



April 2015

LOKALPLAN 6-3-104

Offentlige formål, boldbaner,
Frejlev Skolevej

Frejlev



**Aalborg
Kommune**

Vejledning

Lokalplan 6-3-104

Offentlige formål, boldbaner, Frejlev Skolevej, Frejlev

Hvad er en lokalplan?

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

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

Hvad består lokalplanen af?

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

Planbestemmelserne, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne og er således ikke direkte bindende.

Bilag:

Matrikelkort, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel.

Arealanvendelseskort, der viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende.

Illustrationsskitse. Desuden kan der være en illustration, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Hvornår laves der en lokalplan?

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

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

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan, offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

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

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

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnit 15. Retsvirkninger.

Indhold og kontaktoplysninger

Lokalplan 6-3-104

Offentlige formål, boldbaner, Frejlev Skolevej, Frejlev

Vejledning. Hvad er en lokalplan?	2
Oversigtskort	4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	5
Lokalplanområdets omgivelser	5
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning	6
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning	8
Øvrige krav i medfør af anden lovgivning	9
Servitutter	10

Planbestemmelser

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

Bilag

Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2
Illustrationsskitse	Bilag 3

Nærmere oplysninger

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

Oversigtskort

Lokalplan 6-3-104

Offentlige formål, boldbaner, Frejlev Skolevej, Frejlev



Lokalplanområdets afgrænsning. Luftfoto optaget 2014.

Redegørelse

Lokalplan 6-3-104

Offentlige formål, boldbaner, Frejlev Skolevej, Frejlev

Lokalplanens baggrund og formål

Der har gennem længere tid været et stort pres på de eksisterende boldbaner i Frejlev, hvorfor der har været ønske om at udvide idrætsanlægget med yderligere to boldbaner i tilknytning til de eksisterende baner og Frejlev Skole.

Der er på kommunens budget for 2015 bevilget penge til at etablere boldbanerne. Denne lokalplan er således udarbejdet med henblik på at skabe rammerne for at boldbanerne kan blive til virkelighed.

Lokalplanen udlægger arealet til offentlige formål i form af boldbaner.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige del af Frejlev umiddelbart vest for Frejlev Skole og idrætsanlægget. Mod nord grænser arealet op til den første del af boligområdet Griegsvej, som er ved at blive bebygget, og mod vest landbrugsjord som forventes at udgøre næste etape af Griegsvej. Mod syd grænser området op til landbrugsjord samt ejendommen Frejlevgaard.

Lokalplanområdet udgør et areal på 33.831 m² og er beliggende i landzone.

Området anvendes i dag til landbrugsareal og er ubebygget. Der er et jævnt terrænfald fra syd til nord-nordvest - terrænforskellen er omkring fem meter.

Den nordvestlige del af området er beliggende i område med drikkevandsinteresser, mens den sydøstlige del af området er beliggende i område med særlige drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger centralt som en del af et større nyt boligområde Griegsvej. Nord for lokalplanområdet er byggemodningen og byggeriet igang af den første etape af Griegsvej. I dette område etableres der grønne kiler og stiforbindelser, som får en sammenhæng til lokalplanområdet og arealerne ved Frejlev Skole.

Dette gælder også for arealerne vest for lokalplanområdet. Her vil de næste etaper af boligområdet Griegsvej blive etableret, og det er en vigtig parameter i hele området, at der er gode sammenhængende stiforbindelser til skolen og idrætsanlæggene. Området drives i dag som landbrugsjord.

Syd for lokalplanområdet drives arealerne også som landbrugsjord i tilknytning til Frejlevgaard, som ligger med indkørsel fra Nibevej. Dele af de ubebyggede arealer forventes på længere sigt at kunne indgå som en del af boligområdet samt til en eventuel udvidelse af Frejlev Skole, hvis der fremadrettet viser sig behov for det.

Øst for lokalplanområdet ligger Frejlev Skole med tilhørende hal og idrætanlæg. Der skal ligeledes sikres sammenhæng mellem de nye

Redegørelse

Lokalplan 6-3-104

Offentlige formål, boldbaner, Frejlev Skolevej, Frejlev

boldbaner og de eksisterende faciliteter ved skole, hal og idrætsanlæg, da de i den daglige brug vil komme til at hænge tæt sammen.

Lokalplanens indhold

Det overordnede formål med lokalplanen er at skabe rammerne for, at der kan etableres to boldbaner indenfor lokalplanområdet. Anvendelsen af området er således fastlagt til offentlige formål i form af boldbaner. Med lokalplanen overføres lokalplanområdet til byzone.

Som beskrevet er der nogen terrænforskel indenfor området - ca. fem meter fra syd mod nord. Etableringen af boldbanerne vil derfor kræve en del jordarbejde, hvor området nivelleres. For at undgå at skulle fjerne jord fra området, vil det ske ved at der på de højstliggende arealer graves jord af, mens der på de levestliggende arealer lægges jord på. For at sikre den bedst mulige løsning skal der være fokus på den landskabelige sammenhæng til de omkringliggende arealer, så anlægget kommer til at fremstå som en helhed med omgivelserne.

Et af midlerne til at sikre sammenhæng er beplantning. Lokalplanen stiller derfor krav om, at der etableres beplantningsbælter mod nord, vest og syd i bredder på mindst 14, 10 og 6 meter. På den måde indrammes boldbanerne og der sikres en grøn buffer til de omkringliggende boligområder. En beplantning vil ligeledes indgå som et rekreativt element i forhold til de omkringliggende grønne arealer og stiforbindelser.

Et andet middel er at sikre sammenhæng i de stiforbindelser og adgange der er til området. Her sikre det, at der er mulighed for at skabe sammenhængende stiforbindelser til de omkringliggende områder. Netop stiforbindelserne er centrale i hele området, da det vil være de primære forbindelser til skole og fritidsaktiviteter.

Der stilles ikke krav om beplantningsbælte i lokalplanområdets østlige afgrænsning, da den støder op til skolens arealer samt haller og idrætsanlæg. Det er her, at der skal være den største sammenhæng, da arealerne i det daglige vil komme til at fungere som en samlet helhed. Derimod er der ikke så stort behov for en buffer, da der ikke er boliger i umiddelbar nærhed i østlig retning.

Der må ikke etableres bebyggelse i området.

Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning

MV - Miljøvurdering af planer og programmer

Lov om "Miljøvurdering af planer og programmer" opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering 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.

Redegørelse

Lokalplan 6-3-104

Offentlige formål, boldbaner, Frejlev Skolevej, Frejlev



Område med særlige drikkevandsinteresser

Resultatet er, at planforslaget *ikke* skal miljøvurderes, 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 dokumentet "Kommuneplantillæg nr. 6.015/Lokalplan 6-3-104, Screening/scoping efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer", som kan ses sammen med lokalplanen på kommunens hjemmeside i planens høringsperiode.

VVM -

Vurdering af visse offentlige og private anlægs Virkning på Miljøet

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

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

EF-habitatdirektivet

Natura 2000-områder

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

Lokalplanområdet ligger ca. 3,5 kilometer fra Natura 2000 området ved Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal. Den ændrede anvendelse af lokalplanområdet vurderes ikke at påvirke dette område.

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.

Redegørelse

Lokalplan 6-3-104

Offentlige formål, boldbaner, Frejlev Skolevej, Frejlev

Lokalplanen ligger inden for udbredelsesområdet for en række arter, opført på Habitatdirektivets bilag IV. Arealet er intensivt dyrket landbrugsjord. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rasteområde for arter på Habitatdirektivets bilag IV.

Kommuneplanen

Frejlev er i kommunens Vision 2025 udpeget som en by med vækstpotentiale. På grund af stærke drikkevandsinteresser i området ved Frejlev - særligt syd og øst for byen - er udviklingsretningen for Frejlev mod vest. Etableringen af Griegsvej i 2012/2013 var således næste skridt i byudviklingen i Frejlev. Med placeringen af Griegsvej blev der samtidig peget på de kommende boligområder i Frejlev, som ligger placeret på arealet mellem Griegsvej og den eksisterende by. Som en del af denne byudvikling skal der nu etableres to boldbaner i tilknytning til skolen og idrætsanlægget, hvilket bliver muligt med denne lokalplan.

Da en del af arealet til de nye boldbaner ligger indenfor et OSD-område (Område med Særlige Drikkevandsinteresser) - se kort side 7 - er der i kommuneplantillægget en redegørelse for nødvendigheden af at placere og etablere boldbanerne på det pågældende areal. Se redegørelsen i kommuneplan tillæg 6.015, der offentliggøres sammen med lokalplanen.

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 6.6.N4 Hasseris Enge, som har fokus på rekreative værdier, landbrug og naturbeskyttelse.

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

Kommuneplantillægget sikrer ud over en udvidelse af arealet til boldbaner også, at der udlægges yderligere areal til boliger i tilknytning til det eksisterende boligområde ved Griegsvej.

Kommuneplantillæg 6.015 offentliggøres samtidig med lokalplanen i et særskilt dokument.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

Trafikregulering

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Fortidsminder

Nordjyllands Historiske Museum gør opmærksom på, at museet har væsentlige arkæologiske interesser i lokalplanområdet. Nord for om-

Redegørelse

Lokalplan 6-3-104

Offentlige formål, boldbaner, Frejlev Skolevej, Frejlev

rådet har museet i 2013 gennemført arkæologiske undersøgelser og udgravet dele af en landsby fra yngre romansk jernalder, hvor der er undersøgt en række hustomter. Denne bebyggelse er ikke afgrænset mod syd, hvor boldbanerne skal ligge, og det er derfor af stor vigtighed at få afgrænset bebyggelsen forud for en eventuel byggemodning.

På den baggrund er det Nordjyllands Historiske Museums vurdering, at der er stor sandsynlighed for at påtræffe fortidsminder under terræn ved anlægsarbejder og byggeri. Bygherre opfordres derfor til at lade museet gennemføre en større arkæologisk forundersøgelse for at få af- eller bekræftet tilstedeværelsen af fortidsminder. På baggrund af forundersøgelsen tager museet stilling til, om der er behov for en egentlig arkæologisk udgravning.

Såfremt der ved forundersøgelsen ikke påvises nogen væsentlige fortidsminder, foretager museet sig ikke yderligere. Skulle man efterfølgende ved byggemodning/byggeri alligevel påtræffe fortidsminder, vil udgiften til en arkæologisk udgravning påhvile Kulturstyrelsen.

Landbrugspligt

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

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

Øvrige krav i medfør af anden lovgivning mv.

Grundvandsbeskyttelse

Den sydøstlige del af lokalplanområdet ligger i udkanten af et OSD-område (Område med Særlige Drikkevandsinteresser), hvor grundvandsstrømningen for det primære magasin har retning ud af OSD. Det er ikke sandsynligt, at der vil blive planlagt ny kildeplads for et alment vandværk i netop dette område pga. udkanten af OSD og nær beliggenhed til by. Området ligger ikke inden for eksisterende indvindingsopland for et alment vandværk.

Da en del af arealet til de nye boldbaner ligger indenfor et OSD-område er der i kommuneplantillæg 6.015 en redegørelse for nødvendigheden af at placere og etablere boldbanerne på det pågældende areal. Se redegørelsen i kommuneplantillæg 6.015, der offentliggøres sammen med lokalplanen.

I forbindelse med driften af boldbanerne skal der være opmærksomhed på nærheden til OSD-området. Der bør således ikke anvendes feks. pesticider til fx. ukrudtbekæmpelse.

Redegørelse

Lokalplan 6-3-104

Offentlige formål, boldbaner, Frejlev Skolevej, Frejlev

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

Spildevandsafledning

Hvis der skal ske afvanding af boldbanerne, må drænvand ikke ledes til kloaksystemet.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

I det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet er der en tinglyst spildevandsledning med et deklaraionsbælte på 7 meter. Indenfor dette deklaraionsbælte må der ikke plantes træer eller buske med dybtgående rødder.

Deklaraionsbæltet ligger indenfor det beplantningsbælte der skal etableres, og er vist på Bilag 2.

Aalborg Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for at de ledninger, servitutarealer mv., der er vist på Bilag 2, er korrekt vist.

Planbestemmelser

Lokalplan 6-3-104

Offentlige formål, boldbaner, Frejlev Skolevej, Frejlev

Indledning

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

Tekst i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1** at området kan anvendes til offentlige formål i form af boldbaner
- 1.2** at vejadgang til boldbanerne sker fra Frejlev Skole
- 1.3** sammenhæng til stiforbindelser i boligområderne

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Bilag 1, Matrikelkort.

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

2.2 Zoneforhold

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

Følgende arealer overføres til byzone:

del af matr. nr. 7a, Frejlev By, Frejlev: 33.831 m²

3. Arealanvendelse

- Fritidsanlæg (boldbaner)
- Tekniske anlæg (små antenneanlæg, små transformere)

4. Udstykning

Ingen bestemmelser.

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Hele området

Der må ikke etableres ny bebyggelse.

Redskabsskure eller andre mindre sekundære bygninger kan dog opføres. De må ikke placeres i beplantningsbæltet (se 7.2) og ikke nærmere skel end 2,5 meter.

Planbestemmelser

Lokalplan 6-3-104

Offentlige formål, boldbaner, Frejlev Skolevej, Frejlev

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Hele området

Redskabsskure eller andre mindre sekundære bygninger skal fremstå ensartet med hensyn til materialer og farver

6.2 Skilte

Skiltning kan ske i form af orienteringsskiltning og bandereklamer (se 6.3). Orienteringsskilte skal udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende.

6.3 Bandereklamer

Der må etableres bandereklamer (herunder produktreklamer) ved boldbanerne. Bandereklamer skal placeres på bander omkring boldbanen eller på stativer i umiddelbar tilknytning til boldbanen.

Skilte og bandereklamer skal være i overensstemmelse med Aalborg kommunes retningslinjer i "Reklamer på udendørs idrætsanlæg".

7. Ubebyggede arealer

7.1 Ubebyggede arealer, indretning og beplantning

De ubebyggede arealer skal indrettes og beplantes, så der opnås en god helhedsvirkning. Hermed menes, at boldbaner, belægninger og beplantning mv. udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter alle ubebyggede arealer.

7.2 Beplantningsbælter

Der udlægges areal til og etableres beplantningsbælter som vist på Bilag 2 - i følgende minimumsbredder: Nord 14 meter, vest 10 meter og syd 6 meter. Beplantningsbælterne må gennembrydes af vej- og stiadgange, ligesom der kan etableres en rekreativ sti i det nordlige beplantningsbælte.

Beplantningsbælterne skal overvejende bestå af naturligt forekomne træer og buske som f.eks. eg, el, fuglekirsebær navr og gedeblad.

I det nordlige beplantningsbælte - op til skel mod boliger - skal de to nordligste rækker beplantning primært bestå af buskbeplantning.

Beplantningsbælterne skal respektere det tinglyste ledningsbælte i det nordvestlige hjørne af området. Her må ikke plantes træer og buske med dybtgående rødder.

7.3 Trådhegn og boldstopperhegn

Der må ikke etableres trådhegn. Der må dog opsættes boldstopperhegn bag målene med en højde på op til 4 meter.

7.4 Terrænregulering

Der vil ved nivellering af arealet hvor boldbanerne skal etableres være behov for terrænregulering. Større tilpasninger af terrænet skal så vidt muligt optages som en del af de udlagte beplantningsbælter.

Planbestemmelser

Lokalplan 6-3-104

Offentlige formål, boldbaner, Frejlev Skolevej, Frejlev

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

8. Veje, stier og parkering

8.1 Veje

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra skolens areal via Frejlev Skolevej, som vist i princippet på bilag 2.

Med "i princippet" menes, at vejen godt kan flyttes nogle meter i forbindelse med fastlæggelsen af den endelige vejstruktur.

8.2 Stier

Der skal etableres stiadgange med en placering som vist i princippet på bilag 2.

Der skal etableres stiforbindelse mellem skolens areal og boligområdet nord for lokalplanområdet, så der sikres en sammenhængende stiforbindelse.

Der skal etableres en stiforbindelse mellem de eksisterende boldbaner øst for lokalplanområdet og de nye boldbaner.

Stierne skal udlægges i min. 4 meters bredde.

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

8.3 Rekreative stier

Der skal etableres en rekreativ sti som en del af det nordlige beplantningsbælte, med en placering i princippet som vist på Bilag 2 og 3. Stien kan placeres enten i beplantningsbæltet eller syd for beplantningsbæltet og i tilknytning hertil.

Stien må ikke placeres nærmere skel mod nord end 5 meter.

Denne sti skal skabe forbindelse mellem det kommende boligområde ved Griegsvej mod vest og skolen.

Den rekreative sti skal udlægges i min. 3 meters bredde.

8.4 Belysning

Belysning på stier og rekreative stier kan ske ved parkarmaturer eller pullertbelysning. Der skal vælges armaturtyper, der ikke blænder eller oplyser andet end stiarealerne.

9. Tekniske anlæg

9.1 Belysningsanlæg

Der må ikke opstilles armaturer til belysning af boldbanerne.

Planbestemmelser

Lokalplan 6-3-104

Offentlige formål, boldbaner, Frejlev Skolevej, Frejlev

9.2 Kloakering

Hvis der skal ske afvanding af boldbanerne, må drænvand ikke ledes til kloaksystemet.

I det nordvestlige hjørne af området løber en afskærende kloakledning til Renseanlæg Vest. Kloakledningen er tinglyst den 13. august 1990. Kloakledningen er beliggende udenfor boldbanerne, men i det areal, hvor der skal etableres beplantningsbælte. Se 7.2.

10. Miljø

Ingen bestemmelser

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

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

12.1 Betingelser, hele området

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

- Vejadgang skal være etableret i overensstemmelse med pkt. 8.1.
- Stiadgange skal være etableret i overensstemmelse med pkt. 8.2.
- Beplantningsbælter skal være udført i overensstemmelse med 7.2.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

15.1 Endelig godkendelse og bekendtgørelse

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

15.2 Eksisterende lovlige forhold

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

15.3 Handlepligt

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

15.4 Dispensationer

Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Byrådet har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmeforsyning, når en bygning opføres som lav-energibyggeri.

Planbestemmelser

Lokalplan 6-3-104

Offentlige formål, boldbaner, Frejlev Skolevej, Frejlev

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 byrådet ekspropriere.

15.8 Ejendomme udlagt til offentlige formål

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

15.9 Overtagelse af landbrugsejendom mv.

Ejeren af en fast ejendom, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, kan, hvis ejendommen helt eller delvist overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde, inden 4 år efter overførslen, under visse omstændigheder, forlange ejendommen (henholdsvis den overførte del af ejendommen) overtaget af kommunen for et beløb, der fastsættes af taksationsmyndighederne.

Godkendelse

Lokalplanen er endeligt godkendt af Aalborg Byråd den 27. april 2015.

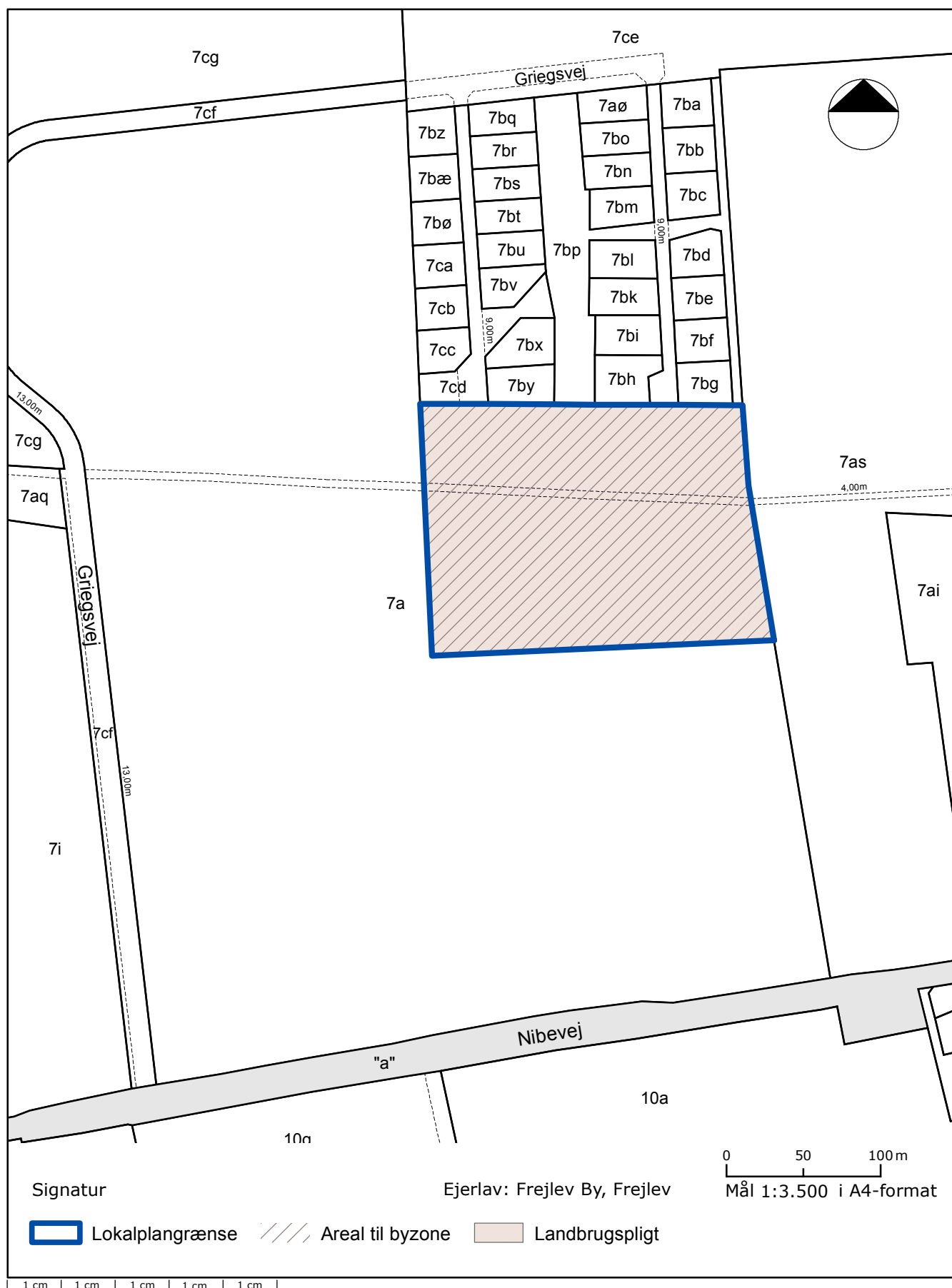
Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 6. maj 2015.

Fra denne dato gælder lokalplanens retsvirkninger.

Matrikelkort

Lokalplan 6-3-104

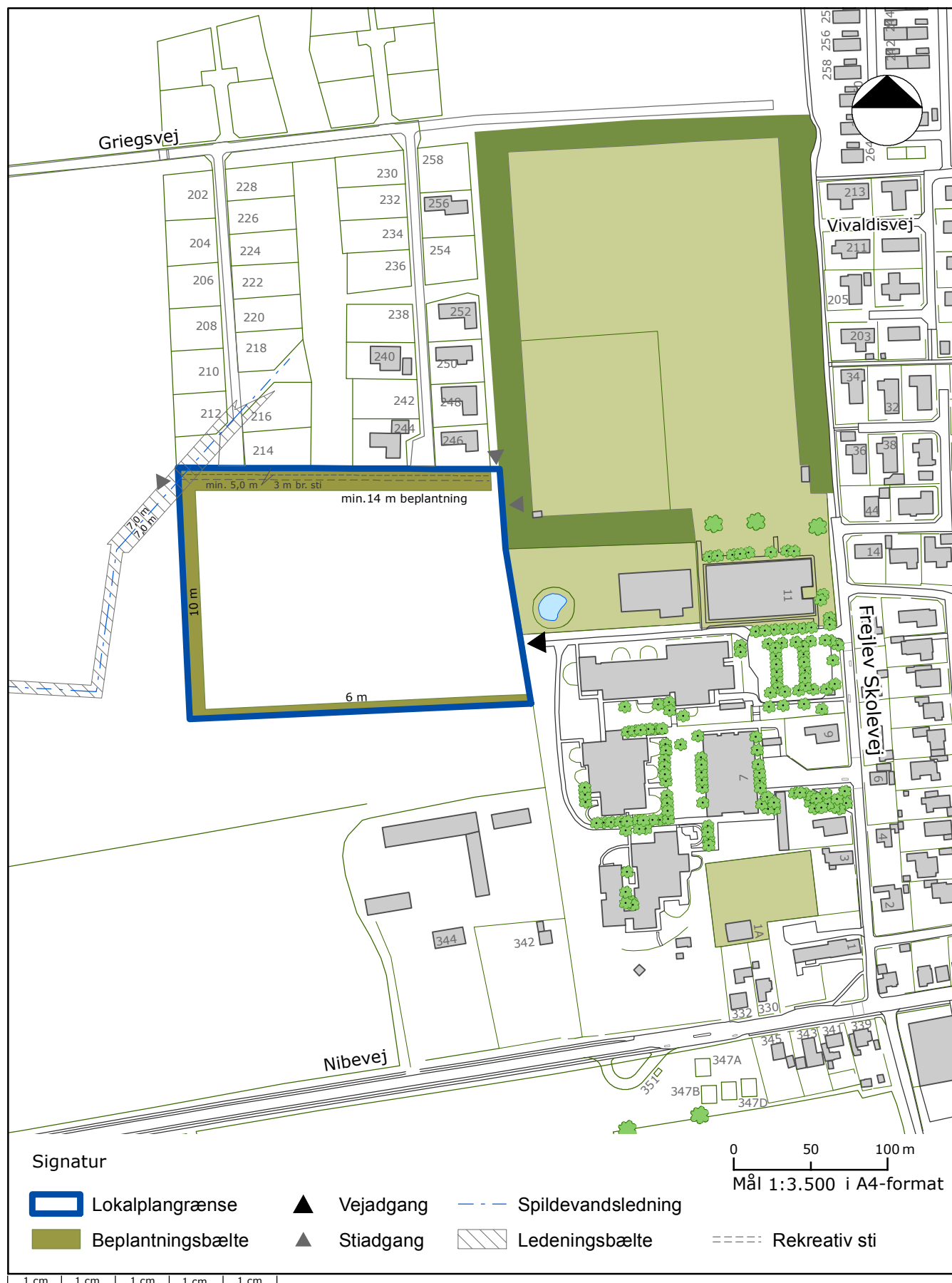
Offentlige formål, boldbaner, Frejlev Skolevej, Frejlev



Arealanvendelse

Lokalplan 6-3-104

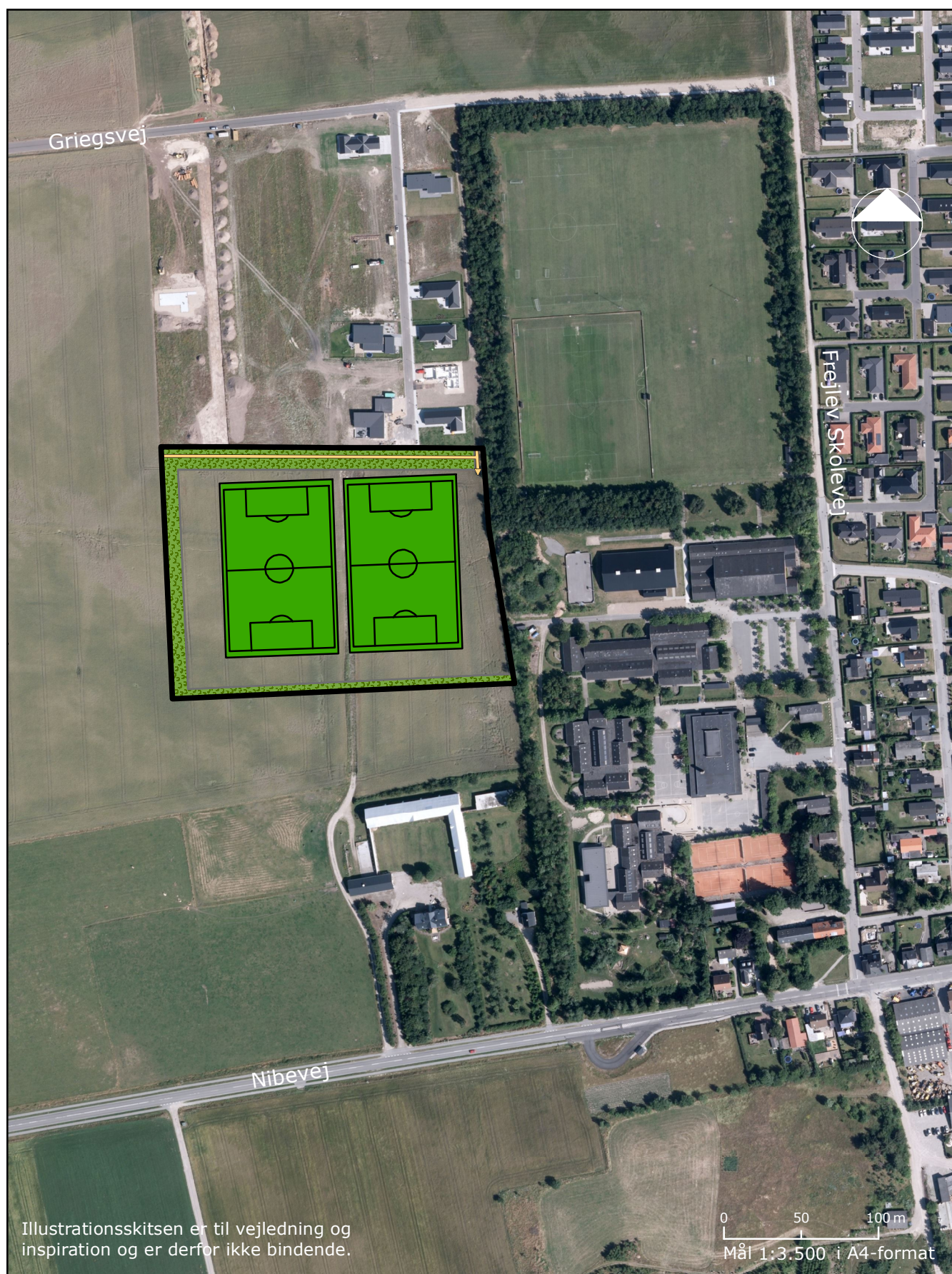
Offentlige formål, boldbaner, Frejlev Skolevej, Frejlev



Illustrationsskitse

Lokalplan 6-3-104

Offentlige formål, boldbaner, Frejlev Skolevej, Frejlev



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

0 50 100 m
Mål 1:3.500 i A4-format

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