

LOKALPLAN 7-1-101

BOLIGER VED KLARUPVEJ
KLARUP



AALBORG KOMMUNE
TEKNIK- OG MILJØFORVALTNINGEN
OKTOBER 2007

Nærmere oplysninger

Aalborg Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Stigsborg Brygge 5, Postboks 219
9400 Nørresundby
Tlf. 9931 2000

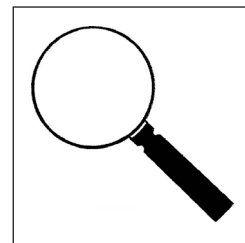
Lokalplanen er udarbejdet af Sven Allan Jensen as i samarbejde med Aalborg Kommune

Forsidebilledet viser lokalplanområdet set fra Kærhavegårdvej mod syd. Forrest i billedet ses den eksisterende parcelhusbebyggelse der ligger umiddelbart nord for lokalplanområdet.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 7-1-101

Boliger ved Klarupvej, Klarup



Vejledning

Hvad er en lokalplan?	4
-----------------------------	---

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	6
Lokalplanområdets omgivelser	6
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	7
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	11
Servitutter	12

Planbestemmelser

Indledning	13
1. Formål	14
2. Område og zonestatus	14
3. Arealanvendelse	14
4. Udstykning	14
5. Bebyggelsens placering og omfang	15
6. Bebyggelsens udseende	15
7. Ubebyggede arealer	15
8. Veje, stier og parkering	16
9. Tekniske anlæg	17
10. Miljø	17
11. Grundejerforening	17
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	18
13. Lokalplan og byplanvedtægt	18
14. Servitutter	18
15. Retsvirkninger	18
Vedtagelse	19
Tinglysning	20

Bilag

Erhvervskategorier, Bilag A *	21
Støj fra erhverv, Bilag B *	23
Støj fra trafik, Bilag C *	25
Parkeringsnormer, Bilag F *	27

* Bilagene stammer fra kommuneplanen. I lokalplanen er de medtaget i relevante uddrag.

Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2
Illustrationsskitse	Bilag 3



Vejledning

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. Lokalplanen består af:

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

Øvrige bilag. Lokalplanen indeholder herudover følgende bilag: Erhvervskategorier, Støj fra erhverv, Støj fra trafik og Parkeringsnormer, som uddyber eller illustrerer lokalplanbestemmelserne.

Hvornår laves der lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at lave 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 vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens 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.

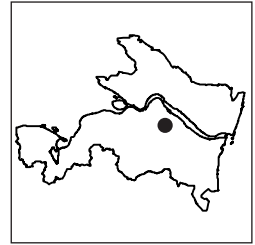
Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Redegørelse Lokalplan 7-1-101

Boliger ved Klarupvej, Klarup



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:8.000. Luftfoto optaget 2004.

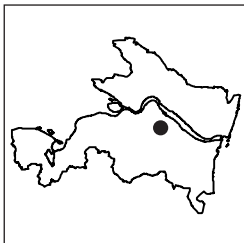
Lokalplanens baggrund og formål

Klarup er en velfungerende forstadsby til Aalborg med ca. 4.000 indbyggere. Klarup rummer lokale erhvervsområder, skole, institutioner og butikker. Klarup indgår i den overordnede boligudbygning i Aalborg Kommune.

Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at gøre

det muligt at opføre boliger i Klarups vestlige kant. Lokalplanen er et led i virkeliggørelsen af den overordnede planlægning for den sydøstlige del af Aalborg Kommune.

Lokalplanen udgør første del af 3. etape af boligudbygningen i dette område. 1. og 2. etape, beliggende nord og øst for lokalplanområdet, indeholder parcelhuse og tæt-lav byggeri. Denne første del af



Redegørelse

Lokalplan 7-1-101

Boliger ved Klarupvej, Klarup

3. etape åbner mulighed for opførelse af parcelhuse. Det forventes, at der senere gennemføres en anden og tredje del af 3. etape, der ligeledes kan indeholde parcelhusbyggeri og tæt-lave boliger.

Formålet med lokalplanen er at åbne mulighed for parcelhusbyggeri inden for lokalplanområdet, samt at illustrere sammenhængen med de eksisterende og fremtidige boligområder omkring lokalplanområdet.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ses på luftfotoet på side 5. Området dyrkes landbrugsmæssigt og udgør ca. 4,2 ha.

Lokalplanområdet ligger i landzone og vil med of-fentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan blive overført til byzone.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Klarupvej. Længs Klarupvej forløber Klarupstien og 150 m øst for lokalplanområdet løber Klarup banesti. Lokalplanområdet forbindes til Klarup Banesti og Klarupstien via det interne stisystem i boligområdet.

Lokalplanområdet er beliggende ca. 700 m fra centerfunktionerne i Klarup med mulighed for indkøb og forskellige servicetilbud.

Terrænet er fladt og skræner jævnt mod sydøst, fra kote 11 på det højeste sted til kote 9 på det laveste sted. Terrænets placering og hældning betyder at der opnås en god visuel sammenhæng med det omgivende åbne land.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdets vestlige og sydlige grænse ligger op til det åbne land. Mod syd udgøres grænsen af et levende hegn og et mindre krat. Mod øst ligger Kærhavegård, som arealet er udstykket fra. Mod nord og nordøst ligger et nyopført boligområde med parcelhuse og tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanens indhold

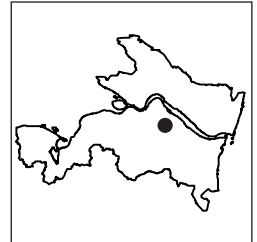
Lokalplanen åbner mulighed for opførelse af ca. 36 parcelhuse. Byggeriet er en videreførelse af det nyopførte parcelhusbyggeri på Kærhavegårdvej.



Billedet viser lokalplanområdet set fra Sønderkæret mod nordøst. Til venstre i billedet ses et eksisterende parcelhusområde. Bebyggelsen i lokalplanområdet vil virke som en forlængelse af dette byggeri. Midt i billedet ses bygningerne på den ejendom, som jorden udstykkes fra.

Redegørelse Lokalplan 7-1-101

Boliger ved Klarupvej, Klarup



På side 8 samt på Bilag 3 ses en illustrationsskitse, der viser hvordan den planlagte bebyggelse tænkes indpasset. Illustrationsskitzen viser desuden, hvordan anden og tredje del af 3. etape tænkes udført i sammenhæng med bebyggelsen i lokalplanområdet. Kærhavegårdvej forlænges ind i lokalplanområdet og tilsluttes en række boligveje med principiel placering som i Bilag 2 og 3. Kærhavegårdvej og boligvejene afsluttes med vendepladser i fornødent omfang. Vendepladserne anlægges så det er muligt senere at fortsætte vejforløbet med henblik på at vejforsyne områderne vest og øst for lokalplanområdet. Når vendepladserne ikke længere er nødvendige, skal der i stedet etableres krydsningspunkter i form af hævede flader eller ændret belægning, der dæmper trafikken og samtidig skaber en sammenhæng i den grønne struktur.

Stistrukturen fremgår af illustrationsskitzen. Umiddelbart vest for lokalplanområdet etableres en sti med fast belægning i forbindelse med udstykningen af næste etape. Der etableres ligeledes stiforbindelse mod øst, der ved en senere udbygning forbinder lokalplanområdet til Klarup Banesti.

Lokalplanområdets grønne områder er samlet i områdets vestlige del, omkring et fælles opholdsareal

samt et 5 m bredt beplantningsbælte, der afskærmer bebyggelsen mod det åbne land. Beplantningsbæltet har sammenhæng til et tilsvarende beplantningsbælte i området nord for lokalplanområdet og vil i den fuldt udbyggede situation udgøre "rygraden" i den grønne struktur.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Kommuneplanen

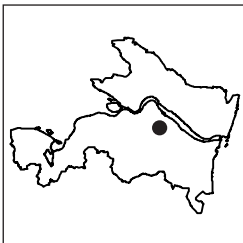
Lokalplanområdet ligger i Klarups vestlige kant. I Hovedstrukturen for Aalborg Kommune er det fastlagt, at Klarup skal bære den primære boligudbygning i Sydøst-området, bl.a. ved at inddrage jomfruelig jord mod vest. Lokalplanen er således i overensstemmelse med de overordnede principper i kommuneplanen.

I Kommuneplanen er lokalplanområdet udlagt som perspektivområde for boligudbygning og er således ikke omfattet af rammebestemmelser.

Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg som sikrer,



Billedet viser boligerne på den del af Kærhavegårdvej, der er udbygget. Vejbetjeningen af lokalplanområdet sker ved at forlænge Kærhavegårdvej, ca. der hvor den røde container på billedet står.



Redegørelse

Lokalplan 7-1-101

Boliger ved Klarupvej, Klarup

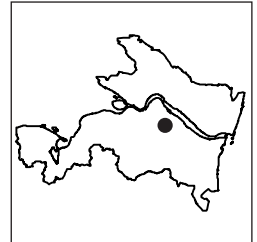


Illustrationsskitserne viser principperne for lokalplanområdets opbygning og disponering, samt sammenhængen med eksisterende og fremtidige boligområder nord, øst og vest for lokalplanområdet.

Redegørelse

Lokalplan 7-1-101

Boliger ved Klarupvej, Klarup



at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillægget omfatter det samme område som lokalplanen. Kommuneplantillæg 7.002 offentliggøres samtidig med lokalplanen, men i et særskilt hæfte.

Bolig- og befolkningsprognose

I Aalborg Kommunes seneste befolkningsprognose for 2006-2017 er det forudsat, at der inden for Klarup distriktcenter vil blive bygget 72 nye boliger. Det antal boliger, som lokalplanen giver mulighed for, indarbejdes i den kommende revision af prognosen.

Skole og institutioner

Børn kan benytte Klarup Skole. Skolen har undervisning fra børnehaveklasse til 9. klasse. Til skolen er der tilknyttet DUS- og DUSII-ordning. Endvidere er der i Klarup 4 børnehaver med plads til i alt 180 børn.

Kollektiv trafik

Ifølge kommunens målsætning for den kollektive trafikbetjening bør gangafstanden mellem bolig og stoppested ikke være længere end 400 m. Afstanden mellem lokalplanområdet og stoppested på Klarupvej ligger mellem 150 og 500 m. Målsætningen er dermed opfyldt for størstedelen af lokalplanområdet, undtaget den sydligste del.

Lokalplanområdet betjenes i dag af metrobuslinje 2 og regionalruterne 55 og 56 med forbindelse til bl.a. Aalborg. De tre buslinjer betjener tilsammen lokalplanområdet 4 gange i timen i myldretiden og har i resten af tiden halvtimesdrift.

Fortidsminder

Aalborg Historiske Museum gør opmærksom på, at museet har væsentlige arkæologiske interesser i det pågældende lokalplanområde.

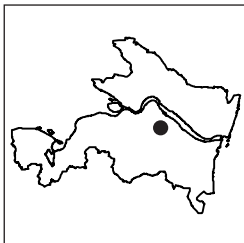
Sydligt i området er der tidligere blevet registreret spor efter en formodet stenalderboplads, og det samme er faktisk tilfældet både umiddelbart vest og øst for området. Hertil kommer at der i forbindelse med byggemodningen af det nye boligkvarter umiddelbart nord herfor også er fremkommet sporadiske spor efter bebyggelse fra slutningen af bondestenalderen.

På ovenstående kulturhistorisk baggrund er det Aalborg Historiske Museums vurdering, at der er en stor sandsynlighed for at påtræffe fortidsminder under terræn ved anlægsarbejder og byggeri. Museet skal derfor opfordre Aalborg Kommune til at lade museet gennemføre en større, arkæologisk forundersøgelse for at få af- eller bekræftet tilstedeværelsen af fortidsminder inden for lokalplanområdet.

En forundersøgelse består i udlægning af et større antal, ca. 2 meter brede søgegrøfter, der graves med en gravemaskine. Dette arbejde følges af en arkæolog, der registrerer eventuelle fortidsminder, som måtte kunne ses dels i jordlagene og dels i toppen af undergrunden (typisk stolpehuller, affaldshuller, ildsteder, grave og lignende). En forundersøgelse tager typisk nogle få dage at gennemføre. På baggrund af de resultater, der måtte fremkomme ved en sådan forundersøgelse, tager museet stilling til, om der er behov for en egentlig arkæologisk udgravning på området.

Fordelen ved at tillade en forundersøgelse er, at museets arkæologer på et meget tidligt tidspunkt i processen, inden byggemodning og byggeri går i gang, kan afslutte deres arbejde, sådan at byggemodning og byggeri ikke bliver forsinket af en 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 i det tilfælde påhvile Kulturarvsstyrelsen.



Redegørelse

Lokalplan 7-1-101

Boliger ved Klarupvej, Klarup

Ved påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder i lokalplanområdet kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde udføres, 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 frist på 4 uger komme med en udtalelse, der i det givne tilfælde vil blive baseret på en arkæologisk forundersøgelse.

Udgiften hertil skal afholdes af bygherren eller den for hvis regning jordarbejdet udføres jf. Museumslovens § 26, stk 2.

Miljøforhold

Opvarmning

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser.

Kloakering

Området er ikke omfattet af kommunes spildevandsplan. Spildevandsplanen skal ændres, således at området bliver inddraget under spildevandsplanens opland. Området skal separatkloakeres.

Spildevand skal afledes til det offentlige kloaksystem i Klarupvej. Overfladevand skal forsinkes inden for lokalplanområdet til 1 l/s pr. ha. inden afledning mod øst til det offentlige for-sinkelsesbassin med udløb til Lodsholmgrøften.

Spildevand ledes til rensning ved Renseanlæg Øst. Kloaksystemet inden for området skal udformes således, at både overfladevand og separat spildevand fra et større område vest for lokalplanområdet kan afledes gennem dette.

Der skal udføres væsentlige, offentlige anlægsarbejder, inden der kan afledes separat overfladevand og spildevand fra området. Det må derfor påregnes, at

der vil gå minimum 6 til 9 måneder fra en beslutning om udbygning af området, til der kan ske afledning til den offentlige kloak.

Jordforurening

Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller sket forurening af jorden. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens Teknik- og Miljøforvaltning underrettes. Regionsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

Renovation - parcelhuse

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Aalborg Kommunes "regulativ for Dagrenovation".

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Aalborg Kommunes "Regulativ for Dagrenovation". Yderligere oplysninger findes på www.skidt.dk eller på tlf. 9931 4955.

Støj

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 04-017 for boligområdet nord for dette lokalplan-område blev der lavet en støjkortlægning. Ved boligerne tættest på Klarupvej blev der konstateret overskridelse af støjgrænserne, og der blev anlagt en støjvold langs Klarupvej, der afskærmer boligområdet for støj fra virksomhederne nord for Klarupvej og trafikstøjen. På grund af støjvolden og den større afstand til virksomhederne og Klarupvej vurderes det, at der ikke er problemer med støj indenfor dette lokalplanområde.

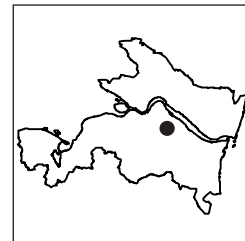
Støj fra højspænding

Ny bebyggelse skal så vidt muligt sikres mod støj fra den 400 kV højspændingsledning, som passerer umiddelbart vest for lokalplanområdet.

Redegørelse

Lokalplan 7-1-101

Boliger ved Klarupvej, Klarup



Støjniveauet for ledningsstøjen er langt fra konstant og afhænger bl.a. af spænding, men påvirkes desuden af luftfugtigheden. Ledningsstøjen er højest i fugtigt vejr fx ved let regn eller tåge, mens den i tørt vejr næsten ikke høres.

Støjen fra højspændingsanlægget har størst indflydelse på de boligbebyggelser, der ligger indenfor en 85 m zone (se Bilag 2). Denne zone svarer til den gennemsnitlige afstand til 40 dB støjgrænsen i det åbne land fra højspændingsanlægget (mastefoden).

Højspændingsanlægget forventes fjernet omkring år 2010. Regeringen har imidlertid igangsat et udvalgsarbejde, der skal behandle en samlet plan for udbygningen af det overordnede elnet i Danmark. De eksisterende saneringsplaner vil indgå i udvalgsarbejdet. Planerne for højspændingsanlægget kan således ændre sig, og der er derfor ingen garanti for, at højspændingsanlægget fjernes inden 2010 som et led i saneringsplanerne.

Konsekvenser for landbrug

Der er i Lov nr. 1572 om miljøgodkendelse m.v. husdyrbrug af 20.12.2006 fastsat visse bestemmelser for etablering, udvidelse og ændring af er-hvervs-mæssigt dyrehold i nærheden af byzoner eller i områder, der i kommuneplanens rammedel bliver udlagt til fremtidig byzone. Hovedreglerne er, at dyrehold mellem 3 og 15 dyreenheder skal være placeret mindst 50 m fra førnævnte områder, og at dyrehold over 15 dyreenheder skal være placeret mindst 300 m fra førnævnte områder.

Inden for en afstand af 50 til 300 m fra såvel den eksisterende som den fremtidige byzonegrænse ligger den landbrugsejendom, som lokalplanområdet udstykkes fra. Ejendommen Kærhavegård er registreret med et dyrehold på 12 heste, svarende til ca. 6 dyreenheder, og lokalplanens vedtagelse vil derfor ikke medføre ændrede forhold for det nuværende dyrehold på denne ejendom.

Ved eventuel klage over en landbrugsejendoms forhold – typisk vedr. lugt, støv, støj og fluer – kan kommunen meddele påbud om at foretage afhjælpende foranstaltninger.

Miljøvurdering af planer og programmer

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 316 af 5.5.2004) opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Lokalplanen er omfattet af lovens § 3, stk. 1, nr. 1, idet planen fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 4, pkt. 10b. Da planen kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, skal der kun gennemføres en miljøvurdering, hvis planen må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet jf. lovens § 3, stk. 2. Aalborg Kommune har derfor foretaget en screening af lokalplanen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2.

Kommunen har herefter vurderet, at der ikke er tale om en væsentlig indvirkning på miljøet. Da planen samtidig kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, vurderer kommunen, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering efter lovens bestemmelser.

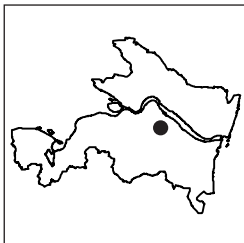
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Politiet

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).

Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri

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 Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.



Redegørelse

Lokalplan 7-1-101

Boliger ved Klarupvej, Klarup

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykningen. Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri 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.

Servitutter

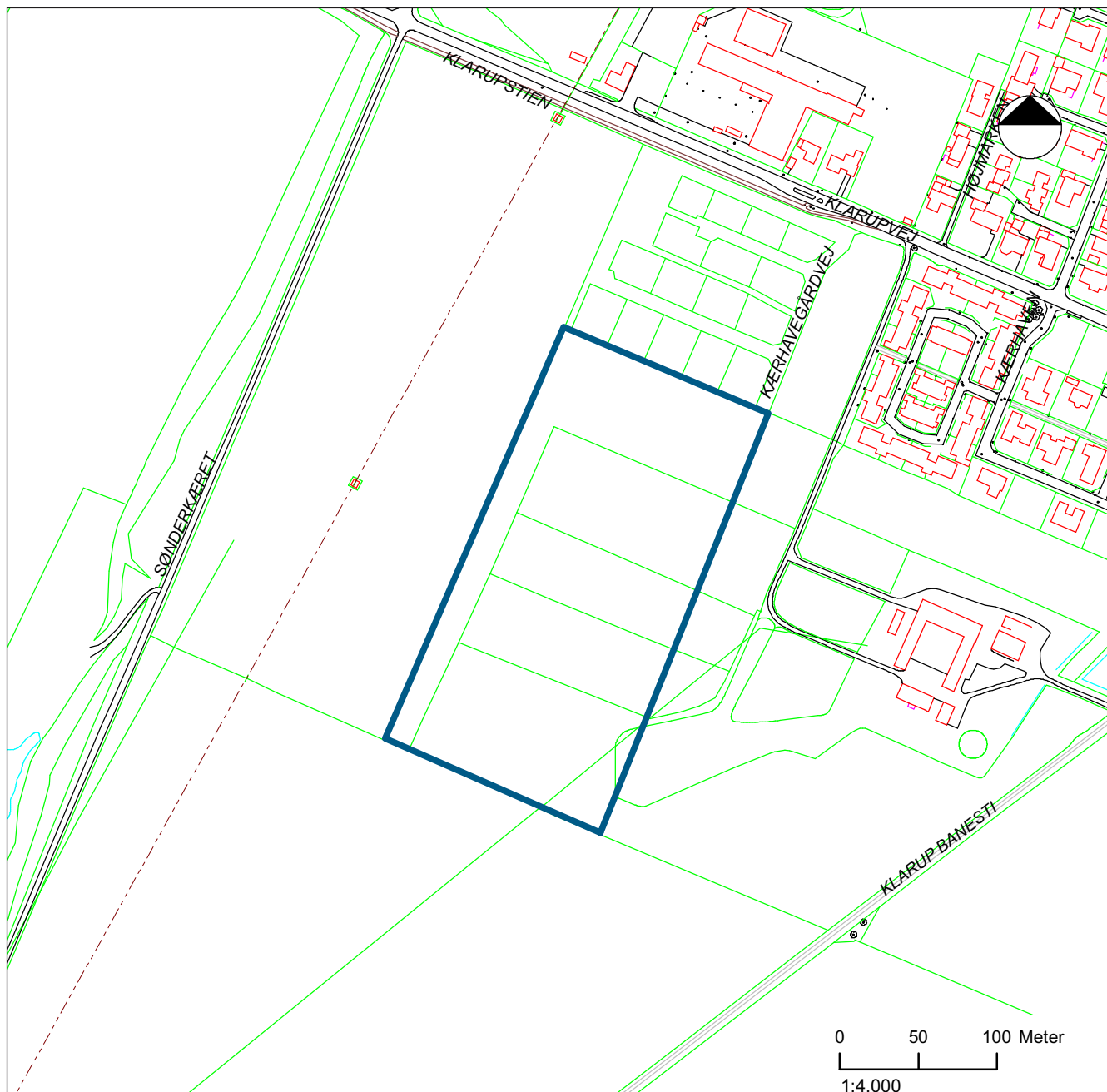
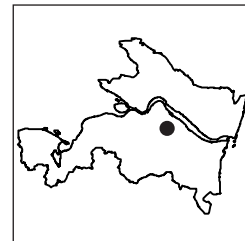
Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig 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.

Det kan oplyses, at der inden for lokalplanområdet - langs den sydlige grænse - ligger en naturgasledning, der er tinglyst d. 20. april 1989. Inden for et 10 m bredt bælte omkring ledningens midte må der således ikke bygges, plantes træer med dybtgående rødder, graves mv.

Planbestemmelser

Lokalplan 7-1-101

Boliger ved Klarupvej, Klarup

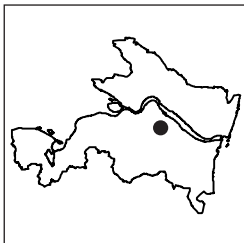


Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4.000

Indledning

Lokalplanens bestemmelser er bindende og tinglyses på de ejendomme, der omfattes 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.



Planbestemmelser

Lokalplan 7-1-101

Boliger ved Klarupvej, Klarup

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1 at området kan anvendes til boligformål,
- 1.2 at der kan opføres åben-lav boligbebyggelse i området,
- 1.3 at der udlægges fælles opholdsarealer for områdets beboere og
- 1.4 at der skabes sammenhæng til det eksisterende boligområde.

2. Område og zonestatus

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnummer:

Romdrup By, Romdrup
del af 8a,

samt alle parceller, der efter den 31.10.2006 udstykkes fra den nævnte ejendom inden for lokalplanens område.

2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet til byzone.

Følgende arealer overføres til byzone:

Romdrup By, Romdrup:
- matr. nr. 8a: ca. 41.560 m²

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse,

- Boliger (åben-lav)
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg *

* Tekniske anlæg kun til områdets lokale forsyning.

Anvendelserne er specificeret i Bilag A.

3.2 Småerhverv

Der kan inden for de enkelte ejendomme, som benyttes til boligformål, drives et sådant erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelsesbygninger, under forudsætning af:

- at** det af virksomhedsdriften afledte parkeringsbehov kan dækkes på egen ejendom,
- at** bygningens karakter af beboelsesbygning ikke brydes, herunder med hensyn til skiltning og belysning,
- at** der ikke forekommer transport til og fra virksomheden i boligområdet med køretøjer over 3,5 t, samt
- at** områdets karakter af boligområde ikke brydes.

Se Bilag A. Der vil være tale om erhverv i miljøkategori 1-2. Virksomheder, der kan etableres i boligområder, har normalt ingen ansatte.

4. Udstykning

4.1 Udstykningsprincip

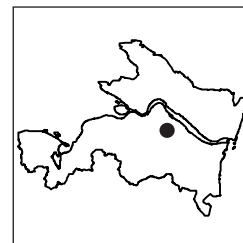
Udstykning må kun foretages efter principperne i den på Bilag 3 viste illustrationsskitse. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 700 m² og mindre facadelængde end 20 m. Der må ikke udstykkes grunde større end 1399 m².

Grunde til transformere og andre tekniske anlæg til områdets forsyning kan udstykkes uanset størrelse.

Planbestemmelser

Lokalplan 7-1-101

Boliger ved Klarupvej, Klarup



5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Byggelinjer

Bebyggelse og anlæg, herunder parkeringspladser må kun placeres inden for byggelinjen vist på Bilag 2.

Byggelinjen er placeret i en afstand af 6 m fra lokalplanområdets vestlige grænse.

5.2 Bebyggelsens omfang

- Bebyggelsesprocent maks. 30
- Etager (boliger og fælleshus) maks. 2
- Etager (øvrige bebyggelse) maks. 1
- Bygningshøjde maks. 8,5 m målt fra terræn eller niveauplan, jf. Bygningsreglementet.

☒ Ved øvrige bebyggelse forstås garager og carporte, når de opføres som selvstændige bygninger, samt skure, små transformere, miljøstation og lign.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Ydervægge

Ydervægge skal udføres som blank murværk i tegl eller som murværk, der er vandskuret eller pudset. Facader kan endvidere opføres i træ under forudsætning af, at der ikke anvendes runde bjælker og/eller krydsede hjørnekonstruktioner.

Delpartier og mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer som glas, træ, metalplader, eternitplader og lign. Træbeklædte flader skal fremstå i træets naturlige farve, eventuelt behandlet med træolie, eller fremstå malet i farver fra jordfarveskalaen.

Udestuer og overdækkede terrasser kan udføres i glas og træ.

Udestuer og overdækkede terrasser skal indgå i en samlet arkitektonisk helhed med beboelsesbygningen.

6.2 Tage

Tage på beboelsesbygninger skal udføres med en hældning mellem 0 og 45°, eller udføres så de syner flade.

Tagbeklædning skal udføres med tagsten af tegl eller beton (ikke glaseret eller ædelengoberet), skifer eller tagpap med en maksimal glansgrad på 20.

Tage på udestuer og overdækkede terrasser kan udføres i andre materialer, fx glas og plast.

6.3 Mindre bygninger

Mindre bygninger som fx redskabsskure, cykelskure, garager, carporte, skure til affaldssortering etc. skal udføres med samme ydervægsmaterialer som beboelsesbygningerne eller opføres i træ.

Tage udføres som flade tage eller med samme taghældning som beboelsesbygningen. Tagbeklædningen skal udføres som tagpap, PVC, metal eller i samme materiale som beboelsesbygningen.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Terrænregulering

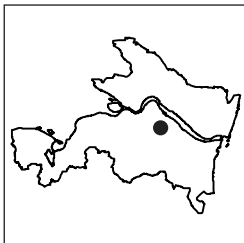
Efter færdiggjort byggemodning og opførelse af bebyggelse må terrænreguleringer ikke finde sted nærmere skel end 2,5 m. Herudover må terrænreguleringer på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til færdigreguleret terræn ikke foretages uden Aalborg Kommunes forudgående tilladelse.

7.2 Beplantningsbælte

Der udlægges areal til et 5,0 m bredt beplantningsbælte i lokalplanområdets vestlige ende, som vist på Bilag 2. Der kan etableres midlertidige vendepladser i beplantningsbæltet jf. punkt 8.2.

7.3 Hæk mod syd

Der skal etableres en ensartet hækbeplantning i lokalplanens sydlige del mod det åbne land, som vist på Bilag 2.



Planbestemmelser

Lokalplan 7-1-101

Boliger ved Klarupvej, Klarup

7.4 Øvrig beplantning

Beplantning på fællesarealerne, herunder veje og stier, skal udføres således, at der opnås en god helhedsvirkning og sammenhæng.

7.5 Befæstelse

Befæstelse af fællesarealer, veje, stier m.v. skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion og i øvrigt således, at der opnås en god helhedsvirkning.

7.6 Belysning

Belysning af veje, stier og fælles opholdsarealer skal udføres således, at der opnås en god helhedsvirkning. Belysning langs veje og stier må ikke blænde eller oplyse andet end vej- og stiarealer.

7.7 Hegn

Hegn i skel må kun bestå af levende hegn evt. suppleret af trådhegn. Faste hegn må kun opsættes i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen.

7.8 Fælles opholdsareal

Der udlægges fælles opholdsarealer på mindst 10% af lokalplanområdets grundareal, til fælles brug for områdernes beboere, som vist i princippet på Bilag 2.

Arealerne må ikke bebygges eller bruges til permanent oplag af nogen art, parkering, camping eller lignende.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Klarupvej via Kærhavegårdvej, som vist i princippet på bilag 2.

Med „i princippet“ menes, at vejene godt kan flyttes nogle meter i forbindelse med fastlæggelsen af den endelige vejstruktur.

8.2 Vejudlæg

Alle veje i lokalplanområdet udlægges i en bredde af 9 m og anlægges med en kørebanebredde på min. 6 m. Vejstykket J-L kan dog udlægges i en bredde på min. 8 m og anlægges med en bredde på 6 m.

Der skal udlægges areal til videreførelse af boligvejene ved de principielle vejtilslutninger vist på bilag 2. Udlægget skal gøre det muligt at vejbetjene senere udbygninger øst og vest for lokalplanområdet.

Der skal udlægges areal til vendepladser for en 10 m lastbil hvor boligvejene ender blindt.

Der skal ligeledes udlægges areal til midlertidige vendepladser ved de principielle vejtilslutninger mod vest, vist på bilag 2. Ved en senere videreførelse af boligvejene skal vendepladserne sløjfes og i stedet fungere som krydsningspunkter, der sammenbinder den grønne struktur, fx ved belægningsskift eller hævede flader.

De principielle vejtilslutninger kan ligeledes benyttes ved udbygning af stinettet mod syd til Klarup Banesti.

8.3 Parkering

Anlæg af parkering skal ske i overensstemmelse med de P-normer, der er angivet på Bilag F.

8.4 Stier

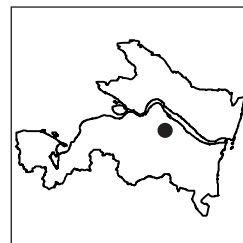
Der udlægges areal til en 4,0 m bred sti som vist i princippet på Bilag 2. Stien anlægges med en stibelægning på mindst 2,0 m og rabat til hver side.

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.

Planbestemmelser

Lokalplan 7-1-101

Boliger ved Klarupvej, Klarup



9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

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

9.2 Fjernvarme

Ny bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt fjernvarmeanlæg efter Aalborg Kommunes anvisninger.

9.3 Antenner og paraboler

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

9.4 Affald

Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald.

Reglerne for indretning er beskrevet i "Regulativ for dagrenovation", som findes på www.skidt.dk

10. Miljø

10.1 Miljøklassificering

Inden for lokalplanens område må der kun etableres tekniske anlæg og erhverv i miljøklasse 1-2 (Se Bilag A).

10.2 Støj fra højspænding

Der må ikke opføres bebyggelse inden for en afstand af 85 m fra centerlinjen af den eksisterende højspændingsforbindelse, som passerer umiddelbart vest for lokalplanområdet.

Højspændingsforbindelsen forventes nedlagt omkring år 2010, hvorefter der kan opføres bebyggelse i lokalplanområdets vestligste del.

11. Grundejerforening

11.1 Medlemspligt

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

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg og stier. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder etablering og vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger.

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

11.3 Vedtægter

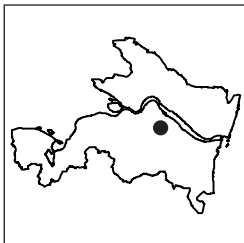
Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Aalborg Kommune.

11.4 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest når Aalborg Kommune kræver det.

11.5 Foreningens størrelse

Grundejerforeningen skal, efter krav fra Aalborg Kommune, 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.



Planbestemmelser

Lokalplan 7-1-101

Boliger ved Klarupvej, Klarup

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

12.1. Fjernvarme

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning, jf. dog pkt. 15.4 vedrørende dispensationsmulighed for lavenergihuse.

12.2. Kloakering

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

12.3. Ubebyggede arealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før ejendommens ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens punkt 7.2, 7.3 og 7.8.

12.4. Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkeringsarealer i overensstemmelse med punkt 8.3.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

15.1

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

15.2

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

15.3

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

15.4

Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper.

Byrådet har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når et enfamiliehus opføres som lavenergihus.

15.5

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

15.6

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

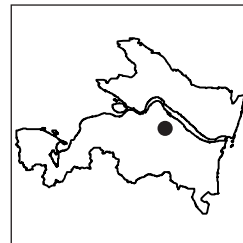
15.7

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

Planbestemmelser

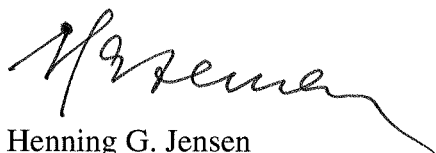
Lokalplan 7-1-101

Boliger ved Klarupvej, Klarup



Vedtagelse

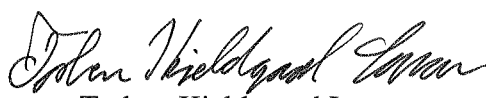
Lokalplan 7-1-101 er endeligt vedtaget af Aalborg Byråd den 22.10.2007


Henning G. Jensen
borgmester


Jens Kristian Munk
kommunaldirektør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 31.10.2007

fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.


Torben Kjeldgaard Larsen
civilingeniør

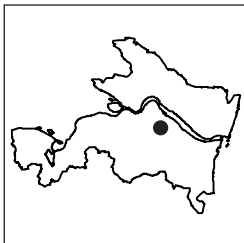
Inden for lokalplanens område er der 13. december 2007 sket udstykning, således at lokalplanen nu omfatter, og begæres tinglyst på, følgende matrikelnumre:

Romdrup By, Romdrup:

8bc, 8bd, 8be, 8bf, 8bg, 8bh, 8bi, 8bk, 8bl, 8bm, 8bn, 8bo, 8bp, 8bq, 8br, 8bs, 8bt, 8bu, 8bv, 8bx, 8by, 8bz, 8bæ, 8bø, 8ca, 8cb, 8cc, 8cd, 8ce, 8cf, 8cg, 8ch, 8ci, 8ck, 8cl, 8cm, 8cn.

Aalborg Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, 3. januar 2008


Torben Kjeldgaard Larsen
civilingeniør



Tinglysning

Lokalplan 7-1-101

Boliger ved Klarupvej, Klarup

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Aalborg
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:
BU 628

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 8 BC, Romdrup By, Romdrup
Ejendomsejer: Lise Lotte Lykke Meilstrup m.fl.
Lyst første gang den: 08.01.2008 under nr. 1027
Senest ændret den : 08.01.2008 under nr. 1027

Lyst på de nævnte matrikelnumre.

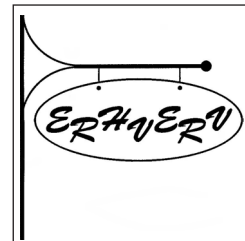
Retten i Aalborg den 14.01.2008

Birte Rasmussen

Erhvervskategorier: Bilag A

Lokalplan 7-1-101

Boliger ved Klarupvej, Klarup



Vejledning om miljøklasser og beskyttelsesafstande

Virksomhederne er opdelt i 7 miljøklasser, hvor klasse 1 er den mindst miljøbelastende, og klasse 7 den mest miljøbelastende.

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

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som *kun påvirker omgivelserne i ringe grad*, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

Klasse 3 omfatter 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 omfatter virksomheder og anlæg, som *er noget belastende for omgivelserne*, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

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

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

Klasse 7 omfatter virksomheder og anlæg, som *er særligt belastende for omgivelserne*, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed (normalt kommuneplanens M-områder).

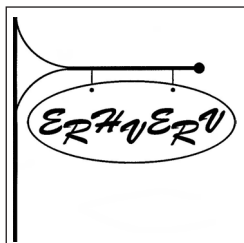
Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle beliggenhedskrav, hvor afstanden til boligområder skal være større end 500 meter. Som eksempel kan nævnes særligt risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

Der opereres med følgende minimumsafstands-krav:

Klasse 1	0 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 2	20 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 3	50 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 4	100 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 5	150 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 6	300 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 7	500 meter	(i forhold til boliger)

Der kan forekomme situationer, der berettiger virksomheder til en anden miljøklassificering, end angivet i skemaet "Erhvervskategorier" på de følgende sider. Fx hvis en virksomhed foretager forureningsbegrænsende foranstaltninger udover det, der er normalt i forhold til gængse forureningsbegrænsende produktionsmetoder. I så fald kan en lavere klassificering accepteres, dvs. en kortere nødvendig afstand i forhold til forureningsfølsomme formål som fx boliger. Omvendt kan det være nødvendigt at klassificere en virksomhed højere end forudsat, hvis virksomheden forurener udover, hvad der er normalt for den pågældende virksomhedstype.

Der er altså **ikke** tale om afstandskrav, der **skal** overholdes. Men hvis afstanden tillades kortere end den, der fremgår af skemaet på de følgende sider, må det ske ud fra en konkret vurdering af den enkelte virksomheds forureningsbelastning på både kort og langt sigt.



Bilag A: Erhvervskategorier

Lokalplan 7-1-101

Boliger ved Klarupvej, Klarup

Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger
Boliger	Åben-lav boliger	1-2	
Klinikker	Kiropraktor Læge, tandlæge o.l. Terapi	1 1 1	
Kontorer	Administration Advokat, revisor o.l. Arkitekt, ingeniør o.l. Datarådgivning	1 1 1 1	
Service	Frisør o.l.	1-2	
Rekreative formål	Grønne områder Torve, pladser o.l.		
Tekniske anlæg	Antenneanlæg (små) P-pladser Transformere (små)	1-3	Mindre tekniske anlæg max. 30 m ² altid etableres.

Støj fra erhverv: Bilag B

Lokalplan 7-1-101

Boliger ved Klarupvej, Klarup



Vejledende grænseværdier for støjbelastning - målt udendørs - fra den enkelte virksomhed, anlæg eller indretning. Der er grænseværdier **både** for det område, hvori virksomheden, anlægget eller indretningen ligger **og** for omliggende områder.

Arealanvendelse	Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A)		
	Mandag - fredag 07.00 - 18.00 Lørdag 07.00 - 14.00	Mandag - fredag 18.00 - 22.00 Lørdag 14.00 - 22.00 Søn- og helligdage 07.00 - 22.00	Alle dage 22.00 - 07.00 (Maksimalværdier om natten er anført i parentes)
Erhvervsområder for særlige virksomheder (M -områder) Erhvervsområder for industri m.m. (I -områder), men kun i de tilfælde, hvor rammebestemmelserne åbner mulighed for støjniveau på 70 dB(A)	70	70	70
Erhvervsområder for industri m.m. (I -områder)	60	60	60
Erhvervsområder for let industri m.m. (H -områder)	60	60	60
Områder for boliger og erhverv (D -områder)	55	45	40 (55)
Centerområder (C -områder)	55	45	40 (55)
Etageboligområder og institutionsområder	50	45	40 (55)
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse og særlig støjfølsomme institutioner (hospitaller, plejehjem m.v.)	45	40	35 (50)
Sommerhusområder, offentligt tilgængelige rekreative områder og særlige naturområder	40	35	35 (50)
Øvrige rekreative områder	Se bemærkninger nedenfor		
Kolonihaveområder	Se bemærkninger nedenfor		
Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)	Se bemærkninger nedenfor		
Der henvises til den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen om Ekstern støj fra virksomheder.			

Øvrige rekreative områder

Områder, hvor der på grund af anvendelsen (f.eks. områder til kortvarigt ophold, idrætsanlæg, stier m.v.) og beliggenheden (f.eks. grønne kiler mellem erhvervsområder), kan fastsættes højere vejledende støjgrænser end for de områder, der betegnes "Offentligt tilgængelige rekreative områder". Ved fastsættelse af vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.

Kolonihaveområder

Betragtes som rekreative områder. Områderne ligger oftest inde i byerne, hvor der er en del baggrundsstøj. Der er forskel på, hvordan områderne benyttes. I nogle kolonihaver må der i perioder af året finde overnatning sted. Andre områder har karakter af nyttehaver, hvor der ikke må overnattes. Ved fastsættelsen af de vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.



Bilag B: Støj fra erhverv

Lokalplan 7-1-101

Boliger ved Klarupvej, Klarup

Det åbne land

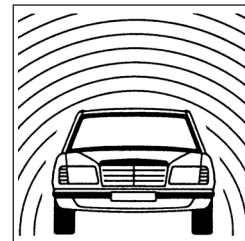
(incl. landsbyer og landbrugsarealer)

Normalt er baggrundsstøjniveauet i det åbne land lavt. Derfor er det ønskeligt, at støjniveauet fra virksomheder er meget lavt. Hensynet til en række virksomheder, som det er naturligt at placere i det åbne land, gør det imidlertid nødvendigt i nogle tilfælde at acceptere et højere støjniveau. Ved fastsættelse af de vejledende støjgrænser foretages der derfor i hvert enkelt tilfælde en konkret vurdering.

Støj fra trafik: Bilag C

Lokalplan 7-1-101

Boliger ved Klarupvej, Klarup



Støj fra vejtrafik

Støjen fra vejtrafik afhænger af antallet af biler, disses hastighed og andelen af tunge køretøjer. Ved registrering af vejtrafikstøj anvendes en gennemsnitsværdi af støjens variation i et døgn.

Under normale omstændigheder skal årsdøgntrafikken være på mellem 1.000 og 1.500 biler, før støjniveauet overstiger de 55 dB(A), der er grænsen for støjfølsomme formål, fx boliger.

Eksisterende og planlagte veje

Arealer langs eksisterende og planlagte veje må *ikke* anvendes til støjfølsomme formål, hvor trafikstøjen overstiger de grænseværdier, der er angivet i **Skema 1**.

Nye veje og varige trafikomlægninger

Ved anlæg af nye veje og ved varige trafikomlægninger, som giver øget trafik på eksisterende veje, skal følgende støjniveauer søges overholdt på arealer udlagt til støjfølsomme formål:

Nuværende udendørs vejtrafikstøjniveau:	Fremtidigt udendørs vejtrafikstøjniveau:
under 55 dB(A)	maks. 55 dB(A)
55 - 65 dB(A)	maks. 65 dB(A)
over 65 dB(A)	maks. nuværende niveau

Anvendelse	Udendørs støjniveau	Indendørs støjniveau
Rekreative områder i det åbne land: - sommerhusområder - grønne områder og campingpladser	50 dB(A) 50 dB(A)	30 dB(A)
Rekreative områder i/nær byområder: - bydelsparker, kolonihaver, nyttehaver og turistcampingpladser	55 dB(A)	
Boligområder: - boligbebyggelse - daginstitutioner mv. - opholdsarealer	55 dB(A) 55 dB(A) 55 dB(A)	30 dB(A) 35 dB(A)
Offentlige formål - hospitaler - uddannelsesinstitutioner mv.	55 dB(A) 55 dB(A)	30 dB(A) 35 dB(A)
Liberale erhverv mv. - hoteller - kontorer mv.	60 dB(A) 60 dB(A)	30 dB(A) 35 dB(A)

Skema 1: Grænseværdier for vejtrafikstøj.

Vejledninger

For uddybning af reglerne for trafikstøj henvises der til de til enhver tid gældende vejledninger fra Miljøstyrelsen om trafikstøj, pt.:Nr. 3/1984 Trafikstøj i boligområder

Parkeringsnormer: Bilag F

Lokalplan 7-1-101

Boliger ved Klarupvej, Klarup



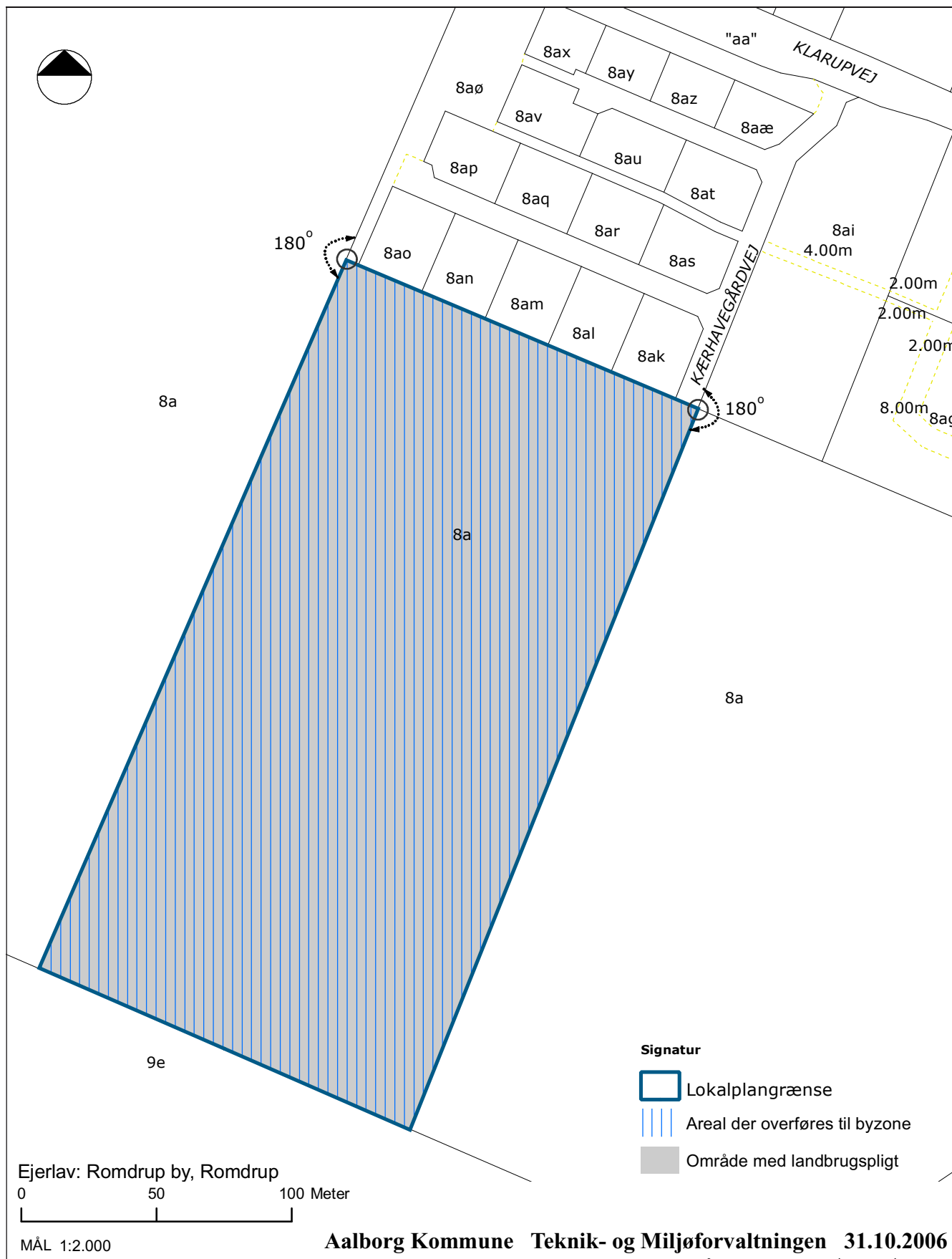
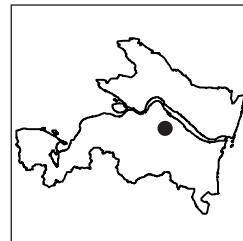
På den enkelte ejendom skal der udlægges tilstrækkeligt parkeringsareal til brug for ejendommens anvendelse efter følgende vejledende P-normer:

BEBYGGELSENS ART	P-NORMER: • Vestbyen • Aalborg midtby • Ø-gadekvarteret • Nørresundby midtby	P-NORMER: • Den øvrige del af kommunen
Boligbyggeri: Boliger Fritliggende enfamiliehuse Rækkehuse, dobbelthuse og lign. Etagehuse Ungdomsboliger, kollegier, enkeltværelser Plejehjem, ældreboliger m.v.	½ P-plads pr. bolig 1 P-plads pr. 4 boligenheder	2 P-pladser pr. hus 1½ P-plads pr. hus/lejlighed. P-pladser kan etableres i fælles P-anlæg 1½ P-plads pr. bolig 1 P-plads pr. 4 boligenheder
	Såfremt indretning og benyttelse kan sidestilles med almindelige boliger, er det de almindelige krav til boliger, der er gældende. I andre tilfælde beregnes 1 P-plads for hver fjerde bolig samt de nødvendige pladser til personale og gæster.	
Erhvervsbyggeri: Kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger Lagerbygninger Servicestationer Hoteller Restaurationer og lignende Supermarkeder/discountbutikker/større udvalgsvarerbutikker Øvrige butikker	1 P-plads pr. 100 m ² 1 P-plads pr. 100 m ² 10 P-pladser 1 P-plads pr. 4 værelser 1 P-plads pr. 20 siddepladser 1 P-plads pr. 25 m ² salgsareal samt 1 P-plads pr. 50 m ² bruttoetageareal iøvrigt 1 P-plads pr. 100 m ²	1 P-plads pr. 50 m ² etageareal (excl. garageareal) 1 P-plads pr. 100 m ² 10 P-pladser 1 P-plads pr. 2 værelser 1 P-plads pr. 10 siddepladser 1 P-plads pr. 25 m ² salgsareal samt 1 P-plads pr. 50 m ² bruttoetageareal iøvrigt 1 P-plads pr. 50 m ²
Andre erhvervsejendomme:	Fastsættes efter byrådets individuelle vurdering af antal ansatte samt kunder.	
Blandet bolig og erhverv:	Fastsættes som summen af kravet til de enkelte funktioner.	
Andet byggeri: Teatre, biografer og lign. Idrætshaller Sportsanlæg Sygehuse Skoler Daginstitutioner	1 P-plads pr. 8 siddepladser 1 P-plads pr. 10 personer som hallen må rumme 1 P-plads pr. 5 siddepladser 1 P-plads pr. 125 m ² etageareal 1 P-plads pr. 2 ansatte samt 1 P-plads pr. 8 elever over 18 år 2 P-pladser pr. 20 normerede pladser	1 P-plads pr. 8 siddepladser 1 P-plads pr. 10 personer som hallen må rumme (dog mindst 20 pladser) 1 P-plads pr. 5 siddepladser 1 P-plads pr. 125 m ² etageareal 1 P-plads pr. 2 ansatte samt 1 P-plads pr. 4 elever over 18 år 4 P-pladser pr. 20 normerede pladser
Såfremt en type byggeri, der ikke er nævnt i listen, ønskes opført, fastsætter byrådet i hvert enkelt tilfælde kravet til antal parkeringspladser under hensyntagen til den konkrete anvendelse.		

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan 7-1-101

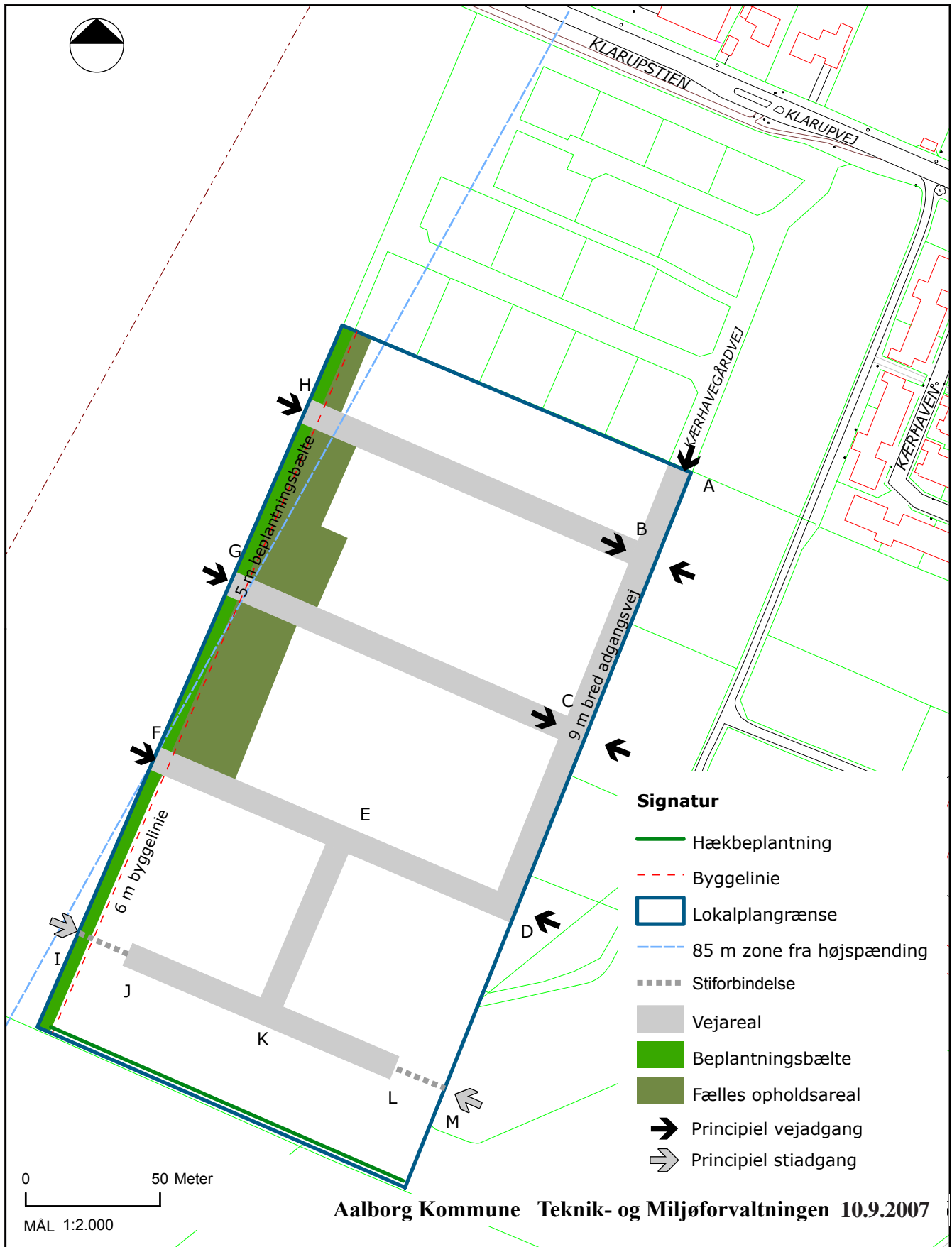
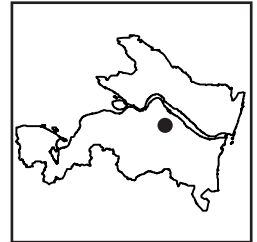
Boliger ved Klarupvej, Klarup



Arealanvendelse: Bilag 2

Lokalplan 7-1-101

Boliger ved Klarupvej, Klarup

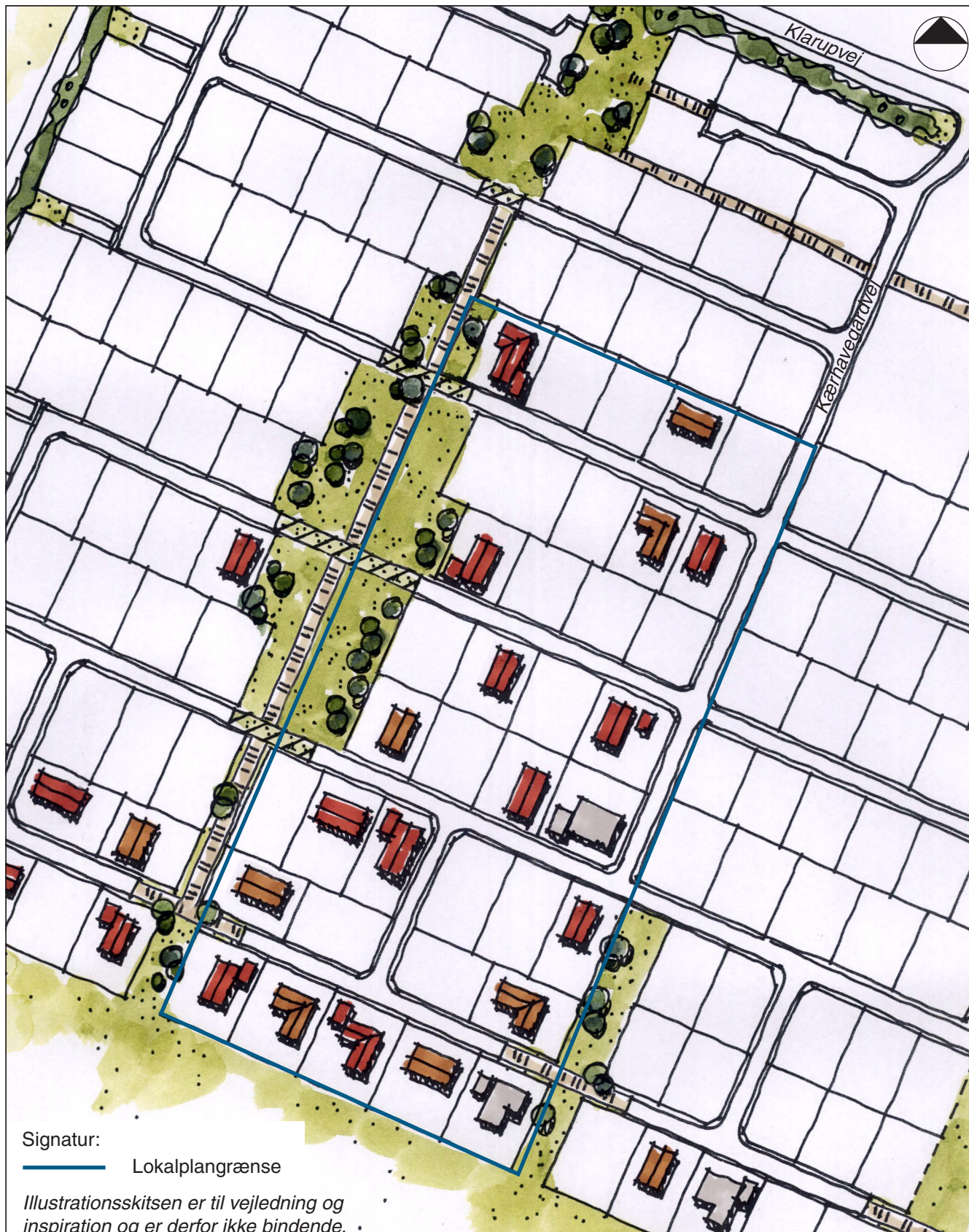
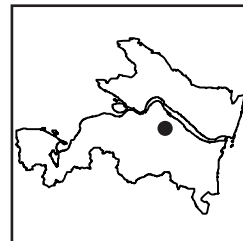


Lokalplan- og delområdegrenser følger matrikelskel. Skels nøjagtige placering kan kun fastslås ved opmåling.
Aalborg Kommune påtager sig intet ansvar for, at de viste ledninger, servitutarealer mv. er korrekt vist.

Illustrationsskitse: Bilag 3

Lokalplan 7-1-101

Boliger ved Klarupvej, Klarup



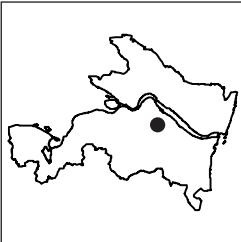
Signatur:

Lokalplangrænse

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

Mål 1:2.000

Aalborg Kommune • Teknik- og Miljøforvaltningen • 10.9.2007



Oversigtskort Lokalplan 7-1-101

Boliger ved Klarupvej, Klarup

7-1-101

