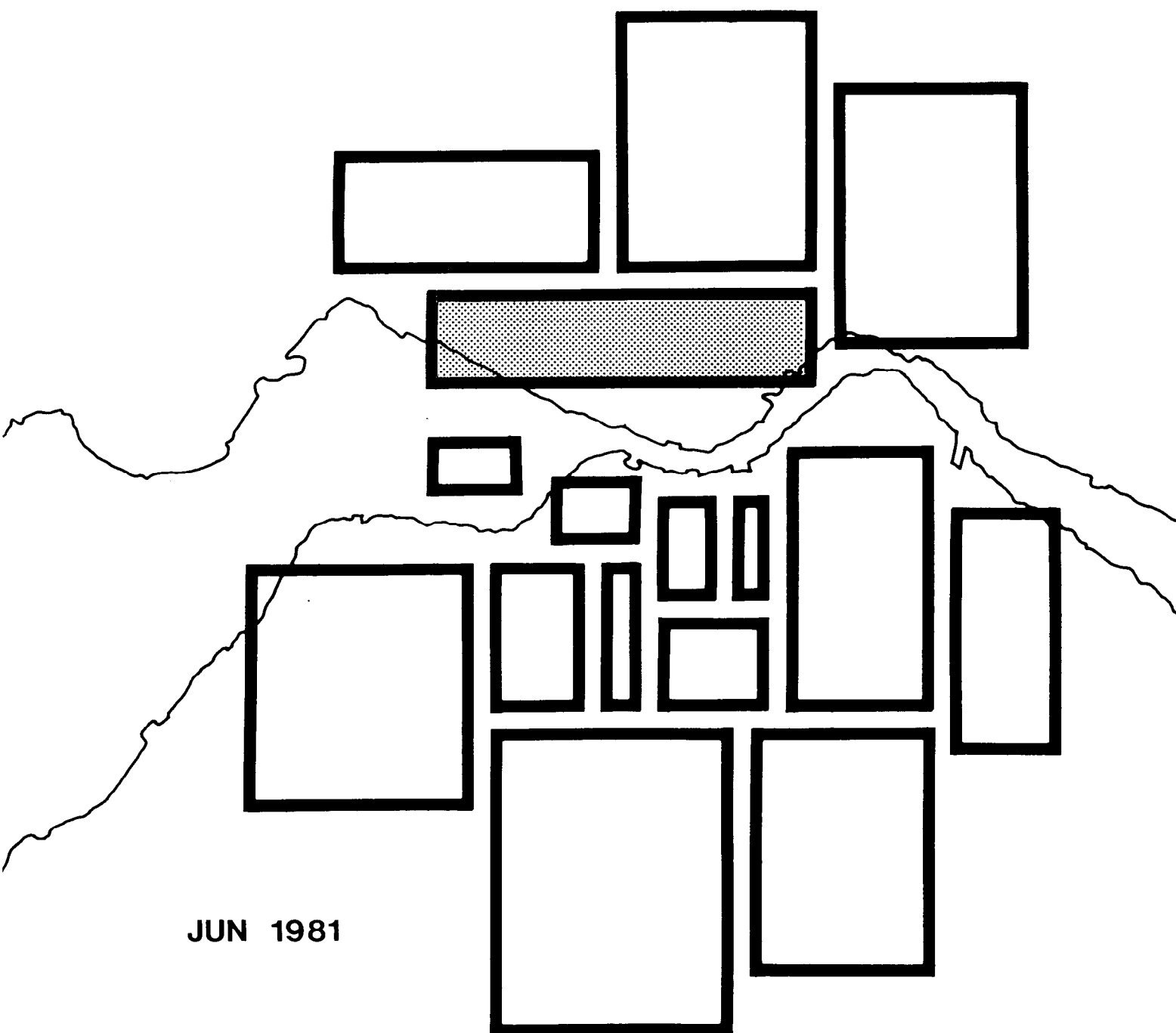


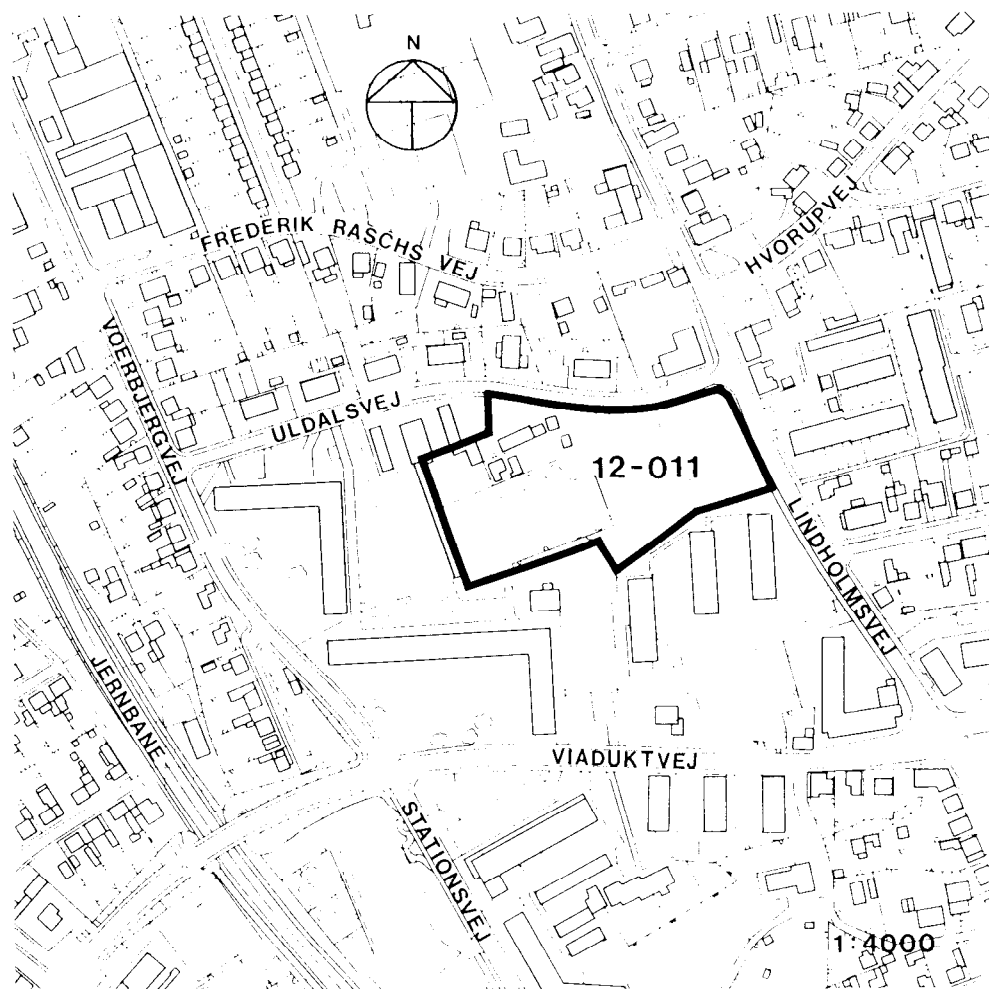
LOKALPLAN

12 - 011

RÆKKEHUSBEBYGGELSE , ULDALSVEJ

AALBORG
KOMMUNE
MAGISTRATENS
2. AFDELING





Lokalplanens baggrund og område

Nærværende lokalplan er udarbejdet på baggrund af aktuelle planer om at opføre 34 1 1/2 etages rækkehuse på et areal ved Lindholmsvej/Uldalsvej i Lindholm. Herudover åbner lokalplanen endvidere mulighed for at opføre yderligere 7 rækkehuse på et tilstødende areal.

Det område, der er omfattet af lokalplanen, er vist på ovenstående kort. På det areal, hvor de 34 rækkehuse efter planen skal opføres, har der tidligere ligget en ældre 4-længet landbrugsejendom. Disse bygninger blev imidlertid nedrevet i efteråret 1980, da de var stærkt forfaldne.

Lokalplanens indhold

I lokalplanen udlægges området til bebyggelse med 41 1 etages rækkehuse.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40. Rækkehusenes placering og udformning er fastlagt i princippet ved en beliggenhedsplan.

I overensstemmelse med bygningsreglement 1977, kap. 2.2.2, stk. 2 kan der, ved beregning af bebyggelsesprocenter, medregnes en forholdsmæssig del af fællesarealet til den enkelte ejendom.

Ejendommene inden for lokalplanens område behøver derfor ikke at overholde en bebyggelsesprocent på 40 beregnet på grundlag af ejendommens nettogrundareal, idet der udlægges flere fællesarealer i stedet for at gøre den enkelte ejendom forholdsmæssig stor.

For at sikre at rækkehusbebyggelsens helhedspræg bevares, er der bestemmelser om, at udvendige originalfarver kun må ændres med Aalborg kommunes tilladelse, og at ansøgning herom skal fremsendes af områdets grundejerforening.

Eventuelle andre udvendige ændringer af rækkehusene skal udføres efter en typetegning, der er godkendt af Aalborg kommune.

Inden for lokalplanens område udlægges der et større samlet grønt fællesareal til brug for lokalplanområdets beboere.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal varetage beboernes interesser, og dens vedtægter skal godkendes af Aalborg kommune.

Endelig indeholder lokalplanen bestemmelser, der sikrer Aalborg kommune mulighed for at bestemme, hvilket varmforsyningsanlæg ny bebyggelse i området skal tilsluttes, samt at bebyggelsen tilsluttes fællesantenneanlægget i området.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

1. Kommunens § 15-rammer

Kommunen og planstyrelsen har indgået en aftale om rammer for de nærmeste års byudvikling i kommunen. Heri indgår nogle midlertidige bestemmelser for indholdet af de lokalplaner, som udarbejdes inden for disse rammer, som kaldes § 15-rammer efter den paragraf i kommuneplanloven, hvori rammerne omtales.

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens § 15-rammer og udgør en del af rammernes område 428 i centraldistriktet. Heri anføres bl.a. at lokalplanen skal sikre:

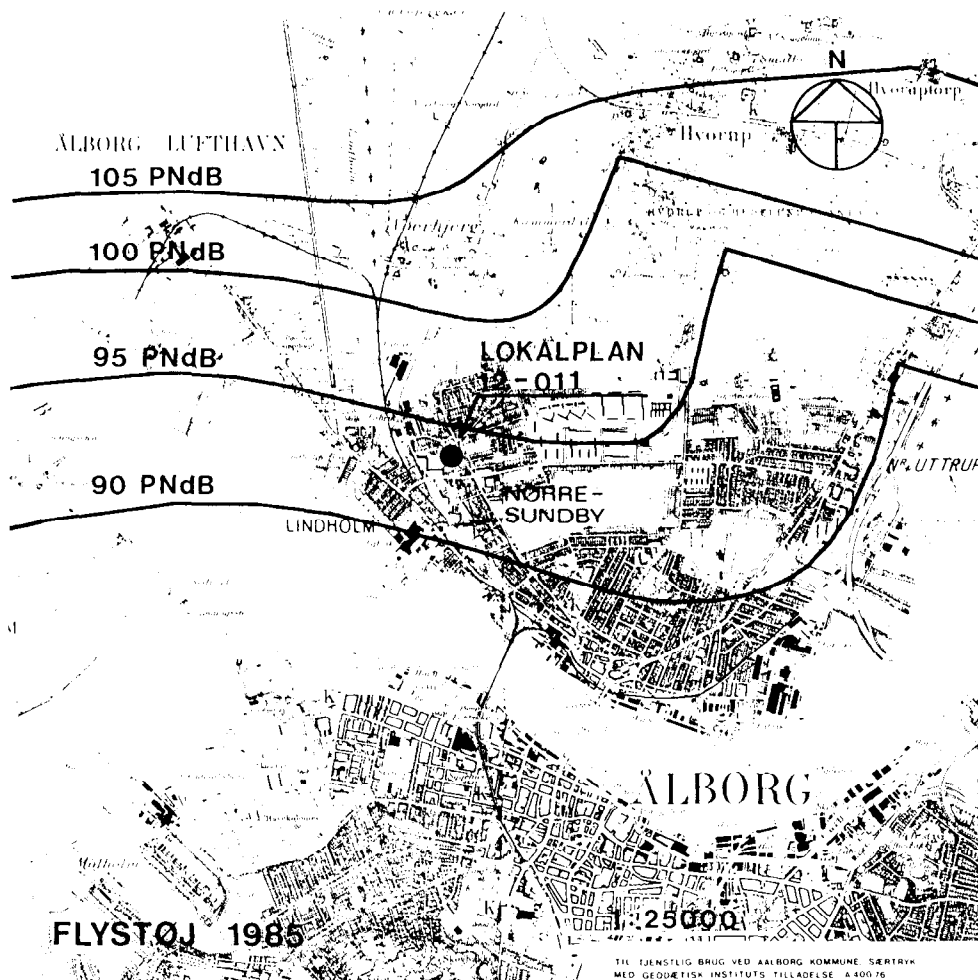
at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentligt formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne, og

at der ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra enkelte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere.

Da de gældende § 15-rammer for området således ikke muliggør opførelse af bl.a. ny boligbebyggelse i området, er der udarbejdet et tillæg nr. 48 til § 15-rammerne*.

Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at § 15-rammetillægget godkendes af Nordjyllands amt.

* Det omtalte tillæg er godkendt den 10. juli 1981.



2. Støj omkring Aalborg Lufthavn

På foranledning af Aalborg kommune udarbejdede Lydteknisk Laboratorium i januar 1973 en støjanalyse for Aalborg Lufthavn "Aalborg Lufthavn 1972 og 1985".

Rapporten resulterede i en række ønsker om at få fastlagt de fremtidige støjkonsekvensområder omkring lufthavnen, og i 1974 blev der nedsat en arbejdsgruppe til at forestå arbejdet. To år senere udsendtes rapporten "Støj omkring Aalborg Lufthavn", hvori de fremtidige støjkonsekvensområder fastlægges med intervaller på 5 PNdB varierende fra under 90 PNdB til over 105 PNdB. PNdB er den enhed, der anvendes ved beregning af flystøj.

Det fremgår af rapporten (se kortet ovenfor), at støjen inden for lokalplanens område skønnes at blive fra 90 PNdB til 95 PNdB.

Miljøstyrelsen har i sin vejledning nr. 2 angivet, at støjniveauet i f.eks. et boligområde er "tilfredsstillende", hvis der måles under 85 PNdB, og "utilfredsstillende" hvis der måles over 95 PNdB.

3. Kommunens spildevandsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan, og er beliggende i et område, som skal separatkloakeres, d.v.s. spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning.

Opmærksomheden henledes på, at der inden for lokalplanområdet er beliggende 2 Ø 100 cm spildevandsledninger, der er sikret ved servitut, lyst den 5. oktober 1975. Ved den endelige projektering af bebyggelsen, skal der tages hensyn til disse spildevandsledninger.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Aalborg kommune kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af de områder, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplan 12-011
for et boligområde ved Lindholmsvej/Uldalsvej i Lindholm

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2, stk. 2.1 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at sikre,

- at der åbnes mulighed for at bebygge området med 1 1/2 etages rækkehuse,
- at der fastlægges retningslinier for bebyggelsens udformning og placering under hensyntagen til de omgivende bebyggelser,
- at der fastlægges retningslinier for områdets vej- og parkeringsanlæg,
- at der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område,
- at ny bebyggelse inden for området tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg.

Lokalplanens område

- ./. 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på bilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nr.:
- 36 a, 38 h, og 66 k, Lindholm By, Lindholm, samt alle parceller, der efter den 9. januar 1981 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanområdet.

3. Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål med tilhørende fælles arealer. Bebyggelsen må kun bestå af rækkehuse.
- 3.2 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.
- 3.3 Aalborg kommune kan tillade, at der på ejendommene drives et sådant erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelsesbygninger under forudsætning af,
 - at erhvervet udføres af den, der bebor den pågældende ejendom,

at det pågældende erhverv efter Aalborg kommunes skøn drives på en sådan måde, at bygningens karakter af beboelsesbygning ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes, og

at erhvervet ikke medfører ulempe for de omboende.

- 3.4 Inden for området kan der med Aalborg kommunes nærmere godkendelse opføres transformerstationer og andre lignende tekniske anlæg til områdets daglige forsyning.

4. Udstykning

- ./.
- 4.1 Området må kun udstykkes i overensstemmelse med den på bilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan. Det udlagte vej- og parkeringsareal kan dog forøges, således at der bliver direkte vejadgang til den enkelte parcel.

5. Vej- og parkeringsforhold

- 5.1 Der udlægges areal til adgangsvej og fælles parkeringspladser som vist på bilag nr. 2.
- 5.2 Der skal sikres de på bilag nr. 2 viste oversigtsarealer.
- 5.3 Langs Lindholmsvej fastlægges en byggelinie på 2,5 m fra vejskel og langs Uldalsvej fastlægges en byggelinie på 5,0 m. fra vejskel.
- På arealet mellem byggelinien og vejskellet må der ikke opføres bebyggelse eller anlægges parkeringspladser eller lignende.
- 5.4 Hjemmeparkering af lastbiler, busser, campingvogne og lignende samt henstilling af større både f.eks. kølbåde, må ikke finde sted inden for lokalplanens område.

6. Tekniske anlæg*

- 6.1 El-ledninger, TV-kabler og lignende må kun udføres som jordkabler inden for området.
- 6.2 Udendørs, private antenneanlæg må ikke opstilles inden for området.

*) Bemærk deklaration for spildevandsledninger, lyst den 5.1 0.1974. Realisering af den på bilag nr. 3 viste bebyggelsesplan kan medføre, at bygherren må bekoste disse ledninger omlagt.

7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for området undet ét må ikke overstige 40.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- 7.3 Bygninger kan opføres i indtil 1 1/2 etage og med en højde på indtil 8,5 m over den for grunden af Aalborg kommune fastsatte niveauplan. Højden måles efter reglerne herom i bygningsreglement 77.
- 7.4 Bebyggelsen skal udformes, så den i princippet svarer til den på bilag nr. 3 og 4 viste rækkehusbebyggelse.
./..
- 7.5 41 af de i afsnit 5, stk. 5.1 udlagte fælles parkeringspladser kan overdækkes som carporte. Carportene må ikke udføres med lukkede sider eller adskillelser.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Til udvendige bygningssider samt tagflader må kun anvendes materialer, som efter Aalborg kommunes skøn harmonerer med den øvrige bebyggelse i området. Opmærksomheden henledes på, at Aalborg kommune efter § 44 i kommuneplanloven kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen får en sådan udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.
- 8.2 Til udvendige bygningssider og tagflader skal der anvendes jordfarver efter Aalborg kommunes nærmere godkendelse. Farvesætningen på rækkehusene skal være ensartet, således at bebyggelsens helhedspræg sikres. Til døre og vinduesrammer kan der dog anvendes kontrastfarver. Rækkehusenes originalfarver må kun ændres med Aalborg kommunes tilladelse. En eventuel ændring skal omfatte alle rækkehusene og udføres samtidig. Eventuel ansøgning om farveændring skal fremsendes af den i afsnit 11, stk. 11.1 nævnte grundejerforening.
- 8.7 Ingen form for privat eller erhvervsmæssig skiltning eller reklamering må finde sted inden for lokalplanens område.

Denne bestemmelse gælder dog ikke for de ejendomme, hvor der i henhold til afsnit 3, stk. 3.2 er meddelt tilladelse til at udøve erhvervsvirksomhed. På sådanne ejendomme må skiltning og reklamering finde sted med Aalborg kommunes tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

9. Ubebyggede arealer

- 9.1 Private, ubebyggede arealer må kun anvendes som gårdsplads og have.

- 9.2 Hegn i naboskel må kun udføres som teglstensmur, plankeværk eller som levende hegn i form af en klippet hæk og hegn i vejskel må kun udføres som levende hegn.
- 9.3 Eventuelle læmure eller plankeværk i private skel skal udføres og bevares i ensartet materiale, form og konstruktion for hele rækkehusbebyggelsen.
- 9.4 Oplagring af materialer og lignende må ikke finde sted inden for området.
- 9.5 Terrænreguleringer må kun foretages efter nærmere tilladelse fra Aalborg kommune. Reguleringer på mindre end $\pm 0,5$ m i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere naboskel end 1,0 m kan dog ske uden særlig tilladelse.
- 9.6 Anlæg og beplantning samt regulering i eksisterende beplantning inden for områdets fællesareal (se bilag nr. 2) skal udføres efter en detailplan, godkendt af Aalborg kommune.

10. Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Før ny bebyggelse i området tages i brug, skal der være anlagt adgangsvej og fælles parkeringspladser som nævnt i afsnit 5, stk. 5.1, ligesom fællesarealet skal være anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i afsnit 9., stk. 9.6.
Taler særlige forhold herfor, kan Aalborg kommune dog udstede ibrugtagningstilladelse mod fornøden sikkerhedsstillelse.
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke uden Aalborg kommunes tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg kommunes anvisning.
- 10.3 Samtlige nye boliger inden for området skal tilsluttes et fælles-antenneanlæg efter Aalborg kommunes anvisning. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

11. Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 50% af de udstykkede grunde er solgt, eller når Aalborg kommune kræver det.
- 11.3 Grundejerforeningen har pligt til vederlags- og omkostningsfrit at overtage og tage skøde på fælles friarealer og anlæg inden for lokalplanens område.
- 11.4 Grundejerforeningen skal forestå samt afholde udgifter i forbindelse med ren- og vedligeholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse på de inden for lokalplanområdet værende fælles opholdsarealer, veje og parkeringspladser.
- 11.5 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Aalborg kommune.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages ovenstående lokalplan endeligt.

Aalborg byråd, den 20. juni 1981.


Marius Andersen
borgmester

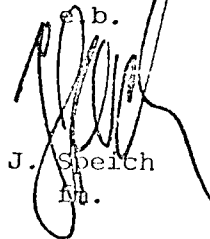

Anni G. Walther
Kontorchef

JS/mg

Lokalplanen er i medfør af kommuneplanlovens § 30 offentligt bekendtgjort den 12. september 1981, fra hvilken dato planen har retsvirkning.

Aalborg kommune, magistratens 2. afdeling, den

-- 6 OKT. 1981

e. b.

J. Speich
m.

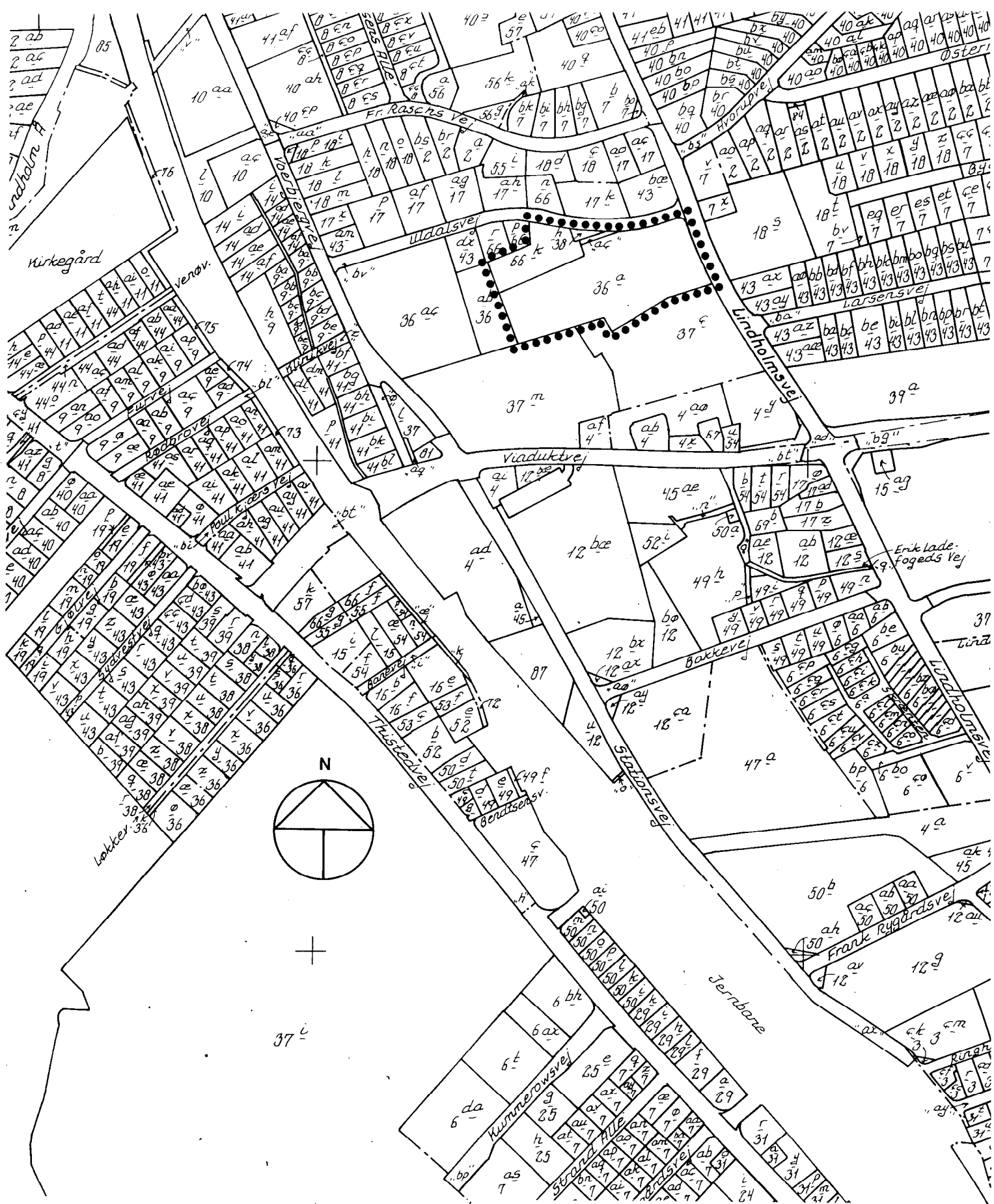
INDFØRT I DAGBOGEN FOR
AALBORG BY- OG HERREDSRET

07.10.81*17818-A

LYST

teimund

17



SIGNATUR :

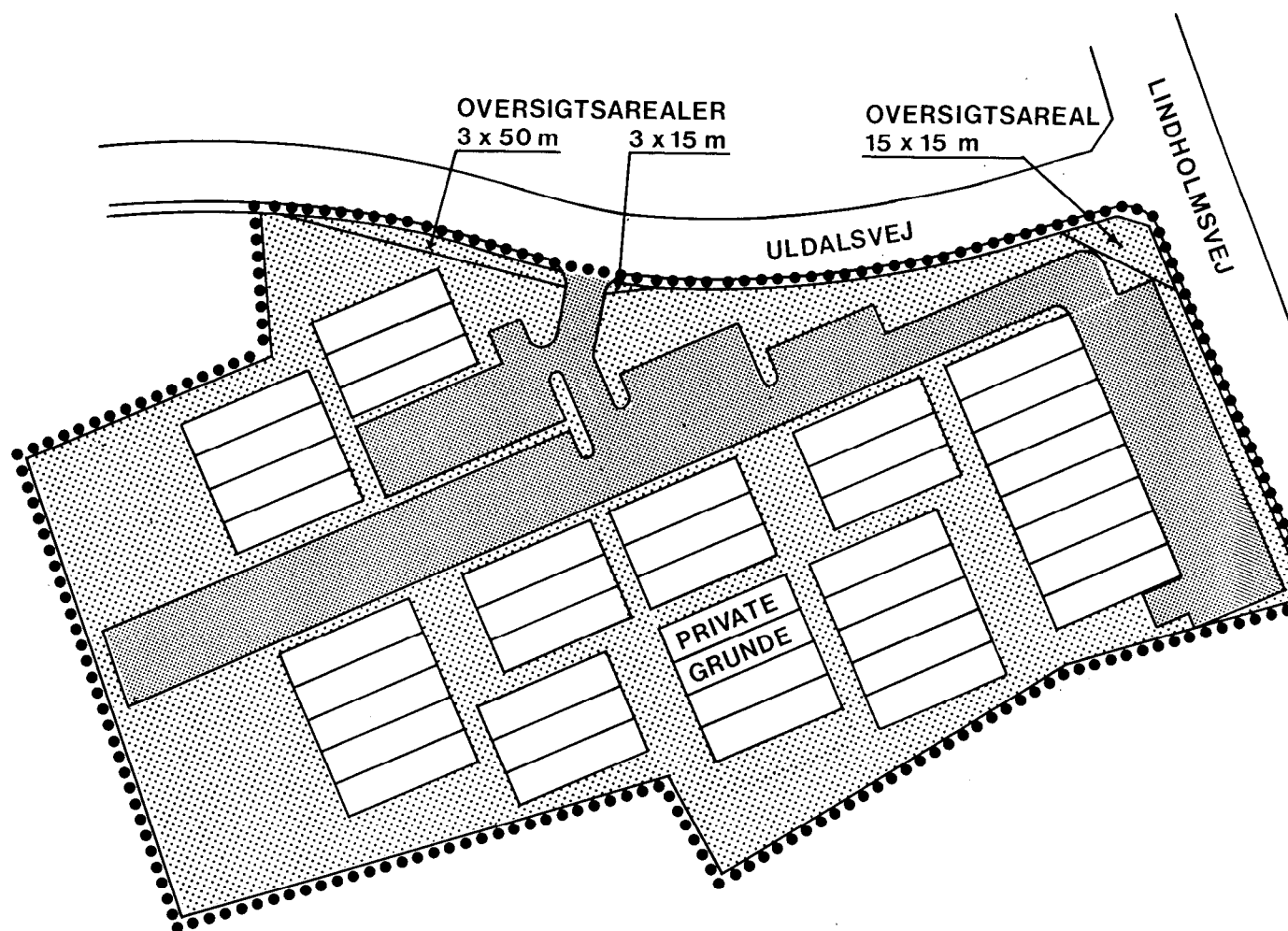
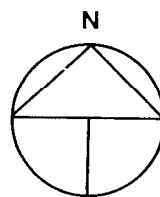
..... LOKALPLANGRÆNSE

LOKALPLAN 12-011
AALBORG KOMMUNE
PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET

MÅL 1:4000

DATO 9.1.1981

BILAG NR. 1



SIGNATUR:

- LOKALPLANGRÆNSE
-  VEJ- OG PARKERINGSAREAL
-  FÆLLESAREAL

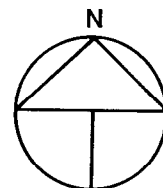
LOKALPLAN 12-011
AALBORG KOMMUNE
PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET

MÅL 1:1000

DATO 12.6.1981

BILAG NR. 2

BOLIGBEBYGGELSE I LINDHOLM MATR. NR. 36a
 SITUATIONSPLAN
 ARKITEKTFIRMAET FRIIS OG MOLTKE
 C.W. OBELS PLADS 3 9000 AALBORG TLF. 16 61 22
 DATO 25.09.80 REV. 05.01.81
 MÅL SAG 80/38 NR. 02



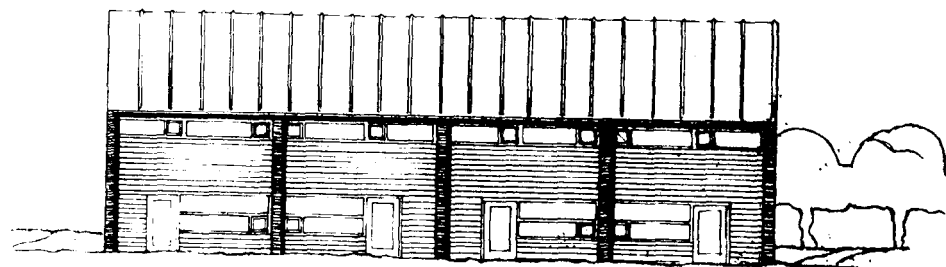
ILLUSTRATIONSPLAN

LOKALPLAN 12-011
 AALBORG KOMMUNE
 PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET

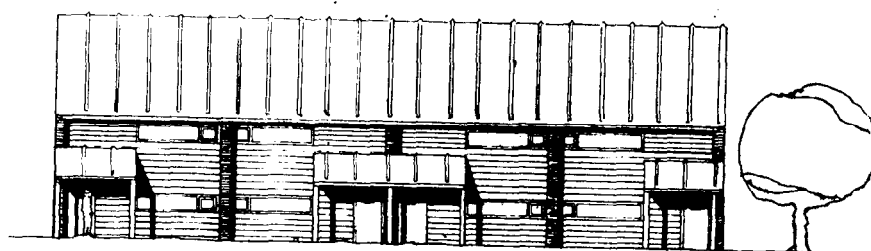
MÅL 1:1000

DATO 12.6.1981

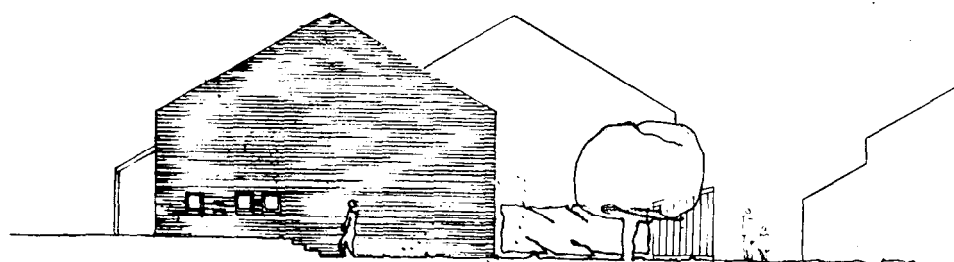
BILAG NR. 3



FACADER MOD SYD / VEST



FACADE MOD NORD / ØST



FACADE MOD NORD / VEST

RÆKKEHUSE I LINDHOLM
FACADER
ARKITEKTFIRMAET FRIIS OG MOLTKE
C.W. OBELS PLADS 3 9000 AALBORG TLF 16 61 22
DATO 22.9.80 REV
MÅL SAG 80/38 NR 04

ILLUSTRATIONSPLAN

LOKALPLAN 12-011
AALBORG KOMMUNE
PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET

MÅL 1:250

DATO 9.1.1981

BILAG NR. 4