

# LOKALPLAN 07-032

PLEJEHJEMSBOLIGER M.M. VED

FORTUNAVEJ

**GUG**



AALBORG KOMMUNE

TEKNISK FORVALTNING

DECEMBER 2001



## Vejledning

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

Lokalplanen består af en redegørelse og lokalplanbestemmelserne med vejledende forklaringer.

I redegørelsen fortælles kort om de eksisterende forhold inden for og omkring lokalplanområdet samt om, hvordan lokalplanen forholder sig til den øvrige planlægning.

Lokalplanbestemmelserne er bindende. Illustrationer samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne.

Efter Planloven har byrådet pligt til at udarbejde en lokalplan:

- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse,
- inden større byggeri, anlægsarbejde eller udstykning kan sættes i gang.

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri. Et lokalplanforslag skal derfor offentliggøres i mindst 8 uger. Herefter vurderer byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag og vedtager planen endeligt.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere omtalt i lokalplanen.

### Yderligere oplysninger

Aalborg Kommune  
Teknisk Forvaltning  
Vesterbro 14  
Postboks 765  
9100 Aalborg

Telefon 99 31 31 31

*Forsidebilledet viser salen ved Gug plejehjemsboliger ved indkørslen fra Fortunavej*

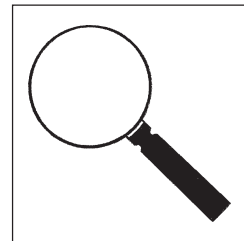
---

# Indholdsfortegnelse

## Lokalplan 07-032

Plejehjemsboliger m.m. ved Fortunavej, Gug

---



### Redegørelse

|  |   |
|--|---|
| Lokalplanens formål .....                                    | 5 |
| Lokalplanområdet .....                                       | 6 |
| Lokalplanområdets omgivelser .....                           | 6 |
| Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning .....          | 7 |
| Forholdet til kysten .....                                   | 7 |
| Kommuneplanen .....  | 7 |
| Lokalplan 07-012 .....                                       | 7 |
| Bolig- og befolkningsprognose .....                          | 8 |
| Kollektiv trafik .....                                       | 8 |
| Tekniske anlæg .....   | 8 |
| Miljøforhold .....   | 8 |
| Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder ..... | 8 |

### Lokalplanen

|   |    |
|---|----|
| Indledning .....  | 9  |
| 1. Formål .....   | 10 |
| 2. Område og zonestatus .....                               | 10 |
| 3. Arealanvendelse .....                                    | 10 |
| 4. Udstykning .....   | 11 |
| 5. Bebyggelsens placering og omfang .....                   | 11 |
| 6. Bebyggelsens udseende .....                              | 11 |
| 7. Ubebyggede arealer .....                                 | 11 |
| 8. Veje, stier og parkering .....                           | 12 |
| 9. Tekniske anlæg .....                                     | 12 |
| 10. Miljø .....   | 12 |
| 11. Grundejerforening .....                                 | 14 |
| 12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug ..... | 14 |
| Forholdet til lokalplan 07-012 .....                        | 14 |
| Retsvirkninger .....  | 15 |
| Vedtagelse .....  | 15 |
| Tinglysning .....   | 16 |

### Bilag

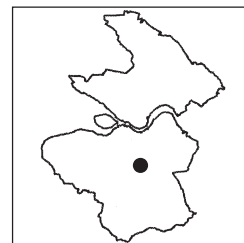
|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Erhvervskategorier, Bilag A ..... | 17 |
| Støj fra erhverv, Bilag B .....   | 19 |
| Støj fra trafik, Bilag C .....    | 21 |
| Parkeringsnormer, Bilag F .....   | 23 |

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Matrikelkort .....    | Bilag 1 |
| Arealanvendelse ..... | Bilag 2 |



# Redegørelse Lokalplan 07-032

Plejhjemsboliger m.m. ved Fortunavej, Gug

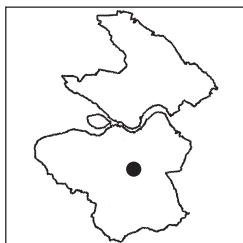


Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4.000

## Lokalplanens formål

Aalborg Kommunes Ældre- og Handicapforvaltning ønsker at få åbnet mulighed for at bygge yderligere et antal plejhjemsboliger i tilknytning til de nuværende Gug plejhjemsboliger på Fortunavej. De nye boliger skal blandt andet give plads til 16 ældre med psykiatrisk plejebæhov.

Lokalplanen skal gøre det muligt at opføre boligbebyggelse med tilhørende fællesanlæg samt en børneinstitution inden for lokalplanens område. Boliger skal kunne opføres som helt eller delvis sammenbyggede huse i én etage eller i én etage med udnyttelig tagetage. Bebyggelsen må kun opføres inden for de byggefeltet, lokalplanen fastlægger. Og dens udseende skal tilpasses den nuværende boligbebyggelse med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver.



## Redegørelse

# Lokalplan 07-032

Plejhjemsboliger m.m. ved Fortunavej, Gug

Hele området skal vejbetjenes fra Fortunavej, der har tilslutning til Apollonvej. Gennem området skal der sikres stiforbindelser med kontakt til kvarterets stinet med forbindelse til busstoppesteder, skole m. m.

Der sikres areal til beplantningsbælter langs de veje og stier, der afgrænser lokalplanområdet.

### Lokalplanområdet

Lokalplanens område er vist på luftfotoet. Det omfatter et område midt i Gug Øst mellem Apollonvej og Panstien, afgrænset af busvejen Landlystvej-Ledavej mod syd og af boligbebyggelsen omkring Auroravej mod nord. Det dækker et areal på ca. 5,3 ha. Området er i dag næsten fuldt udbygget med de nuværende Gug plejhjemsboliger syd for Fortunavej, med Boligforeningen Fjordblinks tæt-lave boligbebyggelse længst mod øst og med Daginstitutionen Fortuna mod nord. Kun mod sydøst er der et større ubebygget område lige syd for Gug plejhjemsboliger. Det er her lokalplanen giver mulighed for at opføre flere boliger, enten som plejhjemsboliger i tilknytning til de nuværende Gug plejhjemsboliger eller som ny tæt-lav boligbebyggelse i forbindelse med Boligforeningen Fjordblinks eksisterende boliger.



Fjordblinks boligbebyggelse ved Fortunavej øst for Gug plejhjemsboliger.

Omfattende beplantninger med buske og træer giver hele området et tiltalende grønt og åbent præg. Der er adgang for biltrafikken via Fortunavej, der er tilsluttet Apollonvej lidt nord for Landlystvej. På Fortunavej er der visse steder hastighedsdæmpende bump, der er med til at skabe større trafiksikkerhed inden for området.

Områdets terræn har form som en svagt skrånende bakke med det højeste punkt ved Apollonvej med en højde på ca. 65,5 m over havets overflade og med fald mod nordøst og sydøst. Det laveste punkt nærmest Panstien ligger ca. 61 m over havets overflade.

### Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet er som nævnt afgrænset af vej og sti på tre sider og af en nyere boligbebyggelse på den fjerde side.

Øst for Panstien ligger villaområdet omkring Ledavej. Det er et boligområde, hvor byggeriet begyndte i slutningen af 1970'erne. Sydøst for lokalplanområdet - godt skjult af en granplantning - ligger der en toetages andelsboligbebyggelse opført nogenlunde samtidig med den øvrige boligbebyggelse nord for Ledavej.

Lige syd for Gug plejhjemsboliger løber busvejen mellem Landlystvej og Ledavej og parallelt med den: den øst-vestgående strækning af Panstien. Syd herfor er der et ubebygget landzoneområde, der danner en grøn kile mellem bebyggelserne i den nordlige og den sydlige del af Gug Øst. Apollonvej langs lokalplanområdets grænse mod vest forbinder Landlystvej med Byplanvej. Området vest for Apollonvej er et villaområde med bebyggelse også fra 1970'erne omkring Heliosvej og Uranosvej.

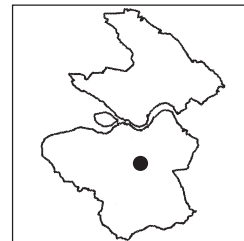
Et nyt boligområde er under udbygning omkring Auroravej lige nord for lokalplanområdet. Nærmest Apollonvej er der opført en lav-tæt andelsboligbebyggelse, mens den øvrige del af området op til Nikestien er udstykket til parcelhusbebyggelse. De fleste af grundene er allerede bebygget.

---

# Redegørelse Lokalplan 07-032

Plejhjemsboliger m.m. ved Fortunavej, Gug

---



*Gug plejehjemsboliger set fra Ledavej/busvejen langs lokalplanområdets sydgrænse.*

## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

### Forholdet til kysten

Lokalplanens område ligger uden for den kystnære del af Aalborgs byzoneområde.

### Naturbeskyttelse

Umiddelbart syd for lokalplanområdet ligger gravhøjen Møgelhøj. Højen er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 18, der fastlægger at der ikke må ske ændring i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsminder, der er beskyttet efter bestemmelserne i § 12.

### Kommuneplanen

Kommuneplanens bestemmelser for anvendelse og bebyggelse er fastlagt i byplanrammerne for rammeområde **B2, Gug Øst**. Området må i følge disse rammer anvendes til boligformål i form af åben-lav eller tæt-lav bebyggelse samt til en række øvrige formål, som miljømæssigt ikke generer bolig-anvendelsen: "klinikker, kontorer, service, kulturelle formål, undervisning, institutioner, rekreative formål og tekniske anlæg". Bebyggelsesprocenten er fastsat

til højst 25 og der må bygges i højst én etage med udnyttelig tagetage.

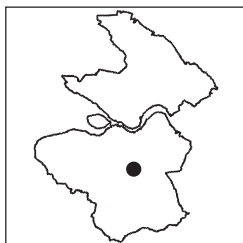
Lokalplan 07-032 er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

### Lokalplan 07-012

Lokalplanens område er omfattet af den gældende lokalplan 07-012, Plejehjem m. m. ved Apollonvej, offentligt bekendtgjort den 13. juli 1985.

I følge den gældende plan kan området anvendes til offentlige formål (plejehjem, børneinstitution og ældrevenlige boliger samt institutioner af almennyttig karakter). Lokalplanen rummer bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og udseende, for vej-, sti- og parkeringsforhold samt for beplantning og ubebyggede arealers udformning.

Lokalplan 07-012 vil blive ophævet i sin helhed med byrådets endelige vedtagelse og bekendtgørelse af den nye lokalplan 07-032. De fleste af de hidtil gældende bestemmelser for den eksisterende bebyggelse m.m. er overført til den nye lokalplan.



---

## Redegørelse

### Lokalplan 07-032

Plejhjemsboliger m.m. ved Fortunavej, Gug

---

#### Bolig- og befolkningsprognose

I Aalborg Kommunes bolig- og befolkningsprognose for perioden 2001-2013 er det forudsat, at der i Gug Øst vil blive opført ca. 100 nye boliger. Den aktuelle udbygning inden for lokalplan 07-032's område med ca. 16 nye plejhjemsboliger er medregnet i dette tal.

#### Kollektiv trafik

Området betjenes i dag af bybuslinie 6, der kører på busvejen langs lokalplanområdets sydgrænse. Der er to stoppesteder ved Panstien henholdsvis mod vest nærmest Apollonvej og mod øst ved Ledavej.

Området betjenes desuden af en servicebus (Service-linie S2), der har holdeplads/endestation ved fælleshuset i Boligforeningen Fjordblinks boligbebyggelse på Fortunavej.

#### Tekniske anlæg

Ny bebyggelse skal tilsluttes Aalborg kommunale fjernvarmeforsyning.

#### Miljøforhold

##### A. Grundvand

Der stilles ikke særlige krav til sikring af grundvandet i forbindelse med fremtidig anvendelse af området til byggeri m.m.

##### B. Kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan og skal separatkloakeres. Både spildevand og overfladevand ledes mod nord til eksisterende ledningsanlæg ved krydset Nikestien/Panstien. Spildevandet ledes herfra mod øst og syd til den eksisterende afskærende ledning fra Gug til Renseanlæg Øst.

Overfladevandet ledes gennem forsinkelsesbassin ligeledes mod øst og syd til Landbækken syd for Sønder Tranders.

##### C. Jordforurening

Der er ikke kendskab til at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller har været aktiviteter, der kan have givet anledning til forurening af jorden.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens tekniske forvaltning underrettes. Amdsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens §21 og jordforureningslovens §71.

##### D. Trafikstøj

Ny og ændret bebyggelse skal beskyttes mod trafikstøj fra de omkringliggende veje. For at sikre et acceptabelt støjniveau i bebyggelsen fastsætter lokalplanen, at det indendørs støjniveau fra vejtrafik ikke overstiger 30 dB(A) i beboelsesrum og 35 dB(A) i kontorer og lignende.

På udendørs opholdsarealer må støjniveauet fra vejtrafikken ikke overstige 55 dB(A) ved boliger og 60 dB(A) ved kontorer og lignende.

Trafikstøj skal måles som anført i Miljøstyrelsens vejledning om trafikstøj i boligområder.

#### Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

##### Vej- og trafikforhold

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

##### Beskyttelseslinie omkring gravhøje

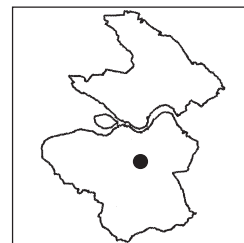
Der må ikke opføres bebyggelse, foretages beplantning eller ændring af terræn inden for en afstand af 100 m fra de fredede gravhøje uden fredningsmyndighedernes tilladelse.



# Planbestemmelser

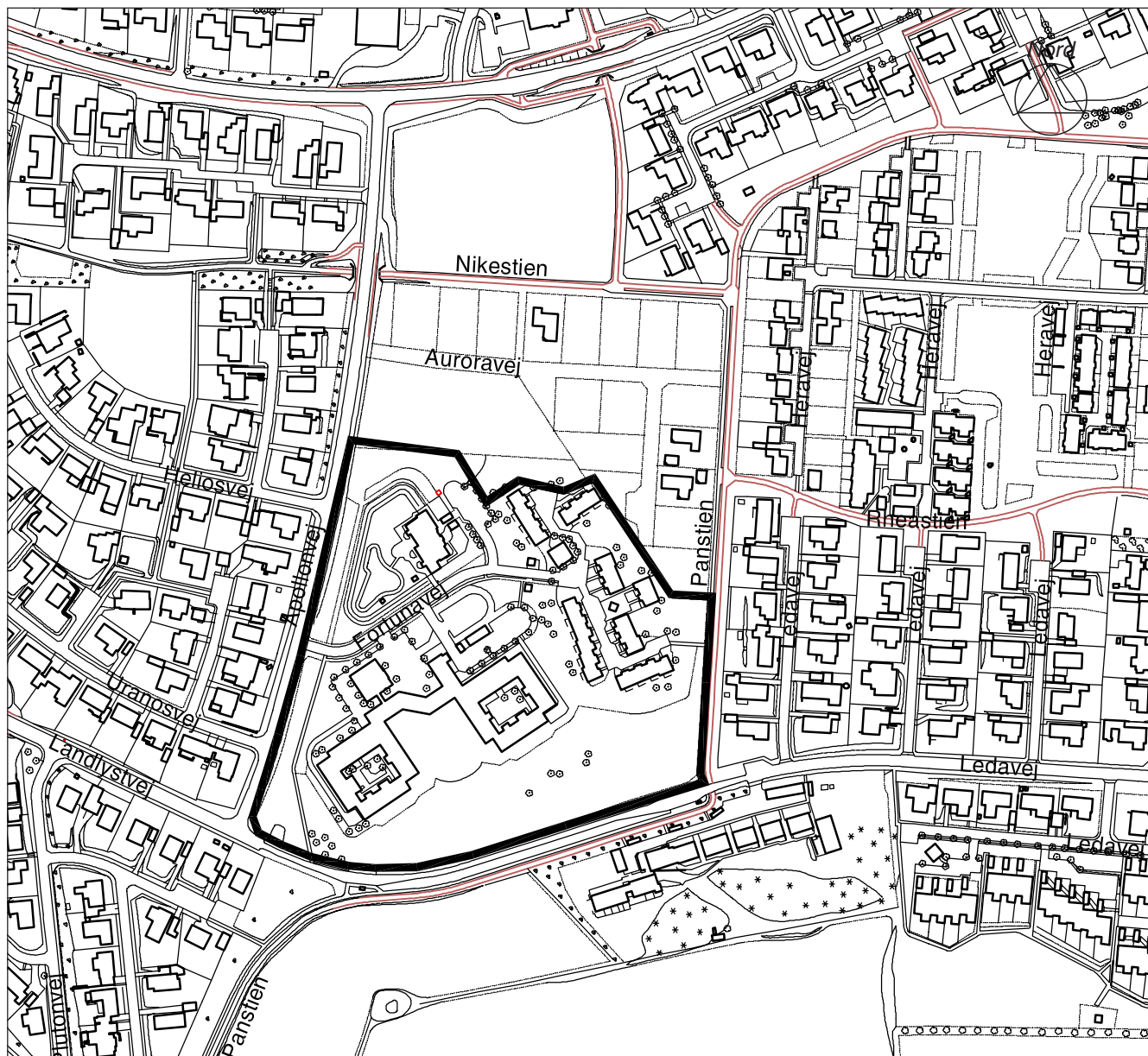
## Lokalplan 07-032

Plejhjemsboliger m.m. ved Fortunavej, Gug



Matr.nr. 2 ee  
Gug by, Sdr. Tranders

AALBORG KOMMUNE, Teknisk Forvaltning,  
By & Miljø Plan-byg, Forstæder og Opland  
Vesterbro 14, 9000 Aalborg, Tlf. 99 31 31 31

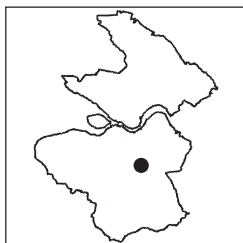


Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4.000

### 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 07-032

Plejhjemsboliger m.m. ved Fortunavej, Gug

### 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

**at** området kan anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse med tilhørende fællesanlæg som klinikker, kontorer, service, kulturelle formål, undervisning, institutioner, rekreative formål og tekniske anlæg,

**at** ny bebyggelse placeres inden for fastlagte byggefeltter,

**at** bebyggelsesprocenten ikke overstiger 25,

**at** ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse inden for området med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver,

**at** ny bebyggelse vejbetjenes fra Fortunavej,

**at** der udlægges areal til stiforbindelser internt i området og til vigtige mål som busstoppesteder, skole m.m. og

**at** der udlægges areal til beplantningsbælter langs veje og stier, der afgrænser lokalplanområdet.

### 2. Område og zonestatus

#### 2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1 og 2.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

#### Gug by, Sdr. Tranders

2 ee, 2 ef, 2 eg, 2 eh og 2 ei samt alle parceller, der efter den 1. august 2001 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

#### 2.2 Opdeling i delområder

Lokalplanens område opdeles i områderne A, B og C som vist på Bilag 1 og 2.

### 2.3 Zoneforhold

Lokalplanområdet er i byzone.

### 3. Arealanvendelse

#### 3.1 Område A

- \* Institutioner
- \* Tekniske anlæg

#### 3.2 Område B

- \* Boliger (tæt-lav)
- \* Institutioner
- \* Rekreative formål
- \* Tekniske anlæg

#### 3.3 Område C

- \* Boliger (tæt-lav)#
  - \* Rekreative formål
  - \* Tekniske anlæg
- # Etagearealet for hver enkelt bolig må ikke overstige 80 m<sup>2</sup>



Nye andelsboliger ved Auroravej nord for lokalplanområdet.

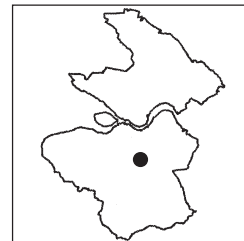
---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 07-032

Plejhjemsboliger m.m. ved Fortunavej, Gug

---



### 3.4 Område B og C

Inden for områderne kan der indrettes lokaler eller opføres bebyggelse til fælles brug for beboere og ansatte (fælleshuse, redskabsskure, cykelskure m. m.). Fælleshuse m. m. kan anvendes til formål som:

- \* Klinikker (ikke dyreklinik)
- \* Kontorer
- \* Service
- \* Kulturelle formål
- \* Undervisning

## 4. Udstykning

### 4.1 Grundstørrelse

En grund til en enkelt, selvstændig bolig i tæt-lav boligbebyggelse må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 65 m<sup>2</sup>.

## 5. Bebyggelsens placering og omfang

### 5.1 Byggefelter

Bebyggelse må kun opføres inden for de byggefelter, der er vist på Bilag 2. Enkelte, mindre bygninger som fx redskabsskure, cykelskure m. m. kan opføres uden for byggefelterne, dog ikke nærmere skel mod Apollonvej, busvejen og Panstien end 10 m.

Tæt-lav boligbebyggelse kan opføres med facade- eller gavllinie i skel mod naboejendom og interne veje i området.

### 5.2 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

### 5.3 Etageantal og bygningshøjde

Bebyggelse må opføres med højst én etage med udnyttelig tagetage. Bygninger må ikke være højere end 8,5 m over terrænniveau eller over niveauplan, der er fastsat for den pågældende grund.

## 6. Bebyggelsens udseende

### 6.1 Ydervægge

Ydervægge skal fremtræde som blank murværk i gul tegl eller som murværk, der er vandskuret.

### 6.2 Tagbeklædning

Tagbeklædning kan udføres af tagsten af tegl eller beton, af eternitskifer eller af tagpap.

### 6.3 Mindre bygninger

Mindre bygninger så som redskabsskure, cykelskure m. m. kan udføres med ydervægge af træ og tagbeklædning af tagpap.

## 7. Ubebyggede arealer

### 7.1 Beplantningsbælter

Der udlægges areal til beplantningsbælter langs Apollonvej, Ledavej (busvejen) og Panstien som vist på Bilag 2. Længs Apollonvej og Panstien skal bredden af beplantningsbælterne være mindst 5 m og langs Ledavej (busvejen) mindst 3 m.

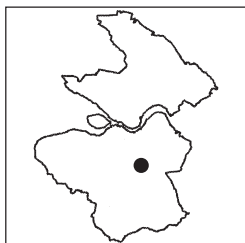
Beplantningen skal i overvejende grad bestå af løvfældende træer og buske. Træer skal være af sorter, der giver hegnskarakter. De må ikke have dybtgående rødder af hensyn til den eksisterende vandledning langs Apollonvej (se deklaration om vandledning, tinglyst den 20.12 1963).

### 7.2 Opholdsareal m. m. ved institution

Inden for område A kan der indrettes legeplads m. m. til brug for en børneinstitution (Daginstitutionen Fortuna) inden for den ubebyggede del af institutionens grund (se Bilag 2). Legepladsen skal hegnes med uigennemtrængeligt hegn.

### 7.3 Terrænregulering m. m.

Regulering af eksisterende terræn skal ske med størst mulig hensyntagen til områdets nuværende terræformer.



---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 07-032

Plejhjemsboliger m.m. ved Fortunavej, Gug

---

Terrænreguleringer på mere end +0,5 m i forhold til eksisterende terræn (færdigreguleret terræn efter byggeriets fuldførelse), eller terrænreguleringer nærmere skel end 1,0 m må ikke foretages uden Aalborg Kommunes tilladelse.

### 7.4 Bepantning, befæstelser og belysning

Bepantning, befæstelser af veje, stier og opholdsarealer samt belysning skal udføres, så der opnås en helhedsvirkning inden for lokalplanens område

### 7.5 Udendørs oplag

Udendørs oplag må kun placeres inden for gårdarealer, der er indrettet til formålet og som er hegnet med tæt hegn mod omgivelserne.

## 8. Veje, stier og parkering

### 8.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanens område må kun ske fra Apollonvej via Fortunavej.

### 8.2 Oversigtsarealer

Inden for de oversigtsarealer, der er vist på Bilag 2 ved Apollonvejs tilslutning til Landlystvej/busvejen (15x40m) og ved Fortunavejs tilslutning til Apollonvej (5x140m) må der hverken midlertidigt eller varigt anbringes genstande eller forefindes bevoksning eller indhegning, der rækker mere end 1 m over de tilgrænsende kørebaner (for sidstnævnte oversigtsarealer: jf. deklaration om oversigt, tinglyst 29. 12. 1986).

### 8.3 Stier

Der udlægges areal i en bredde af 3m til interne stier som vist i princippet på Bilag 2.

### 8.4 Parkering

Der udlægges areal til parkering i overensstemmelse med Aalborg Kommunes vejledende parkeringsnormer. Se Bilag F.

Parkeringspladser til Gug plejhjemsboliger i den sydlige del af området og til institutionen i den nordlige del skal indrettes inden for de parkeringsarealer, der er vist på Bilag 2.

## 9. Tekniske anlæg

### 9.1 Ledninger i jord

Ledninger for el, telefon, antenne og lignende må kun udføres som jordkabler.

### 9.2 Kloakanlæg

Ny bebyggelse inden for lokalplanens område skal separatkloakeres.

### 9.3 Antenneanlæg

Der må ikke opsættes individuelle, udendørs antenneanlæg, der er synlige fra veje, stier og fælles opholdsarealer.

### 9.4 Vandledning m. m.

Langs østsiden af Apollonvej er der fastlagt et deklaraionsbælte med en bredde af 2 gange 2,5 m omkring en eksisterende vandledning som vist på Bilag 2.

Ledningen skal respekteres ved enhver bygge- og anlægsaktivitet inden for området.

## 10. Miljø

### 10.1 Miljøklassificering

Inden for lokalplanens område må der kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1 - 2. Se Bilag A.

### 10.2 Trafikstøj

Ny og ændret bebyggelse skal sikres mod trafikstøjgener fra Apollonvej og Ledavej (busvejen). For at sikre et acceptabelt støjniveau i bebyggelsen fastsætter lokalplanen, at det indendørs støjniveau fra vejtrafik ikke må overstige 30 dB(A) i beboelsesrum og 35 dB(A) i kontorer og lignende.

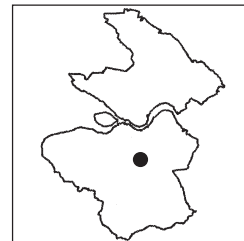
---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 07-032

Plejhjemsboliger m.m. ved Fortunavej, Gug

---



På udendørs opholdsarealer må støjniveauet må støjniveauet fra vejtrafikken ikke overstige 55 dB(A) ved boliger og 60 dB(A) ved kontorer og lignende.

Trafikstøj skal måles som anført i Miljøstyrelsens vejledning om trafikstøj i boligområder.

### 11. Grundejerforening

*Ingen særlige bestemmelser.*

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

#### 12.1 Fjernvarmepligt

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke uden Aalborg Kommunes tilladelse tages i brug før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunens anvisning.

### Forholdet til lokalplan 07-012

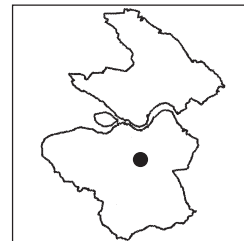
Lokalplan 07-012, Plejhjem m. m. ved Apollonvej, tinglyst den 6. august 1985 ophæves med vedtagelse og bekendtgørelse af lokalplan 07-032 inden for denne lokalplans område.



# Planbestemmelser

## Lokalplan 07-032

Plejhjemsboliger m.m. ved Fortunavej, Gug



### Retsvirkninger

Når den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort må der hverken retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der gives dispensation.

*Det betyder bl.a. at den hidtidige lovlige brug af ejendommene kan fortsætte, hvorimod fx ændret brug, bebyggelse eller udstykning ikke må stride mod lokalplanen.*

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

*Lokalplanen fortrænger private tilstandsservitutter, der strider mod planen.*

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

### Vedtagelse

Lokalplan 07-032 er endeligt vedtaget af Aalborg Byråd den 10/12-2001

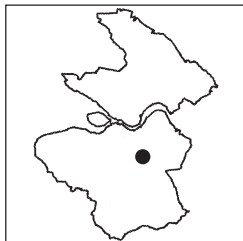
Henning G. Jensen  
borgmester

Jens Kristian Munk  
kommunaldirektør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 15/12-2001  
fra hvilken dato planen har retsvirkning.

Finn Nygaard  
planlægger





---

# Tinglysning

## Lokalplan 07-032

Plejhjemsboliger m.m. ved Fortunavej, Gug

---

\*\*\* \* \*\*\*

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Aalborg

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Side: 24

Akt.nr.:  
AC 662

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 2 EE, Gug By, Sdr. Tranders

Ejendomsejer: Aalborg Kommune

Lyst første gang den: 20.03.2002 under nr. 29003

Senest ændret den : 20.03.2002 under nr. 29003

Lyst på de i § 2.1 nævnte matr.nre.

Retten i Aalborg den 17.04.2002

Hanne B. Simonsen Tlf.96307068



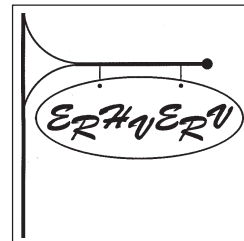
---

# Erhvervskategorier: Bilag A

## Lokalplan 07-032

Plejhjemsboliger m.m. ved Fortunavej, Gug

---



### Vejledning om miljøklasser og beskyttelsesafstande

Virksomhederne er opdelt i 7 miljøklasser, hvor klasse 1 er den mindst miljøbelastende, og klasse 7 den mest miljøbelastende.

**Klasse 1** omfatter virksomheder og anlæg, som *kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad*, og således kan integreres med boliger.

**Klasse 2** omfatter virksomheder og anlæg, som *kun påvirker omgivelserne i ringe grad*, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

**Klasse 3** omfatter virksomheder og anlæg, som *kun påvirker omgivelserne i mindre grad*, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse.

**Klasse 4** omfatter virksomheder og anlæg, som *er noget belastende for omgivelserne*, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

**Klasse 5** omfatter virksomheder og anlæg, som *er ret belastende for omgivelserne*, og derfor skal placeres i industriområder.

**Klasse 6** omfatter virksomheder og anlæg, som *er meget belastende for omgivelserne*, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.

**Klasse 7** omfatter virksomheder og anlæg, som *er særligt belastende for omgivelserne*, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed (normalt kommuneplanens M-områder).

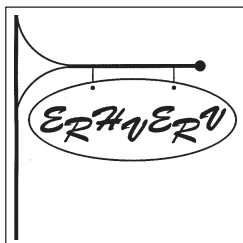
Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle beliggenhedskrav, hvor afstanden til boligområder skal være større end 500 meter. Som eksempel kan nævnes særligt risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

Der opereres med følgende minimumsafstandskrav:

|                 |           |                         |
|-----------------|-----------|-------------------------|
| <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) |

Der kan forekomme situationer, der berettiger virksomheder til en anden miljøklassificering, end angivet i skemaet "Erhvervskategorier" på de følgende sider. Fx hvis en virksomhed foretager forureningsbegrænsende foranstaltninger udover det, der er normalt i forhold til gængse forureningsbegrænsende produktionsmetoder. I så fald kan en lavere klassificering accepteres, d.v.s. en kortere nødvendig afstand i forhold til forureningsfølsomme formål som f.eks. boliger. Omvendt kan det være nødvendigt at klassificere en virksomhed højere end forudsat, hvis virksomheden forurener udover, hvad der er normalt for den pågældende virksomhedstype.

Der er altså **ikke** tale om afstandskrav, der **skal** overholdes. Men hvis afstanden tillades kortere end den, der fremgår af skemaet på de følgende sider, må det ske ud fra en konkret vurdering af den enkelte virksomheds forureningsbelastning på både kort og langt sigt.



# Bilag A: Erhvervskategorier

## Lokalplan 07-032

Plejhjemsboliger m.m. ved Fortunavej, Gug

| Anvendelse               | Eksempler på virksomhedstyper  | Miljøklasse  | Bemærkninger  |
|--------------------------|--|--|---|
| <b>Klinikker</b>         | Dyreklinik<br>Kiropraktor<br>Læge, tandlæge o.l.<br>Terapi   | 1-3<br>1<br>1<br>1                                   |   |
| <b>Kontorer</b>          | Administration<br>Advokat, revisor o.l.<br>Arkitekt, ingeniør o.l.<br>Datarådgivning   | 1<br>1<br>1<br>1                                     |   |
| <b>Service</b>           | Bedemand o.l.<br>Ejendomsmægler o.l.<br>Frisør o.l.<br>Pengeinstitut<br>Post- og telegrafvæsen<br>Rejse-, turist-, billetbureau o.l.<br>Små vaskerier/reenserier o.l.<br>Solcenter | 1<br>1<br>1-3<br>1<br>1<br>1<br>2-3<br>1-2           |   |
| <b>Kulturelle formål</b> | Bibliotek<br>Biograf<br>Kirke/menighedshus<br>Kulturformidling o.l.<br>Medborgerhus<br>Museum/udstilling/galleri<br>Musiklokale<br>Teater  | 1-3<br>1-3<br>1-3<br>1-3<br>1-3<br>1-3<br>1-3<br>1-3 |   |
| <b>Undervisning</b>      | Kursus/konference  | 1-3  |   |
| <b>Institutioner</b>     | Børneinstitution<br>Døgncenter/forsorg<br>Kollegie<br>Ungdoms/ældrebolig<br>Ældreinstitution   | 1-3<br>1-2<br>1-2<br>1-2<br>1-2                      |   |
| <b>Rekreative formål</b> | Grønne områder<br>Parker<br>Torve, pladser o.l.  |  |   |
| <b>Tekniske anlæg</b>    | Antenneanlæg (små)<br>Beskyttelsesrum<br>P-pladser<br>Pumpestation o.l.<br>Transformere (små)  | 1-3<br>1-4   | Det forudsættes, at anlæggene kan indpasses på en harmonisk måde. |

# Støj fra erhverv: Bilag B

## Lokalplan 07-032

Plejhjemsboliger m.m. ved Fortunavej, Gug



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

| Arealanvendelse   | Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A)             |  |  |
|---|---|--|--|
|   | Mandag - fredag<br>07.00 - 18.00<br>Lørdag<br>07.00 - 14.00 | Mandag - fredag<br>18.00 - 22.00<br>Lørdag<br>14.00 - 22.00<br>Søn- og helligdage<br>07.00 - 22.00 | Alle dage<br>22.00 - 07.00<br>(Maksimalværdier<br>om natten er<br>anført i parentes) |
| Erhvervsområder for særlige virksomheder ( <b>M</b> -områder)<br>Erhvervsområder for industri m.m. ( <b>I</b> -områder), men <b>kun</b> i de tilfælde, hvor rammebestemmelserne åbner mulighed for støjniveau på 70 dB(A) | 70  | 70   | 70   |
| Erhvervsområder for industri m.m. ( <b>I</b> -områder)  | 60  | 60   | 60   |
| Erhvervsområder for let industri m.m. ( <b>H</b> -områder)  | 60  | 60   | 60   |
| Områder for boliger og erhverv ( <b>D</b> -områder)   | 55  | 45   | 40 (55)  |
| Centerområder ( <b>C</b> -områder)  | 55  | 45   | 40 (55)  |
| Etageboligområder og institutionsområder  | 50  | 45   | 40 (55)  |
| Boligområder for åben og lav boligbebyggelse og særlig støjfølsomme institutioner (hospitaller, plejehjem m.v.)   | 45  | 40   | 35 (50)  |
| Sommerhusområder, offentligt tilgængelige rekreative områder og særlige naturområder  | 40  | 35   | 35 (50)  |

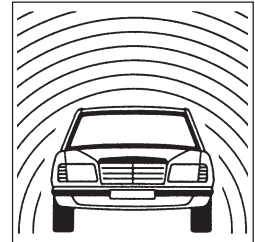
*Der henvises til den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen om Ekstern støj fra virksomheder.*



# Støj fra trafik: Bilag C

## Lokalplan 07-032

Plejhjemsboliger m.m. ved Fortunavej, Gug



### Støj fra vejtrafik

Støjen fra vejtrafik afhænger af antallet af biler, disses hastighed og andelen af tunge køretøjer. Ved registrering af vejtrafikstøj anvendes en gennemsnitsværdi af støjens variation i et døgn.

Under normale omstændigheder skal årsdøgntrafikken være på mellem 1.000 og 1.500 biler, før støjniveauet overstiger de 55 dB(A), der er grænsen for støjfølsomme formål, fx boliger.

### 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**.

### Nye veje og varige trafikoplægninger

Ved anlæg af nye veje og ved varige trafikoplægninger, 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 55 dB(A)                          | max. 55 dB(A)                            |
| 55 - 65 dB(A)                           | max. 65 dB(A)                            |
| over 65 dB(A)                           | max. nuværende niveau                    |

### Særlige regler for midtbyen

For at fastholde midtbyens blandede bymæssige anvendelse kan der indpasses støjfølsomme anvendelser på arealer med støjniveauer som angivet i **Skema 2**, såfremt

- det ikke er muligt at anvende arealerne til ikke støjfølsomme formål,
- antallet af støjramte boliger søges minimeret,
- mindst en facade er belastet med mindre end 55 dB(A) og sove- og opholdsrum orienteres mod denne facade,
- de primære opholdsarealer maksimalt belastes med 55 dB(A).

| Anvendelse   | Udendørs støjniveau              | Indendørs støjniveau |
|--|----------------------------------|----------------------|
| Rekreative områder i det åbne land:<br>- sommerhusområder<br>- grønne områder og campingpladser        | 50 dB(A)<br>50 dB(A)             | 30 dB(A)             |
| Rekreative områder i/nær byområder:<br>- bydelsparker, kolonihaver, nyttehaver og turistcampingpladser | 55 dB(A)                         |                      |
| Boligområder:<br>- boligbebyggelse<br>- daginstitutioner mv.<br>- opholdsarealer                       | 55 dB(A)<br>55 dB(A)<br>55 dB(A) | 30 dB(A)<br>35 dB(A) |
| Offentlige formål<br>- hospitaler<br>- uddannelsesinstitutioner mv.                                    | 55 dB(A)<br>55 dB(A)             | 30 dB(A)<br>35 dB(A) |
| Liberale erhverv mv.<br>- hoteller<br>- kontorer mv.   | 60 dB(A)<br>60 dB(A)             | 30 dB(A)<br>35 dB(A) |

**Skema 1:** Grænseværdier for vejtrafikstøj.

| Anvendelse  | Udendørs støjniveau  | Indendørs støjniveau |
|---|----------------------|----------------------|
| Rekreative områder i/nær byområder:<br>- nyttehaver og turistcampingpladser | 65 dB(A)             |                      |
| Boligområder:<br>- boligbebyggelse<br>- daginstitutioner mv.                | 65 dB(A)<br>65 dB(A) | 30 dB(A)<br>35 dB(A) |
| Liberale erhverv mv.<br>- hoteller<br>- kontorer mv.                        | 70 dB(A)<br>70 dB(A) | 30 dB(A)<br>35 dB(A) |

**Skema 2:** Grænseværdier for vejtrafikstøj i midtbyen.



# Parkeringsnormer: Bilag F

## Lokalplan 07-032

Plejhjemsboliger m.m. ved Fortunavej, Gug



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

| BEBYGGELSENS ART  | P-NORMER: • Vestbyen<br>• Aalborg midtby<br>• Ø-gadekvarteret<br>• Nørresundby midtby  | P-NORMER: • Den øvrige del af kommunen   |
|---|--|--|
| <b>Boligbyggeri:</b><br>Boliger<br>Fritliggende enfamiliehuse<br>Rækkehuse, dobbelhuse og lign.<br>Etagehuse<br>Ungdomsboliger, kollegier, enkeltværelser<br>Plejehjem, ældreboliger m.v.   | ½ P-plads pr. bolig<br><br><br><br>1 P-plads pr. 4 boligenheder  | 2 P-pladser pr. hus<br>1½ P-plads pr. hus/lejlighed.<br>P-pladser kan etableres i fælles P-anlæg<br>1½ P-plads pr. bolig<br>1 P-plads pr. 4 boligenheder   |
|   | Såfremt indretning og benyttelse kan sidestilles med almindelige boliger, er det de almindelige krav til boliger, der er gældende. I andre tilfælde beregnes 1 P-plads for hver fjerde bolig samt de nødvendige pladser til personale og gæster.   |  |
| <b>Erhvervsbyggeri:</b><br>Kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger<br>Lagerbygninger<br>Servicestationer<br>Hoteller<br>Restaurationer og lignende<br>Supermarkeder/discountbutikker/større udvalgsvarerbutikker<br>Øvrige butikker | 1 P-plads pr. 100 m <sup>2</sup><br>1 P-plads pr. 100 m <sup>2</sup><br>10 P-pladser<br>1 P-plads pr. 4 værelser<br>1 P-plads pr. 20 siddepladser<br>1 P-plads pr. 25 m <sup>2</sup> salgsareal samt<br>1 P-plads pr. 50 m <sup>2</sup> bruttoetageareal iøvrigt<br>1 P-plads pr. 100 m <sup>2</sup> | 1 P-plads pr. 50 m <sup>2</sup> etageareal (excl. garageareal)<br>1 P-plads pr. 100 m <sup>2</sup><br>10 P-pladser<br>1 P-plads pr. 2 værelser<br>1 P-plads pr. 10 siddepladser<br>1 P-plads pr. 25 m <sup>2</sup> salgsareal samt<br>1 P-plads pr. 50m <sup>2</sup> bruttoetageareal iøvrigt<br>1 P-plads pr. 50 m <sup>2</sup> |
| <b>Andre erhvervsejendomme:</b>   | Fastsættes efter byrådets individuelle vurdering af antal ansatte samt kunder.   |  |
| <b>Blandet bolig og erhverv:</b>  | Fastsættes som summen af kravet til de enkelte funktioner.   |  |
| <b>Andet byggeri:</b><br>Teatre, biografteater og lign.<br>Idrætshaller<br>Sportsanlæg<br>Sygehuse<br>Skoler<br>Daginstitutioner  | 1 P-plads pr. 8 siddepladser<br>1 P-plads pr. 10 personer som hallen må rumme<br>1 P-plads pr. 5 siddepladser<br>1 P-plads pr. 125 m <sup>2</sup> etageareal<br>1 P-plads pr. 2 ansatte samt<br>1 P-plads pr. 8 elever over 18 år<br>2 P-pladser pr. 20 normerede pladser                            | 1 P-plads pr. 8 siddepladser<br>1 P-plads pr. 10 personer som hallen må rumme (dog mindst 20 pladser)<br>1 P-plads pr. 5 siddepladser<br>1 P-plads pr. 125 m <sup>2</sup> etageareal<br>1 P-plads pr. 2 ansatte samt<br>1 P-plads pr. 4 elever over 18 år<br>4 P-pladser pr. 20 normerede pladser                                |
| Såfremt en type byggeri, der ikke er nævnt i listen, ønskes opført, fastsætter byrådet i hvert enkelt tilfælde kravet til antal parkeringspladser under hensyntagen til den konkrete anvendelse.                                    |  |  |

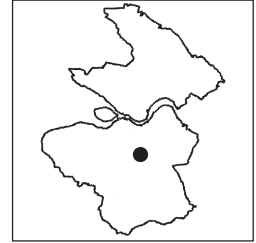




# Matrikelkort: Bilag 1

## Lokalplan 07-032

Plejhjemsboliger m.m. ved Fortunavej, Gug



SIGNATURER:

- LOKALPLANGRÆNSE
- OMRÅDEGRÆNSE

AALBORG KOMMUNE  
TEKNISK FORVALTNING

DATO: 31.07.2001

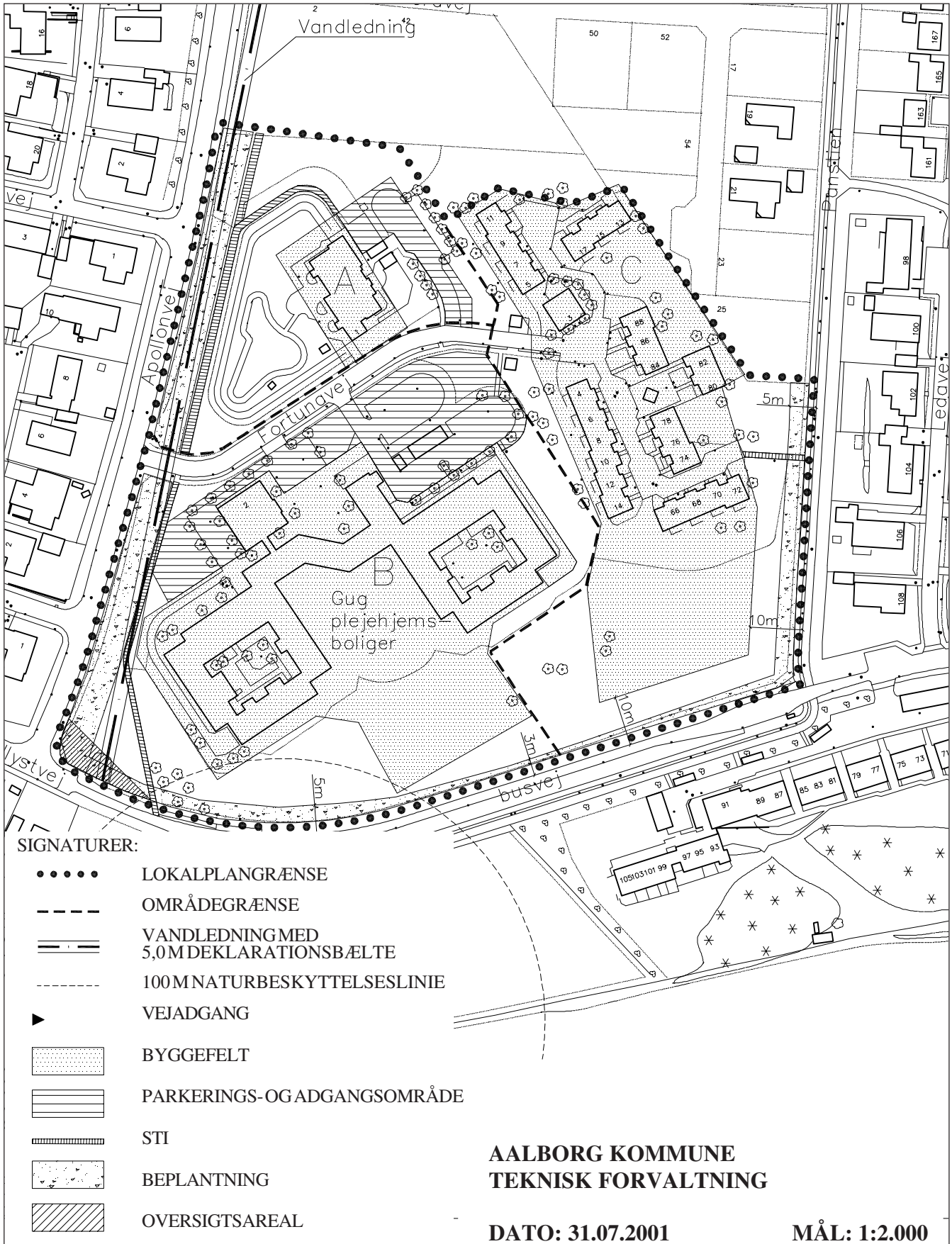
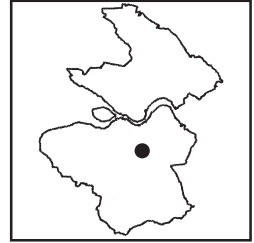
MÅL: 1:2.000



# Arealanvendelse: Bilag 2

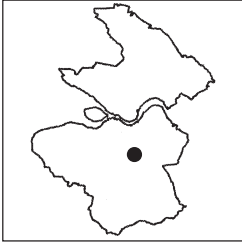
## Lokalplan 07-032

Plejhjemsboliger m.m. ved Fortunavej, Gug









# Oversigtskort

## Lokalplan 07-032

Plejhjemsboliger m.m. ved Fortunavej, Gug

07-032

