LOKALPLAN 4-5-103

Boliger og institutioner, Venøsundvej og Tornhøjvej, Tornhøj



Vedtaget af Aalborg Byråd 23.01.2017

Offentliggjort 01.02.2017

Vedtaget

Aalborg Kommune

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan? 1

Redegørelse 3

Baggrund og formål 4

Området 7

Lokalplanens indhold 15

Anden planlægning 24

Anden lovgivning 27

Servitutter 31

Bestemmelser 33

1. Formål 34

2. Område- og zonestatus 35

3. Arealanvendelse 36

4. Udstykning 38

5. Bebyggelsens omfang og placering 39

6. Bebyggelsens udseende 41

7. Ubebyggede arealer 44

8. Veje, stier og parkering 48

9. Tekniske anlæg 52

10. Miljø 54

11. Grundejerforening 55

12. Betingelser for ibrugtagning 56

13. Lokalplan 57

14. Servitutter 58

15. Retsvirkninger 59

Kort og bilag 61

Bilag 0 - Miljøklasser 62

Bilag 1 - Matrikelkort 70

Bilag 2 - Arealanvendelse 71

Bilag 3 - Farveskala 72

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.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering af området.

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 godkendes 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 bestemmelsernes afsnit 15 Retsvirkninger.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som fx naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

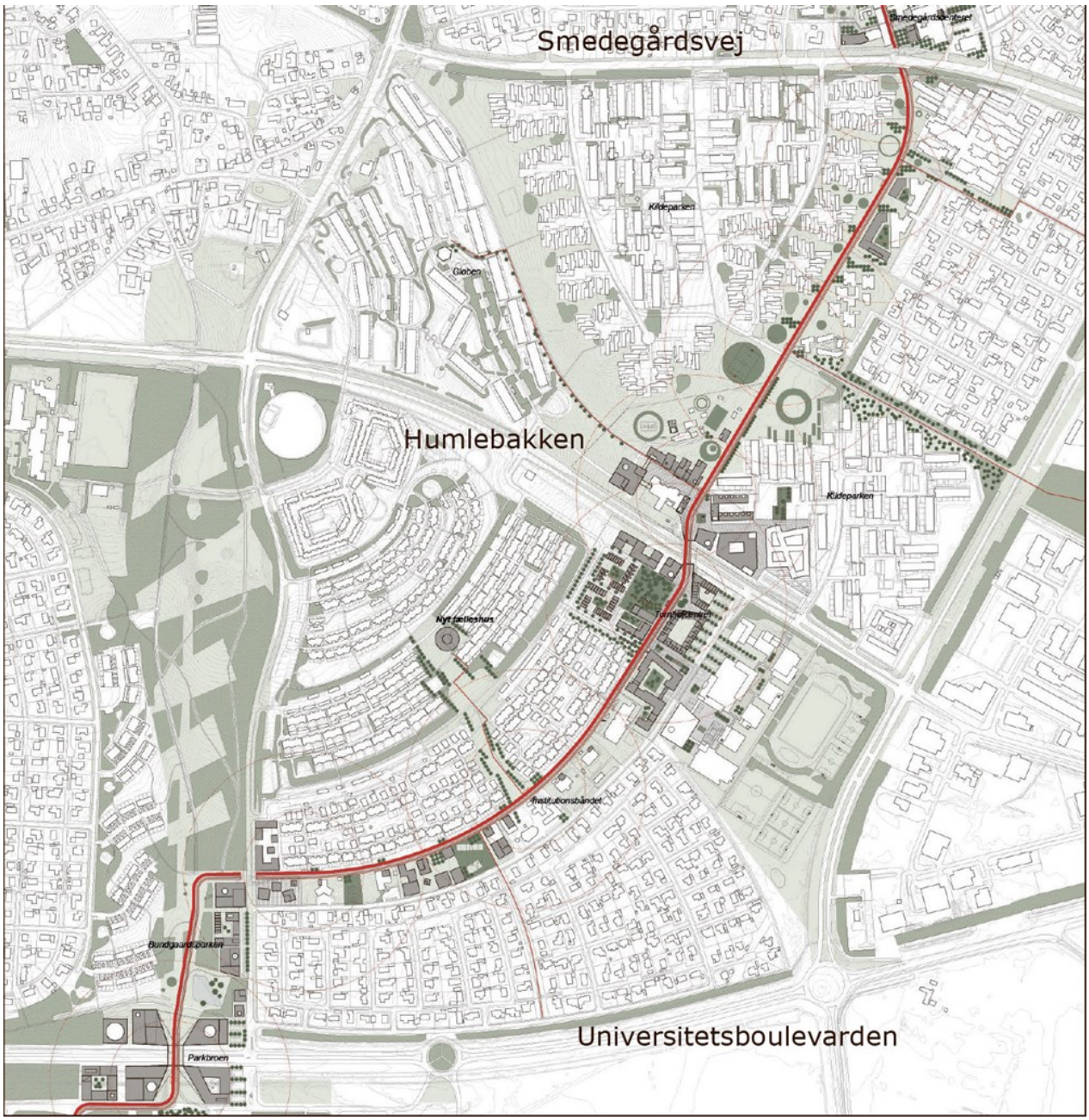
Baggrund og formål

Aalborg Øst er i disse år under stor forandring. Dette skyldes dels investeringer i Aalborg Havn og erhvervsområdet ved Tranholmvej, udvidelse af Universitetet og campus-området samt opførelse af det kommende Universitetshospital. Parallelt hermed investeres ambitiøst i renovering af en række almene boligområder - alt i alt er der aktuelt tale om store investeringer i bydelen.

"City in between" og helhedsplan for Astrupstien

I relation til den fremtidige byudvikling i det østlige Aalborg blev der i 2012 afholdt en arkitektkonkurrence - "City in between" med henblik på at fastlægge en overordnet strategi for en bæredygtig udvikling af Aalborg Øst.

Centralt for bydelens udvikling er Astrupstien. Med afsæt i arkitektkonkurrencen "City in between" blev der som opfølgning udarbejdet en helhedsplan for strækningen langs Astrupstiforbindelsen. Helhedsplanen er udarbejdet af Tegnestuen Vandkunsten. Helhedsplanen omfatter stiens nuværende udstrækning fra Universitetsområdet i syd til Øster Uttrupvej mod nord. Arbejdet med helhedsplanen for stien er foregået parallelt med en forundersøgelse til et fysisk anlægsprojekt, der vedrører en opgradering af den eksisterende sti under Humlebakken, beliggende nord-øst for planområdet. Fokus i helhedsplanen for Astrupstiforbindelsen er rettet mod fortætningsmuligheder med bl.a. fællesfunktioner langs tracéet, en fokuseret landskabs- og beplantningsindsats samt en gentænkning af forbindelsens trafikale funktion.



Illustrationen ovenfor viser et udsnit af helhedsplanen for Astrupstiforbindelsen, der er markeret med rød streg. Astrupstien skal fungere som bydelens interne hovedgade for bløde trafikanter samt kollektiv transport i form af en mindre bus. Langs med stiforløbet skal der ske en fortætning med blandede byfunktioner. Illustration ved Tegnestuen Vandkunsten.

Astrupstien skal fungere som bydelens interne hovedgade. Stien skal samle bydelens adskilte boligområder og skal fungere som fælles færdselsareal både for gående, cyklister og kollektiv transport i form af en mindre bus. Langs stien skal der etableres mødesteder i form af lokale pladser, der muliggør forskellige former for ophold og aktiviteter. Herudover skal stien være den primære forbindelse til Universitetsområdet og de omkringliggende boligområder.



Ovenfor ses et par eksempler på, hvordan Astrupstien og de lokale pladser langs stien kan indrettes. Illustrationerne er fra hhv. "City in between" - konkurrencen ved Team Vandkunsten og ny helhedsplan for Astrupstien ved Tegnestuen Vandkunsten.

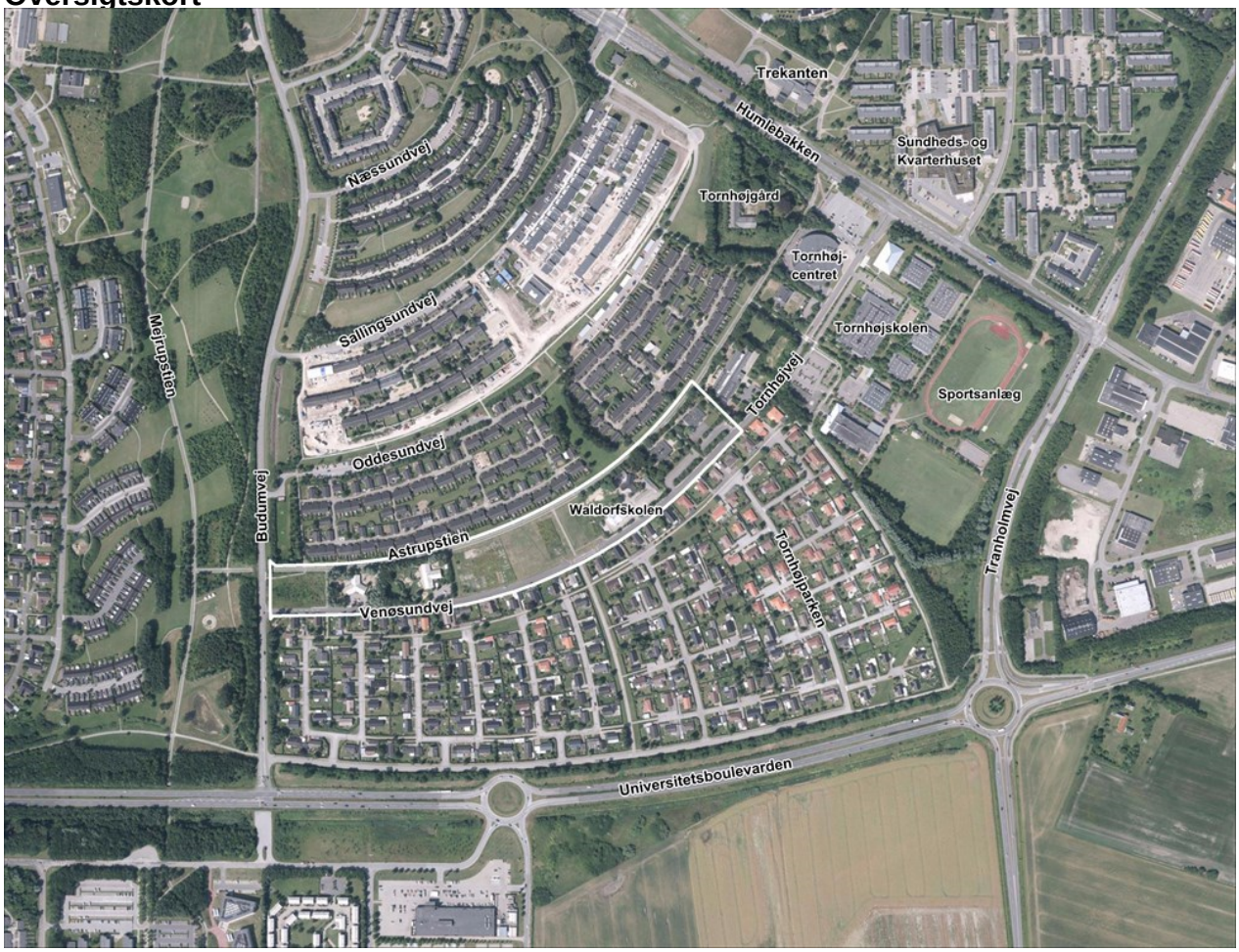
Lokalplanen giver mulighed for, at planområdet kan anvendes til flere forskellige byfunktioner som boligformål, institutioner samt undervisning, der skal være med til at understøtte et mangfoldigt og aktivt hverdagsliv.

Med lokalplanen muliggøres en fortætning af bydelen samt opførelse af nye boligformer. Astrupstiens funktion som intern hovedgade igennem bydelen sikres i overensstemmelse med kommunens vision om, at bydelen skal udvikles til en bæredygtig bydel.

Området

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelser.

Oversigtskort



Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige del af bydelen Aalborg Øst, som et bånd mellem Astrupstien og Venøsundvej/Tornhøjvej, imellem Humlebakken mod øst og Budumvej mod vest.

Området omfatter ejendommene mellem Tornhøjvej 10 til Venøsundvej 1. Herudover indgår i området Venøsundvej, del af Tornhøjvej, del af Astrupstien og et 2 meter bredt bælte nord herfor, for at sikre mulighed for udvidelse af stien, samt tværgående stiforbindelser. Området udgør et samlet areal på ca. 5,3 ha. Arealerne er delvist privat og delvist kommunalt ejet.

Astrupstien er en overordnet sti, som binder hele bydelen Aalborg Øst sammen i nord-syd gående retning. Stien indgår i lokalplanområdet og danner en afgrænsning mod nord. Mod vest fortsætter stien i tunnel under Budumvej og videre med tilkobling til Mejrupstien. Astrupstien benyttes dagligt af en lang række brugere - både fodgængere og cyklister. Stien fremstår på størstedelen af strækningen inden for lokalplanområdet som en åben forbindelse, hvor grønne friarealer støder op til korridoren. Dog er institutionerne, beliggende langs med og syd for stien, flere steder indhegnet med trådhegn og omgivet af beplantning i form af træer og buskads, der danner et mere lukket forløb.



Astrupstien føres via tunnel under Budumvej.



Astrupstien set i vestlig retning.

På tværs af planområdet er der udlagt stier, der går i nord-syd gående retning, der sikrer mulighed for, at de bløde trafikanter kan bevæge sig på tværs af bydelen. Stiforbindelserne danner desuden kik igennem området. De tværgående stier indenfor planområdet ligger i tilknytning til stiforbindelserne mod syd til parcelhusområdet ved Tornhøjparken og mod nord til de tæt-lave boligområder ved Oddesundvej. Dog er der ikke ved planens udarbejdelse etableret sikre stikrydsninger.



Sti til parcelhuskvarteret Tornhøjparken fra Venøsundvej.

Arealerne indenfor planområdet fremstår delvist bebygget og delvist med grønne åbne græsarealer. Nogle af græsarealerne anvendes til boldbaner, der benyttes af skole og institutioner, der holder til i området. Andre græsarealer fremstår som tiloversblevne arealer, der er taget midlertidigt i brug af områdets beboere til havearealer.

Længst mod vest finder man børnehaverne Atlantis (Venøsundvej 7) og Stjernehuset (Venøsundvej 5). Børnehaven Atlantis er opført i 1995 og børnehaven Stjernehuset er opført i 1997. Waldorfskolen, der er beliggende på Tornhøjvej 14-18, er opført i 1984 med senere udvidelser. Øst for skolen ligger Vuggestuen Tornhøj. Ejendommen Tornhøjvej 10 fremstår ved planens udarbejdelse som en tom byggegrund efter nylig nedrivning af den tidligere Titanskole.



Waldorfskolen.

Der findes flere klynger af træer og buskads indenfor lokalplanområdet. Dele af beplantningen er i lokalplanen udpeget som bevaringsværdig.



Planområdet fremstår med en grøn karakter. Lokalplanen udpeger dele af beplantningen i området som bevaringsværdig.

Terrænet fremstår jævnt skrånende mod sydøst. Terrænet stiger ca. 8 meter over en strækning på ca. 650 meter fra det laveste punkt mod sydøst, ca. kote 5, til det højeste punkt mod nordvest, ca. kote 13.

Planområdet ligger ved planens udarbejdelse i byzone og forbliver i byzone efter planens vedtagelse.

Omgivelser

Bydelen Aalborg Øst består af en række homogene og monofunktionelle bebyggelser, jf. oversigtskort. Der er igennem 70'erne og 80'erne opført større boligkvarterer med en blanding af almennyttigt boligbyggeri, rækkehusbebyggelser og parcelhuskvarterer. Kendetegnet for Aalborg Øst er de klart afgrænsede bebyggelser med en lav tæthed og en anvendelsesmæssig fokus på

boliger og institutioner. Hertil kommer en høj grad af trafikseparation - bl.a. et omfattende stinet, samt en markant grøn struktur med store friarealer, som kun bruges meget ekstensivt.

Den tæt-lave boligbebyggelse i 2 etager fra 1983 ved Oddesundvej, nord for planområdet, fremstår delvis med gul og hvid pudset facade og danner ryg mod Astrupstien. Som kiler igennem bebyggelsen finder man større fælles friarealer i nord-syd gående retning, der åbner bebyggelsen op.



Bebyggelsen ved Oddesundvej.

Øst for lokalplanområdet finder man Tornhøjcenteret, som rummer bydelens centerfaciliteter. Der er netop en planlægning i gang for området omkring T0rnhøjcenteret, der muliggør en renovering og omdannelse med mødesteder, grønne byrum langs Astrupstien samt ny og udvidet tunnel under Humlebakken. Desuden opføres der ny bebyggelse i området, bl.a. til demensplejehjem, nye boliger og service-tilbud.



Tornhøjcenteret, beliggende øst for planområdet, ud til Humlebakken.

Vest for Tornhøjcenteret ligger Tornhøjgård, der forventes nedrevet i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse i området omkring Tornhøjcenteret. Længere mod sydøst ligger Tornhøjskolen med tilhørende udendørs sportsanlæg.

Nordøst for Humlebakken ligger Sundheds- og Kvartershuset, der er opført ifm. Himmerland Boligforenings helhedsplan for renovering af Kildeparken 2020 samt Kultur- og foreningshuset Trekanten, der er en kommunal institution, der udbyder kulturelle tilbud og arrangementer.

Syd for Venøsundvej, finder man et større parcelhuskvarter - Tornhøjparken. Parcelhuskvarterets afgrænsning er klart defineret af høje ligusterhække ud mod Venøsundvej/Tornhøjvej. Enkelte stier kobler sig på Venøsundvej/Tornhøjvej og løber mod syd igennem parcelhuskvarteret. Parcelhuskvarteret grænser mod syd op til Universitetsboulevarden. Syd for Universitetsboulevarden ligger Universitetsområdet.

Vest for Budumvej løber en grøn kile, der adskiller planområdet fra boligområderne ved Herningvej.

Lokalplanens indhold

I samarbejde med Tegnestuen Vandkunsten er der udarbejdet nogle overordnede principper for udvikling af lokalplanområdet. Principperne er udmøntet i et forslag til en dispostionsplan for området. Se illustration nedenfor.



Diagrammet viser principper for nord-syd gående stiforbindelser, der understreges af grønne, åbne forbindelser. Stokbebyggelsen orienteres nord-syd med gavlfacade mod Astrupstien, der udbygges som intern hovedgade med lokale pladser placeret centralt indenfor delområderne. Astrupstien danner rygrad i bebyggelsen.



Illustrationsplanen for området viser et eksempel på, hvordan området kan disponeres med ny stokbebyggelse i nord-syd gående retning, placeret vinkelret på Astrupstien. Langs stien etableres lokale pladser. Planen er ikke bindende og ikke målfast.

Disponering og anvendelse

Lokalplanområdet er inddelt i delområderne A, B, C, D, E, F, G og H.

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan anvendes til boligformål, undervisning samt institutioner, hvilket skal sikre en mangfoldighed og et aktivt hverdagsliv. Der er taget udgangspunkt i områdets eksisterende anvendelser med mulighed for udvidelser samt indpasning af nye boliger.

I takt med at arbejdsmarkedet forandrer sig, opstår der behov for andre former for bosætning end dem vi ellers kender til. Det er hensigten med området, at der kan indrettes nye boligformer i området. Herunder bl.a. virksomhedslejligheder, hvor boligen ejes af virksomheden, der udlåner/udlejer til ansatte (specialister), der arbejder i en kortere eller længere periode i området, men har fast adresse et andet sted. En sådan anvendelse er i overensstemmelse med lokalplanen, der udlægger området til boligformål. Dog skal gøres opmærksom på, at disse former for boliger efter boligreguleringsloven kan være hotellejligheder, der kræver fleksboligtilladelse, afhængigt af om lejeren har folkeregisteradresse i boligen. Behovet for fleksboligtilladelse indtræffer først ved nybyggeri, når boligen indenfor en 5 års periode har været anvendt til helårsbeboelse. Boligformen forekommer oplagt i Aalborg Øst, med de mange specialiserede arbejdspladser, herunder universitet, sygehuset og industrien langs Tranholmvej.

Astrupstien, som er udlagt indenfor delområde H, sikres i lokalplanen som områdets interne

hovedgade. Astrupstiens funktion som fælles stiforbindelse for fodgængere, cyklister og kollektiv trafik, i form af en mindre bus, opgraderes, således at der opnås en stiforbindelse, der føles sikker at færdes på i alle døgnets timer.

Langs stien mod syd gives mulighed for en byfortætning, hvor funktioner så vidt muligt skal orientere sig ud mod Astrupstien, herunder fælles friarealer i form af lokale pladser. Der henvises til illustrationer i afsnittet "Baggrund og formål" (nyt vindue).

Bebyggelsen skal åbne sig op ud mod Astrupstien, hvilket kan skabe nye attraktive mødesteder.

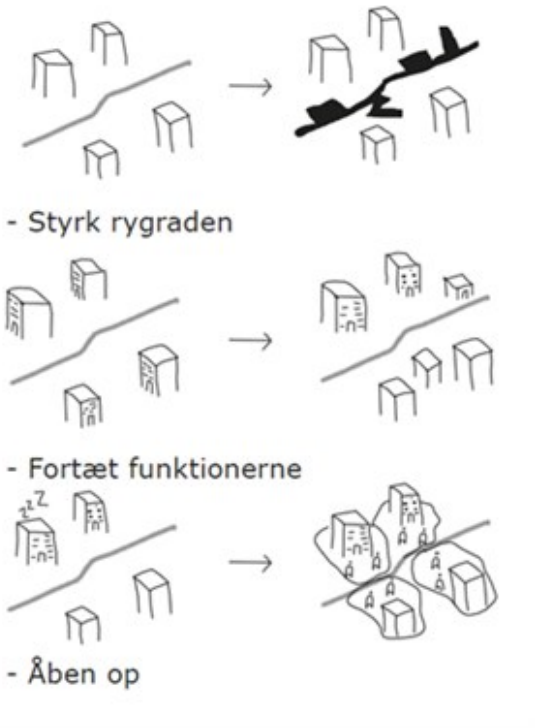


Illustration af centrale udviklingsprincipper for Astrupstien. Illustrationen er fra helhedsplan for Astrupstiforbindelsen v/ Tegnestuen Vandkunsten.

Ny bebyggelses placering og udformning

Lokalplanen giver mulighed for at fortætte området med nye bebyggelsesstrukturer, som naturligt binder de tilstødende boligbebyggelser sammen og sikrer mulighed for stiforbindelser på tværs af området.

Ny bebyggelse skal opføres som stokbebyggelse i minimum 2 og maksimalt 3 etager, hvor den 3. etage kan være en almindelig etage eller tagterasse, og med en maksimal husdybde på 10 meter. Dog kan bebyggelse til institutioner og skole samt mindre indgangspartier opføres i kun 1 etage. Det sikres med lokalplanen, at ny bebyggelse orienteres vinkelret på Astrupstien og Venøsundvej i nord-syd gående retning, således for at sikre en åben struktur igennem området. Stokbebyggelsen kan opdeles i mindre dele, der sikrer mulighed for etablering af tværgående stiforbindelser i øst-vest gående retning.

Lokalplanen angiver bestemmelser og principper, som sikrer et taktfast gavlmotiv langs Astrupstien, der skal understøtte Astrupstiens tracé rummeligt. Gavlfacader skal som udgangspunkt placeres i facadebyggelinje, placeret 3 meter fra skel mod sti, dog med mulighed for tilbagerykning ved indretning af pladsdannelser langs Astrupstien. Gavlfacaderne med retning mod Astrupstien skal fremstå med en åbenhed i bebyggelsen for at skabe tryghed, når man færdes i området og på stierne.

Stokbebyggelsen skal placeres med en afstand mellem bygningerne på minimum 10 meter, der skal sikre rimeligt sollys i de enkelte bebyggelser. En afstand på 10 meter er fastsat ud fra principper iht. det skrå højdegrænseplan og med udgangspunkt i en maksimal bygningshøjde på 13 meter.

Facaderne kan opføres med varierende udformning og arkitektonisk variation, der gennem fastlagte materialer og farvesammensætninger får delområderne til at fremstå som et samlet kvarter.



Ovenfor er vist nogle eksempler på hvordan ny bebyggelse kan opføres med en variation i arkitekturen og en kombination af materialer.

Astrupstien

Lokalplanen udlægger areal til Astrupstien.

Det er visionen, at Astrupstien skal opgraderes til en hovedfærdselsårer for bløde trafikanter og en mindre kollektiv trafikforbindelse i form af en mindre bus. Stitracéet derfor udlægges med en større bredde end den nuværende for at give plads en mindre bus, fortov samt med dobbeltrettet cykelsti.

Langs Astrupstien mod nord skal der plantes karaktergivende solitær-træer, alternativt mindre grupper af træer som supplement til de eksisterende flotte hække.



Eksemplerne ovenfor illustrerer, hvordan en beplantning langs Astrupstien kan udformes.

Langs Astrupstien skal der anlægges fælles friarealer i form af lokale pladser, der skal sikre mødesteder i området og koble livet ved bebyggelsen med stiens funktion som hovedfærselsåre igennem området. Pladserne skal indrettes med forskelligt indhold og program, således at hver plads får sin egen identitet. De lokale pladser skal fordeles langs stiforløbet og skal placeres centralt indenfor de enkelte delområder med direkte uhindret adgang fra Astrupstien. Der henvises desuden til illustrationsplanen ovenfor.






Eksempler på hvordan de lokale pladser langs Astrupstiforbindelsen kan indrettes.

Grønne friarealer samt fælles og private opholdsarealer

Udover lokale pladser langs Astrupstien, skal der etableres grønne forbindelser omkring udlagte nord-syd gående stier, der skal tydeliggøre de tværgående forbindelser igennem området. De grønne forbindelser skal fremstå med en åben og grøn karakter og der kan etableres borde, bænke, legeredskaber o.l., der inviterer til ophold.



Eksemplet ovenfor viser stiforbindelse, der fremstår med en grøn og åben struktur og i tilknytning hertil er der etableret en boldbane. Dog viser illustrationen et eksempel i større skala end planområdet.

Indenfor hver storparcel skal der etableres et fælles opholdsareal i tilknytning til bebyggelsen, som skal fremstå med en varieret grøn vegetation.

Da et af principperne i planen er at sikre stor grad af fælles friarealer, er det ligeledes vigtigt, at der etableres private opholdsarealer i tilknytning til boligen. Private opholdsarealer skal enten etableres som haver eller terasser på terræn eller som tagterasser eller altaner.

Trafik og parkering

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Budumvej og fra Tornhøjvej. Fra Venøsundvej og Tornhøjvej kan der etableres overkørsler til de enkelte delområder.

Interne veje skal, hvor det er trafiksikkerhedsmæssigt forsvarligt, anlægges som fælles byrum til afvikling af trafikken, ophold, leg og rekreation.

Parkering skal anlægges som fælles parkeringsarealer og skal orienteres mod Venøsundvej og Tornhøjvej. Parkeringsarealerne skal omkranses af en lav beplantning af buske, der virker afskærmende, suppleret med træ rækker, der danner tag over arealet. Der kan etableres et mindre antal parkeringspladser i direkte tilknytning til bebyggelsen, således at der sikres god tilgængelighed

for svage og bevægelseshæmmede.

Håndtering af regnvand

I Venøsundvej løber en regnvandsledning. Overfladevand skal forsinkes inden afledning til regnvandsledning. Læs mere under afsnittet "Afledning af overfladevand" (nyt vindue).

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres LAR-løsninger til håndtering af regnvandet i området. Forsinkelse af regnvandet kan ske i et sammenhængende system af f.eks. åbne kanaler, regnvandsbede o.l., der kan indgå som rekreative elementer i områdets fri- og opholdsarealer.

Der gives desuden mulighed for at tage kan etableres som grønt tag med planter som tagbelægning, som medvirker til forsinkelse af regnvandet.

Sammenhæng med anden planlægning

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng.

Miljøvurdering

"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 en bæredygtig udvikling.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig miljømæssig betydning, er der foretaget en screening af planforslaget. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, og i øvrigt forventes ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. § 3, stk. 1, nr. 3.

Screeningen findes i afsnittet "Miljøscreening" (nyt vindue), som kan ses sammen med planen. Når planen er vedtaget findes screeningen under "Øvrige sagsbilag".

VVM

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.

På nuværende tidspunkt omfatter planen ikke projekter eller anlæg opført på bilag 1 eller bilag 2 i ovennævnte bekendtgørelse. Derfor er der ikke udarbejdet 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

Habitatdirektivet handler om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

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.

Nærmeste Natura 2000-område ligger knap 6 km mod vest - EF-fuglebeskyttelsesområdet "Ulvedybet og Nibe", Ramsarområdet ved samme navn og EF-Habitatområdet "Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal".

Alene pga. afstanden vurderes, at gennemførelse af planen ikke vil påvirke 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.

Lokalplanområdet ligger indenfor udbredelsesområdet for flere arter listet på Habitatdirektivets bilag IV - herunder arter af flagermus, odder, markfirben, stor vandsalamander og spidssnudet frø. Området fremstår delvis bebygget og med befæstet parkeringsarealer. Dog findes der også i området flere åbne græsarealer med klynger af større træer, der kan være potentielt levested for flagermusarter. Der er dog ingen konkret kendskab til, at der i området findes bilag IV-arter. Flere af træerne bevares via lokalplanens bestemmelser, hvorfor det vurderes, at der ikke vil ske nogen væsentlig påvirkning af bilag IV-arterne.

Kommuneplan

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinier for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Kommuneplanens hovedstruktur

I Aalborg Kommunens hovedstruktur 2013 er Astrupstiforbindelsen mellem Aalborg Øst og Universitetsområdet udpeget som et højt prioriteret indsatsområde.

Astrupstiforbindelsen er et centralt element i fremtidsvisionen for Aalborg Øst. Astrupstien skal fungere som rygrad igennem området, der skal sikre forbindelse mellem Aalborg Øst, Universitetsområdet mod syd og det nye universitetshosptal mod sydøst. Langs stien skal der ske en byfortætning med blanding af nye funktioner, mødesteder og opholdsrum koblet med ny mobilitetstænkning, der skal sikre gode links både internt i bydelen og udadtil i forhold til den øvrige by.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Kommuneplanens rammer

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 4.5.O3, for Tornhøjvej m.fl. Området omfatter institutionsbæltet, der forløber langs Astrupstien fra bydelscentrum ved Tornhøj til Budumvej i sydvest. Området rummer en række forskellige institutioner og spiller en central rolle i bydelen. Kommunen ønsker at området fortsat skal udvikles som et institutionsområde og ønsker at institutionerne skal åbne sig ud mod Astrupstien, der er den nye rygrad i bydelen.

Herudover er et mindre areal (2 meter bredt bælte langs med Astrupstien) omfattet af kommuneplanens rammeområde 4.5.B5 for Næssundvej m.fl. Arealet inddrages i lokalplanen for at sikre mulighed for udvidelse af Astrupstien. Rammeområdet omfatter et større areal nord for lokalplanområdet mellem Budumvej mod vest og Humlebakken mod øst og nordøst. Området er udbygget med en tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse. Kommunen ønsker at fastholde området som boligområde.

Lokalplanen giver mulighed for, at der udover offentlige formål og institutioner kan opføres boliger indenfor området.

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

Med kommuneplantillæget gives mulighed for at området også kan anvendes til boligformål. Derudover ændres det maksimale tilladte etageantal fra 2 til 3 etager, hvor den 3. etage både kan være en regulær etage eller en ubebygget tagterrasse, og bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 50 fremfor 40.

Kommuneplantillæg 4.045 offentliggøres samtidig med lokalplanen i et særskilt dokument.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplan 08-009, Institutionsområde, Tornhøj

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 08-009 for "Institutionsområde, Tornhøj", der er udlagt til institutions- og centerområde for et større område omkring omkring Tornhøjskolen.

Med den endelige vedtagelse og offenliggørelse af lokalplan 4-5-103 ophæves lokalplan 08-009 i sin helhed.

Lokalplan 08-016, Himmerland afd. 24

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 08-016 for "Himmerland, afd. 24", der er udlagt til boligformål, herunder tæt-lav og åben-lav bebyggelse.

Med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 4-5-103 ophæves den del af lokalplan 08-016, der omfattes af nærværende lokalplan.

Lokalplan 08-007, Tornhøj, Himmerland afd. 20

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 08-007 for "Tornhøj, Himmerland, afd. 20", der er udlagt til boligformål, herunder tæt-lav og åben-lav bebyggelse.

Med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 4-5-103 ophæves den del af lokalplan 08-007 der omfattes af nærværende lokalplan.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

I dette afsnit gives der en oversigt over, hvordan planen forholder sig til andre love end Planloven.

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).

Arkæologi
Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet straks meldes til Aalborg Historiske Museum, jf. Museumsloven.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Aalborg Historiske Museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

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.

Landbrugspligt
Der er landbrugspligt på de ubyggede arealer - ejendommene matr. nr. 10a, 10br og 10bs alle Nr. Tranders, Aalborg Jorder. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før NaturErhvervsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Arealerne ligger i byzone. Det forudsættes i lokalplanen, at landbrugspligten ophæves.

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.

Jordforurening
Planområdet ligger udenfor områdeklassificeringen og arealerne er ej heller registreret som forurenet iht. jordforureningsloven.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og Aalborg Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

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.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser.

Spildevandsafledning

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan og ligger indenfor kloakområde 0.4.28. Ny bebyggelse skal separatkloakeres og tilsluttes kloaksystemet efter kommunens anvisninger.

Afledning af overfladevand

Overfladevand skal afledes til eksisterende regnvandsledning, der løber i Venøsundvej. Kloaksystemet i Tornhøjstien nedstrøms for Venøsundvej er allerede med de nuværende forhold fuld udnyttet. Overfladevand fra planområdet skal derfor forsinkes inden afledning til eksisterende regnvandsledning i Venøsundvej. Forsinkelse skal enten ske ved etablering af et vådt bassin (regnvandsbassin) eller et tørt teknisk bassin etableret indenfor planområdet. Ifølge spildevandsplanens afsnit 3.2 skal overfladevand fra området forsinkes til 1 l/s/ha. Overfladevand skal forsinkes ved installation af en vandbremse. Af driftsmæsige årsager ved vandbremsen accepterer Kloakforsyningen dog en maks. afledning fra området på 2 l/s/ha.

Der er foretaget geotekniske undersøgelser af jordbundsforholdene. Undersøgelserne viser, at jordbunden overvejende består af stærkt siltede og lerede sandlag, hvorfor mulighederne for nedsivning må betegnes som tvivlsomme. Grundvandsspejlet er dog ikke terrænnært, hvilket ikke helt udelukker, at det er muligt at etablere nedsivining. Hvis der skal nedsives regnvand, kræver det formentlig ret store faskiner, som skal dimensioneres ud fra nedsivningsforsøg.

Håndtering af overfladevand skal ske i overensstemmelse med Aalborg Kommunens Klimastrategi/Bæredygtighedsstrategi. Etablering af f.eks. 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.

Tekniske anlæg til håndtering af overfladevand skal så vidt muligt indarbejdes som rekretative elementer, der udnytter regnvandet lokalt. Eventuelt åbent regnvandsbassin skal udformes som et rekreativt element med sølignende karakter.

I den efterfølgende konkrete sagsbehandling vil der tages stilling til de endelige krav til regnvandshåndtering.

Renovation og affald

Køreveje og vendepladser, samt transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne, skal indrettes efter gældende 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.

Ved projektering skal der indtænkes affaldsløsninger. Den enkelte løsning skal tilpasses bebyggelsen

med plads til opbevaring og transport, men kan udformes på forskellige måder.

Ved etageejendomme og i områder med tæt-lav bebyggelse bør der reserveres areal til etablering af affaldsøer. Ved større bebyggelser bør der som minimum afsættes plads til et opsamlingssted for genanvendelige materialer (eksempelvis papir/pap, metal/plast og glas). Opsamlingen kan ske i nedgravede containere, hvorved der opnås mindre synlige affaldsløsninger og støjgenerne mindskes, eller i overjordiske containere.

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

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunens anvisning.

Lokalplanområdet ligger indenfor område, der forsynes med fjernvarme og der er tilslutningspligt i området. Aalborg Varme A/S har forsyningsledninger langs Astrupstien og der findes en række ledningsanlæg i området, som forsyner de eksisterende ejendomme. Oplysning om de eksisterende ledningsanlæg kan rekvireres ved Aalborg Varme A/S.

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.

Støj

Iht. planlovens § 15a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 12, 18 og 21, kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Støj fra veje

Det skal sikres, at boligerne og anden støjfølsom anvendelse, der tillades indenfor området, ikke belastes med et støjniveau fra de omgivende veje, som er over grænseværdierne, der er fastsat i Miljøstyrelsens vejledning om "Støj fra veje", Vejledning nr. 4/2007 eller senere udgave. De vejledende grænseværdier for trafikstøj ved udendørs opholdsarealer er L_{den} 58 dB.

Syd for planområdet løber Universitetsboulevarden, der er forholdsvis trafikbelastet. Ifølge Miljøstyrelsens støjkortlægning vil lokalplanområdet belastes med støj fra trafikken i dagtimerne mellem 55-60 dB. Planområdet ligger indenfor den del af arealet, der belastes med trafikstøj på mellem 55-60 dB, der ligger længst mod nord - væk fra Universitetsboulevarden. Det vurderes, at miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 58 dB for udendørs opholdsarealer, er overholdt i området.

Etablering af yderligere institutioner indenfor planområdet kan skabe mere trafik til og fra området. Især ved aflevering og afhentning af børn i morgen og eftermiddagstimerne. Det forventes dog ikke,

at en evt. øget trafikmængde vil give anledning til væsentlige støjgener fra trafikken for omgivelserne.

Intern støj fra institutioner, skoler mv.

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan anvendes til undervisning, institutioner og boliger. Det vurderes, at visse typer af institutioner, herunder børneinstitutioner, der kan etableres i området, kan give anledning til interne støjgener.

Inden for lokalplanområdet findes der ved nærværende plans udarbejdelse flere eksisterende børnehaver, vuggestue samt skole. Skole og institutioner er både støjfølsomme og støjfrembringende. Der skal igennem planlægningen sikres tilstrækkelig afstand mellem skole og institutioner til boliger o.l. støjfølsomme anvendelser.

Børnehaver klassificeres som virksomhedsklasse 2-3, alt afhængig af størrelse. For hver virksomhedsklasse angives en anbefalet afstand mellem virksomheden og en åben-lav boligbebyggelse. For skoler og institutioner er det støjen, der er dimensionsgivende for klassifikationen. Der kan benyttes kortere afstande, hvis omgivelserne er mindre støjfølsomme end åben-lav boligbebyggelse. Er der tale om eksempelvis etageboliger, kan afstande skønsmæssigt halveres. Dvs. at der bør sikres en afstand mellem institutionerne og etageboligerne på mellem 10-25 meter. Der henvises til Miljøstyrelsens Håndbog om Miljø og Planlægning.

I området planlægges der bl.a. for etageboliger i skel mod eksisterende børnehaver. Der er tale om mindre institutioner med plads til mellem 29-66 børn, hvilke vurderes at være mindre støjende, hvorfor de kan klassificeres som miljøklasse 1.-2.

Det skal dog bemærkes, at lokalplanen giver mulighed for, at der kan ske udvidelse af eksisterende institutioner samt opførelse af nye. Det forventes dog ikke, at der vil opføres yderligere børneinstitutioner i området, men snarere boliger til plejekrævende brugergrupper, herunder handicappede, ældre o.l. Disse typer af institutioner vurderes ikke at give anledning til interne støjgener i planområdet.

Arealerne indenfor lokalplanområdet bør disponeres således, at boligernes udendørs opholdsarealer (haver, terrasser, altaner o.lign) placeres, så de vender væk fra de støjende institutioner og bebyggelsen udnyttes som skærm mod støjen. Således vurderes, at der kan ske en integration mellem boliger og børneinstitutioner i området uden genevirkninger. Lokalplanen giver mulighed for, såfremt det viser sig nødvendigt, at der kan opsættes støjskærm på ejendomme, der anvendes til skole og børneinstitutioner, i skel mod støjfølsom anvendelse.

Ekstern støj fra virksomheder

Støjbelastning fra virksomheder må ikke overstige de vejledende grænseværdier, fastsat i MIljøstyrelsens vejledning om "Ekstern støj fra virksomheder", vejledning nr. 5/1984 eller senere udgave.

Der findes ingen støjfrembringende virksomheder i eller nær lokalplanområdet.

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for 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 f.eks. 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 udarbejdelse af lokalplanen, er der registreret følgende tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde indenfor lokalplanområdet.

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

Matr. nr. 8fy, Nr. Tranders, Aalborg Jorder
Tinglyst: 29.08.1979.
Titel: Dok om fjernvarme/anlæg mv.
Indhold: Langs Astrupstien ligger en fjernvarmeledning, hvorom der er tinglyst et servitutbælte på 2,5 meter på hver side af ledningen. Der må ikke bygges, plantes træer mv. indenfor servitutbæltet.
Påtaleberettiget: Aalborg Kommune.

Ledningen skal respekteres eller omlægges.

Matr. nr. 8gd, 10bs, 10a, 10br og 10bq alle Nr. Tranders, Aalborg Jorder
Tinglyst: 07.04.1982.
Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger.
Indhold: Langs Astrupsstien ligger en fjernvarmeledning, hvorom der er tinglyst et servitutbælte på 4 meter. Der må ikke bygges, plantes træer mv. indenfor servitutbæltet.
Påtaleberettiget: Aalborg Forsyning.

Ledningen skal respekteres eller omlægges.

Matr. nr. 8gd, Nr. Tranders, Aalborg Jorder
Tinglyst: 08.02.1985.
Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger.
Indhold: Igennem matr. nr. 10bs ligger en kloakledning med tilhørende brønde, hvorom der er tinglyst et 4 meter bredt deklarationsbælte, hvor indenfor der ikke må opføres bebyggelse, beplantning eller iværksættes noget, der kan skade eller forhindre adgang til anlægget.
Påtaleberettiget: Aalborg Kommune.

Ledningen skal respekteres eller omlægges.

Matr. nr. 8gd, 10bs, 10a, 10br og 10bq alle Nr. Tranders, Aalborg Jorder
Tinglyst: 27.01.1988.

Titel: Dok om fjernvarme/anlæg mv.
Indhold: Fjernvarmeledning med placering i sti mellem matr. nr. 10br og 10bs og langs matr. nr. 10bs og 8gd/vejskel ved Venøsundvej, skal henligge uforstyrret.
Påtaleberettiget: Aalborg Forsyning.

Ledningen skal respekteres eller omlægges.

Matr. nr. 8gd, Nr. Tranders, Aalborg Jorder
Tinglyst: 06.04.1988.
Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, parkering mv.
Indhold: Ejer af ejendommen skal tåle, at der uden yderligere godkendelse må nedlægges nye kloakledninger i færdsels- og parkeringsareal i det sydøstlige hjørne af matr. nr. 8gd.
Påtaleberettiget: Aalborg Kommune.

Matr. nr. 8gd, 10bs, 10a og 10br alleNr. Tranders, Aalborg Jorder
Tinglyst: 20.12.1990.
Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Indhold: Deklarationen bestemmer bl.a., at bebyggelse indenfor ejendommen skal fremstå som en samlet bebyggelse og der må ikke opsættes hegn, der adskiller bebyggelsen. Desuden omhandler deklarationen byggeretslig skel, placering af tekniske installationer i ledningsarealer samt færdselsret.
Påtaleberettiget: Aalborg Kommune.

Lokalplanen er ikke i strid med deklarationen.

Matr. nr. 8gd, 10bs, 10a og 10br alleNr. Tranders, Aalborg Jorder
Tinglyst: 23.01.2004.
Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Indhold: Offentlig kloakledning med placering henover matr. nr. 10bs og i det nordvestlige hjørne af matr. nr. 8gd skal henligge uforstyrret.
Påtaleberettiget: Aalborg Kommune, Kloakforsyning.

Ledningen skal respekteres eller omlægges.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i 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

1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

- at området kan anvendes til offentlige formål, herunder undervisning, institutioner samt boligformål i form af tæt-lav og etageboligbebyggelse,

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

- at ny bebyggelse, hvor det er muligt, orienteres vinkelret på Astrupstien og Venøsundvej og placeres med gavl i facadebyggelinjen, der understreger Astrupstiens rumlige forløb,

- at der fastsættes bestemmelser for hvordan delområderne langs Astrupstien indrettes med lokale pladser til forskellige aktiviteter,

- at lokalplanområdet får vejadgang fra Budumvej og Tornhøjvej, samt at storparcellerne indenfor området vejbetjenes fra Venøsundvej og Tornhøjvej.

2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Kortbilag 1 - Matrikelkort (nyt vindue).

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

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

2.3 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B, C, D, E, F, G og H som vist på Kortbilag 2 (nyt vindue).

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse, delområde A, C og G

- Boliger (etagebebyggelse og tæt-lav).
- Institutioner (børneinstitutioner, døgncenter, forsorg, ungdomsboliger, ældreboliger, ældreinstitution).
- Fællesarealer og pladser.

Ad 3.1

Anvendelsen omfatter også bygninger og anlæg som fælleshus, pavilloner o.l., garage/carporte, skure mv. samt veje, stier, fælles arealer (herunder også lokale pladser, opholdsarealer o.l.) og beplantning.



3.2 Anvendelse, delområde B og E

- Institutioner (børneinstitutioner, døgncenter, forsorg, ungdomsboliger, ældreboliger, ældreinstitution).
- Undervisning (skole, kursus, konference).
- Fællesarealer og pladser.

Ad 3.2

Anvendelsen omfatter også bygninger og anlæg som fælleshus, pavilloner o.l., garage/carporte, skure mv. samt veje, stier, fælles arealer (herunder også lokale pladser, opholdsarealer o.l.) og beplantning.

3.3 Anvendelse, delområde D og F

- Boliger (etagebebyggelse og tæt-lav).
- Institutioner (børneinstitutioner, døgncenter, forsorg, ungdomsboliger, ældreboliger,

ældreinstitution).
- Undervisning (skole, kursus, konference).
- Fællesarealer og pladser.

Ad 3.3
Anvendelsen omfatter også bygninger og anlæg som fælleshus, pavilloner o.l., garage/carporte, skure mv. samt veje, stier, fælles arealer (herunder også lokale pladser, opholdsarealer o.l.) og beplantning.

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

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

3.5 Tekniske anlæg, fælles for planområdet
Der kan indenfor lokalplanområdet etableres tekniske anlæg til områdets lokale forsyning og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

4. Udstykning

4.1 Udstykning, storparceller
Lokalplanområdet kan udstykkes i storparceller med en minimum facadelængde på 40 meter, bestående af minimum 2 sammenhængende stokbebyggelser eller bebyggelse til instututions- eller undervisningsformål.

4.2 Udstykning, sokkelparceller
Storparcellerne kan videreudstykkes til sokkelparceller.

Hvis udstykningen foretages som sokkelparceller, skal udstykningen ske således, at de enkelte bygninger eller dele af bygninger udstykkes til èn selvstændig ejendom.

Ad 4.2
Sokkelgrunde afgrænses i princippet langs bygningens eller kælderens sokkel/mur, men kan dog også omfatte eventuelle private opholdsarealer (terasse/altan mv.), trapper, teknik, sekundære bygninger, der alene benyttes af ejere/brugere af ejendommen o.l.

Ved udstykning af sokkelparceller skal der dannes en ejerforening, der skal forestå drift og vedligehold af fælles friarealer og parkeringsarealer. Aftalen skal tinglyses i forbindelse med udstykningen.

4.3 Udstykning, tæt-lav bebyggelse
Storparcellerne kan videreudstykkes til tæt-lav bebyggelse.

Hvis storparcellerne udstykkes til tæt-lav bebyggelse, skal udstykningen udføres således, at ingen grund udstykkes med en mindre grundstørrelse end 150 m² pr. bolig eksklusiv andel i fælles opholdsareal.

Ad 4.3
Tæt-lav bebyggelse skal opføres efter en godkendt bebyggelsesplan, der viser, at Byggelovens § 10A kan opfyldes.

Byggelovens § 10A: "Når der opføres mere end ét enfamiliehus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang".

4.4 Udstykning til tekniske anlæg
Ejendomme til tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelflade + 1,0 m hele vejen rundt herom.

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelsesprocent, fælles for planområdet

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for den enkelte ejendom (stor parcel).

Hvis området udstykkes som sokkelparceller eller tæt-lav bebyggelse, skal rummligheden fordeles mellem de enkelte sokkelparceller.

Ad 5.1
En bebyggelsesprocent på 50 pct. for lokalplanområdet som helhed svarer til en rummelighed på 26.676 m².

5.2 Etageantal og bygningshøjde, fælles for planområdet

Ny bebyggelse skal opføres i min. 2 etager og maks. 3 etager, hvor den 3. etage må anvendes til en regulær etage eller en ubebygget tagetage.

Dog kan bebyggelser, der anvendes til skole og børneinstitutioner, samt indgangspartier, mindre karnapper o.l. opføres i 1 etage.

Ny bebyggelse må opføres med en maksimal bygningshøjde på 13 meter.

Dog kan ny bebyggelse indenfor delområde E opføres med en maksimal bygningshøjde på 15 meter.

Tekniske installationer, elevatorskakte, ventilationsanlæg, antenner, skorstene mv. er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Ad 5.2
Højden måles fra det eksisterende terræn eller fra niveauplan fastlagt efter reglerne i bygningsreglementet.

5.3 Placering og facadebyggelinje, delområde A, C, D, F og G

Gavlfacader skal placeres i de på kortbilag 2 (nyt vindue) angivne facadebyggelinjer +/- 0,5 meter. Facadebyggelinjen er placeret 3 meter fra skel mod Astrupstien.

Der kan ske tilbagerykning af gavlfacader på op til 6 meter, hvor der indrettes pladsdannelserne langs Astrupstien. Gavlfacader skal dog fortsat placeres parallelt med facadebyggelinjen.

Facaderne må tilbagetrækkes med eksempelvis tagterrasser for etager over stueetagen.

Mindre bygningsdele som altaner, karnapper, trapper, elevatortårne o.l. og tekniske installationer som f.eks. ventilationsanlæg må placeres mellem facadebyggelinje og skel mod sti med et fremspring på op til 0,5 meter.

Afstanden mellem stokbebyggelserne skal min. være 10 meter.

Ad 5.3
En afstand mellem stokbebyggelserne på min. 10 meter skal sikre rimeligt sollys i de enkelte boliger.

5.4 Placering, fælles for lokalplanområdet
Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere skel mod veje, øvrige stier og nabobebyggelser end 2,5 meter.

Ad 5.4
Carporte, udhuse, skure, fælleshus, cykelskure, plads til opsamling af affald, transformere og andre mindre bygninger og anlæg må opføres i henhold til bygningsreglementet.

5.5 Om- og tilbygninger, delområde B, E og F
Der kan ske om- og tilbygninger af eksisterende bebyggelser. Eventuelle tilbygninger skal opføres iht. bygningsreglementets bestemmelser.

5.6 Husdybde, delområde A, C, D og G
Ny bebyggelse må opføres med en maks. husdybde på 10 meter.

Husdybden kan sættes op, hvis det kan dokumenteres, at de enkelte boliger får tilstrækkeligt lysindfald.

5.7 Tagterrasser, altaner og svalegange, delområde A, C, D og G
Placering og udformning af tagterrasser og altaner skal ske ud fra en samlet plan for de enkelte storparceller, der tilgodeser hensyn til naboer, således at indbliksgener undgås.

Tagterrassen må ikke overdækkes og der må ikke opføres mindre sekundære bygninger på tagterrassen.

Eventuelle tagterrasser, altaner og åbne svalegange skal fremstå som en integreret del af bebyggelsen og skal som udgangspunkt placeres indenfor facadebyggelinjen. Dog kan mindre bygningsdele, herunder mindre altaner, placeres mellem facadebyggelinje og skel mod sti med et fremspring på op til 0,5 meter, jf. pkt. 5.5.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Arkitektur, delområde A, C, D og G

Ny bebyggelse skal opføres som en sammenhængende stokbebyggelse og med et arkitektonisk sammenhængende udtryk indenfor hver storparcel.

Bebyggelsen skal opføres med variation i bygningshøjde og arkitektur, men hvor et nutidigt udtryk og et fælles internt materialevalg er med til at binde bebyggelsen visuelt sammen.

6.2 Arkitektur, delområde B, E og F

Om- og tilbygninger af eksisterende bebyggelse skal opføres i materialer og med et formsprog, der giver et godt samspil med den eksisterende bebyggelse.

6.3 Facader, fælles for planområdet

Ny bebyggelse skal udføres med facade som blank mur i tegl, som pudset mur, skiffer, træ, pladebeklædning eller med begrønning, eller en kombination af disse materialer. Mindre dele af bygningen, mindre end en 1/3 af facaden, kan fremstå i ikke reflekterende metal med undtagelse af materialerne zink og kobber.

Ved pudset murværk, træ eller pladebeklædning, må facaden kun fremtræde i farverne indenfor farveskalaen angivet på bilag 3 (nyt vindue)eller deres blanding med sort eller hvid.

Anvendes der mursten som en del af den udvendige bygningsfacade, må der alene anvendes sten i røde, gule, brune, sorte eller mørkegrå nuancer.

Anvendes der træ til udvendig facadebeklædning af træsorter som f.eks. taks, tuja, lærk, eg, pitch pine, douglas, redwood, merbau, mahogni, teak eller lignende med særlige egenskaber i forhold til fugtfølsomhed og selvimprægnering, kan disse dog fremstå i træsortens naturfarve evt. vedligeholdt med en farveløs olie eller af farver indenfor farveskalaen bilag 3 (nyt vindue), samt deres blanding med sort eller hvid.

Ad 6.3

Bebyggelsens arkitektur og valg af materialer må gerne afspejle tidens trend. Såfremt der på opførelsestidspunktet for ny bebygelse har vist sig andre tendenser end de der er ved planens udarbejdelse, vil en afvigelse fra planens bestemmelser om materialer og farve forudsætte en dispensation.

6.4 Gavlfacader, delområde A, C, D og G

Gavlfacader med retning mod Astrupstien, Venøsundvej og Tornhøjvej skal have mindst én

vinduesåbning til primært opholdsrum, altan, terrassedør o.l.

Desuden gives med planens pkt. 5.7 (nyt vindue) mulighed for etablering af altaner mod Astrupstien, Venøsundvej/Tornhøjvej.

Ad 6.4
Bestemmelsen skal understøtte ønsket om at skabe et aktivt område, hvor det vil være trygt at færdes på alle tider af døgnet.

6.5 Taghældning og tagmateriale, delområde A, C, D og G
Ny bebyggelse må ikke opføres med valm.

Synlige tagflader skal udføres med tagbeklædning af tegl- eller betonsten (ikke glaserede), tagpap, naturskifer, skifer af fibercement eller ikke reflekterende metalplader.

Tagmaterialer må ikke være reflekterende (glanstal maks. 20), undtaget tagvinduer og mindre partier af ovenlys.

Flade tage kan begrønnes med mos, stenurt og/eller græsarter, der forsinker og begrænser afledningen af regnvandet.

6.6 Taghældning, delområde B, E og F
Ved mindre om- og tilbygninger skal tage udføres med en taghældning og med tagmaterialer, der er tilpasset den eksisterende bebyggelse og som giver et sammenhængende arkitektonisk udtryk.

6.7 Sekundære bygninger, fælles for planområdet
Farver på sekundære bygninger, jf. pkt. 5.3 (nyt vindue), skal være identisk med tilsvarende på selve bolig-, institutions og undervisningsbebyggelsen.

Tage på mindre bygninger, f.eks. carpote, udhuse, cykelskure, overdækninger til affald o.l. kan udføres med anden taghældning, hvis de opføres som selvstændige bygninger.

Ad 6.7
Bestemmelsen skal sikre at mindre bygninger opført indenfor en storparcel eller ejendom harmonere med selve hovedbebyggelsen.

6.8 Solenergianlæg, fælles for planområdet
Der kan til tagbeklædning eller i facaden anvendes solenergianlæg - herunder eksempelvis solceller, solfangerer mv. Disse elementer skal integreres som en del af arkitekturen. Panelerne må ikke opstilles på fladt tag. Panelerne skal antirefleksbehandles (maks. glanstal 20), og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

6.9 Skiltning, fælles for planområdet

Skiltning ved boligbebyggelse må kun være i form af små navne- og nummerskilte.

Der kan i tilknytning til institutioner og undervisning opsættes skilte med henblik på at orientere. Skiltene må ikke virke dominerende i området. Der må opstilles et orienteringsskilt ved adgangsveje samt indgange til området. Skiltene må maksimalt måle 100 x 70 cm.

Derudover må der opsættes et skilt på bygningsfacade ved indgange. Der skal være fri mur omkring skiltet, så det kan ses, at skiltet sidder på en facade.

Belysning af skilte og bygninger må ikke virke generende for trafikken og omgivelserne iøvrigt.

Ad 6.9

Jf færdselslovens §99 stk. 3 kan genstande, herunder lysindretninger, der kan ses fra vej, forlanges fjernet af politiet, hvis de kan være til ulempe for færdslen.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Offentlige fælles friarealer, lokale pladser, delområde A, C, D, F og G

Langs Astrupstien skal der centralt indenfor hvert af delområderne A, C, D, F og G, og med orientering mod stien, etableres offentlige friarealer i form af lokale pladser med forskellig karakter. De lokale pladser skal have en størrelse på min. 20 x 30 meter og skal grænse op til Astrupstien.

De lokale pladser skal indrettes med en blanding af befæstede flader, beplantning samt inventar, der indbyder til ophold, f.eks. bænke, boldnet, opstregninger til boldbaner, sansehave/højbede, multimøbler til ophold, leg, klatring mv.

Der må ikke opsættes hegn omkring de lokale pladser, men der skal være direkte og uhindret adgang til pladserne fra Astrupstien.

Der skal anvendes vandgennemtrængelige belægningstyper, f.eks. græsarmering, belægningssten med bredde fuger, stenmel o.l., eller permeabel asfalt (til f.eks. boldspil).

Beplantning på de lokale pladser skal have en gennemsigtighed, således at det føles trygt at færdes i området. Beplantningen skal fremstå med overvejende egnstypiske plantearter i flere variationer og størrelser.

Inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskabner mv.), belægninger og beplantning skal udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, således at der sikres en rød tråd for de lokale pladser.

Ad 7.1

Illustrationsplanen samt diagrammet tegnet af Tegnestuen Vandkunsten (nyt vindue) viser et eksempel på, hvor i området de lokale pladser kan placeres. Lokalplanen fastlægger dog ikke, hvor langs Astrupstien pladserne skal anlægges. Den endelige placering af pladserne vil afhænge af områdets disponering, herunder placering af ny bebyggelse, stier mv. Dog skal det bemærkes, at det er vigtigt, at de lokale pladser fordeles langs stien og placeres i direkte tilknytning til stiforløbet, hvilket skal sikre, at pladserne vil fungere som mødesteder og samtidig understøtte helhedsplanens vision om at vende livet ud mod Astrupstien.

De lokale pladser kan indrettes med eksempelvis torvepladser, legepladser, haveanlæg mv. Pladserne kan med fordel indrettes multifunktionelt, f.eks. som en kombination af ophold, leg og regnvandshåndtering. Der henvises desuden til illustrationer i redegørelsen, afsnittet "lokalplanens indhold" (nyt vindue), der viser eksempler på, hvordan de lokale pladser kan indrettes.

7.2 Grønne forbindelser langs stierne

I tilknytning til de nord-syd gående stiforbindelserne, som vist i princippet på Kortbilag 2 (nyt vindue), skal der udlægges fælles friareal.

De fælles friarealer skal udlægges med en bredde på min. 15 meter på den ene side af stiudlægget.

Arealerne skal anlægges med en åben, grøn karakter og skal fremstå som et græsareal med vilde blomster, spredte solitær-træer og buske.

Der kan opsættes borde og bænke samt etableres legepladser, der kan understøtte arealets anvendelse til leg- og ophold.

Ad 7.2
Etablering af fælles friarealer i tilknytning til de nord-syd gående stiforbindelser skal tydeliggøre stiforbindelserne på tværs af området og skal sikre en åbenhed, der gør, at man føler sig tryg, når man færdes i området.

7.3 Semioffentlige fælles opholdsarealer, delområde A, C, D, G og F

I tilknytning til ny bebyggelse, skal der udlægges fælles opholdsareal. Fælles opholdsareal skal primært etableres på terræn med en min. størrelse på 100 m². Fælles opholdsarealer kan i mindre omfang etableres som fælles tagterrasse, altaner o.l.

De fælles opholdsarealer skal orienteres mod syd og vest, for at opnå optimale solforhold. De skal etableres med gode læforhold og således, at de er beskyttede mod støj fra omgivelserne.

Fælles opholdsarealer på terræn skal anlægges med et grønt præg og som større sammenhængende arealer. De fælles opholdsarealer skal indrettes med en varieret vegetation af naturgræs, blomster, lavere buske og mindre/mellemstore solitære træer, som kan bidrage til en visuel åbenhed, der sikrer, at det føles trygt at færdes i området. Eventuelle LAR-løsninger (kanaler, regnvandsbede o.lign.) kan indgå som rekreative elementer.

Fælles opholdsarealer skal udformes så de tilgodeser adgangsforhold for handicappede.

Ad 7.3
Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier skal kunne overholdes, jf. pkt. 10.1 (nyt vindue) og pkt. 10.2 (nyt vindue).

7.4 Private opholdsarealer, delområde A, C, D, G og F

Der skal i tilknytning til den enkelte bolig udlægges private udendørs opholdsarealer.

Private opholdsarealer skal etableres som traditionelle haver og terasser med en størrelse på min. 30 m² eller som taghaver, tagterrasser eller altaner med en størrelse af min. 8 m² i tilknytning til den enkelte bolig.

Haver må kun afskærmes med levende hegn, evt. suppleret med trådhegn på indvendig side af hegnet. Trådhegnet skal etableres på egen grund og må ikke fremstå højere end selve beplantningen.

Der kan omkring terrasser opsættes faste hegn. Faste hegn skal opføres med træbeklædning eller med beklædning i samme materialer som bebyggelsens overflade.

Hegn må opføres med en maksimal højde på 1,2 meter.

Ad 7.4
En stor del af lokalplanens område udlægges til offentlige fælles opholdsarealer. Ligeledes prioriteres, at der tilsvarende etableres private opholdsarealer.

7.5 Beplantning langs Astrupstien, delområde H
Langs Astrupstien skal der mod nord plantes karaktergivende solitær-træer, alternativt mindre grupper af træer.

Ad 7.5
Der sikres, med brug af enkeltstående træer eller træer i mindre grupper, en åbenhed omkring stiens forløb, der underbygger ønsket om at skabe et trygt stiforløb.

7.6 Forareal langs Budumvej, delområde A
Indenfor delområde A skal der langs Budumvej friholdes et areal for bebyggelse i en bredde af 20 meter. Arealet skal fremstå som et naturgræsareal med spredte træer og buske.

Arealet kan benyttes til parkeringsareal, dog skal arealet i så fald gives et grønt udseende, jf. pkt. 8.7 (nyt vindue).

7.7 Bevaringsværdige træer, fælles for planområdet
Træerne, som er markeret på Bilag 2 (nyt vindue), skal bevares og må ikke fældes eller beskæres uden tilladelse fra Aalborg Kommune.

Ad 7.7
Syge og døde træer kan fjernes mod, at det erstattes af et nyt tilsvarende træ, der på sigt bliver et markant træ. I forbindelse med byggeri skal træerne beskyttes på et areal svarende til kronens bredde i forhold til færdsel og oplag.

De konkrete projekter er ikke kendt ved planens udarbejdelse. I forbindelse med projekteringen, vil der i dialog med kommunen tages stilling til placering af ny bebyggelse ift. de eksisterende træer.

7.8 Terrænregulering, fælles for planområdet
Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 meter. Indenfor lokalplanens område i øvrigt må der ikke ske terrænreguleringer ud over +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.

I forbindelse med anlæg af regnvandsbassiner o.l. tekniske anlæg til områdets lokale forsyning kan der ske nødvendig terrænregulering.

7.9 Udendørs oplag, fælles for planområdet

Eventuel udendørs oplag skal etableres i tilknytning til bebyggelse og skal afskærmes af beplantning. Oplaget må ikke være synligt fra omgivelserne.

7.10 Byudstyr og belysning, fælles for planområdet

Byudstyr og belysning på udendørs offentlige friarealer skal fremtræde med en gennemgående designlinje tilpasset funktion og områdets karakter.

Belysningsarmaturer skal i højde og udformning tilpasses deres forskellige funktion langs hhv. veje og stier. Lysarmaturer må ikke virke blændende og skal være rettet mod veje og stier.

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

7.11 Støjafskærmning, fælles for planområdet

Der kan indenfor lokalplanområdet i tilknytning til ejendomme, der benyttes til skole og børneinstitutioner etableres støjskærme omkring udendørs opholdsarealer. Eventuelle støjskærme skal opstilles på egen grund.

Eventuelle støjskærme skal opføres med transparente partier af en tilstrækkelig størrelse, der sikrer en åbenhed ud mod omgivelserne.

Den del af støjskærmen, der vender ind mod skole og institution kan opføres som legeredskab.

Ad 7.11
Lokalplanen giver mulighed for, at der indenfor området kan ske en udvidelse af eksisterende institutioner og skole. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for "Støj fra erhverv" og "Støj fra trafik" skal overholdes, hvorfor der gives mulighed for, at der kan opsættes støjskærme, hvis det viser sig nødvendigt.

7.12 Opholdsareal, delområde E og B

Der skal i tilknytning til eksisterende skole og institutioner indenfor delområde B og E udlægges udendørs opholdsarealer. I tilknytning til den enkelte skole/institution skal der indrettes opholdsareal med en min. størrelse på 500 m². Opholdsarealerne kan indenfor delområdet/storparcellen indrettes som èt fælles opholdsareal.

Udendørs opholdsarealer skal etableres som opholds- og legearealer og skal gives en grøn karakter med græsunderlag, grupper af træer og buske. Der kan opføres legeredskaber, boldbaneanlæg, klatrevægge o.l.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang, fælles for planområdet

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Budumvej og fra Tornhøjvej, som vist med sort pil på Bilag 2 (nyt vindue).

Overkørsel til de enkelte delområder skal ske fra Venøsundvej og fra Tornhøjvej, som vist i princippet med grå pil på Bilag 2 (nyt vindue). Der må maks. etableres 1 overkørsel til hver af storparcellerne.

Overkørsler til eksisterende bebyggelser fastholdes med den nuværende placering. Eksisterende overkørsler er vist med blå pil på Bilag 2 (nyt vindue).

Ad 8.1
Med "i princippet" menes, at antal og placering af overkørsler sker i forbindelse med udarbejdelsen af de endelige projekter og iht. vejreglerne.

8.2 Venøsundvej og Tornhøjvej

Der udlægges areal til vejene a-b og c-d, som vist på Bilag 2 (nyt vindue).

8.3 Interne veje, delområde A, C, D og G

Interne veje og parkeringsarealer skal, hvor det er trafiksikkerhedsmæssigt forsvarligt, anlægges som fælles byrum til afvikling af trafikken (både privatbiler, kollektiv trafik, parkering, cyklister og fodgængere), ophold, leg og rekreation.

Interne veje skal indrettes niveaufrit og med samme type belægning, således at det tydeliggøres, at det er et sammenhængende område.

Ad 8.3
Hvorvidt det er muligt at anlægge de interne veje og parkeringsarealer som som fælles byrum afhænger af detailprojekteringen, hvor trafiksikkerheden vurderes udfra trafikmængde og indretning.

Shared space arealerne skal indrettes med et "safe space" areal for blinde, svagtseende og andre særligt udsatte trafikantgrupper.

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

8.4 Astrupstien, delområde H
Der skal udlægges areal til Astrupstien som vist i princippet på Bilag 2 (nyt vindue).

Ad 8.4
Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet.

8.5 Øvrige stier, fælles for planområdet
Der udlægges arealer til stier, med principiel placering som vist på Bilag 2 (nyt vindue).

Stierne skal udlægges med en bredde på min. 5 meter og skal anlægges i fast belægning med en bredde på min. 3 meter enten som betonstensbelægning eller i asfalt.

Udover stier, som vist på Bilag 2 (nyt vindue) skal der gennem disponering og placering af bebyggelsen sikres mulighed for gennemgang mellem Astrupstien og Venøsundvej/Tornhøjvej. Der henvises til pkt. 5.5 (nyt vindue). Gangarealerne skal anlægges med en bredde af min. 3 meter. Den endelig placering af gangarealerne fastlægges i forbindelse med projektering af ny bebyggelse.

Desuden skal der igennem planområdet anlægges mindre tværgående stier, der sikrer forbindelse i øst-vestlig retning. Stierne skal anlægges med en bredde på minimum 1 meter og skal anlægges som trampestier i grus, stenmel o.l.

Stierne kan anlægges igennem mellemrum i stokbebyggelse eller igennem portåbninger i bebyggelsens stueetage. Portåbningerne skal have en størrelse af min. 3 x 3 meter.

Ad 8.5
Færdselsarealer kan med fordel indrettes med et materialevalg, der afspejler og afgrænser de forskellige færdselsarealers funktioner.

Interne stier skal udlægges som private fællesstier, som skal drives og vedligeholdes af grundejerne/grundejerforeningen.

En portåbning på min. 3 x 3 meter skal sikre, at det tydeligt fremgår, at der er mulighed for gennemgang og at man føler sig tryg ved at bevæge sig på tværs af området.





Øverst ses et eksempel på gennemgang mellem to stokbebyggelser ved Tambosundvej, nord for planområdet. Nedenfor ses et eksempel på portåbning - Dianas Have, ved Hillerød.

8.6 Stikrydsninger, fælles for planområdet

Ved sti- og vejkrydsningerne skal der etableres med sikre stikrydsninger. Vejmyndigheden tager

stilling til udformning på baggrund af et konkret projekt.

8.7 Parkering, fælles for planområdet

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst:

- 1 parkeringsplads pr. etage/tæt-lav bolig.
- 1 parkeringsplads pr. 4 boligenheder ved ungdomsboliger, ældreboliger, plejeboliger o.l.
- 4 parkeringspladser pr. 20 nominerede pladser ved daginstitutioner.
- 1 parkeringsplads pr. 4 nominerede pladser samt 1 pr. 8 ansatte ved døgninstitutioner
- 1 parkeringsplads pr. 2 ansatte samt 1 parkeringsplads pr. 8 elever over 18 år.

Parkering skal etableres som fælles parkeringsareal i direkte tilknytning til Venøsundvej og Tornhøjvej.

Dog kan der etableres parkeringspladser i direkte tilknytning til bebyggelsen for at sikre god tilgængelighed for svage og bevægelseshæmmede.

Parkeringsarealer kan med fordel indrettes multifunktionelt - fx en kombination af parkering, sport og regnvandshåndtering. Parkeringsarealerne skal omkranses af en lav beplantning af buske samt med trærækker, der danner tag over arealet.

Parkeringsarealer kan etableres i permeabel belægning.

Ad 8.7

Der er konkret foretaget en vurdering af behovet for parkering ved boligerne, således er der sket en reduktion i forhold til parkeringsnormen, idet der er tale om et område tæt på kollektive trafikforbindelser.

Der må ikke opstreges boldbaner eller lignende på arealer med markerede parkeringspladser.

8.8 Cykelparkering, fælles for planområdet

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

Cykelparkering skal etableres som fællesarealer for flere boliger.

Ad 8.8

Det skal fremgår af bebyggelsesplanen ved ansøgning om byggetilladelse, hvor der indrettes areal til cykelparkering.

9. Tekniske anlæg

9.1 Opvarmning
Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning.

Ad 9.1
For bygninger, der opfylder Bygningsreglementets krav til lavenergibyggeri, skal kommunen dispensere for tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning, hvis bygherren ansøger herom.

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

9.2 Kloakering
Lokalplanområdet skal seperatkloakeres iht. kommunens spildevandsplan.

Ad 9.2
Spildevandsplanen giver en samlet oversigt over den nuværende og planlagte spildevandshåndtering i Aalborg Kommune.

I nogle områder (fælleskloak) afledes husspildevand sammen med tag- og overfladevand i en ledning til renseanlægget. Disse områder vil løbende blive omlagt fra et-strenget (fælleskloak) til to-strenget (separatkloak).

Fra separatkloakerede områder afledes husspildevand til renseanlæg, mens tag- og overfladevand afledes til vandløb, sø eller fjord.

Nye byområder skal som udgangspunkt være separatkloakerede.

9.3 Håndtering af regnvand
Regnvand/overfladevand skal håndteres inden for den enkelte storparcel.

Overfladevand skal nedsives på egen grund eller alternativt forsinkes inden afledning til recipient (bæk, å, sø, fjord eller hav), jf. afsnittet "Afledning af overfladevand" (nyt vindue).

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

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

Ad 9.3

Jordbundsundersøgelser viser, at mulighederne for nedsivning af regnvand må betegnes som tvivlsomme, dog kan det ikke udelukkes, at der kan ske nedsivning, da grundvandsspejlet ikke er terrænnært. Hvis der skal ske nedsivning, kræver det formentlig ret store faskiner, som skal dimensioneres ud fra nedsivningsforsøg.

Håndtering af regnvand kan som regel ske ved indpasning af forskellige typer af LAR-løsninger i bebyggelsen, fx regnbede, vandrender, permeable belægning, spejlbassiner mv.

9.4 Renovation og affald

Ved projektering skal der indtænkes dagrenovationsløsninger. Den enkelte løsning skal tilpasses bebyggelsen med plads til opbevaring og transport, men kan udformes på forskellige måder.

Der skal indrettes et område til fælles opsamling af genanvendelige materialer, som fx papir og glas.

Ad 9.4

Køreveje og vendepladser, samt transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne, skal indrettes efter gældende 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.

Affaldsopsamlingen kan ske i kuber eller, hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt, i underjordiske affaldsløsninger. Ved underjordiske løsninger opnås mindre synlige anlæg, ligesom støjgenerne mindskes.

9.5 Antenner, paraboler o.l.

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

9.6 Ledninger, kabler mv.

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

9.8 Mikro- og husstandsvindmøller

Der må ikke opsættes mikro- eller husstandsvindmøller.

10. Miljø

10.1 Støj fra trafik

I området skal ny bebyggelse og arealer til støjfølsomme formål, som fx boliger og opholdsarealer, og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes på en måde, der sikrer, at støjniveauet fra trafikken overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Ad 10.1

I forbindelse med byggeansøgning kan der stilles krav om, at støjniveauet dokumenteres ved målinger eller beregninger.

Det vurderes, at planområdet ikke belastes af støj fra trafikken, jf. afsnittet om "Støj" i planens redegørelse (nyt vindue).

10.2 Intern støj fra institutioner

Det skal sikres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for "Støj fra erhverv" kan overholdes ved udendørs opholdsarealer i tilknytning til støjfølsom anvendelse.

Ad 10.2

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan ske en udvidelse af eksisterende institutioner samt opføres nye indenfor planområdet. Det vurderes umiddelbart, at der kan ske en integration mellem boliger og institutioner i området uden genevirkninger. Læs mere i redegørelsen under afsnittet "Støj" (nyt vindue).

For etageboliger gælder grænseværdierne 50/45/40 henholdsvis dag/aften/nat ved udendørs opholdsarealer.

11. Grundejerforening

11.1 Grundejerforening
Ingen bestemmelser.

Ad 11.1
Grundejer opretter og tinglyser bestemmelse om medlemspligt til en grundejerforening inden salg.

12. Betingelser for ibrugtagning

12.1 Betingelser, hele området

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer må ikke tages i brug uden Aalborg Kommunes tilladelse, før:

- Overkørsler er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.1 (nyt vindue)
- Interne veje er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.3 (nyt vindue).
- Parkering er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.7 (nyt vindue).
- Beplantning og anlæg af fællesarealer mv. er udført i overensstemmelse med pkt. 7.1, 7.2 og 7.3 (nyt vindue) samt beplantning og anlæg af private opholdsarealer er udført i overensstemmelse med pkt. 7.4 (nyt vindue).
- Bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmeforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning, jf. pkt. 9.1 (nyt vindue).
- Bebyggelsen er separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Aalborg Kommunes anvisning, jf. pkt. 9.2 (nyt vindue).

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Ophævelse af lokalplan

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplaner for del del af området, der omfattes af nærværende plan:

- Lokalplan 08-016, Himmerland, afd. 24
- Lokalplan 08-007, Tornhøj, Himmerland, afd. 20

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplaner i sin helhed:

- Lokalplan 08-009, Institutionsområde, Tornhøj

14. Servitutter

14.1 Ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

Lokalplanforslaget (midlertidige retsvirkninger)

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

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

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

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.

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 Overtagelsespligt

Hvis en ejendom, der er udlagt til offentlige formål eller omfattet af bestemmelser om bevaring af

bebyggelse, indebærer, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

Kort og bilag

Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitsen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.

Bilag 0 - Miljøklasser

Formålet med miljøklasserne er at forebygge miljøproblemer ved en hensigtsmæssig placering af virksomheder, fritidsanlæg, institutioner og andet, som erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne med bl.a. støj, røg, lugt, rystelser eller trafik.

Hver type virksomhed mv. har en miljøklasse ud fra, hvor meget den erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne. Der er betydelig variation i påvirkningerne fra virksomheder indenfor en enkelt virksomhedstype. Derfor er miljøklassen fastsat som et interval, og der er mulighed for op- og nedklassificering ud fra en konkret vurdering af f.eks. virksomhedens indførelse af renere teknologi.

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

Klasse 2
Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og som kan indplaceres i områder med boliger.

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

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

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

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

Klasse 7
Virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed.

Anvendelse	Eksempler på typer	Miljøklasse

Butikker	Dagligvarebutik, supermarked Lavprisvarehus Kiosk Udvalgsvarebutik Butikker med værksted, f.eks. guldsmed Særlig pladskrævende varegrupper Salg af egne produkter evt. med showroom	1-3 1-4 1-3 1-4 1-3 1-4 1-3
Butikslignende formål	Frisør o.l. Rejse-, turist-, billetbureau o.l.	1-3 1-3
Restaurant o.l.	Bar Diskotek Fastfood o.l. Restaurant o.l.	1-4 1-4 1-4 1-4
Hotel o.l.	Hotel Vandrehjem o.l.	1-3 1-3
Klinikker mv.	Kiropraktor Læge, tandlæge o.l. Sygehus o.l. Terapi	1-3 1-3 3-4 1-3
Dyreklinikker mv.	Dyreklinik Dyrehospital o.l. Hundekennel Hundepension mv.	1-3 1-4 1-4 1-4
Kontorer	Administration Advokat, revisor o.l. Arkitekt, ingeniør o.l. Datarådgivning	1-3 1-3 1-3 1-3

Service	Bedemand o.l. Ejendomsmægler o.l. Forsikring Frisør o.l. Marketing Medievirksomhed Pengeinstitut Postkontor Postordrevirksomhed Rejse-, turist- , billetbureau o.l. Reklamevirksomhed Små vaskerier, renserier o.l. Solcenter	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 2-3 1-3 1-3
Benzinsalg	Benzinsalg (evt. med tilhørende kiosk og vaskeanlæg, men ikke værksted)	3
Trykkerier	Bogbinderi Fotografisk virksomhed Trykkerivirksomhed o.l.	2-3 2-3 2-5
Kulturelle formål	Bibliotek Biograf Kirke, menighedshus, kirkegård Kulturformidling o.l. Medborgerhus Museum, udstilling, galleri Musiklokale Teater	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3
Ferieformål	Camping o.l. Ferieby, feriecenter Hotel Vandrehjem	2-5 2-5 1-3 1-3
Fritidsanlæg	Forlystelse, underholdning Klub, forening Lystbådehavn Sport	1-7 1-7 1-7 1-7

Undervisning	Forskning, udvikling	1-3
	Gymnasium	1-3
	Højere uddannelse	1-3
	Kursus, konference	1-3
	Skole	1-3
Institutioner	Børneinstitution	1-3
	Døgncenter, forsorg	1-2
	Kollegier	1-2
	Ungdomsbolig, ældrebolig	1-2
	Ældreinstitution	1-2
Rekreative formål	Grønne områder	
	Parker	
	Torve, pladser o.l.	
Tekniske anlæg	Antenneanlæg (små)	
	Beskyttelsesrum	
	Jernbaneanlæg	3-6
	Kraftvarmeværker	3-6
	Lufthavn	6-7
	Parkeringshus	1-4
	P-pladser	1-4
	Pumpestation o.l.	1-4
	Rensningsanlæg	1-7
	Transformere (små)	
	Varmeværker	1-4
	Vejanlæg	1-7
Engroshandel o.l.	Aftapning, pakning, oplag	3-6
	Catering	2-5
	E-handel o.l.	2-4
	Engroshandel	2-6
	Lagervirksomhed	2-6
	Postordrevirksomhed	2-6
Transport o.l.	Biludlejning	2-4
	Busterminal, remise o.l.	4-6
	Flytteforretning	3-6
	Fragtmand, budcentral	3-7
	Hyrevogne	3-4
	Redningsstation	2-7
	Vognmand	3-7

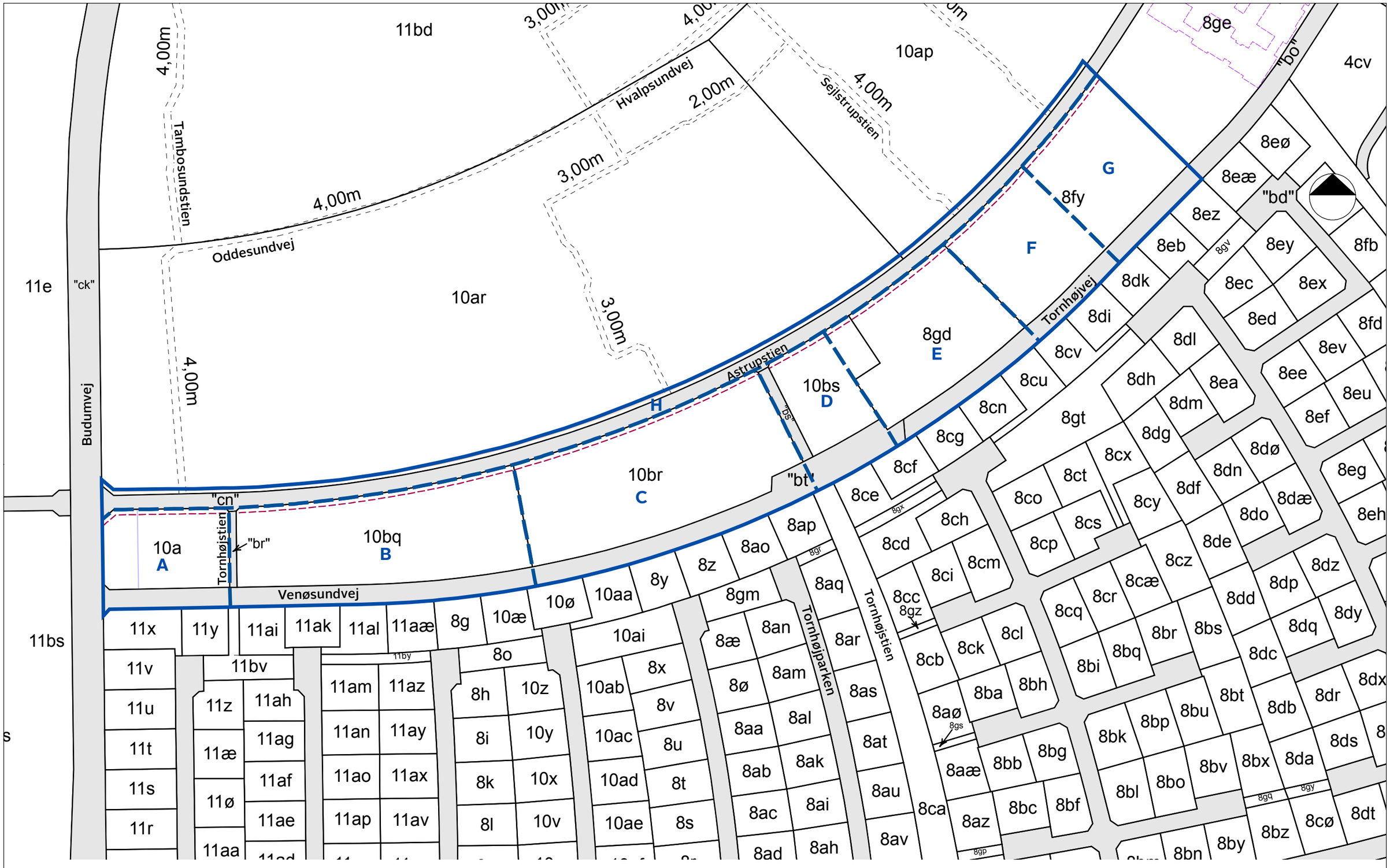
Oplagsvirksomhed o.l.	Affaldssortering	4-5
	Containerplads	4-5
	Entreprenør o.l.	4-5
	Fyldplads	5-7
	Garageanlæg	3-5
	Kompostering	4-6
	Kontrolleret losseplads	6-7
	Omlastestation	5-6
	Oplag	5-6
	Plads til kørende materiel	4-5
	Trælast (uden byggemarked o.l.)	3-5
Værksteder o.l.	Autoværksted	3-5
	Bådeværft (træbåde)	3-5
	Cd- og dvd-produktion	2-5
	E-handel o.l.	2-4
	Elinstallatør	2-3
	Elektroteknik	2-3
	Fødevarefremstilling	3-4
	Glarmester	2-3
	Lakering, overfladebehandling	4-5
	Maskinværksted	2-6
	Postordrevirksomhed	2-6
	Smedje, vvs	2-6
	Snedker	3-5
	Softwareproduktion	2-6
	Stenhugger	3-5
	Tekstil- og tøjproduktion	2-4
	Undervognsbehandling	4-5
	Vaskeri, renseri, farveri	3-4
	Vulkanisering	3-4

Mindre industri	Akkumulator- og kabelproduktion	4-5
	Betonblanding, betonstøbning	4-6
	Bygningselementer	4-5
	Catering	2-5
	Cd- og dvd-produktion	2-5
	Drikkevarefremstilling	4-5
	E-handel o.l.	2-4
	Elektroteknik	2-4
	Fødevarefremstilling	3-6
	Galvanisering, forzinkning o.l.	4-6
	Garveri	4-6
	Glas-, porcelæn- og lervareproduktion	5-6
	Gummiproduktion	4-5
	Kabelskrot	3-6
	Kartoffelmelsfabrik o.l.	4-5
	Lakering, overfladebehandling	4-6
	Maskinfabrik	2-5
	Møbelfabrikation o.l.	4-5
	Ophugning, nedknusning	4-5
	Plast- og skumplastfremstilling	4-5
	Postordrevirksomhed	2-6
	Protein- og enzymfremstilling	3-6
	Rengørings- og hygiejnemidler	4-5
	Softwareproduktion	2-6
	Tagpapfremstilling	4-5
	Tekniske installationer	2-6
	Tekstil- og tøjproduktion	3-5
	Træimprægnering	4-5
	Vaskeri, renseri, farveri	3-5
	Vulkanisering	3-5

Større industri	Akkumulator- og kabelproduktion	5-6
	Asfaltfremstilling	6-7
	Betonblanding, betonstøbning	4-6
	Biogasanlæg	6-7
	Bygningselementer	4-7
	Drikkevarefremstilling	5-6
	Elektroteknik	3-5
	Farve, lak, lim, cellulose	6-7
	Foderstoffer, kornforarbejdning	4-6
	Forbrænding (affald)	4-7
	Fødevarefremstilling	3-6
	Galvanisering, forzinkning o.l.	4-6
	Garveri	5-6
	Glas-, porcelæn- og lervareproduktion	5-6
	Gummiproduktion	4-6
	Kabelskrot	5-6
	Kartoffelmelsfabrik o.l.	5-6
	Kemisk og genetisk produktion	6-7
	Lakering, overfladebehandling	4-7
	Lægemiddelfremstilling	6-7
	Maskinfabrik	3-6
	Metalfremstilling, -forarbejd., -støbning	5-6
	Møbelfabrikation o.l.	5-6
	Olie- og benzindepot	6-7
	Ophugning, nedknusning	5-6
	Papir- og papfremstilling	4-7
	Plast- og skumplastfremstilling	4-6
	Protein- og enzymfremstilling	3-6
	Rengøringsmidler, hygiejnemidler	5-6
	Savværk	5-6
	Skibsværft	5-6
	Slagteri	5-6
	Softwareproduktion	2-6
	Tagpapfremstilling	5-6
	Teglværk	5-6
	Tekniske installationer	2-6
	Tekstil- og tøjproduktion	3-6
	Træimprægnering	5-6
	Vaskeri, renseri, farveri	4-6
	Vulkanisering	3-6

Industri med særlige beliggenhedskrav	Asfaltfremstilling	6-7
	Bekæmpelsesmidler, kunstgødning	6-7
	Biogasanlæg	6-7
	Bygningselementer	4-7
	Cementfabrik	7
	Farve, lak, lim, cellulose	6-7
	Fiskemel, benmel, blodplasma	7
	Foderstoffer, kornforarbejdning	6-7
	Forbrænding (affald)	4-7
	Gas- og benzindepot	6-7
	Grus-, kalk- og mørtelværker	6-7
	Kabelskrot	6-7
	Kemikalie- og oliebehandlingsanlæg	6-7
	Kemisk og genetisk produktion	6-7
	Lægemiddelfremstilling	6-7
	Maskinfabrik	6-7
	Metalfremstilling, -forarbejd., -støbning	6-7
	Olie- og benzindepot	6-7
	Olie- og fedtraffinering	6-7
	Ophugning, nedknusning	5-7
	Papir- og papfremstilling	6-7
	Skibsværft	6-7
	Stålvalseværk	7
	Talg- og fedtsmelteri	6-7
	Teglværk	6-7
	Tekniske installationer	2-7

Kortbilag 1 - Matrikelkort



Signatur

Lokalplangrænse — Delområdegrænse

Ejerlav: Nr. Tranders, Aalborg Jorder

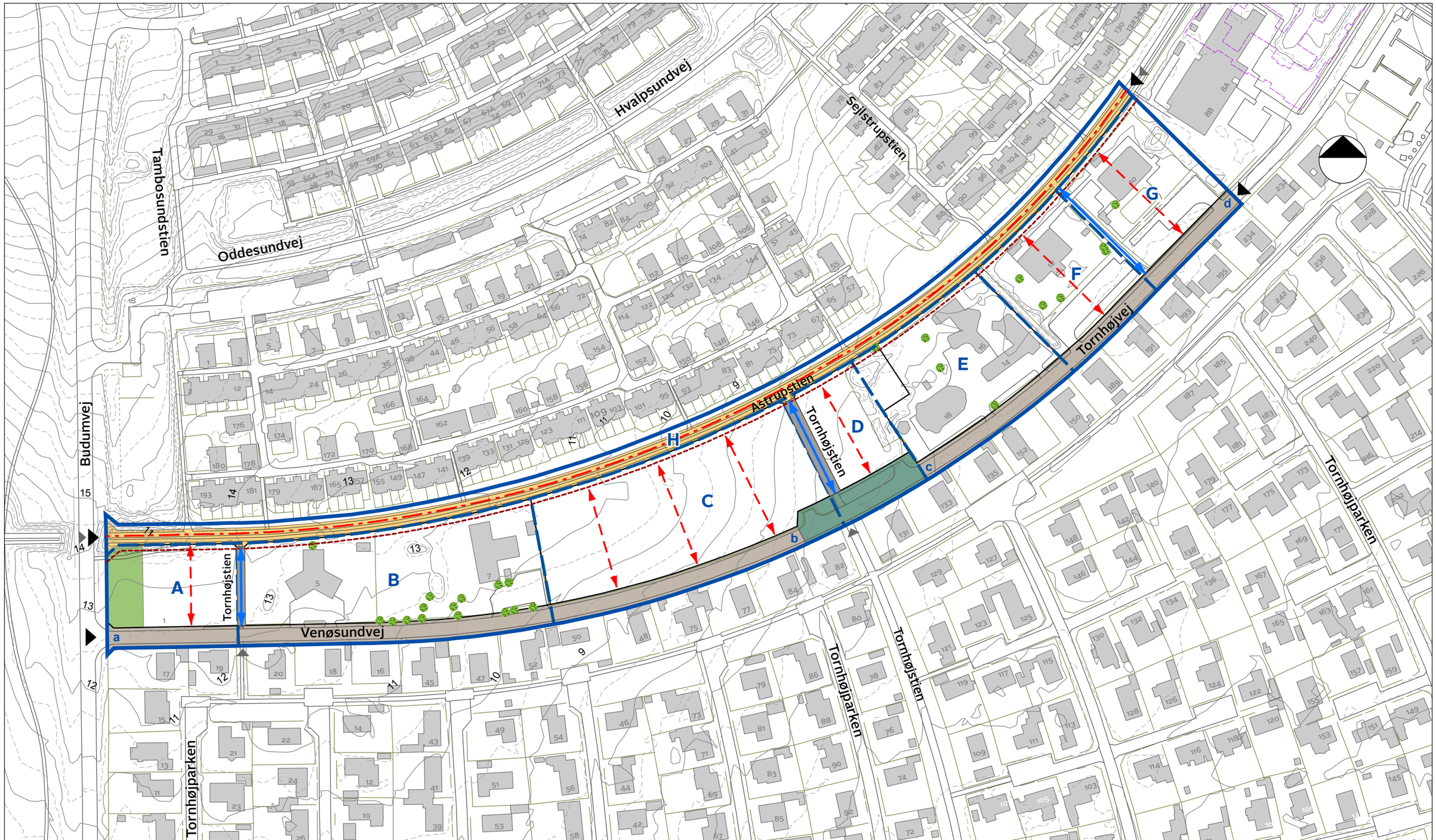
0 20 40 60 80 100 m

Mål 1:2.000 i A3-format

1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm

8.8.2016

Kortbilag 2 - Arealanvendelse



Signatur

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Højdekurve
- Vejadgang
- Stiadgang
- Adgangsvej
- Hovedsti
- Stiforbindelse nord-syd
- Letbustrace
- Bussluse
- Facadebyggelinje
- Principiel orientering af bygningers længderetning
- Grønt område
- Bevaringsværdigt træ

0 20 40 60 80 100 m

Mål 1:2.000 i A3-format

1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm

8.8.2016

Bilag 3 - Farveskala

Udvalgte farver fra den klassiske jordfarveskala (udarbejdet af Søren Vadstrup)

