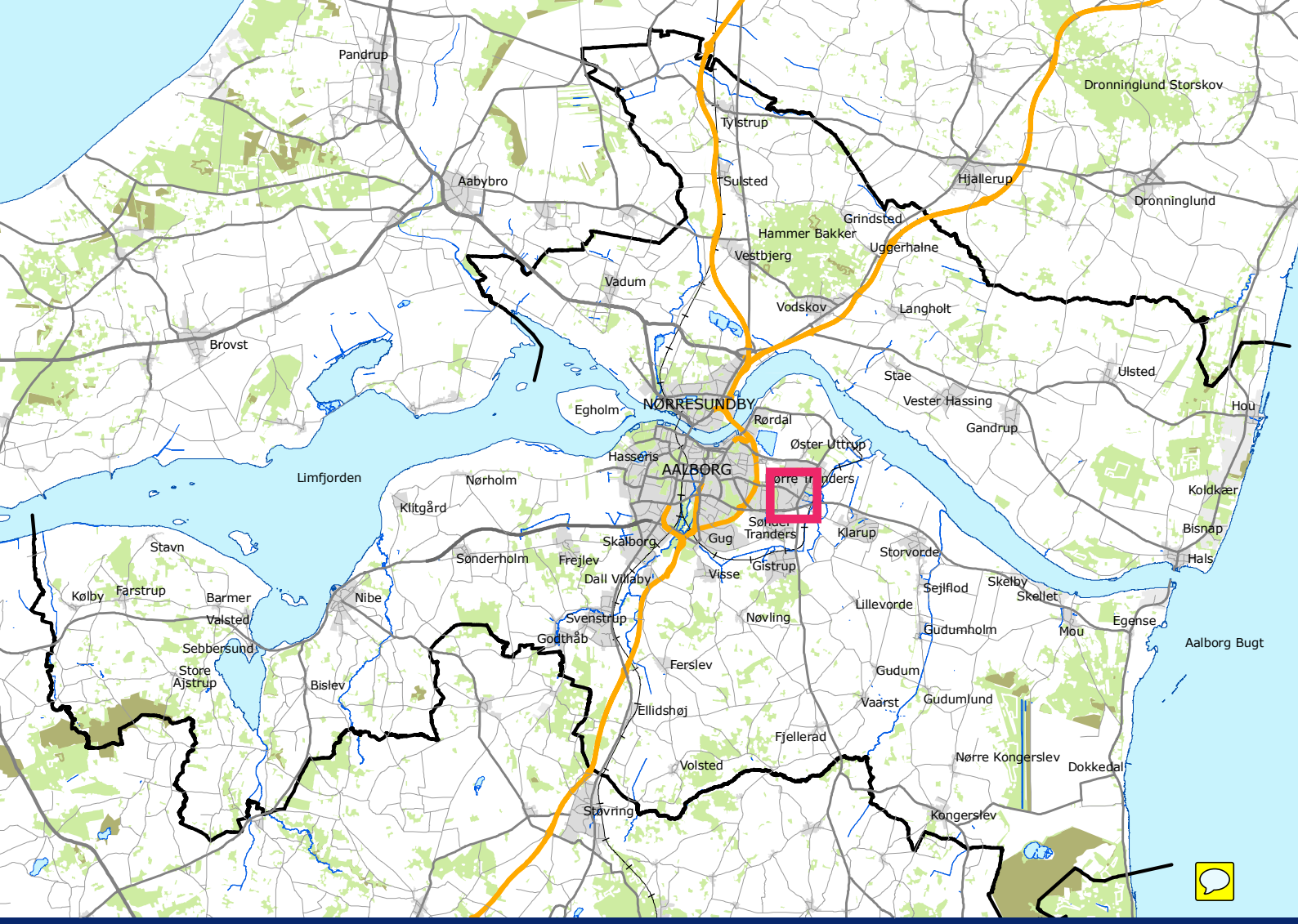


Februar 2016

LOKALPLAN 4-5-102

Nyt bydelscentrum ved Tornhøj

Tornhøj

Aalborg Kommune

Vejledning
Lokalplan 4-5-102

Nyt bydelscentrum ved Tornhøj, Tornhøj

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. Illustrationsskitsen 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 4-5-102

Nyt bydelscentrum ved Tornhøj, Tornhøj

Vejledning. Hvad er en lokalplan? 2
Oversigtskort 4

Redegørelse
Lokalplanens baggrund og formål 5
Lokalplanområdet 6
Lokalplanområdets omgivelser 7
Lokalplanens indhold 9
Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning 15
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning 17
Øvrige krav i medfør af anden lovgivning 17
Servitutter 20

Planbestemmelser
Indledning 21
1. Formål 21
2. Område og zonestatus 21
3. Arealanvendelse 22
4. Udstykning 23
5. Bebyggelsens omfang og placering 23
6. Bebyggelsens udseende 25
7. Ubebyggede arealer 27
8. Veje, stier og parkering 31
9. Tekniske anlæg 33
10. Miljø 34
11. Grundejerforening 35
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug 35
13. Lokalplan og byplanvedtægt 36
14. Servitutter 36
15. Retsvirkninger 36
Godkendelse 37

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

Nærmere oplysninger

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

Oversigtskort
Lokalplan 4-5-102

Nyt bydelscentrum ved Tornhøj, Tornhøj

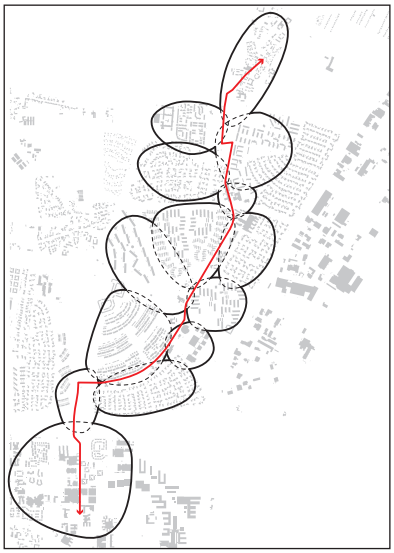
Lokalplanområdets afgrænsning. Luftfoto optaget 2014.

Redegørelse
Lokalplan 4-5-102

Nyt bydelscentrum ved Tornhøj, Tornhøj

Lokalplanens baggrund og formål

V
V



Principdiagrammer fra forundersøgelsen, der viser Astrupstiforbindelsen som samler bydelens adskilte 'bebyggelsesøer'

Lokalplanens formål er at skabe et nyt, bæredygtigt og fortættet bydelscentrum i Aalborg Øst ved Tornhøj, på tværs af Humlebakken.

Med afsæt i byudviklingskonkurrencen 'City in Between' fra 2011 er der udviklet nye helhedsplaner for hhv. strækningen langs Astrupstien og det centrale Tornhøjområde.

Arbejdet er foregået parallelt med en forundersøgelse til et fysisk anlægsprojekt vedrørende en opgradering af den eksisterende tunnel under Humlebakken, til en ny og bredere, sammenbindende tunnelforbindelse.

Både planer og tunnel-forundersøgelse er udarbejdet i et samarbejde på tværs af grundejere og de forskellige kommunale forvaltninger, og med støtte fra Realdanias initiativ 'Kickstart Forstaden version 2.0'.

Qua de nye helhedsplaner skal lokalplanen sikre, at Astrupstien kan udvikles til bydelens interne hovedgade og mobilitets-rygrad, nord-syd gennem bydelen. Hovedgaden skal indrettes, så her både kan færdes gående, cyklister og en ny, kollektiv trafikforbindelse i form af en mindre bus, der kan ilpasses den øvrige færdsel på Astrupstien. Den kollektive forbindelse må alene etableres med en mindre bus med dimensioner, der kan tilpasses den øvrige færdsel på Astrupstien, dvs. en mindre bus med en maksimal bredde på ca. 2 m., en maksimal højde på ca. 2,5 m. og med en længde på op til 7-8 m.

Centralt på strækningen, ved Tornhøjområdet, er det ambitionen, at skabe rammerne for et nyt og levende lokalt bydelscentrum i det nordlige Aalborg Øst.

I tråd hermed skal lokalplanen sikre optimale rammer for lokale mødesteder, der muliggør forskellige former for ophold og aktiviteter i det offentlige rum. Der skal etableres nye grønne byrum, som bygger videre på områdets særlige landskabskvaliteter, herunder eksisterende terræn.

Samtidig skal lokalplanen muliggøre opførelse af ny bebyggelse, herunder etablering af nyt demensplejecenter, nye boliger og forskellige service-tilbud. Målet er at tilføre området flere beboere og daglige brugere, som sammen med muligheden for udbygning af detail- og kultur/fritidstilbuddet vil understøtte et mangfoldigt og aktivt 'hverdagsliv'.

Redegørelse
Lokalplan 4-5-102

Nyt bydelscentrum ved Tornhøj, Tornhøj

Lokalplanområdet

Humlebakken

Tunnel under Humlebakken

Fritidscentret Byggeren

Trekanten

Tornhøjcentret

Lokalplanområdet ligger centralt omkring Astrupstien og Humlebakken i Aalborg Øst og er delvist privat ejet og delvist kommunalt ejet. Området udgør ca. 14 ha.

Lokalplanområdet gennemskæres i øst/vestlig retning af Humlebakken, der er en af bydelens største og mest trafikerede veje. Humlebakken har direkte forbindelse til Nordjyske Motorvej (E45).

Astrupstien binder området sammen i nord/sydgående retning og er en overordnet sti i bydelen, som dagligt benyttes af et stort antal cyklister og gående. Astrupstien skal i fremtiden opgraderes som hovedfærdselsåre for bløde trafikanter og kollektiv trafik, med offentlige aktiviteter, rum og funktioner langs forløbet.

Området omfatter mod nord Fritidscentret Byggeren, der henvender sig til børn i alderen 10-14 år. Umiddelbart syd herfor ligger kultur- og foreningshuset Trekanten, som er en kommunal institution, der udbyder kulturelle tilbud og arrangementer. Desuden har Biblioteket Aalborg Øst til huse i Trekanten.

Syd for Humlebakken ligger Tornhøjgård. Ejendommen fremstår i dag nedslidt men grøn og frodig, idet den bl.a. rummer flere høje træer, læhegn samt et bevaringsværdigt træ (Blodbøg).

Øst for Tornhøjgård og Astrupstien ligger Tornhøjcentret, som i dag rummer bydelens centerfaciliteter. Centrets parkeringsarealer ligger ud mod Humlebakken.

Syd for Tornhøjcentret ligger forskellige børneinstitutioner, hvoraf enkelte i dag står tomme.

Redegørelse
Lokalplan 4-5-102

Nyt bydelscentrum ved Tornhøj, Tornhøj

Lokalplanområdets omgivelser

Universitetsområdet

Sundheds- og Kvartershuset

Blåkildevej - kig mod syd

Blåkildevej - mod nord

Waldorfskolen langs Astrupstien

Bydelen Aalborg Øst er opdelt i en række homogene og monofunktionelle bebyggelser, se luftfoto side 4.

Aalborg Øst er et af byens aktuelle store udviklingsområder. I kraft af investering i Aalborg Havn og erhvervsområdet, universitetet og det kommende Universitetshospital samt renovering af de store almene boligområder er bydelen også på regionalt niveau et vigtigt vækstområde.

Fra Smedegårdsvej mod nord til Universitetsboulevarden mod syd forefindes større boligområder, der primært er udbygget i 70'erne og 80'erne som en blanding af socialt boligbyggeri, rækkehusbebyggelser og private parcelhuse.

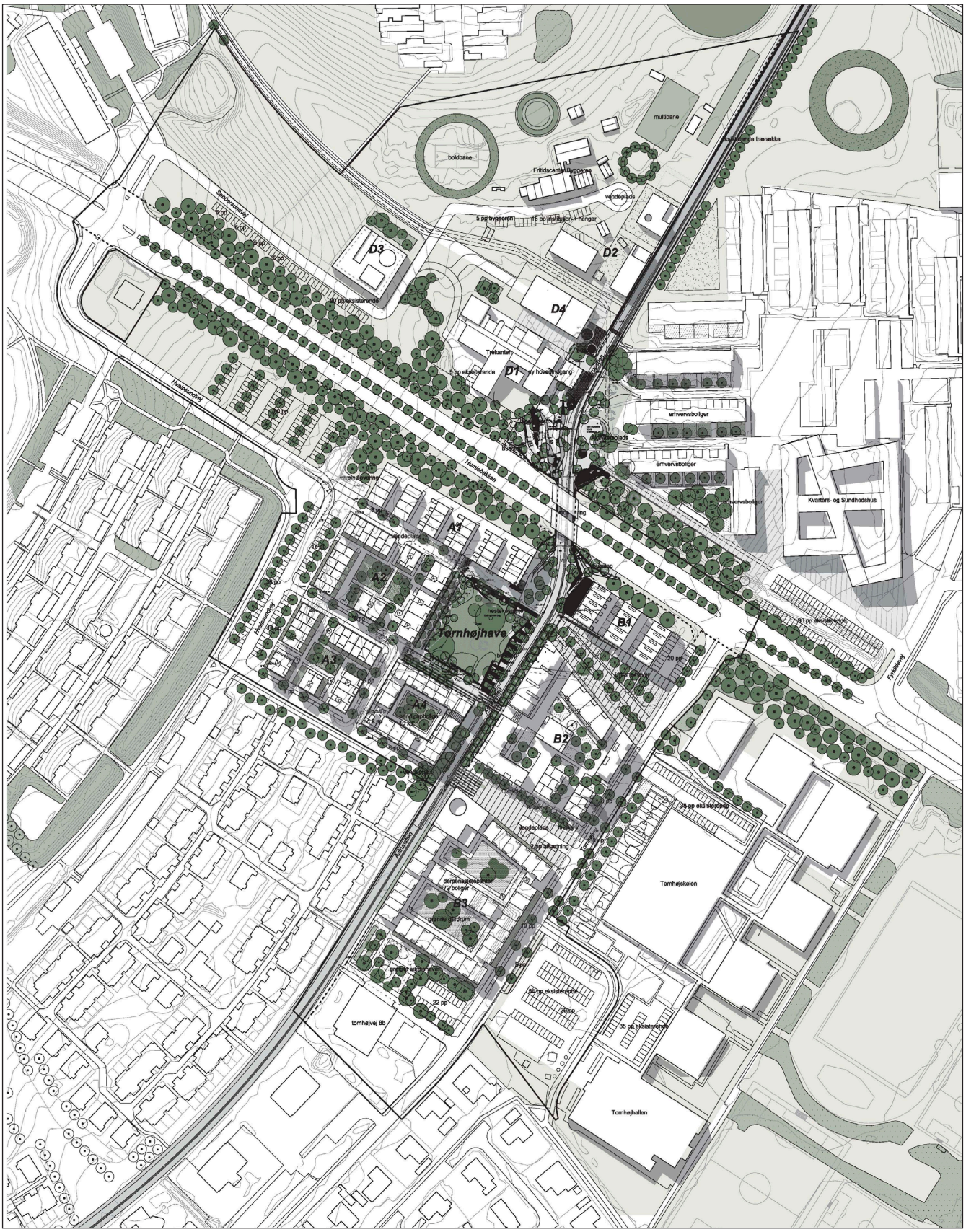
Nord for Humlebakken og øst for Astrupstien ligger Sundheds- og Kvartershuset, der er opført ifm. Himmerland Boligforenings helhedsplan for renovering af Kildeparken 2020.

Øst for lokalplanområdet forefindes Tornhøjskole samt et større sportsanlæg med atletikfaciliteter, fodboldbaner mv. Anlægget benyttes bl.a. af Tornhøjskolens elever.

Illustrationen viser et udsnit af helhedsplanen for Astrupstien i Aalborg Øst ift. ny mobilitetstænkning, mødesteder og fortætningsmuligheder - Vandkunsten

Redegørelse
Lokalplan 4-5-102

Nyt bydelscentrum ved Tornhøj, Tornhøj



Illustrationen viser helhedsplanen for lokalplanområdet - Tegnestuen Vandkunsten

Redegørelse
Lokalplan 4-5-102

Nyt bydelscentrum ved Tornhøj, Tornhøj

Illustration af nyt byrum omkring Astrupstien ved Tornhøjhave - Tegnestuen Vandkunsten

Lokalplanens indhold

Disponering

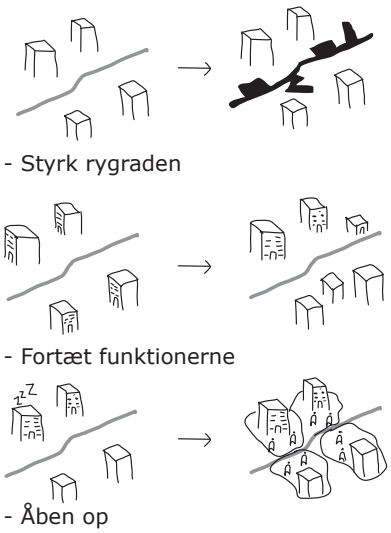


Illustration af udviklingsprincipper for Astrupstien.

Lokalplanområdet er inddelt i 5 delområder (A-E) med forskellige bestemmelser ift. bebyggelsens udseende, højder, anvendelser, infrastruktur, opholdsarealer mv. Lokalplanen sikrer, at delområderne etableres ud fra en samlet struktur iht. helhedsplanerne for såvel Astrupstien og Tornhøjcentret.

Lokalplanen skal sikre, at delstrækningen af Astrupstien bliver bydelens fremtidige udviklingsakse, hvor tre udviklingsprincipper er styrende:

- Styrk rygraden: Funktioner og attraktioner bindes sammen via Astrupstien. Der skabes derved et aktivt, trygt og grønt netværk af forbindelser for gående, cykler og kollektiv trafik.

- Fortæt funktionerne: Funktioner skal i fremtiden så vidt muligt orientere sig mod Astrupstien, så både mødesteder og nye centre kan skabes.

- Åben op: De mange eksisterende funktioner og aktiviteter skal i fremtiden åbne sig mod Astrupstien, så de bliver en del af det offentlige rum. Det vil give karakter og skabe liv i nye attraktive mødesteder.

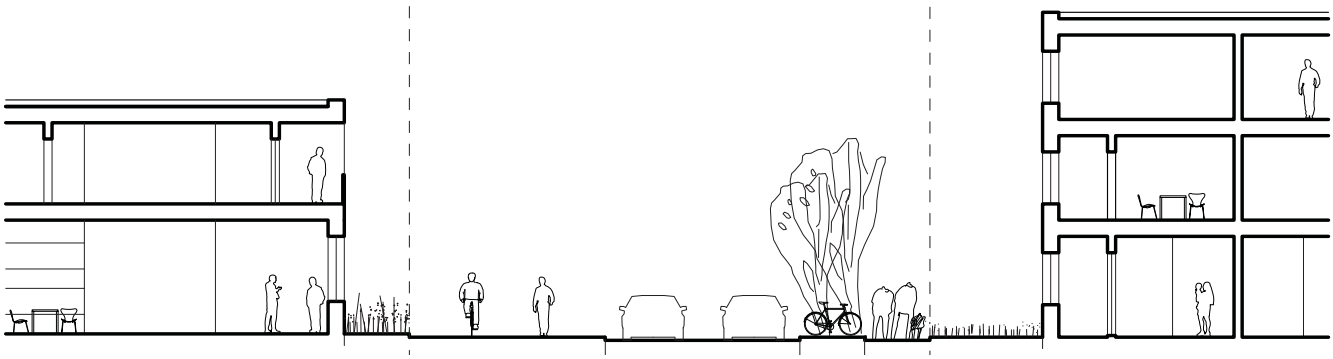
Den nye disponering er forudsat, at der gives mulighed for nedrivning af eksisterende bebyggelse og omlægninger af eksisterende veje. Nedrivning af bygninger og omlæggelse af veje skal muliggøre etableringen af nye funktioner samt visuelle og funktionelle forbindelser i området.

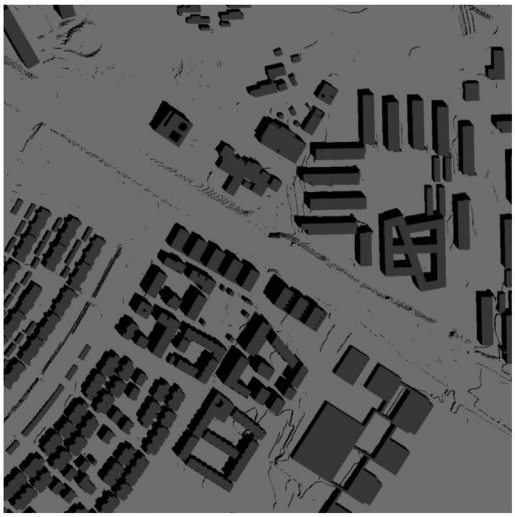
Illustration af nyt byrum og indretning omkring Aktivitetspladsen ved Trekanten - Tegnestuen Vandkunsten

Bebyggelse og friarealer

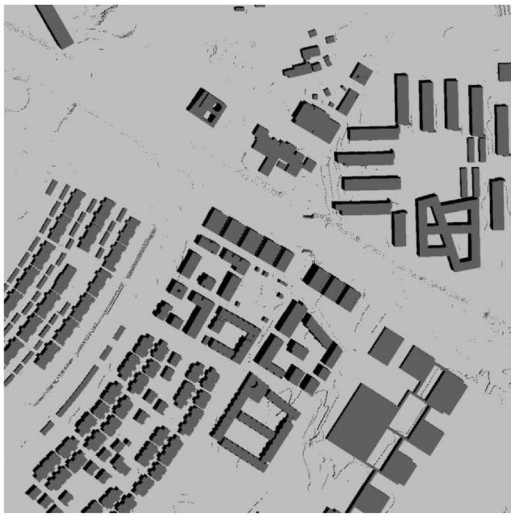
Lokalplanen åbner mulighed for at fortætte området med nye bebyggelsesstrukturer og typologier. Tornhøj skal gives et arkitektonisk og indretningsmæssigt løft med fokus på kvalitet, lys, luft og funktionalitet, herunder adgangsforhold der er egnet til alle tænkelige brugergrupper. Lokalplanen angiver således bestemmelser og principper for arkitektonisk variation, åbne publikumsorienterede facader, bygningsmæssige detaljer, belysning mv.

Lokalplanområdet skal sikre åbne og attraktive opholdsarealer, hvor især højden på ny bebyggelse har betydning for fremtidige skygge- og vindforhold. Der er derfor gennemført skyggestudier på udvalgte datoer og tidspunkter hen over året. På baggrund af foreløbige skyggestudier er det vurderet, at en maksimal højde på 3 etager vil modvirke væsentlige skyggegener i lokalplanområdet. Højden på ny bebyggelse er ikke endeligt fastlagt - ifm. en byggesag skal det derfor eftervises, at skyggegenerne begrænses til et minimum. I de smalle stræder i delområde A bør bygningshøjden ikke være højere en bredden af vejen jf. nedenstående princip.

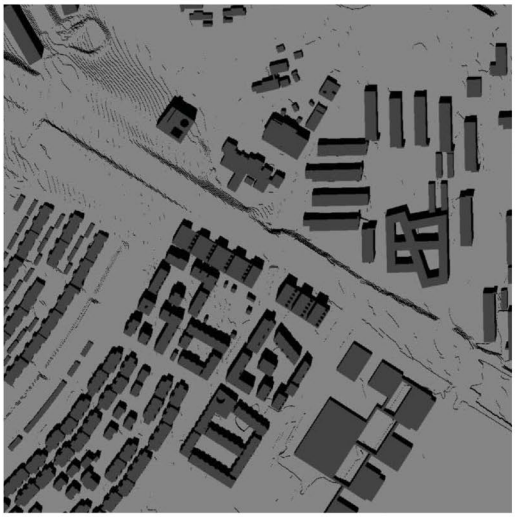




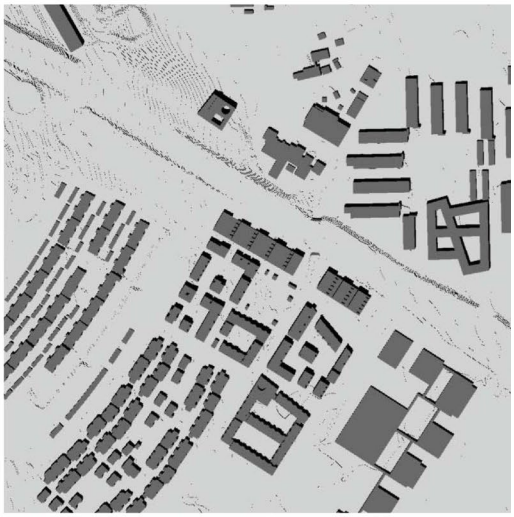
21. marts kl. 09.00



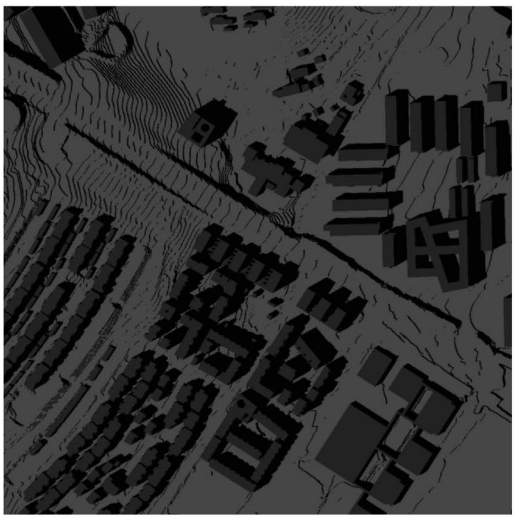
21. juni kl. 09.00



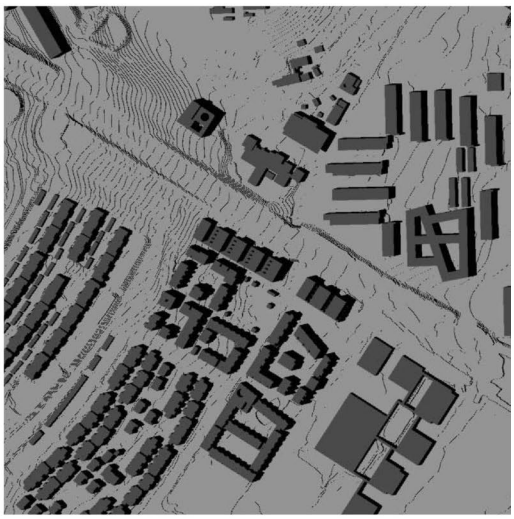
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



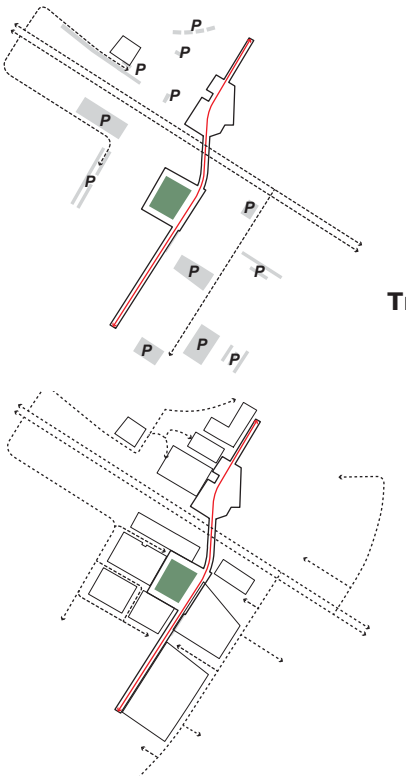
21. marts kl. 15.00



21. juni kl. 15.00

Redegørelse
Lokalplan 4-5-102

Nyt bydelscentrum ved Tornhøj, Tornhøj



Princip for vejadgang og parkering

I forbindelse med den konkrete udformning af bebyggelse og friarealer skal vindforhold tages i betragtning. Især er det vigtigt, at få skabt gode muligheder for læ på fælles udendørs opholdsarealer.

Lokalplanen sikrer at ny bebyggelse og opholdsarealer tilpasses det eksisterende terræn. Dette gøres dels ved at lave plateauer med niveaufri adgang til bebyggelse fra to sider, terrasserede byrum, landskabstrapper mv.

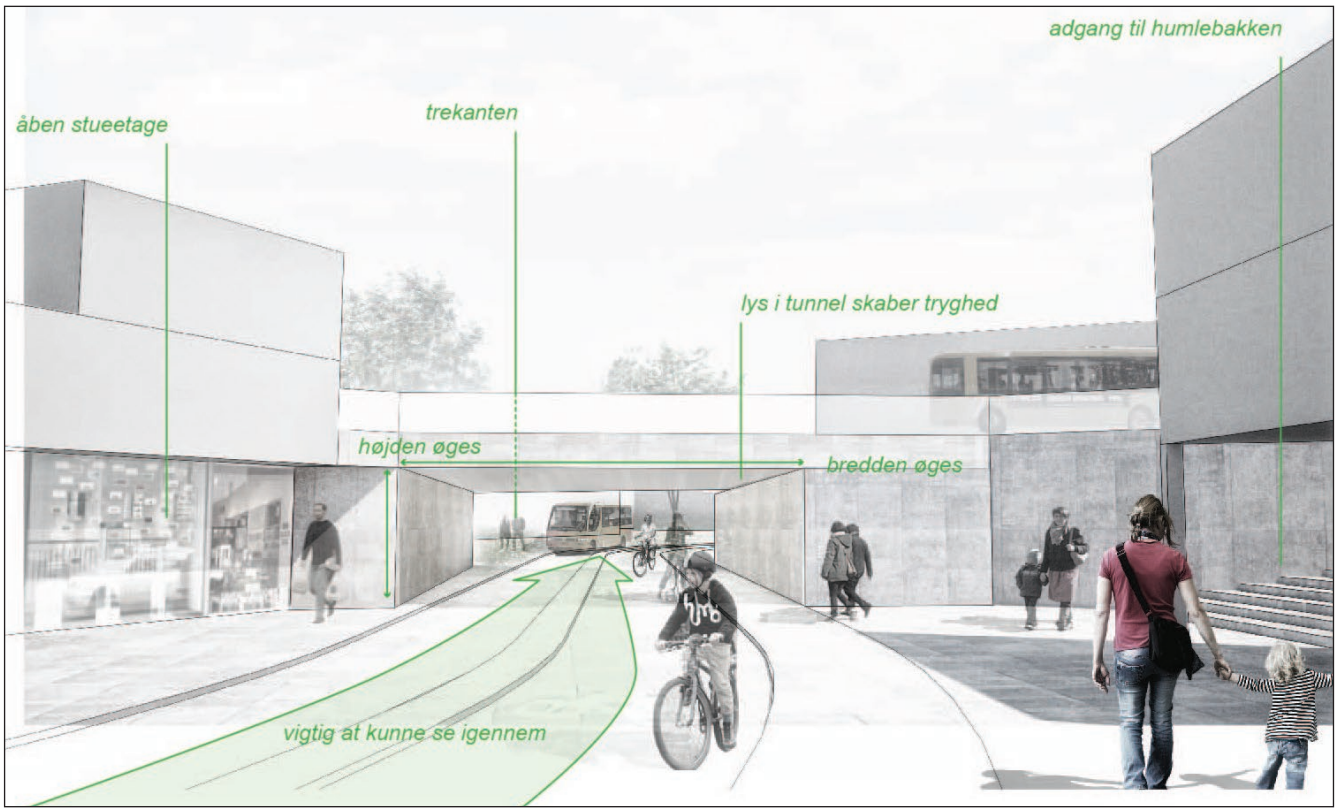
Trafik og parkering

Lokalplanen skal sikre, at der kan etableres en forbedret tunnelforbindelse under Humlebakken i forbindelse med renoveringen af Astrupstien. Tunnelen skal gøres bredere, tryggere og sikre mulighed for en kommende kollektiv mindre busforbindelse.

Vejadgangen til lokalplanområdets sydlige del skal ske fra henholdsvis Venøsundvej/Tornhøjvej og Hvalpsundvej, hvilket sikrer, at bløde trafikanter har fortrinsret langs Astrupstiens arealer. Mod nord sikres vejadgang fra Sebbersundvej.

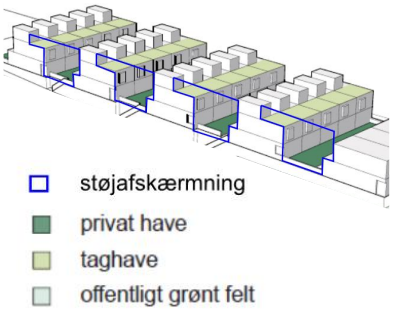
Lokalplanen muliggør delvist dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne, i tilknytning til de enkelte funktioner.

Lokalplanen skal sikre god tilgængelighed for handicappede, svagtseende, børnefamilier med barnevogne mv. Indretning af befæstede arealer skal sikre, at Aalborg Kommunes handicappolitik kan opfyldes.



Visualisering af kickstartprojektets intentioner for den nye underføring - Tegnestuen Vandkunsten

Støj



Princip for støjafskærmning: Støjgener kan imødegås ved etablering af eksempelvis støjskærme fra facade til facade og fra stueplan til tagskæg. Herved kan Miljøstyrelsens grænseværdier forventes overholdt på de "indvendige facader" og de udendørs opholdsareaer, der er tilknyttet boligblokkene langs Humlebakken. Alternativt kan bebyggelsesstrukturen etableres som randbebyggelse ud mod Humlebakken.

Der er udført støjberegninger for Humlebakken, hvor beregningsresultaterne konkluderer nødvendigheden i, at etablere støjdæmpende foranstaltninger ifm. etablering af bebyggelse ud mod Humlebakken.

Støjrapporten konkluderer at trafikstøjniveauet på store dele af facaderne af bygningerne, der tænkes opført langs Humlebakken og Tornhøjvej overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse på 58 dB.

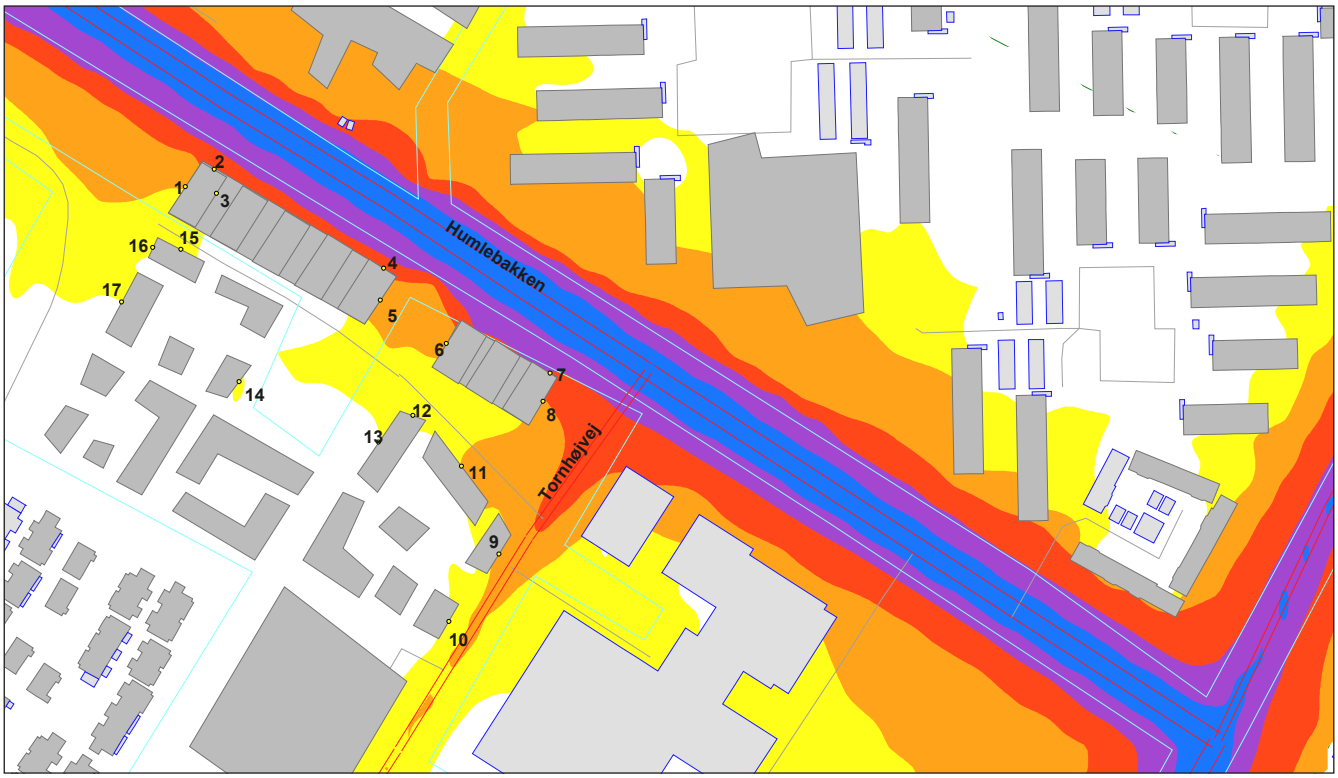
For at imødegå støjgener i bebyggelsen skal der derfor påregnes etablering af lyddæmpende foranstaltninger i form af enten lyddæmpende ruder, dobbeltfacadeløsninger eller etablering af ventilationsvinduer eller 3. generations vinduer, hvis bygningerne skal kunne benyttes til boliger, kontorer mv.

På dele af facaderne ud mod Humlebakken er støjpåvirkningen så høj, at grænseværdierne er overskredet, hvorfor der skal påregnes foranstaltninger for at reducere støjen fra Humlebakken, fx. støjskærme, hastighedsnedsættelse, støjdæmpende asfalt e.l.

De bygninger som tænkes opført langs Humlebakken og Tornhøjvej skal danne en naturlig støjafskærmning af de bagvedliggende bygninger i forhold til støj forårsaget af trafikken på Humlebakken, Tornhøjvej og Tranholmvej. Ny bebyggelse skal enten ligge parallelt med Humlebakken eller opføres med støjafskærmning jf. princippet til venstre.

Varelevering, ventilation og øvrige støjende aktiviteter skal ligeledes afskærmes.

Støjudbredelseskort



Miljø, bæredygtighed og grøn struktur

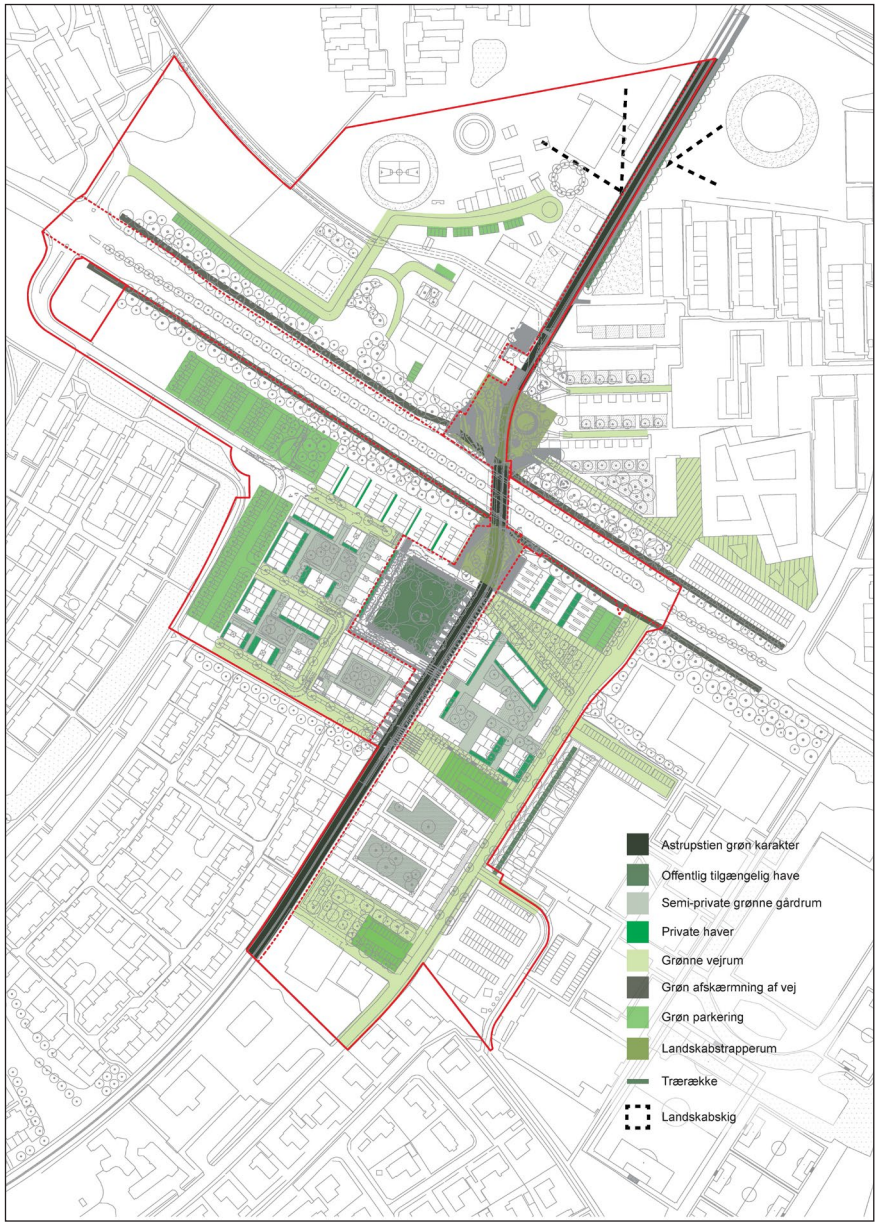
Beplantning med urban karakter

Eksempel på grøn have

Eksempel på åben regnvandskanal

Et af lokalplanens mål er, at bevare og fremme biodiversiteten. Beplantningen omkring Tornhøjgård er ca. 80 år og bør i størst muligt omfang bevares. Særligt den eksisterende blodbøg, er bevaringsværdig jf. Bilag 2.

Et af lokalplanens mål er, at indarbejde lokal afledning af regnvand (LAR) fx via regnvandsbede, grønne tage og permeable belægninger på p-pladser, stier og udendørs opholdsarealer. De primære LAR-løsninger søges placeret, hvor de naturgivne forhold er bedst, fx i lavninger o.l. Regnvandssystemet bør udformes som sammenhængende systemer langs kanterne ved veje, stier og pladser.



Princip for grønne strukturer

Der skal sikres indpasning af forskellige former for grønne løsninger i lokalplanområdet. Lokalplanen giver derfor mulighed for, at indarbejde forskellige typer grønne rum såsom parker, begrønnede byrum, private haver, grønne vejrum, grøn parkering, landskabstrapperum, trærækker mv. Lokalplanen sikrer en helhedsorienteret beplantning mellem delområderne med mulighed for forskelligartede udtryk og typer af beplantning. Der skal arbejdes med en graduering af grønne friarealer med udgangspunkt i hosstående princip.

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.

For at danne et overblik over, om lokalplan 4-5-102 og kommuneplantillæg 4.037 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 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.

Natura 2000-område nr. 15, Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal ligger ca. 11 km nordvest for lokalplanområdet og er det nærmeste Natura 2000-område.

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

Resultatet af screeningen medfører, at der ikke skal foretages en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering.

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.

Det aktuelle areal ligger i udbredelsesområdet for en lille række landlevende arter opført på EU-habitatdirektivets bilag IV.

For disse arter vurderes lokalplanområdet at indgå som fouragerings-område og i begrænset omfang som rasteområde for Sydflagermus og Dværgflagermus.

Indenfor lokalplanområdet findes i dag en del træer og buske, af potentiel betydning som rasteområde og som ledelinier for flagermus. Især beplantningen omkring Tornhøjgård umiddelbart vest for Tornhøjcentret vurderes at opfylde levestedsbetingelserne som fourageringsområde og evt. rasteområde. Herudover vurderes lokalplanområdet ikke at opfylde levestedskravene for arter opført på EU-habitatdirektivets bilag IV. Gennem bevaring af lokalplanområdets eksisterende træer og buske – hegn og beplantninger, samt gennem etablering af nye grønne områder med træer og buske, kan forringelser af levestedsbetingelserne for flagermus, som følge af byfortætning mv., minimeres eller undgås.

Kommuneplanen

I Aalborg Kommunes hovedstruktur 2013 er Astrupstiforbindelsen mellem boligområdet og universitetsområdet udpeget som et højt prioriteret fokusområde. Ambitionen er at omdanne strækningen til bydelens nye rygrad via en fortætningsindsats, koblet med en ny mobilitetstænkning, hvor Tornhøjområdet bliver det nye lokale centrum i Aalborg Øst. En byfortætning er mulig med blanding af nye funktioner, grønne byrum og en ny kollektiv mobilitet.

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 4.5.C1 Tornhøj, 4.5.B5 Næssundvej m.fl., 4.5.O3 Tornhøjvej m.fl., 4.5.O4 Boldbaner mv. og 4.6.O2 Trekanten.

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

Kommuneplantillæg 4.037 offentliggøres samtidig med lokalplanen i et særskilt dokument.

Lokalplan 08-070 Bazar ved Humlebakken, Aalborg Øst

Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-5-102 ophæves lokalplan 08-070, Bazar ved Humlebakken, Aalborg Øst, i sin helhed.

Lokalplan 08-003 Himmerland Afd. 19 og 22

Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-5-102 ophæves lokalplan 08-003 Himmerland Afd. 19 og 22, for det område, der er omfattet af lokalplan 4-5-102.

Lokalplan 08-007 Tornhøj, Himmerland Afd. 20

Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-5-102 ophæves lokalplan 08-007 Tornhøj, Himmerland Afd. 20, for det område, der er omfattet af lokalplan 4-5-102.

Lokalplan 08-009 Institutionsområde, Tornhøj

Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-5-102 ophæves lokalplan 08-009 Institutionsområde, Tornhøj, for det område, der er omfattet af lokalplan 4-5-102.

Byplanvedtægt 32, Aalborg

Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-5-102 ophæves byplanvedtægt nr. 32 "Vedrørende et område beliggende syd for Smedegårdsvej i Aalborg Kommune" for det område, der er omfattet af lokalplan 4-5-102.

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 færdslens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Øvrige krav i medfør af anden lovgivning mv.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende uden for områder med særlige drikkevandsinteresser.

Der findes en privat drikkevandsboring på Tornhøjvej 2 (DGU nr. 34.3359). I forbindelse med nedrivning af eksisterende bygninger, skal boringen sløjfes i henhold til gældende lovgivning. Dokumentation for sløjfning skal indsendes til Aalborg Kommune.

Grundvandssænkning

Såfremt der i forbindelse med byggeri og anlæg i området er behov for grundvandssænkning, skal Miljø- og Energiforvaltningen i henhold til Vandforsyningsloven og Byggeloven orienteres inden igangsætning

Spildevandsafledning

Lokalplanområdet skal kloakeres iht. kommunens spildevandsplan. Ny bebyggelse skal separatkloakeres og tilsluttes kloaksystemet efter kommunens anvisninger.

I den efterfølgende konkrete sagsbehandling vil der blive taget stilling til de endelig krav til regnvandshåndteringen.

Afledning af overfladevand

Overfladevand skal så vidt muligt indarbejdes som rekreative elementer, der udnytter regnvandet lokalt. Regnvandet fra lokalplanområdet skal renses og drosles, gerne i et åbent vådt bassin, med søglignende karakter. Udgangspunktet er, at for eksisterende område må udledningen fortsætte som i dag. For nye områder, skal udledningen af regnvand reduceres til 1liter/sek./ha.

Håndteringen af overfladevandet skal ske i overensstemmelse med Aalborg Kommunes Klimastrategi/Bæredygtighedsstrategi. Etablering af fx regnvandsbede og vandgennemtrængelige belægninger på p-pladser, stier og udendørs opholdsarealer bør indtænkes, når der sker omdannelser i lokalplanområdet, til gavn for det lokale bymiljø.

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.

I forbindelse med byomdannelse er det hensigtsmæssigt at inddrage en affaldskonsulent fra Aalborg Forsyning, Renovation på et tidligt tidspunkt i projekteringsfasen, for generelt at sikre optimale løsninger for den totale affaldshåndtering.

Ved detailhandelsbutikker, bør der, afhængig af butikstypen, tages højde for og afsættes plads til, at kunderne kan aflevere tom emballage som eksempelvis flasker, malingrester mv. 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 støj-

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

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.

Opvarmning

I henhold til varmeforsyningslovgivningen må der ikke etableres solvarmepaneler, jordvarmepumper og varmeproducerende VE anlæg på bygninger udlagt til kollektiv varmeforsyning, 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 varmeforsyning, og at der ikke må etableres supplerende varmeinstallationer til den kollektive forsyning i området.

Aalborg Forsyning, Varme har vitale forsyningsledninger langs Humlebakken, Tornhøjvej og Astrupstien/Klarupstien samt ved Sebbersundvej. Disse er i de fleste tilfælde sikret ved tinglysning. Herudover er der udført en række ledningsanlæg, som forsyner de ekst. ejendomme i området. Oplysning om de eksisterende ledningsanlæg kan rekvireres ved Aalborg Forsyning, Varme.

Gas

Ifølge kommuneplanens retningslinje 14.1.9 om Bygas, skal der inden for Gasforsyningens område ved byfornyelse, samt ved nybyggeri efter lov om almene boliger, installeres bygas.

Jordforurening

En del af lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificering – og betragtes derfor som potentielt lettere forurenet. Hvis man etablerer offentlig legeplads, bolig eller børneinstitution skal man ifølge jordforureningslovens § 72 b sikre sig, at der på de ubebyggede arealer enten er varig fast belægning eller at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurenet.

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

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.

Planbestemmelser
Lokalplan 4-5-102

Nyt bydelscentrum ved Tornhøj, Tornhøj

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 udvikles som bydelscentrum og boligområde,

1.2 at Astrupstien og den eksisterende tunnelforbindelse opgraderes som hovedgade for gående, cyklister og kollektiv trafik i form af en mindre bus, der kan tilpasses den øvrige færdsel på Astrupstien,

1.3 at ny bebyggelse langs de centrale aktive gade- og byrum indrettes med åbne facader, hvor hovedindgange tilstræbes at orientere sig mod Astrupstien,

1.4 at lokalplanområdet indrettes med attraktive mødesteder i byrum og grønne friarealer placeret i bydelscentrum omkring tunnelen,

1.5 at ny bebyggelse gives en udformning, der sætter rammer for et kvalitetsrigt og levende bydelscentrum med arkitektonisk internt samspil og fokus på fortætning,

1.6 at området vejbetjenes fra Tornhøjvej, Venøsundvej, Hvalpsundvej og Sebbersundvej,

1.7 at eksisterende have ved Tornhøjgård danner ramme om ny park med bevarelse af den eksisterende blodbøg,

1.8 at ny bebyggelse indenfor byggefelt D2 og D4 alene kan anvendes til offentlige formål.

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 delområde A, B C, D og E, som vist på Bilag 1 og 2.

2.3 Zoneforhold
Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse, delområde A, B og D
Delområdernes primære brug er til byformål i centerområde. Åbne facader med publikumsorienterede funktioner skal etableres ud mod byrum og aktive gaderum jf. Bilag 2. Indenfor byggefelt D2 og D4 kan ny bebyggelse alene udnyttes til offentlige formål og kun indenfor byggefelt D3 må der etableres tæt-lave boliger. Kun indenfor byggefelterne A1, A2, A4, B1 og B2, må der etableres øvrige centerfunktioner og serviceformål.

- Boliger (etageboliger og tæt-lav)
- Butikker (dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker) ¤
- Øvrige centerfunktioner og serviceformål (frisør o.l., rejse-, turist-, billetbureau o.l.)
- Restaurant o.l. (bar, fastfood o.l., restaurant o.l.)
- Hotel o.l. (hotel, vandrehjem o.l.)
- Klinikker mv. (kiropraktor, læge, tandlæge o.l., terapi)
- Kontorer (administration, advokat, revisor o.l., arkitekt, ingeniør o.l., datarådgivning)
- Kontorer (administration, advokat, revisor o.l., arkitekt, ingeniør o.l., rådgivning, softwareproduktion).
- Service (bedemand o.l., ejendomsmægler o.l., forsikring, frisør o.l., markering, medievirksomhed, pengeinstitut, postkontor, reklamevirksomhed)
- Kulturelle formål (bibliotek, biograf, kirke, menighedshus, kirkegård, kulturformidling o.l., medborgerhus, museum, udstilling, galleri, musiklokale, teater)
- Fritidsanlæg (klub, forening, sport)
- Undervisning (kursus, konference, skole)
- Institutioner (børneinstitution, døgncenter, forsorg, ungdomsboliger, ældreboliger, ældreinstitution)
- Rekreative formål (grønne områder, parker, torve, pladser o.l.)
- Tekniske anlæg (små antenneanlæg, P-pladser, pumpestation o.l., små transformere, vejanlæg, støjdæmpende foranstaltninger)**
- Værksteder o.l. (e-handel o.l., elinstallatør, elektroteknik, postordrevirksomhed)

¤ Butikker må kun etableres indenfor det afgrænsede bydelscenter til butikker, der er vist på Bilag 2.

Maks. bruttoetageareal til butikker inden for lokalplanområdet er 8.000 m^2. Maks. butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 3.500 m^2 og for udvalgsvarebutikker 1.000 m^2. Til butikkens bruttoetageareal medregnes ikke personalerum.

** Som hovedregel kun tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning.

Indenfor byggefelt D2 og D4 må ny bebyggelse kun anvendes til offentlige formål, fx børneinstitutioner, idrætshal mv., som kan fungere i samspil med eksisterende nabobebyggelse (Trekanten og Byggeren).

3.2 Anvendelse, delområde E (Astrupstien)
Delområdets primære brug er til rekreative og infrastrukturelle formål i forbindelse med Astrupstien:

- Rekreative formål (grønne områder, parker, torve, pladser o.l.)
- Tekniske anlæg (små transformere, vejanlæg)

3.3 Anvendelse, delområde C (Humlebakken)
Delområdet er udlagt som vejanlæg:

- Tekniske anlæg (vejanlæg, støjdæmpende foranstaltninger)

4. Udstykning

4.1 Udstykningsprincip
Ingen bestemmelser. Det betyder, at eventuel udstykning indenfor lokalplanområdet skal ske i henhold til udstykningslovens almindelige bestemmelser.

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Nedrivning, delområde A og B
Eksisterende bebyggelse indenfor delområde A og B kan nedrives.

5.2 Byggefelter, delområde A, B og D
Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på Bilag 2. Bygningsdele som ramper, trapper o.lign. kan etableres udenfor byggefelterne, når de etableres under hensyn til trafikafvikling og områdets øvrige funktioner.

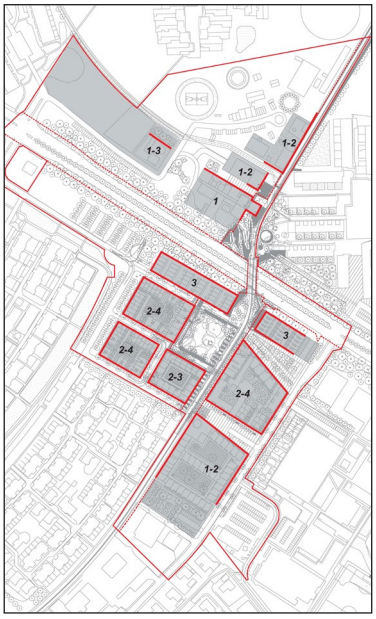
Undenfor byggefelt A1 kan der etableres rampe til vareindlevering, som vist på Bilag 2. Vareindlevering skal være nedgravet og inddækkes med grønt/græs, således at den indgår som en integreret del af det omgivende terræn.

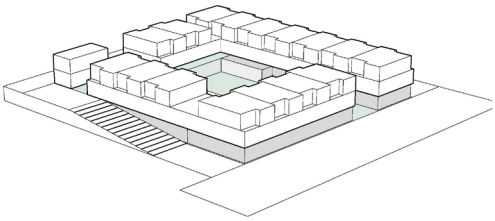
Indenfor byggefelterne A1 og B1 skal ny bebyggelse disponeres så de danner en støjmur mod Humlebakken jf. afsnittet "Støj" på s. 12.

Mellem byggefelt D1 og D4 kan der etableres en forbindelsesgang.

5.3 Sekundære bygninger, delområde A, B og D
Uden for byggefelterne kan der i mindre omfang etableres sekundære bygninger og anlæg såsom cykel- og redskabsskure, garager, miljøstationer, teknikbygninger, markedsboder o.lign.

5.4 Områdevis udbygning
Nybyggeri og ombygning kan udføres områdevist. Byggeri skal derfor udføres således, at de enkelte områder fremstår som passende afsluttende enheder og på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende udbygninger.





Princip for varierende etagehøjde ift. terræn svarende til byggefelt A4

5.5 Bebyggelsesmuligheder, delområde A, B og D

Bebyggelse skal opføres med følgende maks. etageantal, bygningshøjder, maks. bygningsaftryk (m^2) og maks. byggeret. De angivne bygningshøjder er eksklusiv tekniske installationer på tag fx elevatorskakt og ventilation.

Byggefelt	Bygningsaftryk	Etager + højde	Byggeret
A1: 2.600 m^2	2.600 m^2	3 etager - 15 m	5.460 m^2
A2: 3.600 m^2	1.700 m^2	2-4 etager - 15 m	4.900 m^2
A3: 2.550 m^2	1.300 m^2	2-4 etager - 15 m	3.700 m^2
A4: 2.300 m^2	1.500 m^2	2-3 etager - 15 m	2.800 m^2
B1: 1.400 m^2	1.400 m^2	3 etager - 15 m	2.550 m^2
B2: 5.500 m^2	2.600 m^2	2-4 etager - 15 m	8.540 m^2
B3: 9.300 m^2	4.950 m^2	1-2 etager - 10 m	7.440 m^2
D1: 3.350 m^2	-*	1 etager - 6 m	1.850 m^2
D2: 2.550 m^2	-*	1-2 etager - 10 m	1.000 m^2
D3: 2.050 m2	-*	1-3 etager - 15 m	1.000 m^2
D4: 1.200 m^2	1.000 m^2	1-2 etager - 10 m	1.000 m^2

-* Ingen bestemmelser

Bygningshøjder måles fra et fastsat niveauplan gældende for det enkelte byggefelt/byggeområde. Der må kun bygges i 4 etager, hvis den øverste etage (4. etage) etableres som grønt tag til ophold.

Etageantal kan variere ift. terræn jf. princippet til venstre.

Der tillades mindre afvigelser ift. ovenstående bygningsaftryk og bebyggelsesprocent. Minimering af skyggegener skal dokumenteres gennem skyggestudier ifm. byggesagsbehandlingen for ny bebyggelse.

5.6 Facadebyggelinje

Bebyggelse skal placeres med facaderne i de facadebyggelinjer, som er vist på Bilag 2.

Princip for bebyggelsesstruktur

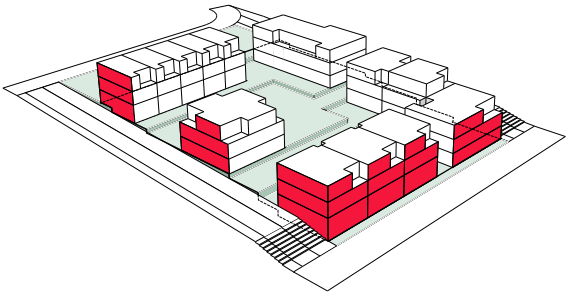
Indenfor alle byggefelter må facadebyggelinjen opbrydes med åbninger i hele bebyggelsens højde. Åbningerne må ikke være bredere end ca. 15 m og maks. udgøre ca. 40% af byggefeltets enkelte side. Facader skal ligge parallelt med facadebyggelinjen men der må ske tilbagetrækning på op til 4 m, dog maksimalt 2 m i byggefelt A2 ud mod Tornhøjhave. Hvor der på Bilag 2 er angivet åbne facader må der ikke ske tilbagetrækning.

Facaderne må tilbagetrækkes med eksempelvis tagterrasser for etager over stueetagen.

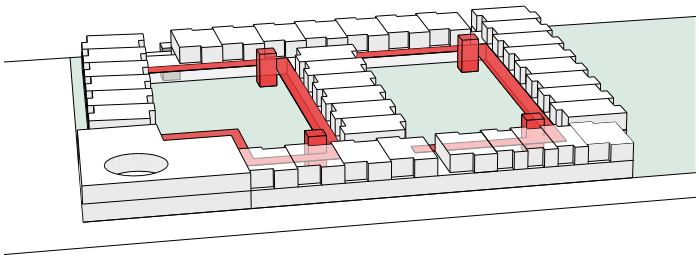
Indenfor byggefelterne A2 og A3 skal facadebyggelinjer opbrydes med åbninger og mulighed for at sive igennem.

Åbne facader, jf. Bilag 2, må pr. byggefelt opbrydes med én åbning i hele bebyggelsens højde. Åbningen må ikke være bredere end 10 m.

Til venstre: princip for facadebyggelinje



Til højre: princip for åbne svalegange



5.7 Bygningsfremspring

Mindre bygningsdele som karnapper, altaner og lignende må fremrykkes op til 1,50 m fra facadebyggelinjen.

Åbne svalegange må kun etableres, såfremt de integreres som en del af facaden og ikke hvor de er synlige fra offentlige veje, stier og byrum.

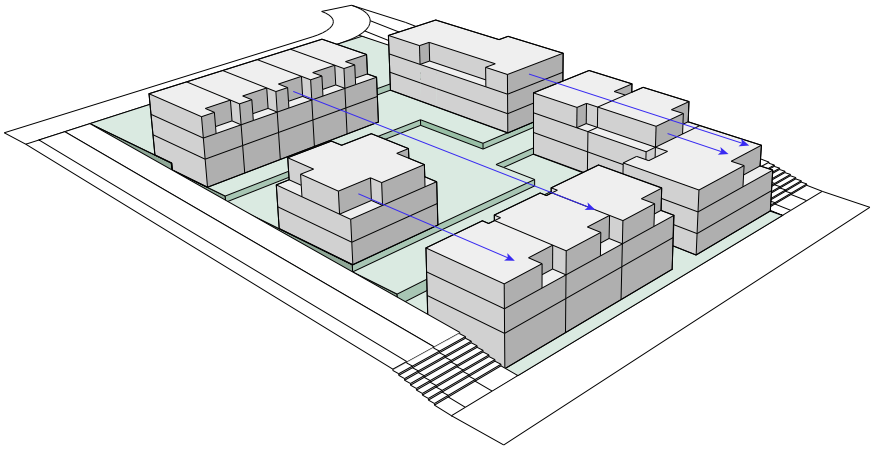
6. Bebyggelsens udseende

6.1 Generelt

Området skal fremtræde som et kompleks af forskellige typer bebyggelse i en homogen udformning og arkitektur, men hvor et nutidigt udtryk og et fælles internt farve- og materialevalg er med til at binde området visuelt sammen og give det sin egen unikke identitet. Indenfor byggefelterne A2 og A3 må ny bebyggelse ikke fremstå som lukkede karréer. Bebyggelsen skal udformes i samspil med eksisterende terræn.

Etageboliger skal indrettes så udsigtsforhold og lysforhold/soloriente-ring optimeres for den enkelte lejlighed.

Ny bebyggelse skal tilpasses det eksisterende terræn, hvilket giver forskel på bygningsanlæggenes gulvkoter.



Princip for bebyggelsens tilpasning med terræn - med opholdsarealer og gode udsigtsforhold

6.2 Facader

De halvoffentlige funktioner i stueetagen, jf. Bilag 2, skal orienteres med åbne facader ud mod byrum og aktive gaderum. De åbne facader skal have et åbent og transparent udtryk, mens øvrige facader kan være mere lukkede i deres formsprog.

Facader skal som hovedprincip fremtræde som blank mur, pladebeklædning, beton eller som pudsede flader. Mindre facadepartier, enkeltstående facader, gavle eller bygningsdele/detaljer kan fremtræde i andre materialer og farvenuancer, hvis det tilfører dynamik til bebyggelsen. Der kan anvendes kontrastfarver på bygningsdetaljer og mindre bygningsdele som døre, afskærmning på altaner/terrasser, ved indgangspartier og lignende. Facaderne må ikke fremtræde monotone og bastante men skal udformes med internt samspil i facaderytme mellem murværk, vinduesåbninger og øvrige bygningsdetaljer.

Der kan anvendes følgende materialer eller kombinationer heraf: Tegl (ikke som plader), beton/fiberbeton (uden synlige fuger), eternit, glas, træ, zink, stål, cortenstål og skiffer. Anvendes f.eks. kobber, zink og stål skal materialet overfladebehandles. Der kan endvidere integreres solcellepaneler og ske begrønning af facader.

Overflader og farver på sekundære bygninger, jf. 5.2, skal harmonere med øvrig bebyggelse.

Der bør arbejdes med materialer, som ikke medfører krav om rensning af regnvand inden det anvendes rekreativt eller i et regnvandsbassin.

6.3 Ventilationsafkast

Ventilationsafkast og / eller ventilationsmotorer skal afskærmes og integreres i bygningens arkitektur.

6.4 Taghældning

Tage skal udføres, så de syner flade (med op til 5º hældning).

6.5 Tagbeklædning

Tagbeklædningen skal udføres i ensartede materialer for ny bebyggelse såsom tagpap, metalplader (overfladebehandlet) eller "grønt tag" (mos sedum, græstørv o.lign.). Mindre tagpartier eller tag på mindre bygningsdele kan endvidere dækkes med glas.

Flade tage kan udnyttes som enten ekstensive eller intensive grønne tage. Ved intensive grønne tage kan tagfladen udnyttes til ophold og anvendes som ekstra friareal. Anvendes intensivt grønt tag medregnes dette som en etage.

6.6 Skilte

Skilte skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning, og må hverken helt eller delvis dække arkitektoniske elementer som fx udvendige døre, vinduer, gesimser, bånd, indfatninger og pilastre, eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende.

Skilte må ikke opsættes på tage, eller således at dele af skiltet rager op over facaderne.

Evt. fritstående skilte, pyloner e. lign. langs Humlebakken skal indpasses det omgivende miljø. Der må højst være et skilt pr. indkørsel fil indkøbscentre, skiltehøjde over terræn må maksimalt være 3 meter og skiltefladen maksimalt 3 m^2.

Aalborg Kommune skal give tilladelse til skiltning. Derfor opfordres man til at kontakte kommunen for råd og vejledning, inden skiltene udarbejdes og opsættes.

6.7 Lysskilte/belyste skilte

Lysskilte eller belyste skilte må ikke være til gene for omgivelserne. Der må ikke anvendes gennemskinnelige lyskasser. Kun skrifter og symboler må gennemlyses. Eventuelle spotlamper og armaturer skal være spinkle og udføres i materialer og farver, der er neutrale i forhold til facaden, de opsættes på.

Der må ikke opsættes laserlys eller dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer.

6.8 Orienteringsskilte

Orienteringsskilte, herunder fælles oplysnings- og henvisningsskilte, skal udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Udendørs opholdsarealer - generelt

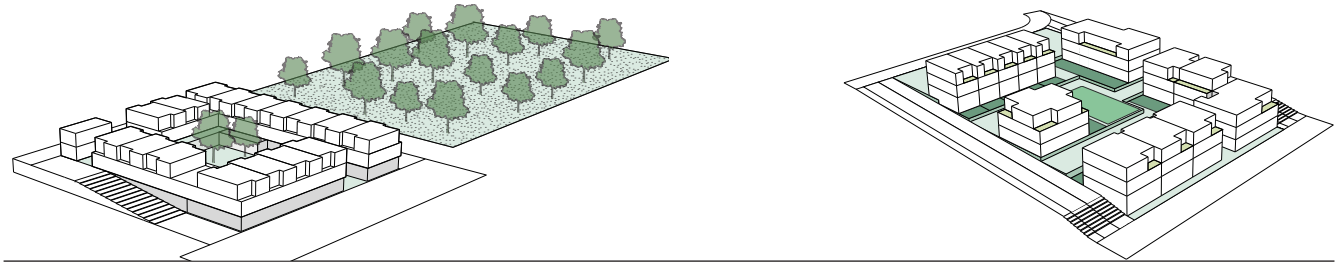
Inden anlægsarbejde påbegyndes, skal der udarbejdes detaljerede planer for de aktuelle udendørs opholdsarealer, grønne områder, vejrum og parkering - herunder for beplantning, belægning, opholdsfaciliteter o.l. - som skal godkendes af Aalborg Kommune.

De udendørs opholdsarealer skal indrettes og beplantes, så der opnås en god helhedsvirkning. Hermed menes, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering. Det skal samtidig sikres, at de funktioner, der indpasses, ikke generer hinanden. Ved de ubebyggede arealers indretning lægges der vægt på biologisk mangfoldighed for at fremme områdets biodiversitet.

Der lægges vægt på varierede rekreative oplevelser på opholdsarealerne, som skal udformes så de i videst muligt omfang tilgodeser adgangsforhold for handicappede.

For at sikre mindst mulig forringelse af levestedsbetingelserne for Bilag

Princip for udendørs opholdsarealer



IV-arter, skal eksisterende beplantning af træer og buske i videst muligt omfang bevares og suppleres med nye grønne områder.

Overfladevand kan med fordel indarbejdes som et rekreativt element i de udendørs opholdsarealer.

Der findes mange kvalificerede måder at indrette opholdsarealer på. Derfor stiller lokalplanen ikke krav om, at det skal ske på en bestemt måde. Som led i byggesagsbehandlingen skal bygherren dokumentere, at opholdsarealerne kan indrettes med de ønskede funktioner. Dokumentationen skal som hovedregel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægninger og beplantning er vist. Beplantning bør overvejende være egnstypiske plantearter - gerne i forskellige variationer og i flere lag.

7.2 Private opholdsarealer - byggefelter i delområde A, B og D

Indenfor byggefelterne i delområde A, B og D skal der udlægges udendørs opholdsareal svarende til mindst 15 % af det samlede etageareal. Opholdsarealer kan etableres som traditionelle haver, taghaver, tagterrasser samt altaner ifm. bebyggelsen.

Ovenstående gælder ikke for byggefelterne A1, B1, D1, D2 og D4 jf. Bilag 2.

7.3 Fælles opholdsareal (Tornhøjhave) - delområde E

Der udlægges et fælles grønt opholdsareal, Tornhøjhave, for hele lokalplanområdet som angivet i princippet på Bilag 2.

Tornhøjhave skal gives en overvejende grøn og parklignende karakter bestående af græs med spredte grupper af træer, buske, blomster mv. samt faciliteter for leg og ophold. Ved indretning af Tornhøjhave skal

Visualisering af mulig byrumskarakter ved Tornhøjhave

eksisterende havekarakter bevares med udgangspunkt i den eksisterende beplantning, der i videst muligt omfang skal bevares.

Blodbøgen indenfor delområde E, der er markeret på Bilag 2, skal bevares jf. pkt. 7.5.

Beplantningen kan udtyndes og beskæres som en del af den almindelige vedligeholdelse.

7.4 Grønne rum mellem byggefelter - delområde A, B og D

Fælles opholdsarealer, veje og stier, mellem byggefelterne, skal gives en sammenhængende men varieret og grøn karakter jf. princippet på side 14.

Der skal arbejdes med forskellige typer grønne rum såsom parker, begrønnede byrum, grønne vejrum, grøn parkering, landskabstrapperum, trærækker mv. Der gives mulighed for forskelligartede udtryk og typer af beplantning såsom træer, buske, blomster, græsflader mv. De enkelte delområder kan hver især indrettes på unikke og eksperimenterende måder.

Træerne skal være opstammede og skal fordeles harmonisk i hele området. Der skal sikres tilstrækkelige vækstmuligheder til beplantningen.

7.5 Bevaringsværdige træer

Træer, der har en stammediameter på mere end 25 cm, er i princippet bevaringsværdige og må ikke fældes. Træerne skal fremgå af en plan for de udendørs opholdsarealer, jf. 7.1, med angivelse af, hvilke træer der bevares og hvilke der ikke gør. Planen skal godkendes af Aalborg Kommune. Blodbøgen, jf. Bilag 2, skal bevares.

Såfremt der er træer i byggefelter, hvor der skal bygges, kan disse fjernes.

Syge eller døde træer kan normalt fjernes mod, at der plantes et nyt træ, der på sigt bliver et markant træ, der kan erstatte det fjernede træ.

7.6 Beplantning langs Humlebakken

Kanten mod Humlebakken skal fremtræde med en sammenhængende beplantning og må kun anvendes til grønt areal og til etablering af eventuelle støjdæmpende foranstaltninger. Eksisterende beplantning skal i videst muligt omfang bevares.

Ovenstående gælder ikke for område E.

Der kan af hensyn til indkig til området ske mindre reduktion i den eksisterende træbeplantning, ligesom erstatningsbeplantning kan ske med træer med åben vækstform, fx højstammede træer.

7.7 Beplantning og indretning af parkeringspladser

Beplantningen skal have rumskabende effekt, underopdeles og indrettes med beplantning, fx trærækker suppleret med underbeplantning.

Parkeringsflader på terræn kan med fordel indrettes multifunktionelt - fx en kombination af parkering, sport og regnvandshåndtering.

7.8 Udendørs oplag

Udendørs oplag må kun finde sted inden for hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen. Oplaget må ikke være synligt fra omgivelserne.

7.9 Befæstelse af veje mv.

Veje, fortove, stier, parkeringsarealer og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion. Medmindre overfladevand anvendes rekreativt kan fladerne befæstes med vandgennemtrængende belægningstyper, fx græsarmering, belægningssten med brede fuger, vandgennemtrængelig asfalt o.l.

Færdselsarealer for gående skal anlægges med fast belægning.

En fast belægning, fx i form af asfalt, fliser e.lign. er vigtig med hensyn til tilgængeligheden for handicappede, men også til visse former for leg eller anden udfoldelse fx rulleskøjter. Tilgængelighed for handicappede, svagtseende, børnefamilier med barnevogne mv. skal indrettes i overensstemmelse med Aalborg Kommunes handicappolitik.

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

7.10 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. Der skal vælges armaturtyper, som ikke blænder eller oplyser andet end vej- og stiarealer.

Udvalgte anlæg, flader, beplantninger o.l. kan evt. belyses eller markeres med effektbelysning.

7.11 Terrænregulering - generelt

Terrænregulering skal ske efter en samlet plan for det enkelte byggefelt/byggeområde med individuelt fastlagt niveauplan samt tilhørende ubebyggede arealer.

Ny bebyggelse og opholdsarealer skal tilpasses det eksisterende terræn. Der skal laves plateauer med niveaufri adgang til bebyggelse fra to sider, terrasserede byrum, landskabstrapper mv.

Af hensyn til vareindlevering mv gives i byggefelt A1 mulighed for at terrænregulere til stueplanniveau ved nordlig gavl-facade, mod p-areal.

I forbindelse med anlæg af veje, regnvandsbassiner o.l. tekniske anlæg til områdets lokale forsyning kan der ske nødvendig supplerende terrænregulering. Eventuelle skråningsanlæg, støttemure o.l. skal bear-

bejdes med fx belægning/trappeanlæg, bede, beplantning o.l., så området fremstår velfungerende - både visuelt og funktionelt.

Terrænreguleringsplaner udarbejdes med udgangspunkt i koteplanen for det eksisterende område.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Veje

Vejadgangen til delområde A skal ske fra Hvalpsundvej, til delområde B fra Tornhøjvej/Venøsundvej og til delområde D fra Sebbersundvej. Vejenes forløb skal i princippet etableres som vist på Bilag 2.

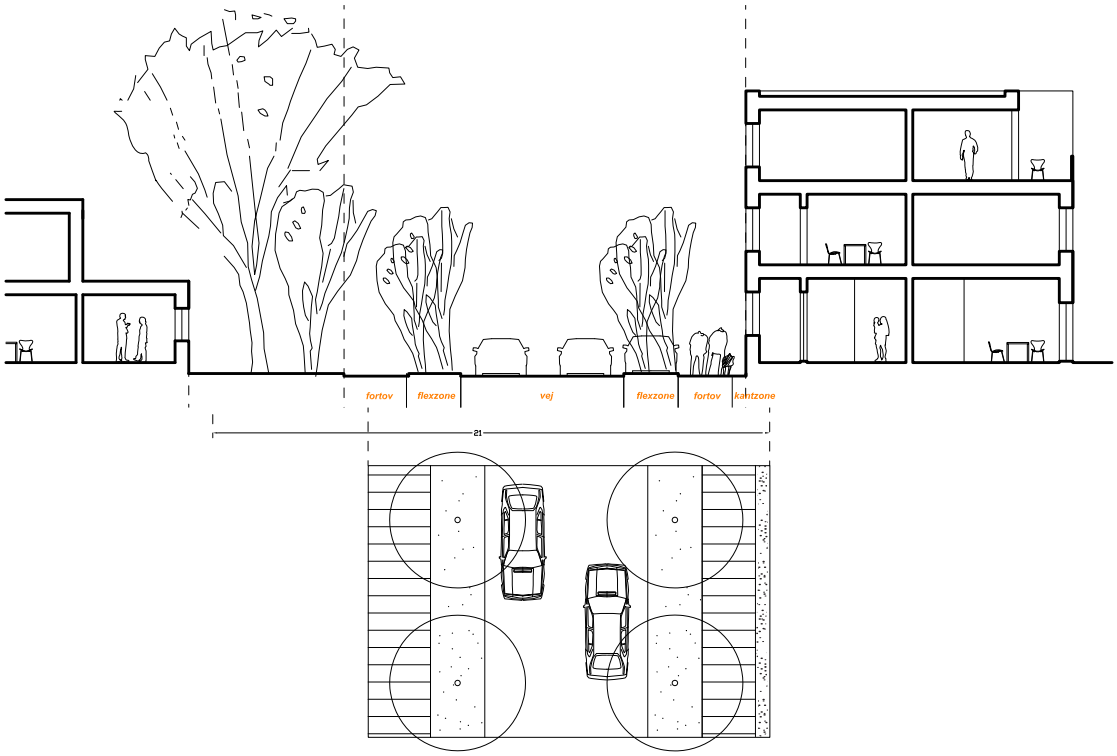
Nye veje i lokalplanområdet skal etableres som enten lokalveje (30 km/t) eller stikveje (15 km/t) jf. Bilag 2.

Vejene anlægges i henhold til vejlovgivningen og kan udformes som vist på principillustrationen nedenfor.

Hvor vejen ender blindt skal der være vendemulighed for en 10 m lastbil.

Stikveje kan anlægges som opholds- og legeområder efter færdselslovens bestemmelser.

Nye veje og stier til de enkelte delområder og byggefelter, jf. Bilag 2, skal etableres inden ibrugtagning.



Referencebillede af oplyst tunnel

Ved projektering af vejen skal sikres, at der bliver tilstrækkelig manøvrerum for renovationsvogne, ligesom vejen skal være beregnet for en trafikbelastning på min. 18 tons akseltryk og være fri for hindringer mv.

8.2 Astrupstien - delområde E

Der udlægges areal til en minimum 10,0 m bred hovedsti, som vist i princippet på Bilag 2.

Det anbefales, at rabat langs stien udføres som en lunke, hvor regnvandet kan nedsive.

Vegetationen i lunken skal være salttolerant, så den kan tåle saltpåvirket overfladevand i vinterhalvåret.

Tunnelen under Humlebakken skal renoveres og etableres i sammenhæng med den øvrige del af Astrupstien. Tunnelen skal etableres med en minimumshøjde på 3,0 m. Underføringen anlægges i henhold til vejlovgivningen.

Tunnelen skal opgraderes med tryghedsfremmende tiltag såsom lys og gode orienteringsmuligheder. Det er afgørende at udformningen af arealerne ved indgangen til tunnelen får en indbydende karakter. Vægge i tunnelen skal bearbejdes og bidrage til en visuel oplevelse.

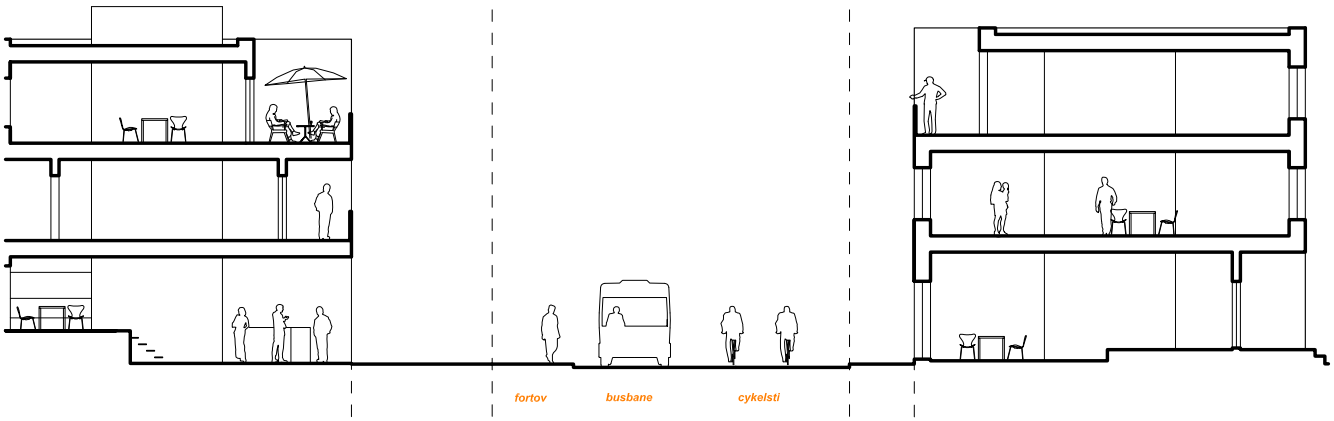
8.3 Øvrige stier - delområde A, B og D

Der udlægges areal til stier som vist i princippet på Bilag 2. Stierne kan etableres som fortove eller som del af aktive gaderum.

Med "i princippet" menes, at stierne kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet. Tilslutningen til andre stier og veje vil finde sted som vist på bilaget.

Færdselsarealer kan med fordel indrettes med et materialevalg, der afspejler og afgrænser de forskellige færdselsarealers funktioner.

Stierne får status af offentlig sti.



Principsnit af Astrupstien

8.4 Parkering

Der skal udlægges areal til parkering, som angivet i de vejledende normer, der fremgår af kommuneplanens Bilag F.

I indeværende lokalplan anlægges parkeringspladser i henhold til parkeringsnormen for midtbyen. Parkeringsarealer udlægges som i princippet på Bilag 2.

Der forventes en vis dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne for ny bebyggelse i delområde B. Se pkt. 8.6.

8.5 Cykelparkering

Der skal etableres cykelparkering i overensstemmelse med de vejledende normer for cykelparkering, der fremgår af kommuneplanens Bilag F.

Cykelparkering bør etableres i nærhed af indgange, så det synliggøres, at hvis man cykler, så kan man parkere tæt på.

8.6 Parkering, dispensationsmulighed

Såfremt det ikke er muligt at etablere det beregnede antal parkeringspladser inden for egen grund eller areal disponeret til formålet, kan parkeringskravet opfyldes ved en tinglyst, tidsubegrænset lejekontrakt på de nødvendige P-pladser. Det er en forudsætning, at P-pladserne findes i kvarteret.

9. Tekniske anlæg

9.1 Opvarmning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning.

For bygninger, der opfylder Bygningsreglementets krav til lavenergibyggeri, skal kommunen dispensere for tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning, hvis bygherren ansøger herom. Dette gælder dog ikke blokvarmecentraler.

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

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.

Der skal endvidere afsættes areal til fælles opsamling af genanvendelige materialer, som fx papir og glas.

Affaldsopsamlingen kan ske i kuber eller, hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt, i underjordiske affaldsløsninger. Ved under-

jordiske løsninger opnås mindre synlige anlæg, ligesom støjgenerne mindskes.

9.4 Kloakering og håndtering af regnvand/overfladevand
Lokalplanområdet skal separatkloakeres i overensstemmelse med Aalborg Kommunes Spildevandsplan.

Ny bebyggelse må ikke, uden Aalborg Kommunes tilladelse, tages i brug, før bebyggelsen er separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter kommunens anvisninger.

Regnvand/overfladevand skal håndteres ud fra en samlet plan i området.

Regnvand skal nedsives, fordampes eller forsinkes til 1 l/s pr. ha inden afledning til recipient.

Forsinkelse kan ske i et sammenhængende system af fx åbne bassiner, lunker, grøfter, kanaler, regnbede o.l., der indgår som rekreative elementer i områdets fri- og opholdsarealer. Der gives også mulighed for etablering af grønne tage.

Såfremt regnvand ikke kan håndteres på egen grund, kan kravet ift. lokal afledning af regnvand opfyldes ved en tinglyst, tidsubegrænset kontrakt på de nødvendige arealer. Det kan være nødvendigt at etablere et spildevandslaug i området, hvor fælles håndtering af regnvand løses efter kommunens anvisninger.

9.5 Antenner, paraboler og lign.
Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlig veje og stier, og må ikke placeres højere end hovedbygningens tag.

9.6 Anlæg til solenergi
Solcelleanlæg o.l. kan opsættes såfremt det sker under hensyntagen til bygningens arkitektur. Eventuelle anlæg skal opsættes på eller integreres i tagflader eller facader.

10. Miljø

10.1 Miljøpåvirkninger fra aktiviteter på området
Der må kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1-3, se kommuneplanens Bilag A.

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

Støj fra butikker, restaurationer m.v. i form af ventilation, køleanlæg, varelevering m.v. skal afskærmes, så støjniveauet for evt. nabobeboelse kan overholdes.

Varelevering kan eventuelt ske i en lukket støjafskærmet sluse eller bygningsdel.

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

10.2 Støj fra biltrafik

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

Se desuden kommuneplanens retningslinje 13.3.

Ved byggeri ud mod Humlebakken og den nordlige del af Tornhøjvej er beregnet overskridelse af støjniveau på udendørs opholdsarealer, herunder taghaver, boliger, kontorer mv. Det forudsættes derfor, at ny bebyggelse skal etableres med fx lyddæmpende ruder, dobbeltfacadeløsninger, ventilationsvinduer eller lignende.

Det forudsættes endvidere, at støj fra trafikken skal sænkes gennem yderligere tiltag, fx støjdæmpende asfalt og/eller nedsættelse af hastighed på Humlebakken.

10.3 Grundvandssænkning

Såfremt der i forbindelse med byggeri og anlæg i området er behov for grundvandssænkning, skal Miljø- og Energiforvaltningen i henhold til Vandforsyningsloven og Byggeloven orienteres inden igangsætning

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

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

12.1 Betingelser, hele området

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

- Veje skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.1.
- Stier skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.2 og 8.3.
- Parkering skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.4, 8.5 og 8.6.
- Beplantning og anlæg af fællesarealer mv. skal være udført i overensstemmelse med pkt. 7.
- Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektiv varmeforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning, jf. pkt. 9.1.
- Bebyggelsen skal være separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Aalborg Kommunes anvisning jf. pkt. 9.4.
- Ny eller ombygget bebyggelse må ikke tages i brug før det er dokumenteret, at grænseværdier for udendørs og indendørs støj fra trafik er overholdt, jf. 10.3.

Aalborg Kommune henleder opmærksomheden på Planlovens § 15, stk. 2, nr. 12 og Byggelovens § 4. Heraf fremgår bl.a., at kommunen, allerede inden påbegyndelse af et byggearbejde, kan stille krav om udførelse af afskærmende foranstaltninger, som fx støjvolde - alternativt, at der stilles økonomisk sikkerhed for, at anlæggene udføres.

Det vil sige, at der ikke kan meddeles byggetilladelse før støjafdæmpende foranstaltninger er anlagt, eller der er stillet økonomisk sikkerhed, således at arbejdet kan blive udført senere, dog senest inden byggeriet tages i brug.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Ophævelse af lokalplan 08-070 Bazar ved Humlebakken, Aalborg Øst
Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-5-102 ophæves lokalplan 08-070, Bazar ved Humlebakken, Aalborg Øst, i sin helhed.

13.2 Ophævelse af lokalplan 08-003 Himmerland Afd. 19 og 22
Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-5-102 ophæves lokalplan 08-003 Himmerland Afd. 19 og 22, for det område, der er omfattet af lokalplan 4-5-102.

13.3 Ophævelse af lokalplan 08-007 Tornhøj, Himmerland Afd. 20
Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-5-102 ophæves lokalplan 08-007 Tornhøj, Himmerland Afd. 20, for det område, der er omfattet af lokalplan 4-5-102.

13.4 Ophævelse af lokalplan 08-009 Institutionsområde, Tornhøj
Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-5-102 ophæves lokalplan 08-009 Institutionsområde, Tornhøj, for det område, der er omfattet af lokalplan 4-5-102.

13.5 Ophævelse af Byplanvedtægt 32, Aalborg
Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-5-102 ophæves byplanvedtægt nr. 32 "Vedrørende et område beliggende syd for Smedegårdsvej i Aalborg Kommune" for det område, der er omfattet af lokalplan 4-5-102.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

Den endeligt godkendte lokalplan

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 varmeforsyning, 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.

15.8 Ejendomme udlagt til offentlige formål
Hvis en ejendom, som er udlagt til offentlige formål, ikke kan bruges på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse forudsætninger kræve, at kommunen overtager den.

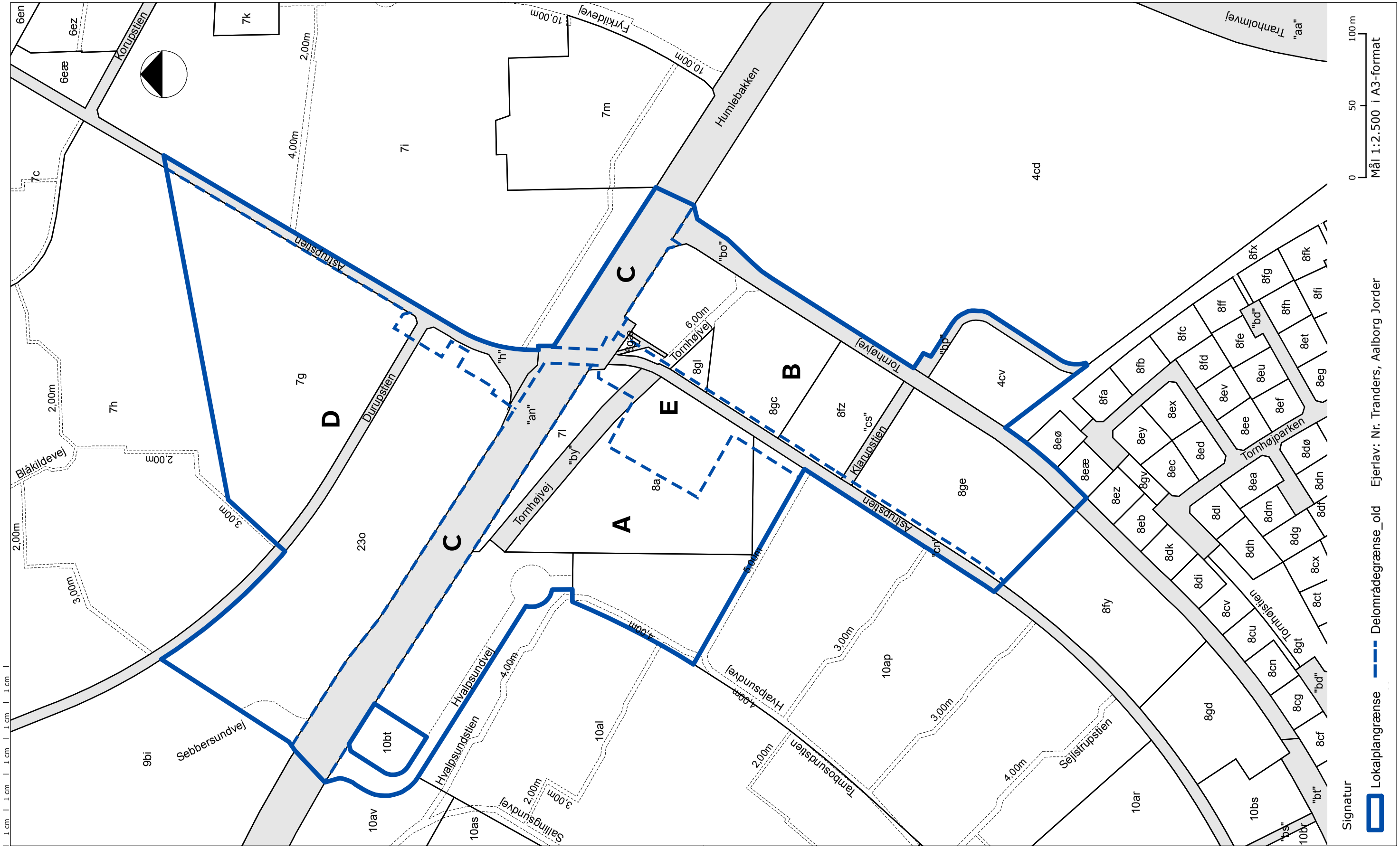
Godkendelse

Lokalplanen er endeligt godkendt af Aalborg Byråd den 29. februar 2016

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 9. marts 2016
Fra denne dato gælder lokalplanens retsvirkninger

Matrikelkort
Lokalplan 4-5-102

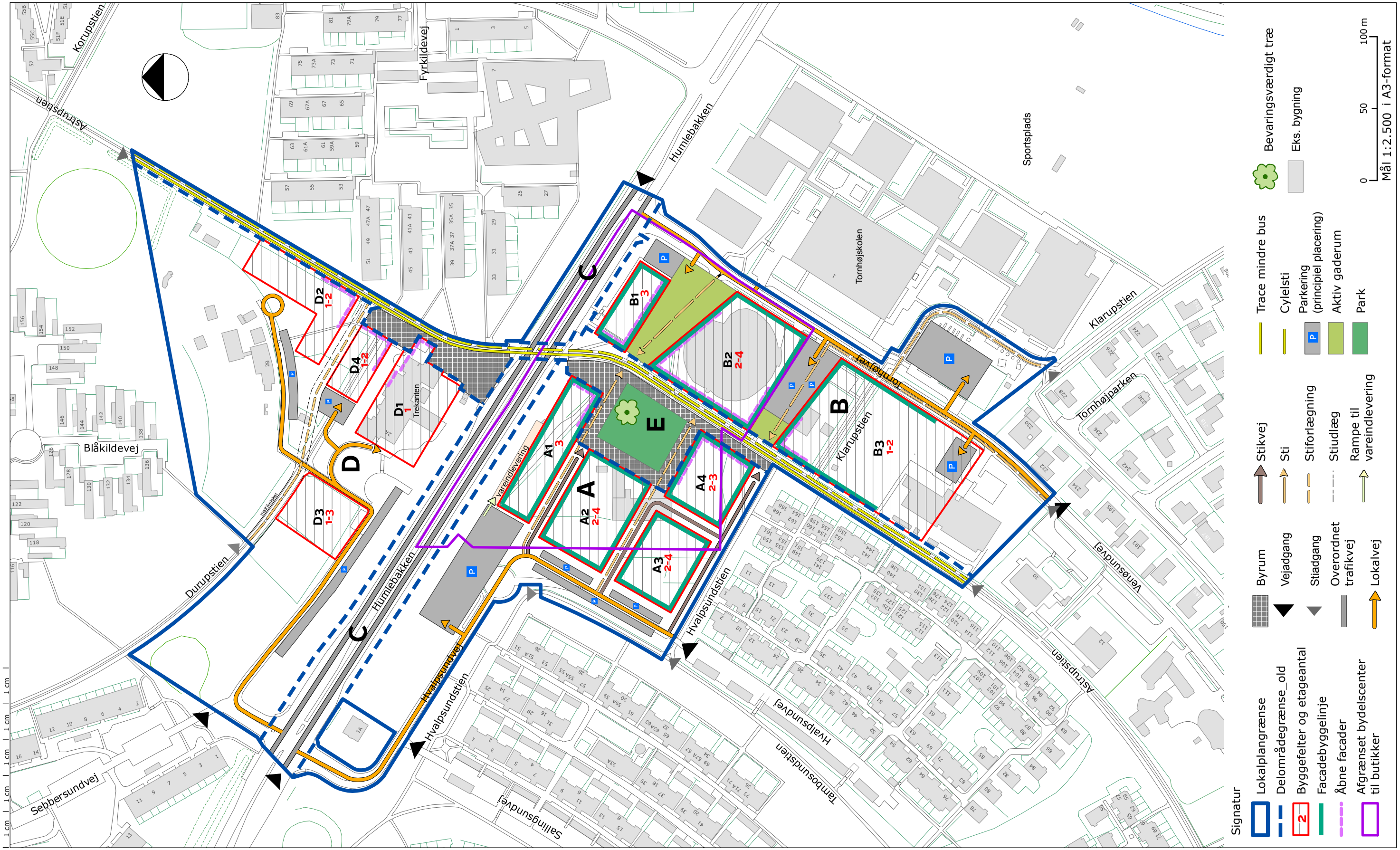
Nyt bydelscentrum ved Tornhøj, Tornhøj



27.1.2016 - Bilag 1

Arealanvendelse
Lokalplan 4-5-102

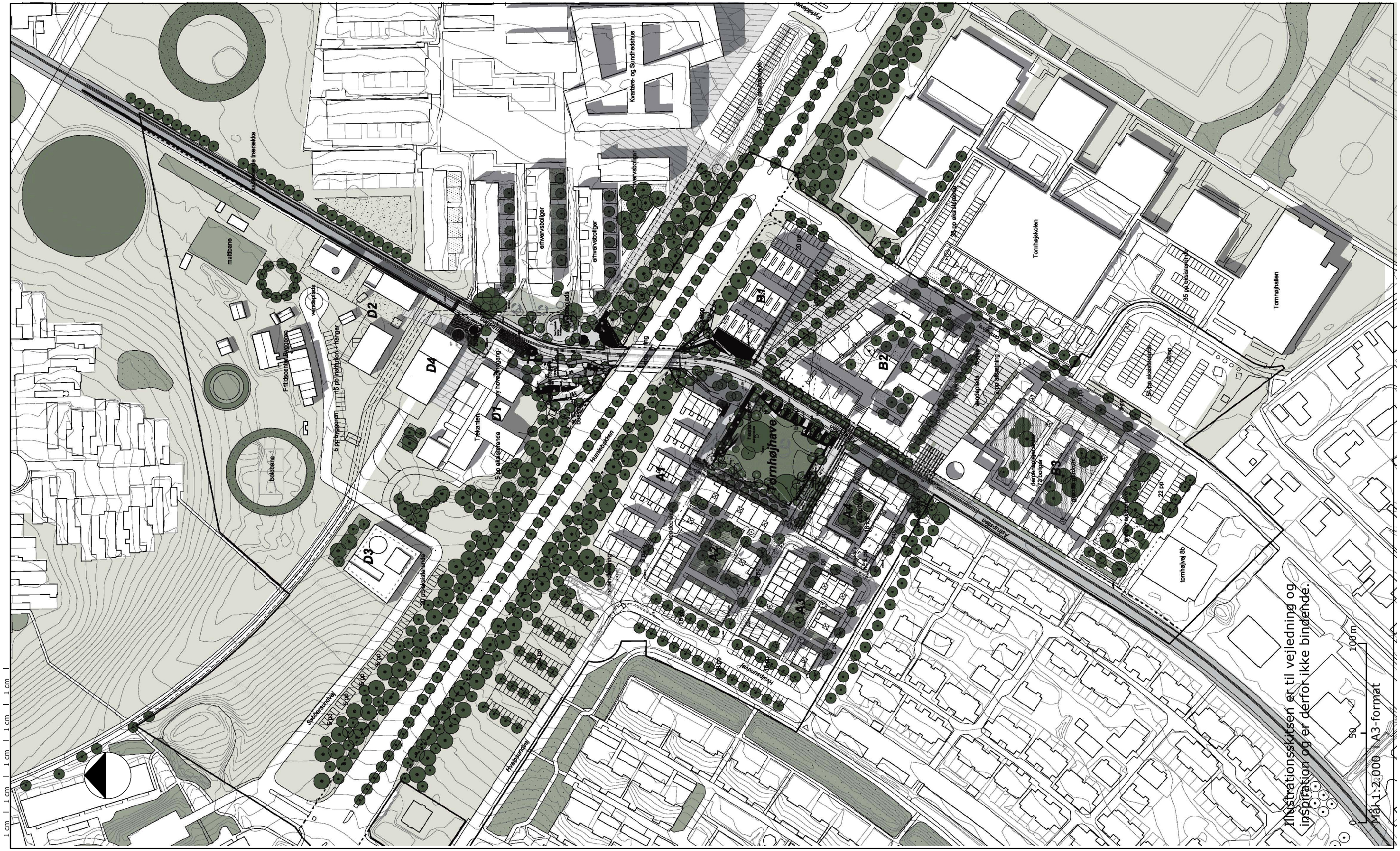
Nyt bydelscentrum ved Tornhøj, Tornhøj



27.1.2016 - Bilag 2

Illustrationsskitse
Lokalplan 4-5-102

Nyt bydelscentrum ved Tornhøj, Tornhøj


Kvarters- og Sundhedshus
erhvervsboliger
erhvervsboliger
erhvervsboliger
multibane
boldbane
Frifidscenter Tornhøj
vejeplads
D2
D4
D1
D3
Tekanten
Hunkebakken
Tornhøjhave
B1
B2
B3
A1
A2
A3
A4
Tornhøjskolen
Tornhøjhallen
tornhøjvej 8b
Sødhersundvej
Hvejsundvej
Helsingørvej
Fyrdelsvej
Aalborgsvej
Tornhøjvej
Tornhøjvej
Tornhøj