

LOKALPLAN 6-1-109

Boliger, Midgården, Svenstrup



Vedtaget af Aalborg Byråd 26.09.2016

Offentliggjort 05.10.2016

Vedtaget



**Aalborg
Kommune**

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	3
Baggrund og formål	4
Området	5
Lokalplanens indhold	7
Anden planlægning	9
Anden lovgivning	11
Servitutter	13
Bestemmelser	14
1. Formål	15
2. Område- og zonestatus	16
3. Arealanvendelse	17
4. Udstykning	19
5. Bebyggelsens omfang og placering	20
6. Bebyggelsens udseende	21
7. Ubebyggede arealer	22
8. Veje, stier og parkering	23
9. Tekniske anlæg	24
10. Miljø	26
11. Grundejerforening	27
12. Betingelser for ibrugtagning	28
13. Lokalplan	29
14. Servitutter	30
15. Retsvirkninger	31
Kort og bilag	32
Kortbilag 1 - Matrikelkort	33
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	34
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	35

Hvad er en lokalplan?

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

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

Hvad består lokalplanen af?

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Her redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Planbestemmelserne, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse.

Illustrationer samt tekst skrevet i kursiv har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne og er således ikke direkte bindende.

Bilag:

- **Matrikelkort**, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel.
- **Arealanvendelseskort**, der viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende.
- **Illustrationsskitse**. Desuden kan der være en illustration, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Hvornår laves der en lokalplan?

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

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

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlig-hedsperioden 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

Lokalplan 6-1-109 er på baggrund af et konkret ønske udarbejdet med det formål, at give mulighed for at udstykke parcelhusgrunde ved Midgården i Svenstrup.

Lokalplanen skal sikre et godt og attraktivt boligområde for områdets fremtidige beboere med grønne arealer, at området disponeres på en måde, som gør det muligt at udstykke og bebygge parcellerne på fornuftig måde, og at veje og bebyggelse tilpasses de eksisterende terrænforhold. Dertil fastsættes der bestemmelser om vejtilslutning til Midgården, samt for tilslutning til hovedstierne som ligger omkring lokalplanområdet.

På kortbilag 2 vises områdets overordnede disponering og anvendelse, mens kortbilag 3 viser et eksempel på, hvordan området kan anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

Området

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelser.

Oversigtskort



Lokalplanens område. Luftfoto optaget 2014

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige del af Svenstrup - på kanten til Godthåb. Området er omkranset af nyere parcelhusudstyknings mod øst og vest, en landbrugsejendom mod syd samt Runesvinget, som afgrænser Svenstrup og Godthåb mod syd. Højvangsskolen og dennes arealer udgør grænsen mod nord.

Lokalplanområdet er et relativt fladt område med et mindre terrænfald mod nord, og omfatter et areal på ca. 2,7 hektar.

Den offentlige vej Midgård løber langs lokalplanområdets vestlige grænse, mens den offentlige vej Tingstedet følger den nordlige grænse og ender med en stiovergang videre mod nordøst. Mod øst løber Asgårdstien, som lokalplanområdet forbindes med ved etablering af nye stiforbindelser.

Området forventes vejbetjent fra Midgården.

På nær den nordligste trekant (matrikel nr. 14ck) er området beliggende i landzone - se kortbilag 1. Hele lokalplanområdet er på nuværende tidspunkt udlagt til offentlige formål, som en del af kommuneplanramme 6.1.05 Højvangskolen m.m.

Samtidig med lokalplanen udarbejdes der et kommuneplantillæg, hvorved arealet overføres til byzone og udlægges til boligformål.

Området er i dag ubebygget og drives landbrugsmæssigt.

Hele området er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser, og er udpeget som nitratfølsomt indsatsområde. Det redegøres der nærmere for i lokalplanen.

Omgivelser

Lokalplanområdet ligger i Svenstrup, ca. 10 km fra Aalborg. Nord for lokalplanområdet ligger Højvangskolen og Højvanghallen, samt områder som hører til skolen. Parcelhusudstykningsne mod vest langs boligområdet Midgården stammer fra midt til slutningen af 90'erne, mens boligområdet Asgården mod øst blev udstykket og bebygget i midt til slut 00'erne. Senest er parcelhusområdet mod nordvest kommet til omkring 2012-15.

Højvangskolen er bygget i 1976 og udvidet senest i 1999, og har i dag ca. 400 elever. Mod syd ligger Lykkensgård, en af de originale gårdbebyggelser i området, og herefter den offentlige vej Runesvinget, som leder fra Hobrovej til Guldbæk, Øster Hornum og Sørup.

Svenstrup-Godthåb området er med sin placering nær station, motorvej og Aalborg samt byens store og aktive erhvervsområder, et attraktivt bosætningsområde.

Svenstrup By er beliggende på en bakkeø i morænelandskabet omkring ådalen langs Guldbækken. Terrænet inden for lokalplanområdet skråner let mod syd.

Idet hele Svenstrup-Godthåb området er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser, og en stor del af det ligeledes betegnes som nitratfølsomt, sætter det særlige krav til planlægningen i området. Der er derfor, som supplement til kommunetillæget, som udlægger arealet til boligformål udarbejdet en grundvandsredegørelse.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet skal primært anvendes til boligformål med udstykning af ca. 18 parceller på mellem 900 og 1200 m² langs en boligvej, som vist på kortbilag 3 Illustrationsplan (indsat nedenfor).

Parcellerne kan bebygges med åben-lav bebyggelse med en bebyggelsesprocent på 30 %, og en højde på maksimalt 8,5 m i op til 1½ etage. Hertil udlægges mindst 10 % af lokalplanområdet til fælles grønne opholdsarealer.



For at sikre en sammenhæng med de øvrige parcelhusbebyggelser i området udarbejdes der bestemmelser, som skal sikre, at der kan bygges et bredt udsnit af en-familieshuse med et harmonisk udtryk og med høj arkitektonisk værdi.

Der opfordres til at terrænforskelle udnyttes arkitektonisk, så der opnås spændende planløsninger med byggeri i forskudte planer eller flere niveauer.

Boligvejen udformes med vejadgang fra Midgård som en blind vej med vendeplads med syd- og øst-vest vendte kig for at understrege terrænets form og kiggene mod syd. Principperne herfor er vist på kortbilag 3 Illustrationsplan. Området forbindes via stier mod nordvest til de etablerede stisystemer mod Godthåbstien og Oldstien, samt mod øst til Asgårdstien der fører dels mod nord mod Højvangsskolen og dels mod syd med underføring under Runesvinget til det åbne land. Ved

den detaljerede udformning af veje og stier skal det tilstræbes, at det samlede befæstede færdselsareal begrænses mest muligt.

I disponeringen af lokalplanen lægges der i den vestlige del af lokalplanområdet et centralt fællesareal udformet som et bredt grønt bælte.

Bæltet skal fungere som grøn kile og økologisk forbindelse mellem beplantningsbælterne ved Højvangsskolen, regnvandsbassinet vest for skolen og videre mod nord, til det åbne land syd for Runesvinget med læbælter og lunde ned til skovområderne omkring Flødal til Hovhede og Guldbæk-Hæsum Plantage.

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 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.

Screeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", 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.

Det nærmeste Natura 2000-område Natura 2000-område nr. 15, Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal ligger ca. 8 km nord for lokalplanområdet.

I kraft af afstanden, vurderes lokalplanen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter at kunne medføre væsentlige påvirkninger ind i Natura 2000-området.

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.

Beplantningerne umiddelbart nord og syd for lokalplanområdet er sandsynligt fourageringsområde og muligvis rasteområde for flagermus, mens selve lokalplanområdet ikke opfylder levestedsbetingelserne for arter opført på EU-habitatdirektivets bilag IV. Det har en vis betydning at bevare det grønne strøg/ træækken langs Midgården, der kan fungerer som ledelinje for flagermus, og således sammenbinder trægrupperne syd og nord for lokalplanområdet

Samlet set vurderes lokalplanen ikke at medføre forringelser for bilag IV-arter.

Kommuneplan

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

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.

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 6.1.O5

Højvangskolen m.m., som udlægger arealet til kulturelle formål, fritidsformål, undervisning, institutioner og rekreative formål.

Kommuneplantillæget ændrer anvendelsen af området fra offentlige formål til boligformål.

Den nye kommuneplanramme sikrer den grønne kile gennem området.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Den nordlige del af lokalplanområdet (matrikel 14ck) er omfattet af den eksisterende Lokalplan 02-008.

Den eksisterende lokalplan ophæves i sin helhed indenfor det område, som er omfattet af nærværende lokalplan, i forbindelse med byrådets endelige godkendelse af Lokalplan 6-1-109.

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 færdsels 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 forundersøgelsen afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Landbrugspligt

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

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

Jordforurening

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.

I 2008 blev begrebet områdeklassificering indført i Jordforureningsloven. Områdeklassificering omfatter de områder, hvor jorden kan være lettere forurenede. Som udgangspunkt er al jord indenfor byzone klassificeret som muligt lettere forurenede.

I praksis betyder områdeklassificering, at grundejeren har pligt til at undersøge jorden, inden den køres bort fra en områdeklassificeret ejendom og at jordflytning skal anmeldes til kommunen. Formålet med dette er at sikre, at lettere forurenede jord ikke bliver spredt til uforurenede arealer.

Man finder kortet med de områdeklassificerede grunde via kommunens hjemmeside www.aalborg.dk.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i OSD (Område med Særlige Drikkevandsinteresser) i lighed med det meste af Svenstrup-Godthåb området. Det nye boligområde er placeret mellem to eksisterende boligområder og indgår i en byfortætning.

Staten har udpeget området med stor sårbarhed overfor nitrat.

De to nærliggende kildepladser - Godthåb og Svenstrup - er i den gældende Vandforsyningsplan vurderet bæredygtige, men der gennemføres på baggrund af beliggenheden ikke langsigtet grundvandsbeskyttelse for de to kildepladser.

Den påtænkte anvendelsesændring vurderes ikke at medføre en væsentlig risiko for forurening af de eksisterende vandværker i området. Strømningsretningen er nordøstlig, og vand fra boligområdet vil strømme ind under den eksisterende by.

Beliggenheden indenfor et OSD-område betyder, at der i kommuneplantillæg 6.019 er en redegørelse i forhold til grundvand. Kommuneplantillæg 6.019 offentliggøres sammen med lokalplanen.

I forbindelse med driften af de fælles friarealer skal der være opmærksomhed på beliggenheden i OSD-området. Der bør således ikke anvendes f.eks. pesticider til fx. ukrudtbekæmpelse.

Der må ikke anvendes forurenede materialer som forurenede jord, slagge og flyveaske mv. ved terrænregulering m.m. Opfyldning må kun ske med garanteret forureningsfrie jord-, sand- og grusmaterialer.

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 fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsynings-selskaber, der dækker det pågældende område.

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

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

Matr.nr. 14dæ, Sdr. Svenstrup By, Svenstrup

Tinglyst: 16.01.1990-965629-76

Titel: Dok. om ekspropriation vedr. matr. nr. 14dæ

Påtaleberettiget: Naturgas Midt/Nord I/S (nu HMN Naturgas)

Matr.nr. 14ck, Sdr. Svenstrup By, Svenstrup

Tinglyst: 02.10.2006-78098-76

Titel: Dok. om forsynings- og afløbsledninger

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Matr.nr. 14ck, Sdr. Svenstrup By, Svenstrup

Tinglyst: 15.01.2008-2941-76

Titel: Dok. om forsynings- og afløbsledninger

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

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 boligformål og grønt fælles opholdsareal,
- at veje og bebyggelse søges tilpasset de eksisterende terrænforhold,
- at ny bebyggelse gives en udformning, der gør, at den har et godt samspil med den omkringliggende bebyggelses højde og volumen,
- lokal håndtering og afledning af regn- og overfladevand til sikring af grundvandsdannelse i området,
- fastlæggelse af principper for vejadgang, veje- og stier samt sammenhæng med den eksisterende infrastruktur.

2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Kortbilag 1 - Matrikelkort.

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

2.2 Zoneforhold

En del af lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt godkendte lokalplan overføres landzonearealet, som er vist med skravering på Kortbilag 1, til byzone.

2.3 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B og C som vist på Kortbilag 1 og 2.

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse, delområde A

Delområdets hovedanvendelse er boligformål

- Åben-lav boliger (fritliggende boliger på grunde på min. 700 m²)

Ad 3.1

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.



3.2 Anvendelse, delområde B

Delområdets hovedanvendelse er rekreative formål

- Rekreative formål

Ad 3.2

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

3.3 Anvendelse, delområde C

Delområdets hovedanvendelse er vejareal

- Vej

Ad 3.3

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og

mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Inden for delområde A må udstykning kun foretages efter principperne vist på Kortbilag 3 Illustrationsplan.

Delområde B og C må ikke udstykkes yderligere.

4.2 Grundstørrelser

Grunde til åben-lav bebyggelse skal udstykkes med en størrelse på min. 700 m² og under 1.400 m² (ekskl. andel i fællesarealer).

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocent maks. 30 for den enkelte ejendom.

Bebyggelsesprocenten beregnes ud fra den enkelte parcels areal uden tillæg i andel af fællesarealer.

5.2 Befæstelsesgrad

Befæstelsesgraden indenfor lokalplanområdet må ikke overstige 35 %.

5.3 Bygningshøjde og etager

Der kan bygges i op til 1½ etage.

Højde maks. 8,50 meter over terræn, eller et af kommunalbestyrelsen fastlagt niveauplan.

5.4 Bebyggelsens placering

Al bebyggelse skal opføres i en afstand af mindst 2½ meter fra skel til veje, stier, fælles friarealer og naboparceller. Mindre bygninger som garager, carporte og lignende kan dog placeres i skel til naboparceller.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Facader

Ny bebyggelse skal som hovedregel opføres i naturmaterialer. Udvendige bygningssider skal fremstå i træ eller i blank murværk eller berappet/vandskuret murværk, der kan males eller kalkes. Mindre bygningselementer (mindre end 10 % af facaden) kan udføres i andre materialer som f.eks. metal, sten og glaseret tegl.

Facader på mindre, sekundære bygninger som skure, garager og drivhuse må udføres i andre materialer.

6.2 Tagbeklædning

Til tagbeklædning må kun anvendes tegl, skifer, sort eller grå fibercementskifer, betonteglsten i teglstensfarver, træspån eller tagpap samt grønne tage.

Tagmaterialer skal være matte svarende til en malet overflade med et glanstal på ikke over 20.

Solenergianlæg (f.eks. solfangere og solceller) skal integreres arkitektonisk i byggeriet og må ikke medføre blændingsgener.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Terrænregulering

Ved udførelse af byggemodning skal der i videst muligt omfang tages hensyn til eksisterende terræn.

Efter færdiggjort byggemodning og opførelse af bebyggelse må terrænreguleringer ikke finde sted nærmere skel end 1,00 meter. Herudover må der ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,50 meter uden tilladelse fra Aalborg Kommune.

7.2 Befæstelse af veje

Veje og parkeringspladser skal udføres med tæt belægning der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

7.3 Fælles opholdsarealer, delområde B

Der skal udlægges et fælles opholdsareal, svarende til min. 10 % af lokalplanområdet. Opholdsarealet skal disponeres efter principperne som vist på Bilag 3 Illustrationsplan.

Der skal udarbejdes en plan for anvendelse, disponering, nuværende og fremtidigt terræn samt indretning, beplantning, udstyr og evt. belysning for det fælles opholdsareal.

7.4 Beplantning og disponering, delområde B

Beplantningen på det fælles opholdsareal skal være fritstående eller i mindre grupper. Der kan både være tale om træer eller grupper af buske og lignende, der kan være med til at understøtte en rumskabende effekt, så der skabes nicher i området, der indbyder til ophold.

7.5 Regnvandshåndtering

Overfladevand fra de enkelte grunde skal nedsives i faskiner på egen grund.

Overfladevand fra vejarealer skal afledes til eksisterende regnvandbassin nord for lokalplanområdet. Dette regnvandbassin er dimensioneret til at aftage overfladevand fra lokalplanområdet.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Vejadgangen skal ske fra den offentlige vej Midgården via ny boligvej A-B, som vist på kortbilag 2.

Alle boligparceller skal etableres med overkørsel til vej A-B.

8.2 Veje

Veje skal anlægges som vist i princippet på Kortbilag 2.

Vej A-B, skal udlægges i en bredde på ca. 9 meter med minimum 5,50 meter kørebane.

Vendepladser skal anlægges med vendemulighed for et 10 meter langs køretøj.

Vej A-B skal så vidt det er muligt tilpasses så den følger det eksisterende terræn.

Vej og kørearealer skal anlægges befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

Ad 8.2

Med "i princippet" menes, at vejene kan flyttes nogle meter ved udarbejdelsen af det endelige vejprojekt.

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

8.3 Stier

Stier skal anlægges som vist i princippet på Kortbilag 2.

Stierne a-b og c-d, skal udlægges med en bredde på 4,00 meter og anlægges med en bredde på 2-3 meter med rabat til hver side.

Stier skal anlægges med en permeabel belægning (f.eks. græs, grus, flis).

Stierne skal have sammenhæng med nabostier, som vist på kortbilag 2.

Ad 8.3

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

8.4 Parkering

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 2 p-pladser pr. bolig ved åben-lav bebyggelse.

9. Tekniske anlæg

9.1 Opvarmning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning.

Ad 9.1

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

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

9.2 Kloakering

Lokalplanområdet skal kloakeres 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-strengt (fælleskloak) til to-strengt (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 Regnvand

Overfladevand fra de enkelte grunde skal nedsives på egen grund eller alternativt forsinkes i faskiner eller lign.

Overfladevand fra vejarealer ledes til eksisterende regnvandsbassin nord for Midgården.

Regnvandsbassinet er dimensioneret til at aftage overfladevand fra lokalplanområdet.

Ad 9.3

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

9.4 Affald

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

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.

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.

9.7 Energianlæg

Solenergianlæg (fx. solfangere og solceller) kan opsættes såfremt det sker under hensyntagen til bygningens arkitektur. Eventuelle anlæg skal opsættes på eller integreres i tagflader eller facader og må ikke medføre blændingsgener.

Der må ikke opsættes nogen form for vindmøller.

10. Miljø

10.1 Støj fra trafik

I området skal ny bebyggelse og arealer til støjfølsomme formål, som f.eks. 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.

11. Grundejerforening

11.1 Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanens område med medlemspligt for samtlige grundejere. Afgrænsningen af den enkelte forening fastsættes af Aalborg Kommune.

Grundejerforeningen har pligt til vederlagsfrit at tage skøde på fællesarealerne, herunder fælles opholdsarealer, vej- og stiarealer, mv.

11.2 Opgaver

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

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

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Aalborg Kommune.

11.4 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes, senest når Aalborg Kommune kræver det.

11.5 Foreningens størrelse

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

12. Betingelser for ibrugtagning

12.1 Betingelser, hele området

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

- Veje og stier er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.1 og 8.2.
- Beplantning og anlæg af fællesarealer mv. skal være udført i overensstemmelse med pkt. 7.3
- Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektiv varmforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning, jf. pkt. 9.1.
- Bebyggelsen skal være separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Aalborg Kommunes anvisning.
- Det er dokumenteret, at de vejledende grænseværdier for trafikstøj er overholdt, jf. pkt. 10.1

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Ophævelse af lokalplan

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplan i sin helhed, for det område, der er omfattet af denne lokalplan:

- Lokalplan 02-008 Svenstrup Center

14. Servitutter

14.1 Ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

15.1 Endelig godkendelse og bekendtgørelse

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

15.2 Eksisterende lovlige forhold

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

15.3 Handlepligt

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

15.4 Dispensationer

Kommunen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Kommunen har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, 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. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

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





