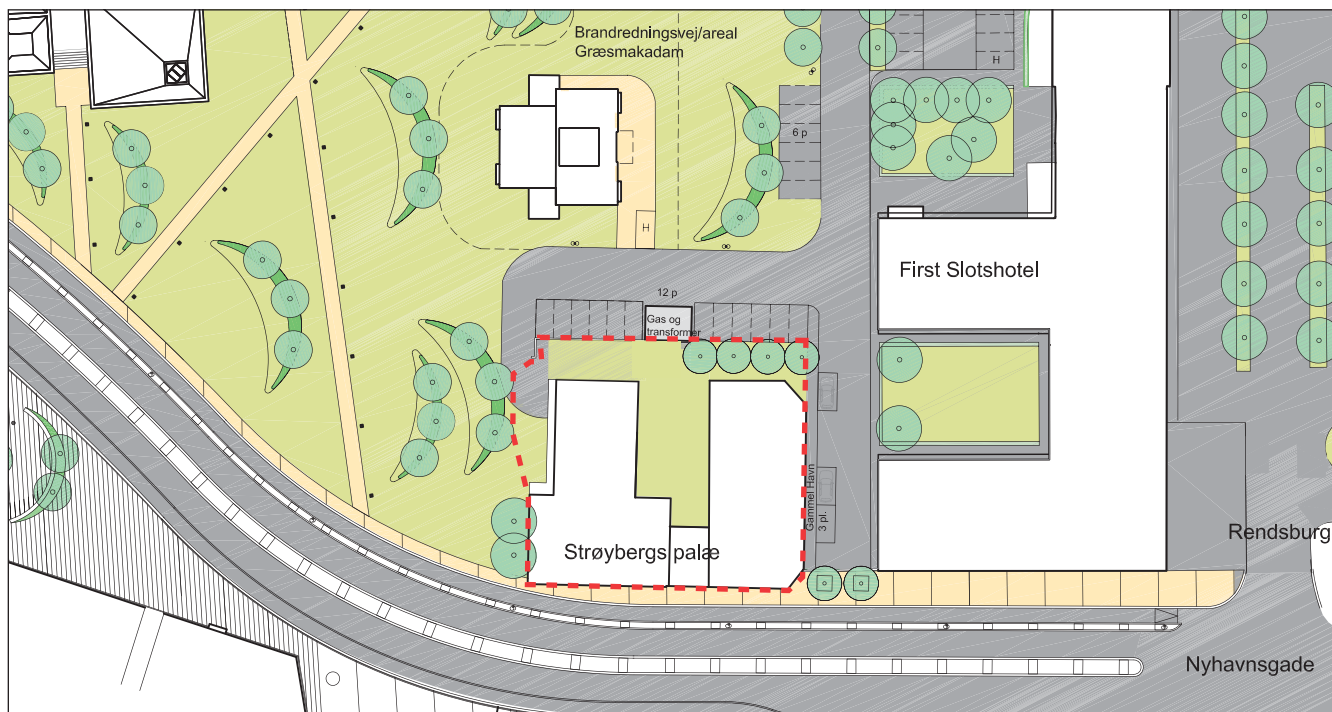


Helhedsplan Aalborg Havnefront, udarbejdet af Aalborg Kommune, Cowi og C.F. Møller. Masterplan for Musikkens Hus-området er udarbejdet af Coop Himmelb(l)au.

# Redegørelse Lokalplan 1-1-107

Strøbyrbergs Palæ, Aalborg Midtby

**Forslag**



*Forslag til disponering af lokalplanområde*

Ved omlægningen fra fire til to spor på Nyhavnsgade er trafikbelastningen på strækningen ud for lokalplanområdet reduceret væsentligt fra 20.500 (ÅDT) til 11.000 (ÅDT) og hastigheden er sænket.

## Lokalplanens indhold

Med lokalplanen gives der mulighed for at opføre ny bebyggelse med et samlet bruttoetageareal på maks. 600 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen skal opføres inden for lokalplanens angivne byggefelt, som vist på Bilag 2. Ny bebyggelse skal etableres i 3½ etager med en højde på maks. 19 m.

Lokalplanen skal sikre at ny bebyggelse opføres som tilbygning til den eksisterende bevaringsværdige bygning og ikke som fritstående bygning. Med hensyn til udformning mv. skal ny bebyggelse i skala og bygningens rytme, samt farve være i overensstemmelse med den eksisterende bebyggelse.

Der er således lagt vægt på, at fastholde de horizontale linier, samt placering af vinduer, døre og andre brud i facaden skal foretages i samspil med den eksisterende bebyggelse.

Ny bebyggelse kan opføres med samme arkitektoniske udtryk som den eksisterende bebyggelse dvs. at tilbygningen er i harmoni med husets oprindelige arkitektur, og at den skala-, udformnings-, farve-, og materialemæssigt svarer til hovedhuset, samt at byggefeltet således udnyttes til at komplementere den vestlige bagbygning, så tilbygningen fremstår som en "færdiggørelse" af palæet og der opnås en bedre symmetri for bygningskomplekset som helhed.

Alternativt er der mulighed for, at ny bebyggelse i formsprog gives et mere moderne præg mht. materialer og arkitektonisk detaljering, dog således at det respekterer den eksisterende bygnings skala, facaderytme og farve.

## Redegørelse Lokalplan 1-1-107

Strøbybergs Palæ, Aalborg Midtby

Området ønskes hovedsageligt anvendt til kontor- og serviceerhverv, samt boligformål.

Områdets ubebyggede arealer disponeres primært til opholdsarealer, hvorfor der er krav til parkering, som anvendelsen giver anledning til, primært opfyldes uden for lokalplanområdet. Således er der på arealet umiddelbart nord for lokalplanområdet anlagt et antal parkeringspladser, som er tilknyttet området.

Lokalplanen giver dog tillige mulighed for etablering af et mindre antal parkeringspladser på terræn inden for lokalplanområdet.

Lokalplanområdets udendørs opholdsarealer kan etableres på terræn eller som tagterrasse.

Et forslag til disponering og udformning af området ses på illustrationsplanen i bilag 3.

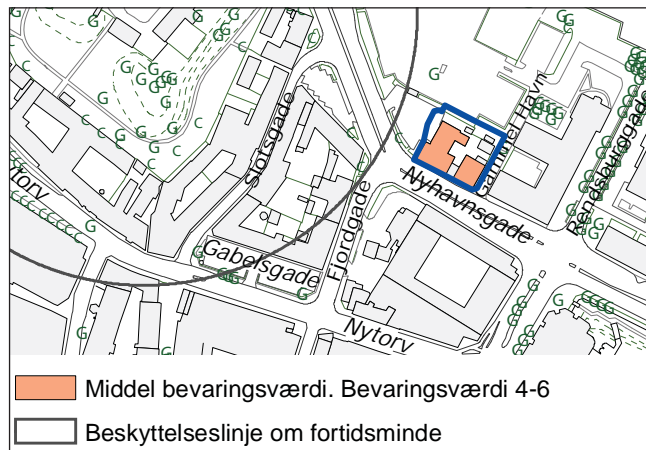
### Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

#### Forholdet til kysten

Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af Aalborgs byzoneområde. Den nuværende bebyggelse inden for området er op til 4½ etager og med en højde på ca. 22 meter.

Ny bebyggelse kan bygges i op til 3½ etager med en højde på 19 meter. Området er en del af den centrale del af havnefronten, hvor der er en stor bymæssig tyngde og flere større bygningskomplekser. På området mellem lokalplanområdet og fjorden er der opført tre punkthus-bebyggelser i op til 7 etager.

Det vurderes på baggrund heraf og den øvrige bygningsmasse omkring området, at ny bebyggelse inden for lokalplanområdet ikke vil ændre væsentligt på den visuelle oplevelse af kysten.



*Bevaringsværdige bygninger i og omkring lokalplanområdet, jf. Kommuneatlas Aalborg Nord/Syd og senere SAVE-registrering.*

#### Detailhandel

Der kan etableres butikker på maks. 250 m<sup>2</sup> jf. kommuneplanen. Der kan i alt etableres 500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til detailhandel.

#### Bevaringsværdige bygninger

Aalborg Kommune har bevaringsregistreret bygninger, der er opført før 1940 i de gamle Nibe og Aalborg kommuner. Senere er der visse steder i Aalborg by suppleret med nyere bygninger. Registreringen er gennemført efter SAVE-metoden, og oplysningerne ligger på Kulturarvsstyrelsens hjemmeside [www.kulturarv.dk/fbb](http://www.kulturarv.dk/fbb). I SAVE-registeret er der flere bevaringsværdige bygninger i og omkring lokalplanområdet. Se kortet ovenfor.

Hovedbygningerne (Nyhavnsgade 9 og Gammelhavn 1) som udgør Strøbybergs Palæ er anført som bevaringsværdige bygninger med bevaringsværdi 4 (middel).

Om- og tilbygning af bevaringsværdig bebyggelse skal ske under hensyntagen til det oprindelige bygningsudtryk.

#### Kommuneplanen

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 1.1.D2 og er i overensstemmelse hermed.



# Redegørelse Lokalplan 1-1-107

Strøbyrbergs Palæ, Aalborg Midtby

**Forslag**

## Lokalplan 10-082

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 10-082, Utzonparken og Slotspladsen. Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan 10-082 inden for denne lokalplans område.

## Bolig- og befolkningsprognose

I Aalborg Kommunes boligprognose for perioden 2008-2019 er det forudsat, at der i Aalborg Midtby bliver bygget 861 nye boliger. I hele Midtbyen forventes etableret 2.116 nye boliger i den betragtede periode. I lokalplanområdet kan der alene indrettes et mindre antal boliger, i størrelsesorden 5 - 10.

## Skole og institutioner

Lokalplanområdet hører under Sønderboskolens distrikt. Skolen har ca. 280 elever fra 0. til 9. klasse fordelt på 1-3 spor. Der er også skolefritidsordning - DUS og DUS2 - tilknyttet. Skolen ligger ca. 2 km fra lokalplanområdet.

I Midtbyen/Sønderbro findes en lang række muligheder for børnepasning.

Der er aktivitetscentre for ældre i Fyensgade, Sjællandsgade, Ågade og på Grønlands Torv.

## Kollektiv trafik

Lokalplanområdet betjenes af kollektiv trafik af flere bybuslinier på Nytorv, samt af en lang række bybuslinier på Østerågade.

## Teknisk forsyning mv.

### Opvarmning

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmesystem efter Aalborg Kommunes anvisning.

### Bygas

Der er mulighed for forsyning med Bygas. Bygas er en miljøvenlig forsyningsmulighed, der med fordel kan anvendes i køkkener, til fødevarerproduktion, bageri, vaskeri (tørretumbler) mv.

### Kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af kommunes spildevandsplan og er angivet som fællesprivat separat-kloakeret. Ny bebyggelse skal separat-kloakeres.

Overflade- og spildevand fra lokalplanområdet skal afledes til den offentlige kloak i Gammel Havn.

Spildevand ledes til rensning ved Renseanlæg Vest, mens overfladevand udledes til Limfjorden.

### Ledninger mv.

Fjernvarmesystemet har oplyst, at stikledningen til forsyning af Gammel Havn 1/Nyhavnsgade 11 er placeret i det viste byggefelt i lokalplanens delområde B, jf. Bilag 2.

Skal ledningen flyttes pga. et evt. byggeri, udføres dette af Fjernvarmesystemet efter aftale med ejeren og for dennes regning.

### Renovation - etageejendomme

Ved etageejendomme bør der som udgangspunkt reserveres areal til etablering af affaldsøer på grunden. Opsamlingen kan ske i kuber/containere, eller, hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt, i underjordiske containere. Ved underjordiske løsninger opnås mindre synlige affaldsløsninger, ligesom støjgenerne mindskes.

Ved større boligkomplekser kan der med fordel etableres plads til central opsamling af eksempelvis storskrald, metal, elektronikaffald og farligt affald. De to sidstnævnte affaldstyper skal kunne opbevares aflåst. Dvs. egentlige genbrugspladser/miljøpladser. Fordelen ved denne løsning er, at der opnås bedre udnyttelse af udstyr, nemmere opsyn og mere fleksibilitet for beboerne.

Ved meget store og sammenhængende områder med mange boliger bør det overvejes, om der med fordel kan etableres underjordiske affaldssystemer for en eller flere af de affaldsfraktioner, der forekommer i husholdningen.

## Redegørelse Lokalplan 1-1-107

Strøbybergs Palæ, Aalborg Midtby

Ved etablering af skakte skal der tages højde for pligten til at kildesortere. Dvs. mulighed for at etablere skakte, der kan håndtere flere affaldstyper. Desuden skal der tages hensyn til renovationsarbejdernes arbejdsmiljø.

Yderligere oplysninger findes på [www.skidt.dk](http://www.skidt.dk) eller på tlf. 9931 4955.

### Renovation - erhverv

Ved erhvervsejendomme bør der udlægges arealer til opsamling af affald, så det sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring.

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter Renovationsvæsenets regulativer, som findes på [www.skidt.dk](http://www.skidt.dk).

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Renovationsvæsenets regulativer, som findes på [www.skidt.dk](http://www.skidt.dk).

Hvor der er behov for, at opsamlingen af affald sker i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

Yderligere oplysninger findes på [www.skidt.dk](http://www.skidt.dk) eller på tlf. 9931 4955.

### Renovation - detailhandel

Ved detailhandelsbutikker bør der, afhængig af butikstypen, tages højde for og afsættes plads til, at kunderne kan aflevere tom emballage som eksempelvis flasker, malingsrester o.lign. Opsamlingen kan ske i kuber/containere, eller hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt i underjordiske containere. Ved underjordiske løsninger opnås mindre synlige affaldsløsninger ligesom støjgenerne mindskes.

Yderligere oplysninger findes på [www.skidt.dk](http://www.skidt.dk) eller på tlf. 99 31 49 55

## Miljøvurdering af planer og programmer

”Lov om miljøvurdering af planer og programmer” opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering i form af en miljørapport.

Lokalplanen omfatter et projekt i lovens bilag 4, pkt. 10b: Anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser”.

Planen er derfor screenet i forhold til kriterierne nævnt i lovens bilag 2. Kommunen har herefter vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om at udarbejde en miljøvurdering, da planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. lovens § 3, stk. 2 og § 4, stk. 2.

Der er ved afgørelsen bl.a. lagt vægt på, at kriterierne i lovens bilag 2, pkt. 1 vedr. *planens karakteristika* kun er relevant for planen med hensyn til følgende miljøforhold, som beskrives nærmere nedenfor:

- Jordforurening
- Trafikstøj

Ved afgørelsen er endvidere lagt vægt på, at kriterierne i lovens bilag 2, pkt. 2 vedr. *kendetegn ved indvirkningen i det område, som kan blive berørt*, ikke er relevant i forhold til projektets placering, art og udstrækning.

### Jordforurening

Matr. nr. 518q, Aalborg Bygrunde er kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven, idet der er konstateret forurening i jord og grundvand med oliekomponenter. Matr. nr. 519b, Aalborg Bygrunde er kortlagt på vidensniveau 1 efter jordforureningsloven, idet den konstaterede forurening på matr. nr. 518q kan have spredt sig til denne matrikel.

Kortlægningen medfører, at der skal indhentes en tilladelse efter §8 i jordforureningsloven, hvis man ønsker at etablere bolig, institution, offentlig lege-

# Redegørelse Lokalplan 1-1-107

Strøybergs Palæ, Aalborg Midtby

**Forslag**

plads, rekreativt område eller alment tilgængeligt område.

Der er 1. januar 2008 indført nye regler om områdeklassificering. På [www.skidt.dk](http://www.skidt.dk) kan man se, om lo-kalplanområdet er helt eller delvist omfattet af områdeklassificering. Områdeklassificering betyder, at jorden defineres som værende lettere forurenet. Det medfører, at flytning af jord fra hver enkelt matrikel skal anmeldes til Renovationsvæsenet, og jorden fra hver matrikel skal analyseres i forbindelse med jordflytningen.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens Teknik- og Miljøforvaltning underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

## Trafikstøj

Lokalplanområdet er belastet med trafikstøj fra Nyhavnsgade. Der er foretaget overslagsberegning over trafikstøjens udbredelse i støjbergningsprogrammet "Nord2000 Road".

Lokalplanområdet er belastet med trafikstøj fra Nyhavnsgade, som har en trafikbelastning på 11.000 biler (ÅDT) i 2008. Herudover forventes en stigning i trafikmængden på strækningen i de kommende år, bl.a. grundet færdiggørelsen af vejforholdene i området omkring Utzon Centeret og Friis.

I forbindelse med ændrede anvendelser, ombygning og nybyggeri skal bebyggelse og opholdsarealer udformes således, at Miljøministeriets til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes, p.t. vejledning nr. 4/2007. Der kan henvises til Bilag C, Trafikstøj.

Beregningerne viser, at der både nu og i fremtiden (år 2020) ikke forventes overskridelse af den gældende grænseværdi på 58 dB(A) på det udendørs

opholdsareal på terræn. Derimod forventes det, at grænseværdien vil være overskredet på en del af den østvendte facade på ny bebyggelse.

Opførelse af ny bebyggelse til støjfølsom anvendelse som kontor mv. (63 dB) og undervisning (58 dB) vil derfor kræve en særlig indretning og/eller afskærmning af facaden, som kan bringe det indendørs støjniveau ned under 38 dB/33 dB.

Lokalplanen indeholder derfor en bestemmelse om, at den planlagte bebyggelse ikke må tages i brug, før det er dokumenteret, at den til enhver tid gældende grænseværdi for støj fra veje kan overholdes.

## Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

### Trafikregulering

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

## Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig 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 forsyningsselskaber 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 forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

### Matr.nr. 519b og 518g, Aalborg Bygrunde

Tinglyst: 14.04.1958

Titel: Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel, fælles gård, opholdsareal mv.

Påtaleberettiget: Nuværende og fremtidige ejere



---

## **Redegørelse**

### **Lokalplan 1-1-107**

Strøbybergs Palæ, Aalborg Midtby

---

**Matr.nr. 519b og 518g, Aalborg Bygrunde**

Tinglyst: 26.04.1958

Titel: Dok om fjernvarme/anlæg mv.

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

**Matr.nr. 519b og 518g, Aalborg Bygrunde**

Tinglyst: 14.04.1958

Titel: Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel,  
fælles gård, opholdsareal mv.

Påtaleberettiget: Nuværende og fremtidige ejere

**Matr.nr. 518g, Aalborg Bygrunde**

Tinglyst: 24.03.1959

Titel: Dok om færdselsret mv.

Påtaleberettiget: Nuværende og fremtidige ejere

# Planbestemmelser

## Lokalplan 1-1-107

Strøbyrgets Palæ, Aalborg Midtby

**Forslag**



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:5.000

### Indledning

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

# Planbestemmelser

## Lokalplan 1-1-107

Strøbybergs Palæ, Aalborg Midtby

### 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1 at området primært anvendes til kontor- og service funktioner
- 1.2 at ny bebyggelse opføres med samme arkitektoniske udtryk som den eksisterende bebyggelse
- 1.3 at ny bebyggelse gives en udformning, der gør, at den fremstår som en forlængelse af den eksisterende bebyggelse med hensyn til facaderytme, højde og materialer

- Mindre butikker til salg af egne produkter (maks. 250 m<sup>2</sup>) \*
- Restaurant o.l.
- Hotel o.l.
- Klinikker mv.
- Dyreklinikker mv.
- Kontorer
- Service
- Kulturelle formål
- Fritidsanlæg
- Undervisning

*Anvendelserne er specificeret i Bilag A.*

\* Det samlede bruttoetageareal til butikker inden for lokalplanområdet er 500 m<sup>2</sup>.

### 2. Område og zonestatus

#### 2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, ejerlejligheder, umatrikulerede arealer og vejarealer inden for det område, som fremgår af Bilag 1.

*Bilag 1 er et matrikelkort, og man kan afkortet læse, hvilke matrikelnumre, planen omfatter.*

#### 2.2 Opdeling i delområder

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

#### 2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

### 3. Arealanvendelse

#### 3.1 Anvendelse

- Boliger (etage)
- Butikker (dagligvarebutikker maks. 250 m<sup>2</sup>) \*
- Butikslignende formål (ikke butik)

### 4. Udstykning

#### 4.1 Grundstørrelse

Ejendomme skal udstykkes med en grundstørrelse på mindst 250 m<sup>2</sup>.

### 5. Bebyggelsens placering og omfang

#### 5.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet og med facade i byggefeltets kant, som er vist på Bilag 2.

#### 5.2 Mindre, sekundære bygninger

Carporte, redskabsskure, cykelskure, miljøstationer og andre mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggefelt.

#### 5.3 Bygningsfremspring

Mindre bygningsdele som karnapper, og lignende må tilbagerykkes/fremrykkes op til 0,5 m fra byggefeltets kant.



# Planbestemmelser

## Lokalplan 1-1-107

Strøbyrbergs Palæ, Aalborg Midtby

**Forslag**



*Referencefoto med udvidelsen af Göteborg's gamle rådhus, med tilbygningen til højre, hvor de horisontale linier er fulgt, men hvor der er flere arkitektoniske, udformnings- og materialemæssige forskelle..*

### 5.4 Etager, delområde A

Bygninger må maks. opføres i 4 etager samt en tagetage, og med kælder med en maks. højde på 1,25 m over terræn.

### 5.5 Etager, delområde B

Bygninger må maks. opføres i 3 etager samt en tagetage, og med kælder med en maks. højde på 1,25 m over terræn.

### 5.6 Bebyggelsesprocent, delområde A

Bebyggelsesprocent maks. 350 for den enkelte ejendom.

### 5.7 Bebyggelsesprocent, delområde B

Bebyggelsesprocent maks. 225 for den enkelte ejendom.

## 6. Bebyggelsens udseende

### 6.1 Bevaringsværdige bygninger

Enhver ændring af bygningens ydre fremtræden kræver tilladelse. Bevaringsværdige bygninger fremgår af bilag 2. En tilbageførsel til bygningens oprindelige udtryk vil dog ikke stride mod nedenstående bygningsbevarende bestemmelser.

Der kan uden dispensation foretages bygningsændringer, der tilbagefører bygningen til dens oprindelige udtryk. Bortset herfra må nedrivning, ændring af bygningens ydre fremtræden, udskiftning af tag, døre, vinduer mv. kun ske, når kommunen har meddelt dispensation hertil.

### 6.2 Generelt for ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal gives en udformning i harmoni med den eksisterende bebyggelse med hensyn til skala, facaderytme og farve.

### 6.3 Farver

Facader og vinduer må kun fremstå i lyse farver af hvide nuancer. Døre kan fremstå i kontrastfarver.

### 6.4 Facader

Facader skal fremtræde i blank mur af teglsten eller som pudset mur. Mindre bygningsdele (mindre end halvdelen af bygningen) kan udføres i andre materialer, fx træ, metal, sten og glas.

Ved overgangen mellem eksisterende og ny bebyggelse skal der indføres en markering af overgangen i form af fx. indsnit/udkræning i facaden eller materialeskift i et bånd i hele facadens højde.

## Planbestemmelser Lokalplan 1-1-107

Strøbybergs Palæ, Aalborg Midtby



*Visualisering af en færdiggørelse af palæets østlige længe..*

# Planbestemmelser

## Lokalplan 1-1-107

Strøbyrbergs Palæ, Aalborg Midtby

**Forslag**

### 6.5 Gesimser

Ny bebyggelse skal følge den eksisterende bygnings horisontale linier ved gesims i stueetagen og i overgangen til taget.

### 6.6 Tagform

Tage kan udføres som saddeltage eller som flade tage.

### 6.7 Tagmaterialer

Tagbeklædningen må på saddeltage kun være sort-glaserede vingetegl.

### 6.8 Vinduer i tagflader

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som kviste.

### 6.9 Kviste

Kviste skal fremstå med selvstændigt tag. Vinduer i kviste må ikke være større end øverste fulde etages største vinduer. Placeres flere kviste på en tagflade, skal kvistene være ens.

### 6.10 Skilte på facader

Reklame- og facadeskilte må kun placeres på facadevægge (ikke på gavle). Skiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler og logoer uden brug af baggrundsplade. Der må ikke opsættes lyskasser.

Der må ikke skiltes på etagerne over stueetagen.

## 7. Ubebyggede arealer

### 7.1 Opholds- og fællesarealer

Der skal udlægges opholdsareal svarende til 30 % af boligetagearealet.

### 7.2 Opholdsarealer

Der skal indrettes udendørs opholdsarealer til erhverv. Størrelsen af arealet skal være mindst 10 % af etagearealet.

### 7.3 Udendørs oplag

Oplagring må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer.

### 7.4 Befæstelse af veje mv.

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

### 7.5 Terræn

Inden for lokalplanens område må der ikke ske terrænreguleringer ud over  $\pm 0,5$  m i forhold til det eksisterende terræn.

## 8. Veje, stier og parkering

### 8.1 Vejadgang

Vejadgang skal ske fra Gammel Havn, via Rendsburggade, som vist på Bilag 2.

### 8.2 Parkering

Parkeringen skal overholde de normer for parkeringspladser, der er angivet i Bilag F.

### 8.3 Parkering, dispensationsmulighed

*Såfremt det ikke er muligt at etablere det beregnede antal parkeringspladser inden for egen grund eller areal disponeret til formålet, kan byrådet i den konkrete byggesag fravige parkeringskravet ved dispensation. Dispensationen gives mod indbetaling af et bidrag til Aalborg Kommunes parkeringsfond.*

*Parkeringskravet kan også opfyldes ved en tinglyst, tidsbegrænset lejekontrakt på de nødvendige P-pladser. Det er en forudsætning, at P-pladserne findes i kvarteret.*



# Planbestemmelser

## Lokalplan 1-1-107

Strøbybergs Palæ, Aalborg Midtby

### 9. Tekniske anlæg

#### 9.1 Ledninger, kabler mv.

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

#### 9.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformatorstationer mv.) skal integreres i bebyggelsen.

#### 9.3 Antenner og paraboler

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

#### 9.4 Fjernvarme

Ny bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmesforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisninger.

*For enfamiliehuse, der opfylder klassifikationskravene for lavenergi huse, har kommunen pligt til at dispensere for denne bestemmelse.*

#### 9.5 Renovation

Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Renovationsvæsenets regulativer.

*Regulativerne findes på [www.skidt.dk](http://www.skidt.dk)*

### 10. Miljø

#### 10.1 Miljøpåvirkninger fra aktiviteter på området

Der må kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1-3. Se Bilag A.

*De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande bruges som vejledende grundlag. Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af virksomheden.*

#### 10.2 Støj fra biltrafik

Støjniveauet fra trafik må ikke overstige 55 dB(A) på udendørs opholdsarealer.

#### 10.3 Trafikstøj

Ny og ændret bebyggelse skal sikres mod trafikstøjgener fra vejene i og omkring lokalplanområdet.

Bebyggelsen skal placeres og udføres, så støjniveauet ikke overstiger de grænseværdier, der er nævnt i Bilag C.

Det skal sikres, at områdets funktioner ikke belastes med et støjniveau fra vejtrafik, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 om "Støj fra veje".

Overslagsberegninger for trafikstøj viser, at der i fremtiden (år 2022) kan forventes at være en overskridelse af de gældende grænseværdier, jf. redegørelsen side 11.

#### 10.4 Støj fra erhverv

Ved nybyggeri og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at bygningstransmitteret støj fra erhverv, institutioner m.m. til boliger ikke overstiger 30 dB(A) fra kl. 07.00 til kl. 22.00 og 25 dB(A) fra kl. 22.00 til kl. 07.00, målt i boligen.

Støj ved byggeri

*Bygningsnedrivning eller andre støjfrembringende bygningsarbejder er midlertidige aktiviteter, der er omfattet af miljølovgivningen. I forbindelse med tilladelsen til nedrivnings- og renoveringsarbejder kan der blive stillet krav til de foranstaltninger, der skal foretages til forebyggelse eller afhjælpning af forurening eller gener for omgivelserne.*

### 11. Grundejerforening

*Ingen bestemmelser.*

# Planbestemmelser

## Lokalplan 1-1-107

Strøbybergs Palæ, Aalborg Midtby

**Forslag**

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

#### 12.1 Fjernvarme

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

#### 12.2. Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det separatkloakerede kloaksystem efter Aalborg Kommunes anvisning.

#### 12.3 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens punkt 8.2 og 8.3.

#### 12.4 Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt fælles fri- og opholdsarealer som anført i lokalplanens punkt 7.

#### 12.5 Støj fra trafik

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberægning, at opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

### 13. Lokalplan og byplanvedtægt

#### 13.1 Lokalplan 10-082, Utzonparken og Slotspladsen

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 1-1-107 ophæves lokalplan 10-082, Utzonparken og Slotspladsen, for det område, der er omfattet af lokalplan 1-1-107.

### 14. Servitutter

*Der ophæves ingen servitutter*

### 15. Retsvirkninger

#### Lokalplanforslaget (midlertidige retsvirkninger)

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

*I indsigelsesperioden, som er på mindst 8 uger, er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.*

#### Lokalplanen

#### 15.1

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

#### 15.2

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

---

## **Planbestemmelser**

### **Lokalplan 1-1-107**

Strøbybergs Palæ, Aalborg Midtby

---

#### **15.3**

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

#### **15.4**

Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper.

#### **15.5**

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

#### **15.6**

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

#### **15.7**

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

#### **15.8**

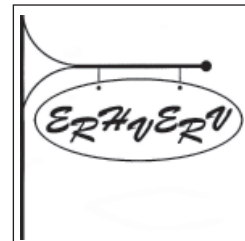
Hvis lokalplanens bestemmelser om bevaring af bebyggelse medfører, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan han under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.



# Anvendelseskategorier: Bilag A

## Lokalplan 1-1-107

Strøbyrgets Palæ, Aalborg Midtby



### 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, Enkeltstående butikker, Butikker til særlig pladskrævende varegrupper, Mindre butikker til salg af egne produkter** og **Butikker ved Trafikanlæg og lignende** gælder særlige regler for placering, etagearealer, indretning mv., se kommuneplanens hovedstruktur, afsnit 7 Butikker, med tilhørende retningslinje 7.1.1 til 7.1.7.

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, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

Der opereres med følgende minimumsafstandskrav:

<b>Klasse 1</b>	0 meter	(i forhold til boliger)
<b>Klasse 2</b>	20 meter	(i forhold til boliger)
<b>Klasse 3</b>	50 meter	(i forhold til boliger)
<b>Klasse 4</b>	100 meter	(i forhold til boliger)
<b>Klasse 5</b>	150 meter	(i forhold til boliger)
<b>Klasse 6</b>	300 meter	(i forhold til boliger)
<b>Klasse 7</b>	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 planlægningssituation, 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.



# Bilag A: Anvendelseskategorier

## Lokalplan 1-1-107

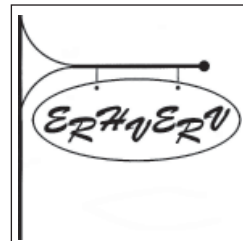
Strøbybergs Palæ, Aalborg Midtby

Anvendelse	Eksempler på typer	Miljøklasse	Bemærkninger
<b>Boliger</b>	Åben-lav boliger Tæt-lav boliger Etageboliger Storparceller Jordbrugspareller		
<b>Butikker</b>	Dagligvarebutik, lavprisvarehus, supermarked Kiosk Udvalgsvarerbutik	1-4 1-3 1-4	
<b>Enkeltstående butikker</b>	Dagligvarebutik, lavprisvarehus, supermarked Kiosk Udvalgsvarerbutik	1-4 1-3 1-4	
<b>Mindre butikker til salg af egne produkter</b>	Salg af producerede fødevarer o.l. Showrooms	1-3 1-3	
<b>Butikker ved trafikantlæg o.l.</b>	Butikker ved: Tankstationer, togstationer, lufthavne, turistattraktioner, forlystelser o.l.	1-3	
<b>Butikslignende formål</b>	Frisør o.l. Rejse-, turist-, billetbureau o.l.	1-3 1-3	
<b>Restaurant o.l.</b>	Bar Diskotek Fastfood o.l. Restaurant o.l.	1-4 1-4 1-4 1-4	
<b>Hotel o.l.</b>	Hotel Vandrehjem o.l.	1-3 1-3	
<b>Klinikker mv.</b>	Kiropraktor Læge, tandlæge o.l. Sygehus o.l. Terapi	1-3 1-3 3-4 1-3	
<b>Dyreklinikker mv.</b>	Dyreklinik Dyrehospital o.l. Hundekennel Hundepension mv.	1-3 1-4 1-4 1-4	
<b>Kontorer</b>	Administration Advokat, revisor o.l. Arkitekt, ingeniør o.l. Datarådgivning	1-3 1-3 1-3 1-3	
<b>Service</b>	Bedemand o.l. Ejendommægler o.l. Forsikring Frisør o.l. Marketing Medievirksomhed	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	Ikke renseri i boligejendomme, med mindre det udelukkende anvender kulbrinter som rensevæske

# Anvendelseskategorier: Bilag A

## Lokalplan 1-1-107

Strøbybergs Palæ, Aalborg Midtby



Anvendelse	Eksempler på typer	Miljøklasse	Bemærkninger
	Pengeinstitut Postkontor Postordrevirksomhed Rejse-, turist-, billetbureau o.l. Reklamevirksomhed Små vaskerier, renserier o.l. Solcenter	1-3 1-3 1-3 1-3 2-3 1-3 1-3	
<b>Kulturelle formål</b>	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	
<b>Fritidsanlæg</b>	Forlystelse, underholdning Klub, forening Lystbådehavn Sport	1-7 1-7 1-7 1-7	
<b>Undervisning</b>	Forskning, udvikling Gymnasium Højere uddannelse Kursus, konference Skole	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	





# Støj fra erhverv: Bilag B

## Lokalplan 1-1-107

Strøbybergs Palæ, Aalborg Midtby



**Vejledende grænseværdier** for støjbelastning - målt udendørs - fra den enkelte virksomhed, anlæg eller indretning. Der er grænseværdier **både** for det område, hvori virksomheden, anlægget eller indretningen ligger **og** for omliggende områder.

Arealanvendelse	Det ækvivalente, korregerede støjniveau i dB(A)		
	Mandag - fredag 07.00 - 18.00 Lørdag 07.00 - 14.00	Mandag - fredag 18.00 - 22.00 Lørdag 14.00 - 22.00 Søn- og helligdage 07.00 - 22.00	Alle dage 22.00 - 07.00 (Maksimalværdier om natten er anført i parentes)
Områder til industri med særlige beliggenhedskrav ( <b>M</b> -områder) Områder til industri- og transportvirksomheder ( <b>I</b> -områder), men <b>kun</b> i de tilfælde, hvor rammebestemmelserne åbner mulighed for støjniveau på 70 dB(A)	70 dB	70 dB	70 dB
Områder til industri- og transportvirksomheder ( <b>I</b> -områder)	60 dB	60 dB	60 dB
Områder til lettere erhverv ( <b>H</b> -områder)	60 dB	60 dB	60 dB
Blandede bolig- og erhvervsområder ( <b>D</b> -områder)	55 dB	45 dB	40 (55) dB
Centerområder ( <b>C</b> -områder)	55 dB	45 dB	40 (55) dB
Etageboligområder og institutionsområder	50 dB	45 dB	40 (55) dB
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse og særlig støjfølsomme institutioner (hospitaller, plejehjem m.v.)	45 dB	40 dB	35 (50) dB
Sommerhusområder, offentligt tilgængelige rekreative områder og særlige naturområder	40 dB	35 dB	35 (50) dB
Øvrige rekreative områder	Områder, hvor der på grund af anvendelsen (fx områder til kortvarigt ophold, idrætsanlæg, stier mv.) og beliggenheden (fx grønne kiler mellem erhvervsområder) kan fastsættes højere vejledende støjgrænser end for de områder, der betegnes "offentligt tilgængelige rekreative områder". Ved fastsættelse af vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.		
Kolonihaveområder	Betrages som rekreative områder. Områderne ligger oftest inde i byerne, hvor der er en del baggrundsstøj. Der er forskel på, hvordan områderne benyttes. I nogle kolonihaver må der i perioder af året finde overnatning sted. Andre områder har karakter af nytehaver, hvor der ikke må overnattes. Ved fastsættelsen af de vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.		
Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)	Normalt er baggrundsstøjniveauet i det åbne land lavt. Derfor er det ønskeligt, at støjniveauet fra virksomheder er meget lavt. Hensynet til en række virksomheder, som det er naturligt at placere i det åbne land, gør det imidlertid nødvendigt i nogle tilfælde at acceptere et højere støjniveau. Ved fastsættelse af de vejledende støjgrænser foretages der derfor i hvert enkelt tilfælde en konkret vurdering.		
Der henvises til den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen om Ekstern støj fra virksomheder.			



# Bilag B: Støj fra erhverv

## Lokalplan 1-1-107

Strøbybergs Palæ, Aalborg Midtby

I planlægningssituationer skal de vejledende grænseværdier lægges til grund ved vurdering af, om et område er støjbelastet. Som udgangspunkt kan der ikke planlægges for støjfølsom arealanvendelse i et støjbelastet område (planlovens § 15a), med mindre det kan godtgøres, at støjbelastningen kan bringes til ophør ved en støjskærm på selve lokalplanområdet. Undtagelsen er de områder, der i kommuneplanen er udpeget til *byomdannelsesområder*. Her kan der lokalplanlægges for

støjfølsom arealanvendelse, selvom området er støjbelastet, under forudsætning af, at det i lokalplanens redegørelsesdel redegøres for, hvordan støjbelastningen bringes til ophør. Planloven indeholder nærmere bestemmelser for udpegningen af byomdannelsesområder, og Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj i byomdannelsesområder indeholder yderligere retningslinjer for håndteringen af disse situationer.

### Nye, støjisolerede boliger i eksisterende, støjbelastede byområder

Enkelte virksomheder – som oftest ældre virksomheder - i **eksisterende byområder** kan være i den situation, at det ikke har været teknisk og økonomisk muligt for virksomheden at nedbringe støjen til de vejledende grænseværdier, der fremgår af vejledning 5/1984. Virksomhederne kan derfor have fået tilsynsmyndighedens accept af højere støjgrænser ved nabobeboelser. Som ovenfor nævnt kan der i sådanne tilfælde ikke opføres nye boliger o.l., med mindre støjbelastningen kan nedbringes ved en støjskærm på lokalplanområdet. I disse områder er der fremover mulighed for at forny boligkvarterer, herunder såkaldt ”huludfyldning”, hvis lokalplanen klart sikrer at:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau, som er lavere end den vejledende grænseværdi i vejledning 5/1984 for den relevante områdetype. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove), og
- Boligernes facader udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger værdierne i tabellen nedenfor (eksempelvis ved særlig afskærmning uden for vinduerne eller særligt støjisolerende konstruktioner).

Arealanvendelse	Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A)		
	Mandag - fredag 07.00 - 18.00 Lørdag 07.00 - 14.00	Mandag - fredag 18.00 - 22.00 Lørdag 14.00 - 22.00 Søn- og helligdage 07.00 - 22.00	Alle dage 22.00 - 07.00
Blandet bolig og erhverv (bykerne)	43 dB	33 dB	28 dB
Etageboligområde	38 dB	33 dB	28 dB
Åben og lav boligbebyggelse	33 dB	28 dB	23 dB
<p>Værdierne gælder for støjbelastningen <math>L_r</math> fra hver enkelt virksomhed.  For retningslinjer vedr. bestemmelsen af støjbelastningen, se:  Tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder, juli 2007.</p>			

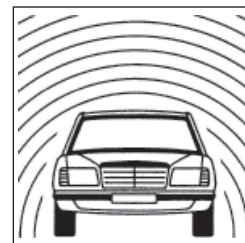
For boliger, hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de almindelige vejledende grænseværdier i vejledning 5/1984. Derimod skal disse grænseværdier stadig være overholdt på de udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne.

Bestemmelserne om isolering mod støj af ny boligbebyggelse gælder som nævnt i byområder i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner. Bestemmelserne kan **ikke** anvendes ved ændret arealanvendelse, fx i forbindelse med byomdannelse.

# Støj fra trafik: Bilag C

## Lokalplan 1-1-107

Strøbyrbergs Palæ, Aalborg Midtby



### Støj fra vejtrafik

Støj fra vejtrafik kan både måles og beregnes, men det anbefales, at den som hovedregel beregnes, da måling af støjen er forbundet med en lang række usikkerheder. Beregning af vejtrafikstøj baseres på oplysninger om trafikmængden (fordelt på køretøjskategorier) og den faktiske hastighed på vejstrækningen. Til beskrivelse af vejtrafikstøj anvendes støjindikatoren  $L_{den}$ , der tillægger vejtrafikstøjen i aften- og natperioden, hvor trafikken normalt er lavere men til gengæld mere generende, højere vægt end i dagperioden. Således vil én bilpassage om aftenen svare til godt 3 bilpassager i dagperioden, og én bilpassage om natten til 10 bilpassager i dagperioden.

### Eksisterende og planlagte veje

Arealer langs eksisterende og planlagte veje må **ikke** anvendes til støjfølsomme formål, hvor trafikstøjen overstiger de grænseværdier, der er angivet i **Skema 1**.

Anvendelse	Udendørs støjniveau	Indendørs støjniveau
Rekreative områder i det åbne land: - sommerhusområder - grønne områder og campingpladser	$L_{den}$ 53 dB $L_{den}$ 53 dB	$L_{den}$ 33 dB
Rekreative områder i/nær byområder: - bydelsparker, kolonihaver, nyttehaver og turistcampingpladser	$L_{den}$ 58 dB	
Boligområder: - boligbebyggelse - daginstitutioner mv. - opholdsarealer	$L_{den}$ 58 dB $L_{den}$ 58 dB $L_{den}$ 58 dB	$L_{den}$ 33 dB $L_{den}$ 33 dB $L_{den}$ 33 dB
Offentlige formål - hospitaler - uddannelsesinstitutioner mv.	$L_{den}$ 58 dB $L_{den}$ 58 dB	$L_{den}$ 33 dB $L_{den}$ 33 dB
Liberale erhverv mv. - hoteller - kontorer mv.	$L_{den}$ 63 dB $L_{den}$ 63 dB	$L_{den}$ 33 dB $L_{den}$ 38 dB

**Skema 1:** Grænseværdier for vejtrafikstøj.

### Vejledninger

For uddybning af reglerne for vejtrafikstøj henvises der til de til enhver tid gældende vejledninger fra Miljøstyrelsen om trafikstøj, pt. Nr. 4/2007, Støj fra veje.

### Nye veje og varige trafikomlægninger

Ved anlæg af nye veje og ved varige trafikomlægninger, som giver øget trafik på eksisterende veje, skal følgende støjniveauer søges overholdt på arealer udlagt til støjfølsomme formål:

Nuværende udendørs vejtrafikstøjniveau:	Fremtidigt udendørs vejtrafikstøjniveau:
under $L_{den}$ 58 dB	$L_{den}$ 58 dB
$L_{den}$ 58 dB – 68 dB	maks. $L_{den}$ 68 dB
over $L_{den}$ 68 dB	maks. nuværende niveau

### Nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder

I eksisterende boligområder og områder for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse kan der opstå ønske om at forny eller vitalisere boligkvarterer, herunder også i forbindelse med byfornyelse og såkaldt "huludfyldning" i eksisterende karrébyggeri, selv om grænseværdien på  $L_{den}$  58 dB på ingen måde kan overholdes. Der kan i disse særlige situationer planlægges nye, støjisolerede boliger (og tilsvarende anvendelse) under forudsætning af, at følgende forudsætninger er opfyldt:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau lavere end  $L_{den}$  58 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen).
- Udformningen af boligens 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).
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

For boliger o.l., hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de vejledende grænseværdier. Ovennævnte retningslinjer finder alene anvendelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner i byer, og kan således **ikke** lægges til grund ved ændret arealanvendelse. Der bør under ingen omstændigheder planlægges for boliger, hvor støjniveauet er højere end  $L_{den}$  68 dB. Bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau med lukkede vinduer skal altid være overholdt, for at bygningen kan tages i brug (se Skema 1, kolonnen Indendørs støjniveau).

Ved planlægning for boliger i støjbelastede områder bør der desuden sikres adgang til nærliggende grønne områder, som ikke er støjbelastede.

\* Støjniveauet indendørs med åbne vinduer beregnes efter vejledningens retningslinjer. Samme støjgrænse benyttes for undervisnings- og daginstitutionsbbygninger samt hospitaler o.l. For kontorer mv. er grænseværdien for åbne vinduer  $L_{den}$  51 dB.





# Parkeringsnormer: Bilag F

## Lokalplan 1-1-107

Strøybergs Palæ, Aalborg Midtby

# P

På den enkelte ejendom skal der udlægges tilstrækkeligt areal til parkering af biler og cykler. Derfor har Aalborg Kommune fastlagt en norm, der angiver, hvad der kan betragtes som tilstrækkeligt areal til parkering, baseret på byggeriets anvendelse. Parkeringsnormen danner udgangspunkt for at stille et parkeringskrav i en lokalplan og i en byggetilladelse.

Der er angivet en særlig parkeringsnorm for Aalborg Midtby, se afgrænsningen på kortet nedenfor.

### Bebyggelsens anvendelse

Bebyggelsens anvendelse er udgangspunkt for, hvilken parkeringsnorm, der skal anvendes ved fastlæggelsen af parkeringsbehovet. Ved blandet anvendelse fastsættes antallet af parkeringspladser som summen af kravet til de enkelte anvendelser. Hvis det ikke er muligt at placere bebyggelsen under en af de givne anvendelseskategorier, fastsættes parkeringsbehovet på baggrund af en konkret analyse med efterfølgende politisk behandling, som beskrevet under "Undtagelser fra Parkeringsnormerne".

### Undtagelser fra parkeringsnormerne

I særlige tilfælde kan parkeringsnormen fraviges. Alle afvigelser fra parkeringsnormen skal godkendes af Teknik- og Miljøudvalget, enten direkte eller igennem en lokalplanproces eller en tilsvarende planproces.

Ved "særlige tilfælde" forstås:

- Større områder med blandede funktioner, hvor summen af kravet til de enkelte funktioner ikke giver et retvisende billede af parkeringsbehovet.

- Større byomdannelsesprojekter, oftest i forbindelse med en lokalplanproces, hvor parkeringsnormen ikke giver et retvisende billede af parkeringsbehovet.
- Arealanvendelser med særlige forhold, hvor parkeringsnormen ikke giver et retvisende billede af parkeringsbehovet, fx produktionsvirksomheder med særlige pladskrav eller skifteholdsdrift.

De forudsætninger, der ligger til grund for at fastsætte parkeringskrav, der afviger fra parkeringsnormen, fx aftaler om dobbeltudnyttelse af parkeringsarealer, skal tinglyses på relevante ejendomme.

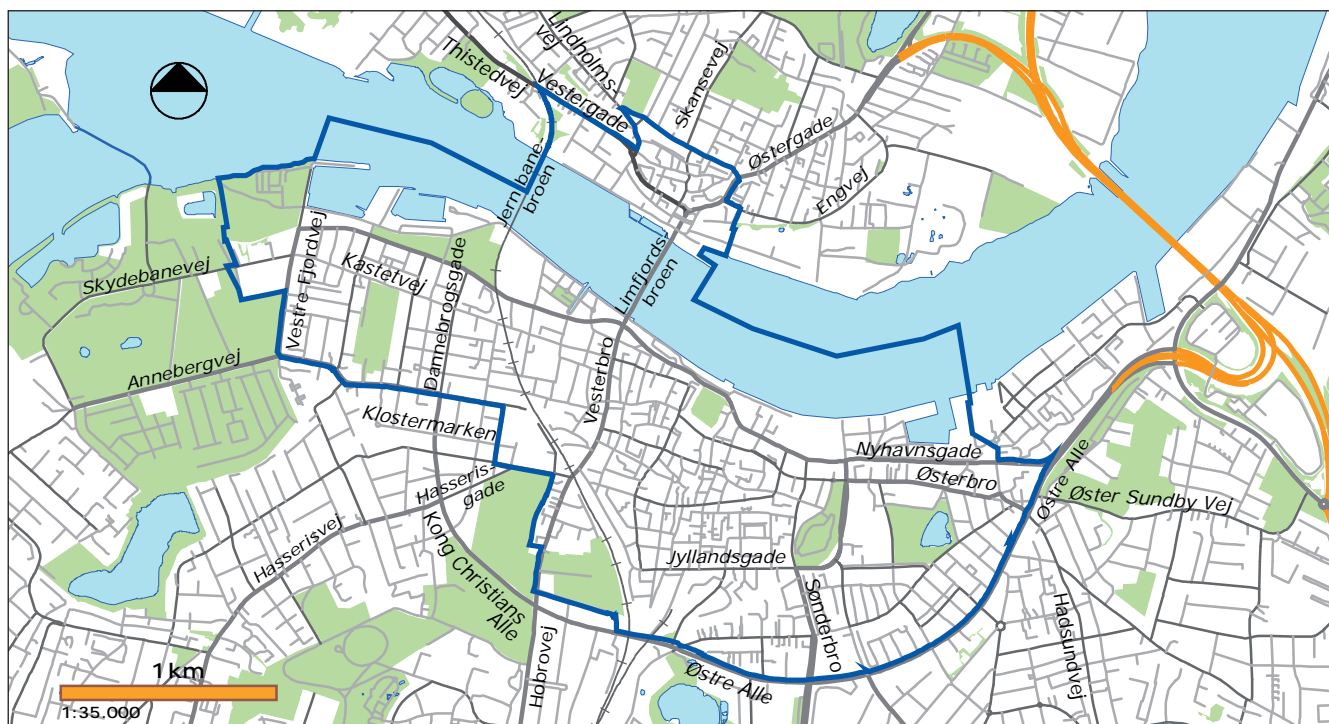
### Udlæg og anlæg

Med udgangspunkt i parkeringsnormen fastsættes et parkeringskrav, der fastlægger, hvor mange parkeringspladser, der skal UDLÆGGES areal til. Som udgangspunkt skal alle parkeringspladser ANLÆGGES, inden ny bebyggelse/ændret anvendelse kan tages i brug.

### Parkeringsarealer

Parkeringsnormen regulerer antallet af parkeringspladser. Udformningen af parkeringsarealerne, herunder arealforbrug pr. parkeringsplads, skal følge vejreglerne.

Parkering for personer med nedsat funktionsevne indgår i det samlede antal parkeringspladser. Med hensyn til antal, udformning og placering af disse pladser henvises til bygningsreglement 08 og DS-håndbog 105 "Udearealer for alle – Anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden".



Afgrænsning af Aalborg Midtby i relation til parkeringsnormen.

# P

## Bilag F: Parkeringsnormer

### Lokalplan 1-1-107

Strøbybergs Palæ, Aalborg Midtby

#### Parkeringsnorm for biler

Som udgangspunkt for at fastsætte det nødvendige antal parkeringspladser til biler benyttes flg. parkeringsnorm:

	Bebyggelsens anvendelse	P-norm for Aalborg Midtby	Standard p-norm
Boligbyggeri	Boliger	½ p-plads pr. bolig	-
	Fritliggende enfamiliehuse (åben-lav)	½ p-plads pr. bolig	2 p-pladser pr. hus
	Rækkehuse, dobbelthuse og lign. (tæt-lav)	½ p-plads pr. bolig	1½ p-plads pr. hus/lejlighed. P-pladser kan etableres i fælles p-anlæg
	Etagehuse (etage)	½ p-plads pr. bolig	1½ p-plads pr. bolig
	Ungdomsboliger, kollegier, enkeltværelser og ældreboliger	1 p-plads pr. 4 boligenheder	1 p-plads pr. 4 boligenheder
Erhvervsbyggeri	Kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger	1 p-plads pr. 100 m²	1 p-plads pr. 50 m² etageareal (excl. garageareal)
	Lagerbygninger	1 p-plads pr. 100 m²	1 p-plads pr. 100 m²
	Servicestationer	10 p-pladser	10 p-pladser
	Hoteller	1 p-plads pr. 4 værelser	1 p-plads pr. 2 værelser
	Feriecentre	1 p-plads pr. 2 overnatningsenheder	1 p-plads pr. overnatningsenhed
	Restaurationer og lignende	1 p-plads pr. 20 siddepladser	1 p-plads pr. 10 siddepladser
	Dagligvarebutikker, herunder supermarked, lavprisvarerhus, discountbutik og kiosk	1 p-plads pr. 25 m² salgsareal og 1 p-plads pr. 50 m² øvrigt etageareal	1 p-plads pr. 25 m² salgsareal og 1 p-plads pr. 50 m² øvrigt etageareal
	Udvalgswarebutikker	1 p-plads pr. 25 m² salgsareal og 1 p-plads pr. 100 m² øvrigt etageareal	1 p-plads pr. 25 m² salgsareal og 1 p-plads pr. 50 m² øvrigt etageareal
	Udvalgswarebutikker til pladskrævende varegrupper, udvalgswarebutikker med værksted	1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal	1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal
	Klinikker, service og butikslignende formål, fx frisør eller rejsebureau (se Bilag A for eksempler)	1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal	1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal
Andet byggeri	Engroshandel (se Bilag A for eksempler)	1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal	1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal
	Kulturelle formål, herunder teatre, biografer og lign.	1 p-plads pr. 16 siddepladser	1 p-plads pr. 8 siddepladser
	Idrætshaller	1 p-plads pr. 10 personer som hallen må rumme	1 p-plads pr. 10 personer som hallen må rumme (dog mindst 20 pladser)
	Sportsanlæg	1 p-plads pr. 5 siddepladser	1 p-plads pr. 5 siddepladser
	Sygehuse	1 p-plads pr. 125 m² etageareal	1 p-plads pr. 125 m² etageareal
	Skoler	1 p-plads pr. 2 ansatte samt 1 p-plads pr. 8 elever over 18 år	1 p-plads pr. 2 ansatte samt 1 p-plads pr. 4 elever over 18 år
	Daginstitutioner	2 p-pladser pr. 20 normerede pladser	4 p-pladser pr. 20 normerede pladser
	Plejehjem, døgninstitutioner og lign.	1 p-plads pr. 8 normerede institutionspladser samt 1 p-plads pr. 8 ansatte	1 p-plads pr. 4 normerede institutionspladser samt 1 p-plads pr. 8 ansatte

#### Parkeringsnorm for cykler

Som udgangspunkt for at fastsætte det nødvendige antal parkeringspladser til cykler benyttes flg. parkeringsnorm:

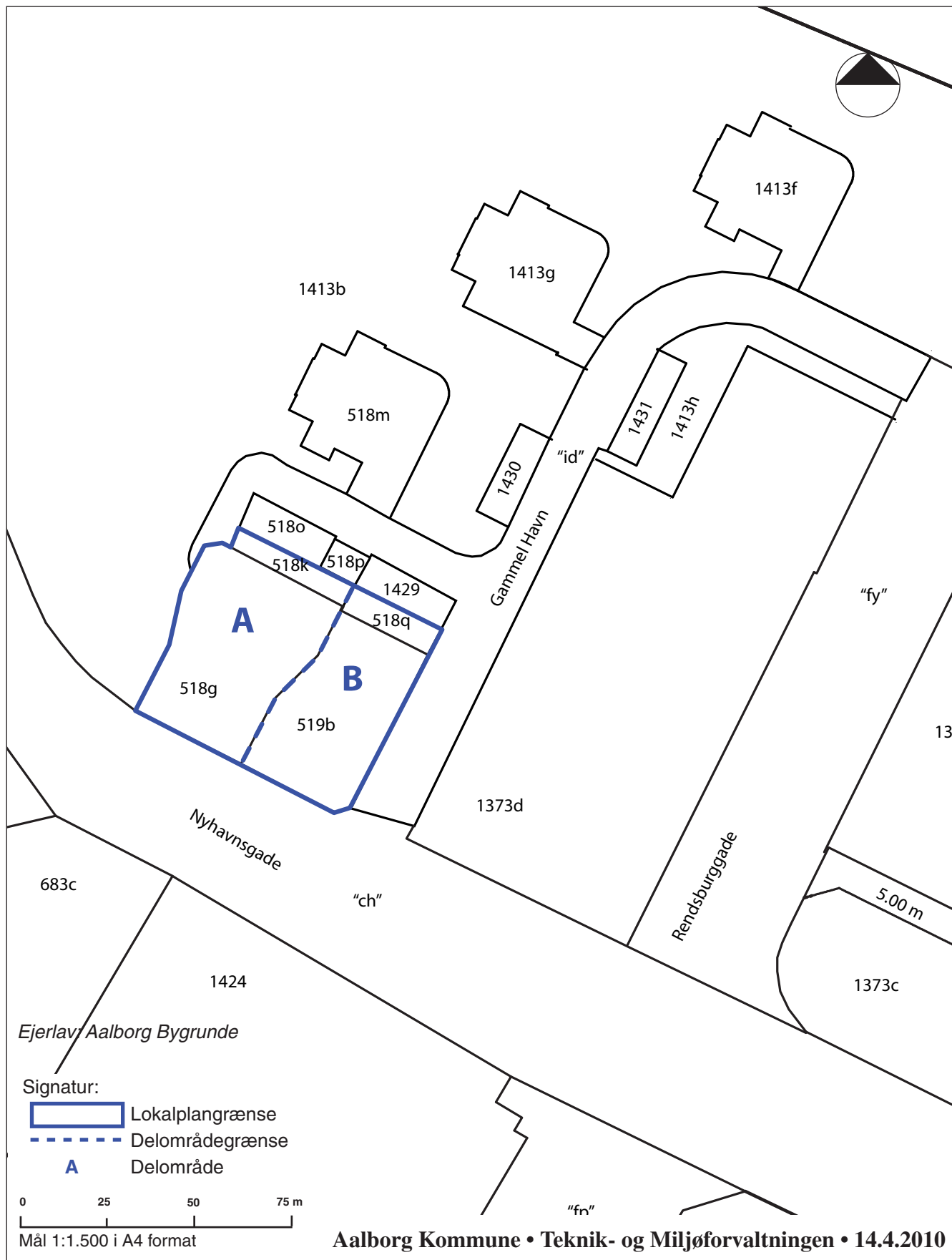
Bebyggelsens anvendelse	Cykelparkeringsnorm
Etagehuse, ungdomsboliger mv.	2 pr. bolig
Kontor	1 pr. 100 m²
Fabriks-, lager- og værkstedsbygning	½ pr. 100 m²
Dagligvare- og udvalgswarebutikker	1 pr. 100 m²
Teatre, biografer og lign.	2 pr. 10 siddepladser
Idrætshaller	3 pr. 10 personer
Sportsanlæg	3 pr. 10 siddepladser
Skoler og uddannelsesinstitutioner	5 pr. 10 elever
Offentlige transportanlæg, fx tog- og busstation	Sikres et passende antal i h.t. passagertilgang

# Matrikelkort: Bilag 1

## Lokalplan 1-1-107

Strøbybergs Palæ, Aalborg Midtby

**Forslag**





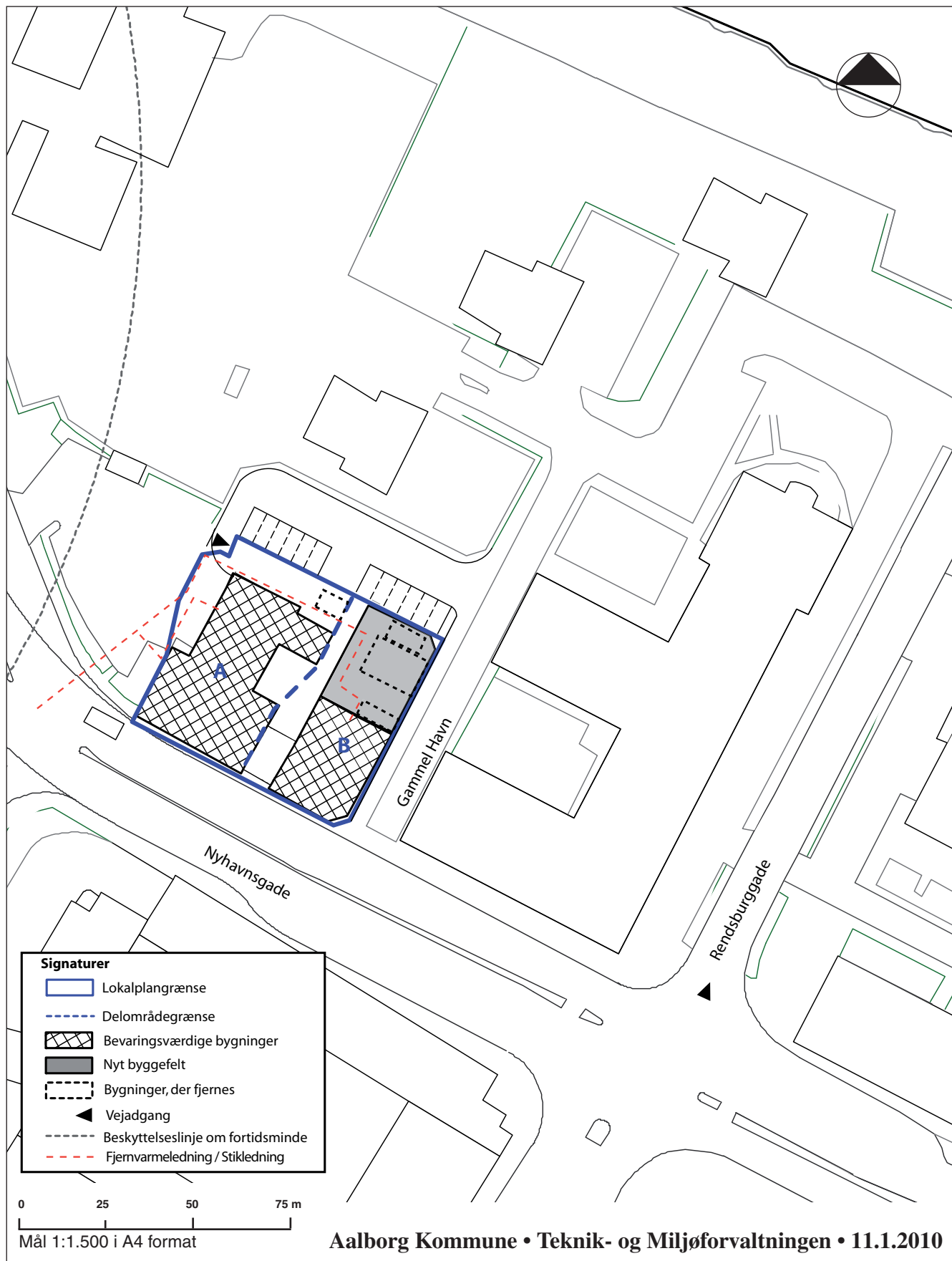


# Arealanvendelse: Bilag 2

## Lokalplan 1-1-107

Strøyerbergs Palæ, Aalborg Midtby

**Forslag**



Lokalplan- og delområdegrænser følger matrikelskel. Skels nøjagtige placering kan kun fastslås ved opmåling.  
Aalborg Kommune påtager sig intet ansvar for, at de viste ledninger, servitutarealer mv. er korrekt vist.

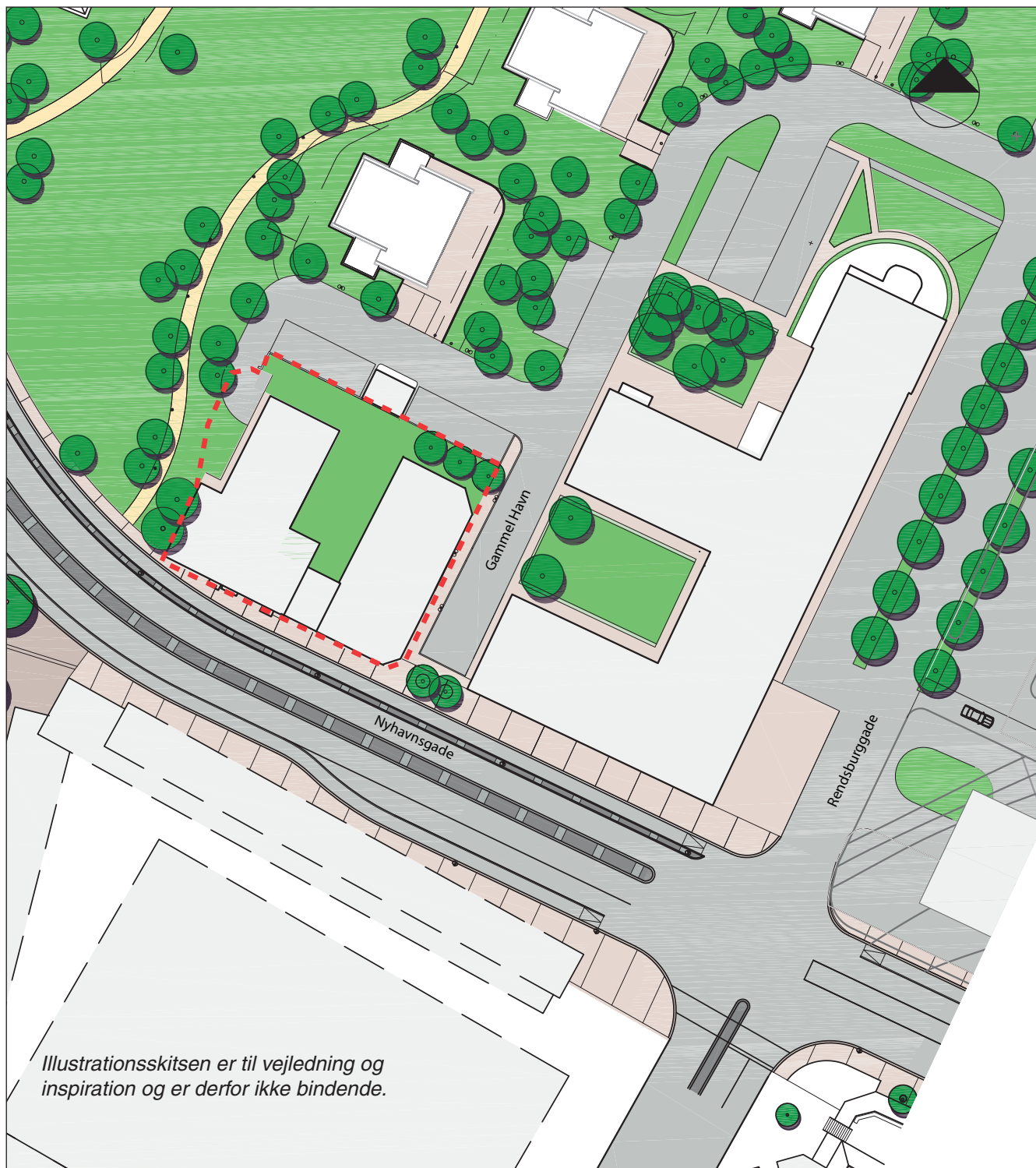


# Illustrationsskitse: Bilag 3

## Lokalplan 1-1-107

Strøbyrger Palæ, Aalborg Midtby

**Forslag**



Signatur:

----- Lokalplangrænse

0 25 50 75 m

Mål 1:1.500

Aalborg Kommune • Teknik- og Miljøforvaltningen • 17.10.2009







