



Maj 2016

LOKALPLAN 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej

Sofiendal



**Aalborg
Kommune**

Vejledning

Lokalplan 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej, Sofiendal

Hvad er en lokalplan?

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

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

Hvad består lokalplanen af?

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Her 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. Desuden kan der være en illustration, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Hvornår laves der en lokalplan?

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

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

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan, offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter 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 godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

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

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

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnit 15. Retsvirkninger.

Indhold og kontaktoplysninger

Lokalplan 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej, Sofiendal

Vejledning. Hvad er en lokalplan?	2
Oversigtskort	4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	5
Lokalplanområdets omgivelser	6
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning	12
Frivillig udbygningsaftale om infrastrukturanlæg	14
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning	15
Øvrige krav i medfør af anden lovgivning	16
Servitutter	18

Planbestemmelser

Indledning	19
1. Formål	19
2. Område og zonestatus	19
3. Arealanvendelse	20
4. Udstykning	20
5. Bebyggelsens omfang og placering	21
6. Bebyggelsens udseende	23
7. Ubebyggede arealer	24
8. Veje, stier og parkering	25
9. Tekniske anlæg	27
10. Miljø	27
11. Grundejerforening	28
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	28
13. Lokalplan og byplanvedtægt	29
14. Servitutter	29
15. Retsvirkninger	29
Godkendelse	30

Bilag

Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2
Illustrationsskitse	Bilag 3
Støjkort	Bilag 4

Nærmere oplysninger

Aalborg Kommune
By- og Landskabsforvaltningen
Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby
Tlf. 9931 2000
Mail: plan.udvikling@aalborg.dk

Oversigtskort

Lokalplan 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej, Sofiendal



Lokalplanområdets afgrænsning. Luftfoto optaget 2014.

Redegørelse

Lokalplan 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej, Sofiendal

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for lokalplanen er et konkret ønske fra grundejer om, at etablere et nyt boligområde. Planlægningen er første led i realiseringen af en strukturplan for området Sofiendal Enge, der er beliggende i Aalborg Vest. Det er Aalborg Kommunes overordnede ønske, at byudviklingen skaber kontakt mellem byens grønne struktur og det åbne land. Strukturplanen sikrer således, at der skabes visuel kontakt og rekreativ sammenhæng mellem englandskabet og den bagvedliggende by. Jævnfør Figur 1.

Formålet med lokalplanen er således at skabe rammer for udbygningen af den nordlige del af byudviklingsområdet Sofiendal Enge, i overensstemmelse med den overordnede strukturplan og under hensyntagen til det omgivende landskabs karakter og de eksisterende grønne kiler. Ønsket er at udvikle et grønt kvarter med stor boligvariation og et bredt udbud af attraktive opholdsarealer for beboerne.

Endelig skal lokalplanen sikre en god trafikal sammenhæng - både vej og stimæssigt - i forhold til det omgivende område og overordnede vejnet. Vejbetjening af området skal ske ved tilslutning til Hasseris Enge Syd.

Lokalplanområdet



Figur 1: Overordnet strukturplan for Sofiendal Enge, udarbejdet af Vandkunsten, med den højeste bebyggelse knyttet til centrale grønninger. Mod de omgivende engarealer bliver bebyggelsen lavere og mere åben.

Redegørelse

Lokalplan 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej, Sofiendal



Lokalplanområdet set fra nord.



Mod øst grænser lokalplanområdet op til eksisterende bebyggelse.

Lokalplanområdet ligger ved Aalborgs vestlige bykant og udgør den nordligste del af det samlede byudviklingsområde "Sofiendal Enge". Området afgrænses mod nord, syd og vest af åbent land. Længere mod vest findes naturområderne omkring Hasseris Å, der forløber i nord-sydgående retning. Mod øst grænser området umiddelbart op til et eksisterende boligområde med åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanområdet har hidtil været anvendt til landbrugsdrift og omfatter et areal på ca. 6 ha. Enkelte afvandingsgrøfter løber igennem det flade og lavtliggende terræn. I områdets østlige del ligger endvidere en træbevoksning, der er opstået ved tilgroning af en tidligere fælles grusgrav.

Nord for lokalplanområdets østlige del forløber den kommunale vej Hasseris Enge Syd. Herfra skaber en eksisterende markvej, via en ejendom syd for lokalplanområdets afgrænsning, forbindelse til vejnettet øst for lokalplanområdet. Lokalplanen udlægger et nyt vejforløb, Poul Anker Bechs Vej, der sikrer forbindelse mellem Hasseris Enge Syd og det sydlige Sofiendal Enge. Den eksisterende markvej vil blive nedlagt i forbindelse med lokalplanens gennemførelse.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, men overføres til byzone med denne lokalplans offentlige bekendtgørelse.

Lokalplanområdets omgivelser

Sofiendal Enge-området omfatter i alt ca. 47 ha og er beliggende mellem bydelene Gl. Hasseris mod nord, City Syd og Skalborg mod syd, hvor området afgrænses af Ny Nibevej. Mod øst grænser området op til den eksisterende del af Sofiendal Enge og mod vest til det åbne land mod Hasseris Å. Den omgivende by er overvejende boligområder med åben-lave og tæt-lave bebyggelser.

I området mellem Sofiendal Enge og Hasseris Å er der foretaget arealreservation til en evt. 3. Limfjordsforbindelse. Den nye strækning skal via Egholm lede en del af trafikken på motorvej E45 vest om Aalborg

Redegørelse

Lokalplan 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej, Sofiendal

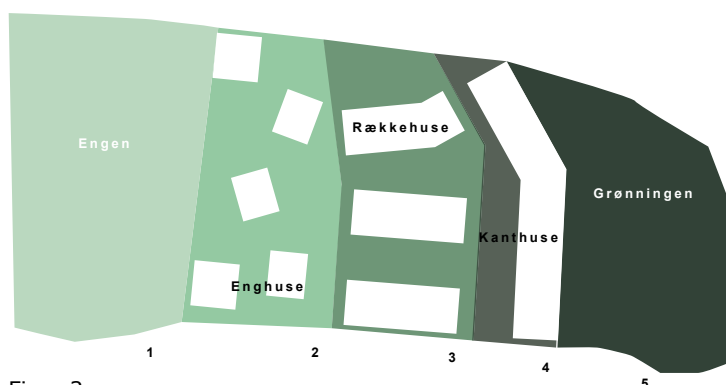
By. I den forbindelse planlægges det at forlænge Hasseris Enge Syd mod vest og derfra lede vejen mod syd, hvor den tilknyttes Ny Nibevej som tilkørselsvej til 3. Limfjordsforbindelse. Byudviklingsmulighederne i Sofiendal Enge - herunder i lokalplanområdet - er fastlagt og afgrænset ud fra det hensyn, at støjgrænseværdierne for boligbebyggelse forventes overholdt uden særskilt afskærmning o.lign.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal sikre at grundprincippet i strukturplanen for Sofiendal Enge fastholdes i en fremtidig bystruktur. Strukturplanens grundprincip beror på en overordnet disponering af to bykvartere med hver deres samlende grønning. De to bykvartere adskilles af et grønt strøg, som friholdes for bebyggelse. Via det grønne strøg trækkes det åbne land ind mellem de to bebyggelser og kobler sig på Mulighedernes Park, og sikrer hermed en af de overordnede grønne forbindelser i Aalborg. Omkring hver grønning etableres de overordnede stamveje hvorfra stikvejene fordeler trafikken ud til de enkelte bebyggelser.

Bebyggelsen omkring de centrale grønninger, kanthusene, lægges som en tæt sammenhængende bebyggelse, som markerer og understreger kanten af hver grønningen. De øvrige bebyggelser, rækkehuse og kædehuse, nedtrappes gradvis i højde og tæthed ud mod englandskabet. Strukturplanen beskriver forskellige typer boliger, der egner sig til at opnå den tilsigtede skalering. I områdets periferi og mod engarealerne, åbnes bebyggelsen yderligere op og disponeres med spredte boliger i form af enghuse. Jævnfør Figur 2.

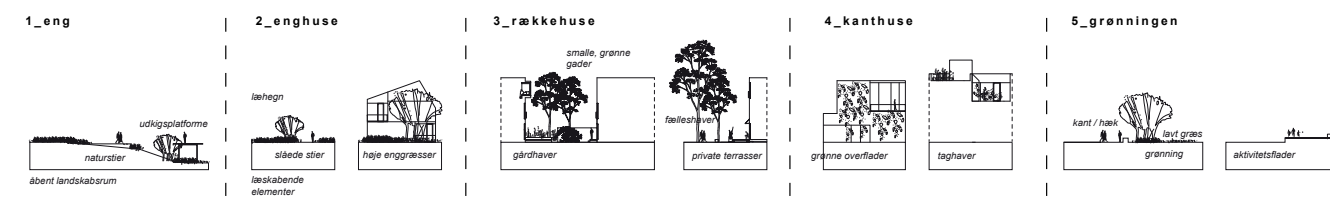
Oversigtskort af strukturplanen.
Udsnit markeret med rødfirkant
vises forstørret som princip i figur 2



Figur 2

Princip der viser, hvordan bebyggelsen gradvist aftrappes i tæthed og højde fra de centrale grønninger med 3-etagers kanthuse dernæst rækkehuse og enghusene ud mod det åbne land. Nedenfor vises eksempler på bebyggelserne i forhold til deres placering i strukturen.

Landskabsudsnit



Redegørelse

Lokalplan 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej, Sofiendal

Lokalplanområdet omfatter de to zoner, hvor der iht. strukturplanen skal opføres tæt-, lav- og etagebebyggelse. Lokalplanen fastlægger således områdets anvendelse til boligområde med tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse/kædehuse samt etageboliger i form af kanthuse i 3 etager. Jævnfør Figur 3.

I overensstemmelse med den overordnede strukturplan sikrer lokalplanen desuden, at området disponeres med en klar afgrænsning af grønne arealer og bebyggelse. Lokalplanen sikrer desuden områdets landskabelige beliggenhed nærværende inde i bebyggelsen.

Bebyggelsens tæthed og skala nedtones mod nord og vest, hvor lokalplanområdet afgrænses af åbent land. Områdets grønne struktur skal yderligere sikre en harmonisk sammenhæng med den omgivende natur, dels via de grønne kiler der skaber visuel kontakt, dels ved at lade englandskabets landskabelige træk afspejle sig i friarealernes karakter.

Området disponeres i delområderne A, B, C og D som vist på Bilag 2. Der forventes i alt indpasset 218 boliger med et samlet bruttoetageareal på ca. 22.500 m². Bebyggelsen fordeler sig på 91 rækkehuse og 127 etageboliger. Ved placering af tæt-lav bebyggelse mod nord og øst samt etageboliger mod syd, vil den planlagte bebyggelse på en naturlig



Figur 3: Forslag til disponering af bebyggelse, veje, opholdsarealer, parkering m.v. i lokalplanområdet.

Redegørelse

Lokalplan 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej, Sofiendal

måde formidle overgangen mellem den eksisterende bykant, englandskabet og den fremtidige byudvikling syd for lokalplanområdet.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse/kædehuse inden for delområde A. Bebyggelsen opføres i 1-2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 9 meter. Det tillades dog at en enkelt bebyggelse længst mod vest opføres i 3 etager og 12 meter. Boligenhederne i den tæt-lave bebyggelse skal placeres inden for de på Bilag 2 viste byggefelter 1-6 og grupperes omkring de fælles adgangs- og færdselsarealer, der etableres som 'shared spaces'.

Idet der udbygges på lavtliggende arealer skal bebyggelsen sikres mod fremtidige klimaændringer. En del af denne sikring kan ske gennem forskellige LAR-løsninger og ved fastsættelse af en minimum gulvkote for bebyggelsen.

Ubebyggede arealer mellem boliggrupperne skal fremtræde som grønne fællesarealer. Her må der etableres rekreative faciliteter til f.eks. leg, spil og sport samt mindre udeopholdsfaciliteter (bænke/borde f.eks.). Der skal endvidere sikres interne "slip" i bebyggelsen, så der dels skabes god visuel og funktionel adgang til de grønne områder, og dels for at sikre de nødvendige vende- og manøvrearealer for den interne trafik. Bilag 3 (Illustrationsskitse) viser hvordan bebyggelsen tænkes disponeres.

I delområde B giver lokalplanen mulighed for at opføre etageboliger i form af kanthusbebyggelse med sammenhængende facader, jf. figur 4. Kanthusene skal placeres inden for de på Bilag 2 viste byggefelter 7-10 og skal opføres i 3 etager med mulighed for mindre opbygninger (maks. højde 12-14 m). Hvor kanthusenes facader er orienteret mod stamvej og intern fordelingsvej, skal disse placeres i facadebyggelinje med tilknyttede forhaver som vist på Bilag 2. Lokalplanen giver mulighed for, at facaden på øverste etage kan trækkes 3,0 m tilbage og reduceres ned til 70 % af bygningens grundplan. For at undgå monotoni kan der desuden ske visuel opbrydning af facaden.



I delområde C skal den eksisterende træbevoksning bevares.

Redegørelse

Lokalplan 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej, Sofiendal



Figur 4: Forslag til udformning af kantbebyggelse mod områdets grønning.

I delområde C skal den eksisterende træbevoksning bevares, hvorfor delområdet ikke kan bebygges.

Delområde D udlægges som fælles rekreativt areal for hele bebyggelsen. Arealet skal indgå som en fælles bypark/grønning for hele området i den efterfølgende planlægning af boligområdet Sofiendal Enge.

I lokalplanen stilles der ikke bestemte krav til bebyggelsens udseende, men der lægges vægt på, at området visuelt bindes sammen af en række fælles hovedprincipper for områdets arkitektoniske udtryk, herunder gennemgående farve- og materialevalg. Det fastlægges således i lokalplanens bestemmelser at bebyggelse i området skal kendetegnes ved et gennemgående farve- og materialevalg for hhv. det enkelte byggefelt i delområde A og for kanthusene under ét i delområde B. Dette vil bidrage til en god helhedsvirkning og en harmonisk indpasning i landskabet. For inspiration til fastsættelse af dette udtryk henvises til Figur 6, som på forskellig vis repræsenterer de arkitektoniske kvaliteter, der ønskes implementeret i området.

Lokalplanområdet er disponeret med en nord-sydgående stamvej, Poul Anker Bechs Vej, der tilsluttes Hassers Enge Syd og således skaber forbindelse til det overordnede vejnet. Fra stamvejen leder en intern fordelingsvej mod syd og vest. Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sikrer at stamvej og fordelingsvej vil skabe forbindelse til den sydlige del af Sofiendal Enge, når dette område udbygges. Lokalplanområdets bebyggelse skal vejbetjenes via boligstikveje fra stamvej og intern fordelingsvej, i princippet som vist på Bilag 3 (Illustrationsskitse). Af



Figur 5: Visualiseringen viser et eksempel på karakteren af byrummet mod den centrale grønning.

Redegørelse

Lokalplan 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej, Sofiendal



Figur 6: Referencer - inspiration til udformning af områdets bebyggelse.

Redegørelse

Lokalplan 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej, Sofiendal

trafiksikkerhedsmæssige og støj­mæssige hensyn påtænkes stamvejen og den interne fordelingsvej udformet med hastighedsdæmpende foranstaltninger og en hastighedsgrænse på 40 km/t.

De fælles adgangs- og færdselsarealer i delområde I skal indrettes efter princippet 'shared space' og vejbetjenes via boligstikveje, der leder ind til de enkelte boliggrupper. 'Shared space' princippet giver mulighed for at etablere gaderum uden skarp adskillelse af vej-, gang- og opholdsarealer.

For at sikre god intern sammenhæng mellem områdets mange rekreative faciliteter og de omgivende bydele, skal området forsynes med stier. Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sikrer en overordnet stiforbindelse langs lokalplanområdets østlige afgrænsning. Stien skal udlægges 4 m bred og placeres i princippet som vist på Bilag 2.

Landskabet er det bærende element i planlægningen, som på længere sigt skal binde områderne på Sofiendal Enge sammen. Grønne områder med stor naturmæssig og rekreativ kvalitet lige uden for døren er områdets vigtigste varemærker. Med planen sikres en markant grøn struktur, der styrker eksisterende rekreative områder og forgrener sig ud i englandskabet. De grønne arealer disponeres således som et netværk af natur- og landskabsområder kombineret med lokale fælles lege- og opholdsarealer. Områdets fælles opholdsfaciliteter suppleres med mindre private haver, terrasser, altaner og lign.

Den overordnede karakter af det grønne netværk skal afspejle det oprindelige naturindhold og landskab - et åbent englandskab med græsser, solitære træer og enkelte trægrupper.

Et areal i den syd-østlige del af lokalplanområdet skal udlægges til central grønning for hele området - jf. Bilag 3. Arealet skal fremstå med engkarakter tilsået med græsser og spredt beplantet med træer og buske. Her er der desuden mulighed for at etablere både midlertidige og varige aktivitetsmuligheder for beboerne - fx. klippede boldbaner, byhaver, bistader mv. - samt anlæg til klimatilpasning fx regnvandsbassin, regnbede og lign. Langs den interne fordelingsvej C-D kan kanten af grønningen evt. indrettes med græsarmering, så der gives mulighed for supplerende gæsteparkering.

Af hensyn til den lokale håndtering af regnvand skal parkeringsflader på terræn så vidt muligt anlægges med gennemtrængelig belægning som græsarmering og lignende.

Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning

MV - 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) med det formål at fremme bæredygtig udvikling.

Redegørelse

Lokalplan 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej, Sofiendal

For at danne et overblik over, om lokalplan 3-5-104 og kommuneplan-tillæg 3.016 "Boliger Sofiendal Enge" kan få en væsentlig miljømæssig betydning, er der foretaget en screening af planforslagene. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der *ikke* skal udarbejdes en miljørapport, da planerne fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og da planerne i øvrigt ikke forventes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningen findes i dokumentet 'MV- Screening/scoping', som kan ses sammen med planerne på kommunens hjemmeside i planernes høringsperiode.

VVM -

Vurdering af visse offentlige og private anlægs Virkning på Miljøet

I Bekendtgørelsen om VVM: "Vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet" er det på bilag 1 og bilag 2 defineret, hvilke anlægsarbejder mv., der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Planen omfatter ikke projekter eller anlæg opført på bilag 1 eller bilag 2 i ovennævnte bekendtgørelse. Derfor skal der ikke udarbejdes en VVM-screening eller en VVM-redegørelse. Når det endelige bygge- eller anlægsprojektet er kendt, kan det dog vise sig at udløse en VVM-screening.

EF-habitatdirektivet

Natura 2000-områder

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Det vurderes, at lokalplanen i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter ikke kan give anledning til en væsentlig påvirkning af Natura 2000 området, herunder beskyttelsesinteresserne i udpegingsgrundlaget.

Bilag IV-arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanområdet omfatter ubebyggede arealer, hvoraf hovedparten er opdyrket landbrugsjord. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rasteområde for arter på Habitatdirektivets bilag IV.

Kommuneplanen

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 3.5.B7 Sofiendal Enge N, og er i overensstemmelse hermed.

Redegørelse

Lokalplan 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej, Sofiendal

Byplanvedtægt nr. 4 for Gl. Hasseris Landsby

Matr.nre. 11a, 69a og 77g Sofiendal By, Skalborg, er delvist omfattet af gældende byplanvedtægt nr. 4 for Gl. Hasseris Landsby. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 3-5-104 ophæves Byplanvedtægt nr. 4 inden for lokalplanens område.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen. Af Planlovens § 5 b fremgår, at der i kystnærhedszonen kun må planlægges for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Endvidere gælder, at offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges.

Ifølge Planlovens § 16 stk. 3 skal der, for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen, oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,50 m anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelse af natur- og friluftsmæssige interesser.

Da lokalplanområdet er lavtliggende i forhold til den eksisterende bykant, vil den nye bebyggelse med sin begrænsede højde indpasse sig naturligt ift. den eksisterende byprofil. Såfremt der etableres støjdæmpende foranstaltninger i form af støjvolde, støjskærme og lign. ved eventuel anlæg af overordnede vejanlæg vest og nord for området, vil disse foranstaltninger yderligere sløre bebyggelsens synlighed i forhold til kystlandskabet. Det vurderes derfor, at den ny bebyggelse visuelt vil fremstå som en naturlig del af bykanten og dermed ikke udgøre en negativ påvirkning af kysten.

Frivillig udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

I henhold til Planlovens § 21 b kan kommunen indgå aftale med grundejeren/grundejerne om helt eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen.

I forbindelse med denne lokalplan er der indgået aftale med grundejeren om finansiering af privatfællessti idenfor lokalplanens område. Udbygningsaftalen offentliggøres som et særskilt dokument.

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 færdsels sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Redegørelse

Lokalplan 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej, Sofiendal

Fortidsminder

Nordjyllands Historiske Museum har ikke kendskab til fortidsminder på arealet, og med udgangspunkt i det topografiske agter museet ikke at foretage en arkæologisk forundersøgelse på arealet forud for anlægsarbejdet.

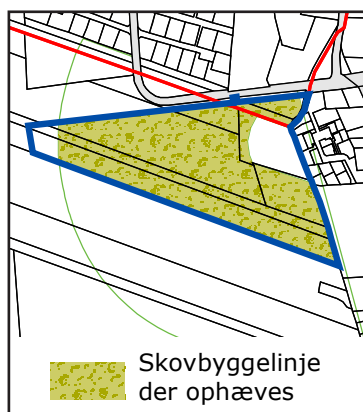
Findes der under jordarbejdet spor af fortidsminder, f.eks. knogler fra mennesker eller dyr, flint- eller metalredskaber, lerkarskår, stenanlæg, koncentrationer af trækul og ildpåvirkede sten m.m., skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til museet.

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

Spørgsmål herom kan rettes til:
Nordjyllands Historiske Museum, Algade 48, Postboks 1805, 9100 Aalborg. Tlf. 99 31 74 00, email: historiskmuseum@aalborg.dk

Skovbyggelinje

Omkring skovstykke i delområde C, er der en 300 m skovbyggelinje. Realisering af lokalplanen forudsætter, at Naturstyrelsen ophæver skovbyggelinjen.



Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på den del af lokalplanområdet, der er i landzone (se Bilag 1). Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før NaturErhvervsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningen. NaturErhvervsstyrelsen kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

Øvrige krav i medfør af anden lovgivning mv.

Grundvandsbeskyttelse

Der er ikke drikkevandsinteresser i lokalplanområdet.

Redegørelse

Lokalplan 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej, Sofiendal

Grundvandssænkning

Aalborg Kommune, Miljø & Energi, skal ansøges inden en evt. grundvandssænkning i lokalplanområdet.

Spildevandsafledning

Lokalplanområdet skal kloakeres iht. kommunens spildevandsplan. Ny bebyggelse skal separatkloakeres og spildevand skal ledes til Renseanlæg Vest.

Afledning af overfladevand

Overfladevand skal håndteres lokalt ved nedsivning eller - efter behov - ved forsinkelse i bassiner, grøfter og lign. inden afledning til recipient.

Renovation og affald

Køreveje og vendepladser, samt transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne, skal indrettes efter reglerne i Aalborg Forsyning, Renovations regulativer.

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

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

Renovation - tæt-lave boliger

I områder med tæt-lav bebyggelse bør der som udgangspunkt reserveres areal til etablering af affaldsøer. Ved større bebyggelser bør der som minimum afsættes plads til et opsamlingssted for genanvendelige materialer (eksempelvis glas, papir og metal). Opsamlingen kan ske i kuber, eller hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt i underjordiske containere. Ved underjordiske løsninger opnås mindre synlige affaldsløsninger ligesom støjgenerne mindskes.

Renovation - etageboliger

Ved etageejendomme bør der reserveres areal til etablering af affaldsøer. 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.

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.

Redegørelse

Lokalplan 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej, Sofiendal

Opvarmning

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning.

I henhold til varmforsyningslovgivningen må der ikke etableres solvarmepaneller, jordvarmepumper og varmeproducerende VE anlæg på bygninger udlagt til kollektiv varmforsyning, såfremt disse er omfattet af blokvarmebestemmelserne, der gælder for varmeinstallationer med en installeret effekt større end 250 kW. Blokvarmebestemmelserne og fortolkningen af disse indebærer, at byggeriet, selvom det er opført efter lavenergistandard, ikke kan fritages fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning, og at der ikke må etableres supplerende varmeinstallationer til den kollektive forsyning i området.

Jordforurening

Der er ikke kendskab til, at der er sket forurening af området. Området er således hverken kortlagt eller områdeklassificeret.

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

Der er 1. januar 2008 indført nye regler om områdeklassificering. På www.aalborgforsyning.dk kan man se, om lokalplanområdet er helt eller delvist omfattet af områdeklassificering. Områdeklassificering betyder, at jorden defineres som værende lettere forurenede. Det medfører, at flytning af jord fra hver enkelt ejendom skal anmeldes til Miljø, og at jorden fra hver ejendom skal analyseres i forbindelse med jordflytningen. Flytning af jord fra kortlagte arealer samt offentlige veje skal ligeledes anmeldes til Miljø.

Støj

Ifølge Miljøstyrelsens Vejledning om "Støj fra veje" er den vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj fastsat til $L_{den}=58$ dB for følgende støjfølsomme anvendelser: Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler og lign. samt kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker.

Jævnfør beregninger for trafikstøj ved etablering af en evt. ny motorvejsforbindelse mod vest - 'Vestforbindelsen' - samt ved eventuel forlængelse af Hasseris Enge Syd forventes støjgrænseværdierne i forhold til omgivende veje at være overholdt inden for lokalplanområdet.

På tilsvarende vis skal det sikres, at støjen fra interne veje overholder de gældende grænseværdier. Stamvejen forventes på sigt skulle bære en trafik på ca. 3.000 biler/døgn (ÅDT). Der kan derfor være behov for indpasning af støjafskærmende tiltag på arealer langs med stamvejen, fx støjvinduer, støjskærm og lign. Dette vil ske på baggrund af en konkret vurdering.

Redegørelse

Lokalplan 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej, Sofiendal

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.

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

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

Matr.nr. 11a Sofiendal By, Skalborg

Tinglyst: 24-01-1970
Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv, Vedr 11A, 11 ie
Påtaleberettiget: Aalborg Forsyning, Kloak A/S

Matr.nr. 17a, 23b og 25b Sofiendal By, Skalborg

Tinglyst: 02-11-1981
Titel: Dok om ekspropriation mv,
Påtaleberettiget: Aalborg Forsyning, Kloak A/S

Matr.nr. 1k, 17a, 24b og 69a Sofiendal By, Skalborg

Tinglyst: 22-05-1984
Titel: Dok om ekspropriation mv,
Påtaleberettiget: Aalborg Forsyning, Kloak A/S

Planbestemmelser

Lokalplan 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej, Sofiendal

Indledning

Lokalplanens bestemmelser er bindende for de ejendomme, der er omfattet 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.

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1** at området anvendes til boligformål i form af tæt-, lav- og etagebebyggelse,
- 1.2** at området udvikles som en del af et nyt bykvarter med varierede boligformer, som fremstår velintegreret i englandskabet,
- 1.3** at bebyggelse, friarealer og infrastruktur disponeres og placeres i overensstemmelse med hovedprincipperne i strukturplanen for det samlede område i Sofiendal Enge,
- 1.4** at fastlægge det maksimale antal boliger i området,
- 1.5** gode landskabstilpassede opholdsarealer med fokus på både naturkvalitet og aktivitetsmuligheder for beboerne,
- 1.6** at der etableres interne stiforbindelser, som tilsluttes overordnet stinet,
- 1.7** at lokalplanområdet vejbetjenes fra Hasseris Enge Syd.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Bilag 1, Matrikelkort.

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

2.2 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B, C og D jf. Bilag 1 og 2.

2.3 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger overvejende i landzone, mens en mindre del ligger i byzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres hele lokalplanområdet til byzone.

Planbestemmelser

Lokalplan 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej, Sofiendal

3. Arealanvendelse

3.1 Generelle bestemmelser.

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål.

Anvendelsen omfatter også bygninger og anlæg som fælleshus, paviljoner og lignende, garager/carporte, skure med videre samt veje, stier, fællesarealer og beplantning.

Der kan indenfor lokalplanområdet drives virksomhed til liberale erhverv, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis:

- virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom.
- virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres.
- virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere.
- virksomheden ikke kræver parkering udover, hvad der er plads til på den pågældende ejendom.
- reklameskilte, flag og lignende ikke opsættes på ejendommen.
- skiltning må kun foregå som almindeligt navne- og nummerskilt.

Der må i lokalplanområdet ikke henstilles ikke indregistrerede køretøjer, campingvogne samt lystbåde og lign.

3.2 Anvendelse

Delområde A

Området må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse som rækkehuse/kædehuse i 1-2 etager.

Dog kan rækkehuse/kædehuse i byggefelt 1 opføres i 3 etager i yderste række mod vest.

Det maksimale boligantal i delområdet er fastsat til 91.

Delområde B

Delområdet må kun anvendes til boligformål i form af etageboligbebyggelse i op til 3 etager.

Det maksimale boligantal i delområdet er fastsat til 127.

Delområde C

Delområdet må kun anvendes til skov og rekreativeformål, og må ikke bebygges.

Delområde D

Delområdet må kun anvendes til rekreative formål, og må ikke bebygges.

4. Udstykning

Bilag 3 viser, hvordan lokalplanområdet kan udstykkes til tæt-, lav boligbebyggelse i form af rækkehuse/kædehuse (delområde A) og sammenhængende bebyggelse i form af etageboliger (delområde B).

Grunde i delområde A skal udstykkes med en størrelse på maks. 150 m², jf. princippet på Bilag 3 (Illustrationsskitse).

Planbestemmelser

Lokalplan 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej, Sofiendal

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Generelle bestemmelser

Bebyggelsen skal placeres efter et princip, hvor de højere etageboliger (kanthusene) orienteres mod områdets centrale grønning. Etageboligerne skal fremstå med sammenhængende facaderækker, der danner kant for den bagvedliggende tæt-lave bebyggelse. Jævnfør princippet på Bilag 3 (Illustrationsskitsen). Der skal etableres mulighed for gennemgang vi portåbninger og lign. i facaden.

Den tæt-lave bebyggelse skal vejbetjenes via stikveje, der leder ind til fælles adgangs- og færdselsarealer mellem de enkelte boliggrupper udformet som shared space.

For bebyggelse fastsættes gulvkoten til 1,0 m over grundvandsspejlet, målt i vinterperioden. Dette gælder dog ikke ved etablering af kældere.

Grundvandet står mellem 0,6 og 1,20 m under terræn. På grund af klimaforandringerne forventes grundvandet at stige med op mod 0,80 m. Grundvandsstigningen kan imødegås ved at hæve terrænet og / eller fastlægge en minimum gulvkote

5.2 Bebyggelsens placering og omfang

Ny bebyggelse skal placeres inden for de på Bilag 2 viste byggefelt 1-10 med tilhørende maksimale bruttoetageareal, etageantal og højder.

Der forventes i alt etableret ca. 218 boliger i området med et samlet etageareal på ca. 22.500 m².

Bygningshøjder måles fra fastsat niveauplan gældende for det enkelte byggefelt eller den enkelte boliggruppe.

Delområde A

Byggefelt 1

Bebyggelse: Maks. 2.245 m²/1-2 etager/Maks. 9 m, dog 3 etager/maks. 12 m i den vestlige del af byggefeltet.

Byggefelt 2

Bebyggelse: Maks. 2.415 m²/1-2 etager/Maks. 9 m

Byggefelt 3

Bebyggelse: Maks. 2.645 m²/1-2 etager/Maks. 9 m

Byggefelt 4

Bebyggelse: Maks. 690 m²/1-2 etager/Maks. 9 m

Byggefelt 5

Bebyggelse: Maks. 1.840 m²/1-2 etager/Maks. 9 m

Byggefelt 6

Bebyggelse: Maks. 1.035 m²/1-2 etager/Maks. 9 m

Planbestemmelser

Lokalplan 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej, Sofiendal

Delområde B

Eventuelle mindre opbygninger af øverste etage må ikke overstige en bygningshøjde på 14 m.

Byggefelt 7

Bebyggelse: Maks. 3.325 m²/3 etager/Maks. 12 m

Byggefelt 8

Bebyggelse: Maks. 3.500 m²/3 etager/Maks. 12 m

Byggefelt 9

Bebyggelse: Maks. 2.125 m²/3 etager/Maks. 12 m

Byggefelt 10

Bebyggelse: Maks. 2.725 m²/3 etager/Maks. 12 m

Delområde C

Der kan ikke etableres bebyggelse i delområde C

Delområde D

Der kan ikke etableres bebyggelse i delområde D

5.3 Særlige bestemmelser

Delområde A

Bebyggelsen i den enkelte boliggruppe skal grupperes omkring de fælles adgangs- og færdselsarealer (shared spaces), i princippet som vist på Bilag 3 (Illustrationsskitsen).

Der skal endvidere etableres regelmæssige "slip" i bebyggelsen, så der sikres god visuel og funktionel forbindelse til de mellemliggende opholdsarealer, jf. princippet på Bilag 3 (Illustrationsskitsen).

Delområde B

For delområde B gælder, at bebyggelse skal opføres med sammenhængende facade i facadebyggelinje 5 m fra vejskel, som vist i princippet på Bilag 2. For at variere facadeudtrykket kan der arbejdes med portåbninger eller "slip". Mellem vejskel og facade skal der etableres forhaver til de nederste boliger.

For at undgå monotoni kan mindre bygningsdele som karnapper, altaner og lignende tilbagerykkes/fremrykkes op til 0,50 m fra facadebyggelinjen. På øverste etage kan facaden tilbagerykkes op til 3,0 m fra facadebyggelinjen.

5.4 Placering af mindre bygninger og anlæg

For placering af sekundære bygninger i de enkelte delområder gælder:

Delområde A

Carporte, skure og lignende skal placeres i tilknytning til de fælles adgangs- og færdselsarealer. Ovennævnte bygninger og anlæg må ikke gives en højde på mere end 2,5 m.

Planbestemmelser

Lokalplan 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej, Sofiendal

Delområde B

Skure, plads til opsamling af affald, og andre mindre bygninger eller anlæg må opføres/indrettes uden for byggefeltene. Ovennævnte bygninger og anlæg må ikke gives en højde på mere end 2,5 m.

5.5 Ledningsbælter

Der skal friholdes et areal til ledningsbælterne L1 og L2 og L3, som vist på Bilag 2. L1 skal friholdes i en bredde på 8 m, L2 og L3 i en bredde på 4 m.

Arealerne må ikke bebygges eller beplantes med træer med dybtgående rødder.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Generelle bestemmelser

Lokalplanområdet skal visuelt fremtræde som et sammenhængende boligområde med to typer boligbebyggelse, der kan variere i skala og arkitektur. Bebyggelsen i området som helhed kan bindes visuelt sammen med gennemgående principper for arkitektur, materialer og farver. Til understøttning af dette skal der med afsæt i referencerne på Figur 6 vælges et gennemgående farve- og materialevalg for hhv. den enkelte boliggruppe i delområde A samt for etageboligbebyggelsen i delområde B som helhed.

6.2 Facader

Delområde A og B

Bebyggelsens facader skal som hovedprincip fremstå som blank mur i teglsten eller som vandskuret eller pudset teglstensmur, der kan males eller kalkes. Mindre facadepartier kan fremtræde i andre materialer, dog ikke materialer med en glanstal på mere end 20.

Delområde B

For at undgå monotoni kan der ske visuel opbrydning af facaderne, for eksempel ved materialeskifte eller indpasning af altaner og dobbelthøje porte, der kan muliggøre passage for gående mellem vej og gårdrum.

6.3 Sekundære bygninger

Facader på mindre, sekundære bygninger som skure, carporte/garager og lign. må udføres i andre materialer, der harmonerer med selve boligbebyggelsen.

Farver

Farvemæssigt skal udvendige bygningssider fremtræde i materialernes naturlige farve, jordfarver, sort, hvid eller de nævnte farvers indbyrdes blanding.

Tage

Til tagdækning af tage skal anvendes tagtegl, tagpap, skifer, fiberce-mentskiffer eller metalplade (glanstal maks. 20). Flade tage kan endvidere udføres med 'grønt' tag (mos, sedum, græstørv og lignende). Endelig kan mindre tagpartier eller tag på mindre bygningsdele dækkes med glas.

Planbestemmelser

Lokalplan 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej, Sofiendal

Tage skal have en hældning på mellem 0° og 45° og må ikke udføres med valm.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Generelle bestemmelser

Inden bygge- og anlægsarbejde påbegyndes skal der for det enkelte byggefelt med tilhørende vej- og opholdsarealer udarbejdes en detaljeret landskabs-/indretningsplan. Planen skal redegøre for terrænregulering, beplantning, belægning, opholdsfaciliteter mv. og skal godkendes af Aalborg Kommune.

Områdets grønne friarealer skal fremstå som åbne landskabsstrøg med naturgræs, træer og integrerede lege- og opholdsarealer for beboerne. Områderne kan indrettes med lokale løsninger til håndtering af regnvand og må ikke befæstes.

Beplantningen skal være med hjemmehørende og egnskarakteristiske arter, gerne i forskellige variationer og i flere lag af hensyn til en styrket biodiversitet.

Fælles opholdsarealer skal udformes med henblik på håndtering og afledning af overfladevand. Endvidere udformes fælles opholdsarealer også så de i videst muligt omfang tilgodeser adgangsforhold for handicappede.

7.2 Delområde A og B

Opholdsarealer til områdets beboere skal etableres som fælles opholdsarealer på terræn kombineret med private terasser, altaner og lignende. De fælles opholdsarealer mellem byggefeltene skal fremstå med havepræg og indrettes med aktivitetsprægede faciliteter som 'oaser' til afslapning, leg og rekreation, jf. Bilag 2 og 3.

7.4 Delområde C

Den eksisterende træbevoksning inden for delområde C, skal bevares. Eventuel udtynding eller fornyelse må kun ske efter forudgående tilladelse fra Aalborg Kommune, Park & Natur.

7.3 Delområde D

Grønningen syd for den interne fordelingsvej c-d skal fremstå med engkarakter, herunder enggræsser samt spredte beplantninger af træer og af buske. Området etableres med et lavt plejeniveau. Træbeplantning kan bruges til at opdele området i mindre landskabsrum med henblik på at skabe læ og opholdsmuligheder. Der skal desuden være klippede græsarealer til boldspil, leg og lign. ligesom området kan indrettes med diskret inventar, der knytter sig til forskellige rekreative aktiviteter.

7.5 Hegn

Delområde A og B

Der må kun etableres træhegn, mur eller hæk i skel mellem private opholdsarealer og fælles opholdsarealer.

Planbestemmelser

Lokalplan 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej, Sofiendal

Træhegn eller mur skal i givet fald opføres i sammenhæng med bebyggelsen og må maks. være 1,50 m højt. Planter der hæk skal hækplantens type indgå i den samlede landskabsplan for lokalplanområdet. Hække må maks. være 1,50 m høje og kan suppleres med et trådhegn på indvendig side i samme højde som hækken.

Delområde C og D

Der må ikke etableres faste hegn inden for delområde C og D.

7.6 Terrænregulering

Lokalplanens område skal som hovedprincip bevares som et åbent engareal. Af hensyn til klimatilpasning gives i forbindelse med byggemodning mulighed for at terrænregulere indtil +/- 1,5 m efter en samlet godkendt terrænreguleringsplan.

7.7 Udendørs oplag

Eventuelle udendørs oplag skal etableres i tilknytning til bebyggelse og afskærmes. Afskærmningen kan med fordel begrønnes.

7.8 Inventar

Byudstyr på udendørs opholdsarealer skal fremtræde med en gennemgående designlinje tilpasset funktion og områdets karakter.

7.9 Belysning

Lyskilder på de ubebyggede arealer skal være i designmæssig harmoni med hinanden. Belysningsarmaturer skal højde- og udformningsmæssigt tilpasses deres forskellige funktion langs hhv. veje og stier.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Hasseris Enge Syd i princippet som vist på Bilag 2.

Endvidere skal der sikres mulighed for tilslutning til to fremtidige vejforbindelser, der skal skabe trafikal sammenhæng til den resterende del af Sofiendal Enge syd for området.

8.2 Veje

Vejforløbet inden for lokalplanområdet skal udføres i princippet som vist på Bilag 2. Med 'i princippet' menes, at veje kan flyttes indtil nogle meter ved udarbejdelsen af det endelige vejprojekt. Veje skal anlægges med belysning samt i henhold til vejlovgivningen.

Stamvejen a-b skal mod nord tilsluttes Hasseris Enge Syd, der giver lokalplanområdet adgang til det overordnede vejnet. Vejen udlægges i en bredde på 9,0 m, heraf med ca. 6,0 m kørebane.

Den interne fordelingsvej betegnet c-d skal tilsluttes stamvejen A-B og udformes med parkering i begge vejsider - i princippet som vist på Bilag 3 (Illustrationsskitse). Den interne fordelingsvej c-d skal udlægges i en bredde på 10,5 m, heraf med 5,5 m kørebane.

Planbestemmelser

Lokalplan 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej, Sofiendal

Vejprofiler skal udarbejdes med grøft, græsabat eller lavning med henblik på afledning af overfladevand.

I delområde A skal de fælles adgangs- og færdselsarealer indrettes efter shared space-princippet, der både fungerer som vejareal, tilkørselsareal til parkering, fælles opholdsrealer evt. med regnvandshåndtering og lign.

Veje der ender blindt skal sikres vendemulighed for en 10 m lang lastbil til brug for renovation og lignende.

Af trafiksikkerhedsmæssige og støjmæssige hensyn påtænkes stamvejen og den interne fordelingsvej udformet med hastighedsdæmpende foranstaltninger og en hastighedsgrænse på 40 km/t.

8.3 Stier

Området skal sikres gennemgående stiforbindelser - både gennem de rekreative nærområder og som en del af vejnettet og omkringliggende stisystem.

Der udlægges areal til hovedstiforbindelsen e-f i princippet som vist på Bilag 2 og 3. Stien skal udlægges med en bredde på 4,0 m og anlægges med asfaltbelægning og belysning.

Stier anlægges så vidt muligt med vandgennemtrængelige belægnings typer.

8.4 Parkering

I lokalplanområdet skal der udlægges areal til bilparkering svarende til 1,5 p-plads pr. bolig. Der skal som minimum anlægges 1,2 p-plads pr. bolig.

Højst 1 p-plads pr. bolig må etableres som fællesparkering på terræn.

Parkeringsarealer skal disponeres som vist i princippet på Bilag 3. I delområde A skal parkering etableres i tilknytning til den enkelte bolig suppleret med gæsteparkering. I delområde B skal parkering etableres som fælles parkering.

Parkeringen skal udlægges i parkeringsbaner. Ved parkering på begge sider af vejen skal der sikres brede passagemuligheder for de bløde trafikanter med fx barnevogne og lign. Det er således særligt vigtigt at der er fri og uhindret passage med god oversigtsforhold.

Parkeringsarealer anlægges så vidt muligt med vandgennemtrængelige belægningstyper og skal fungere til regnvandshåndtering f.eks. ved regnbede eller andet.

Der skal udlægges areal til cykelparkering i overensstemmelse med Aalborg Kommunes parkeringsnormer.

Planbestemmelser

Lokalplan 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej, Sofiendal

9. Tekniske anlæg

9.1 Opvarmning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning.

For bygninger, der opfylder Bygningsreglementets krav til lavenergi-byggeri, skal kommunen dispensere for tilslutningspligten til kollektiv varmforsyning, hvis bygherren ansøger herom. Det gælder dog ikke blokvarmecentraler. For at sikre lavest mulig CO₂-udledning anbefales det dog, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning.

9.2 Ledninger og kabler

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

9.3 Renovation og affald

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Aalborg Forsyning, Renovations regulativer, som findes på www.skidt.dk.

9.4 Kloakering

Lokalplanområdet skal kloakeres i henhold til kommunens spildevandsplan. Ny bebyggelse skal således separatkloakeres, og spildevand skal ledes til Renseanlæg Vest.

Overfladevand skal nedsives eller forsinkes til 1 l/s pr. ha inden afledning til recipient. Forsinkelse kan ske i et sammenhængende system af fx åbne bassiner, grøfter, kanaler, regnbede og lign., der indgår som rekreative elementer i områdets fri- og opholdsarealer. Såfremt regnvand ikke kan håndteres på egen grund skal kravet til lokal afledning af regnvand tinglyses og der skal være en tidsbestemt kontrakt på de nødvendige arealer. Det kan være nødvendigt at etablere et spildevandslaug, hvor regnvand løses iht. kommunens anvisninger.

9.5 Antenner, paraboler og lign.

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

9.6 Anlæg til solenergi

Solcelleanlæg og lign. kan opsættes såfremt det sker under hensyntagen til bygningens arkitektur. Eventuelle anlæg må have et glanstal på maks. 20 og skal opsættes på eller integreres i tagflader eller facader.

10. Miljø

10.1 Miljøpåvirkninger fra aktiviteter i området

Inden for lokalplanområdet må der kun etableres funktioner inden for miljøklasse 1-2. Se kommuneplanens Bilag A.

10.2 Støj fra erhverv

Det skal sikres, at støj fra omgivende erhverv, institutioner m.m. ikke overstiger de grænseværdier, der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning om "Ekstern støj fra virksomheder", p.t. vejledning nr. 5/1984.

Planbestemmelser

Lokalplan 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej, Sofiendal

10.3 Støj fra trafik

Ved ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som trafikstøj påfører bebyggelsen og opholdsarealerne, ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj. Jævnfør kommuneplanens retningslinje 13.3.

11. Grundejerforening

11.1 Medlemspligt og tilskødning af arealer

Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen har pligt til vederlagsfrit at tage skøde på fællesarealerne, herunder fælles opholdsarealer, vej- og stiarealer, fælles parkeringsarealer mv.

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg, stier mv. Drift og vedligeholdelse af veje og stier omfatter tillige renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse samt afvanding, herunder vedligehold af rendestensbrønde og lignende med tilhørende ledninger, der fører frem til offentlige regnvandsledninger.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Aalborg Kommune.

11.4 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes, senest når Aalborg Kommune kræver det.

11.5 Foreningens størrelse

Grundejerforeningen skal, hvis Aalborg Kommune kræver det, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

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

12.1 Betingelser, hele lokalplanområdet

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

- Veje med belysning skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.2.
- Sti med belysning skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.3.
- Parkering skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.4.

Planbestemmelser

Lokalplan 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej, Sofiendal

- Beplantning og anlæg af fællesarealer mv. skal være udført i overensstemmelse med pkt. 7.2.
- Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektiv varmemforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning, jf. pkt. 9.1.
- Bebyggelsen skal være separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Aalborg Kommunes anvisning.
- Det er dokumenteret, at grænseværdierne for trafikstøj er overholdt, jf. pkt. 10.3.
- Der skal foreligge en samlet plan for regnvandshåndtering i overensstemmelse Aalborg Kommunes anvisning på området.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Ophævelse af gældende Byplanvedtægt nr. 4 for Gl. Hasseris Landsby.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 3-5-104 ophæves Byplanvedtægt nr. 4 indenfor lokalplanens område.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

15.1 Endelig godkendelse og bekendtgørelse

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

15.2 Eksisterende lovlige forhold

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

15.3 Handlepligt

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

15.4 Dispensationer

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

15.5 Naboorientering

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

15.6 Ny lokalplan

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

15.7 Ekspropriation

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

Planbestemmelser

Lokalplan 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej, Sofiendal

Godkendelse

Lokalplanen er endeligt godkendt af Aalborg Byråd den 23. maj 2016.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 1. juni 2016.

Fra denne dato gælder lokalplanens retsvirkninger.

Ophævelse

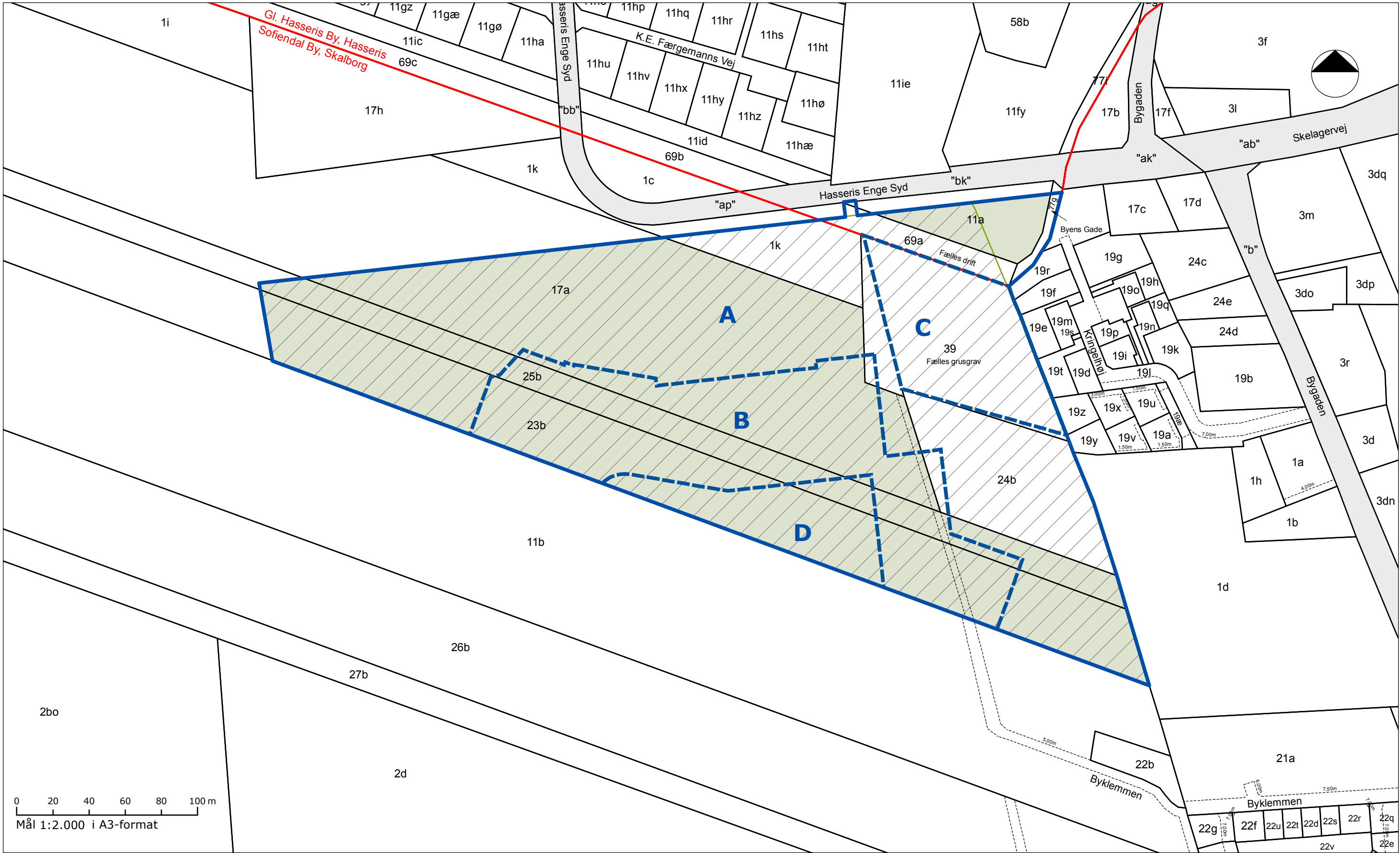
Lokalplan 3-5-104 er ophævet, med undtagelse af pkt. 11. Grundejerforening, for det område, der er omfattet af lokalplan 3-5-103 Boliger, Sofiendal Enge Syd, Sofiendal, offentligt bekendtgjort den 15. september 2017.

- Lokalplangrænse
- Overføres til byzone
- Delområdegrænse
- Landbrugsnotering

Matrikelkort

Lokalplan 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej, Sofiendal



Signatur

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Byggefelter
- Facadebyggelinje
- Vejbyggelinje
- ▶ Vejadgang
- ▶ Stiadgang
- Stamvej
- Intern fordelingsvej

- Stikvej/shared space
- Rekreativ sti
- Stiudlæg
- Fælles opholdsareal

- Tinglyste ledninger
- Deklarationsbælter

Arealanvendelse

Lokalplan 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej, Sofiendal



Illustrationsskitse

Lokalplan 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej, Sofiendal



Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Maj 2016 • Bilag 3

Støjkort

Lokalplan 3-5-104

Boliger, Poul Anker Bechs Vej, Sofiendal

