

Januar 2012



LOKALPLAN 7-1-104

Boliger ved Kærhavebakken
Klarup



AALBORG
KOMMUNE.DK

Nærmere oplysninger

Aalborg Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Stigsborg Brygge 5, Postboks 219
9400 Nørresundby
Tlf. 9931 2000
Mail: plan.byg@aalborg.dk

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 7-1-104

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup

Vejledning

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

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	5
Lokalplanområdets omgivelser	6
Lokalplanens indhold.....	6
Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning	7
Befolkningens levevilkår og materielle goder	8
Menneskers sundhed.....	8
Klimatiske faktorer	11
Landskab	12
Biologisk mangfoldighed, fauna og flora.....	12
Arkæologisk arv, kulturarv, arkitektonisk arv	13
Grundvand, overfladevand og jordbund	13
Teknisk forsyning.....	14
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning	14
Servitutter.....	15
Lov om miljøvurdering af planer og programmer.....	16

Planbestemmelser

Indledning	19
1. Formål	20
2. Område og zonestatus	20
3. Arealanvendelse	20
4. Udstykning	20
5. Bebyggelsens placering og omfang	20
6. Bebyggelsens udseende	21
7. Ubebyggede arealer.....	22
8. Veje, stier og parkering	22
9. Tekniske anlæg	23
10. Miljø	23
11. Grundejerforening	23
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	24
13. Lokalplan og byplanvedtægt	24
14. Servitutter.....	24
15. Retsvirkninger.....	24
Vedtagelse.....	24

Bilag

Anvendelseskategorier, Bilag A *	25
Støj fra erhverv, Bilag B *	27
Støj fra trafik, Bilag C *	29
Parkeringsnormer, Bilag F *	33

* 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: Anvendelseskategorier, 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 7-1-104

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:6.000. Luftfoto optaget 2009.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet efter ønske fra grundejeren, for at skabe mulighed for, at området kan udnyttes til boligformål.

Området skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

Lokalplanen skal sikre, at boligerne opføres i god sammenhæng med de eksisterende boligområder omkring lokalplanområdet.

Lokalplanområdet

Området er et ca. 6,7 ha stort areal i landzone, som ligger i den vestlige udkant af Klarup. Området anvendes i dag til landbrug. Lokalplanen er en efterfølger til lokalplan 7-1-101 og 7-1-102, som omfatter to tilstødende boligområder på Kærhavegårdvej. Området vil med offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres til byzone.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Sønderkæret, og forbindes til Klarupstien og Klarup Banesti via det interne stisystem i boligområdet.

Redegørelse

Lokalplan 7-1-104

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup

Terrænet er overvejende fladt, men skråner jævnt mod sydøst.

Lokalplanområdets omgivelser

Mod øst afgrænses området af et eksisterende boligområde, mens området mod syd grænser op til det åbne land. Mod øst afgrænses området af Sønderkæret og Romdrup Ådal og mod nord af Klarupvej. Nordvest for området, langs Sønderkæret, findes et delvist beskyttet naturområde med en bevoksning af buske og træer.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen åbner mulighed for opførelse af ca. 58 parcelhuse. Bebyggelsen er en videreførelse af de eksisterende boligområder på Kærhavegårdvej. Bilag 3 er en illustrationsskitse, der viser, hvordan bebyggelsen tænkes indpasset i området.

I den forudgående lokalplan 7-1-101 var det forudsat, at der kunne ske en fremtidig udbygning af boligområdet mod vest, som er det område, der behandles i nærværende lokalplan. I stedet for at videreføre Kærhavegårdvej ind i lokalplanområdet har man valgt, at vejadgangen skal ske fra Sønderkæret.

Der etableres stiforbindelse fra lokalplanområdet til Klarupstien via Sønderkæret. Samtidig er der forbindelse til Klarup Banesti via de tilstødende boligområders interne veje og stier. Stistrukturen fremgår af illustrationsplanen.

Det fælles friareal anlægges i lokalplanområdets østlige del i sammenhæng med det eksisterende opholdsareal i nabobebyggelsen. Opholdsarealet anlægges som et samlet, grønt område i den østlige del af lokalplanområdet. og er tilgængeligt direkte fra stamvejen samt fra boligområdet mod øst. Mod Klarupvej anlægges en 3-4,50 m høj støjdeæmpende, beplantet jordvold som en videreførelse af den eksisterende vold øst for området.



Lokalplanområdet set fra Klarupvej, med boligområdet på Kærhavegårdvej i baggrunden.

Redegørelse Lokalplan 7-1-104

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup

Der etableres et 3 m bredt beplantningsbælte mod Sønderkæret.

Frivillig udbygningsaftale om infrastruktur

I henhold til Planlovens § 21B kan der indgås aftale mellem privat bygherre og en offentlig myndighed om finansiering af infrastrukturanlæg (offentlige vejanlæg mm.), der er nødvendige for realisering af projektet.

I forbindelse med udarbejdelse af denne lokalplan er der indgået aftale med grundejeren om finansiering af udvidelse af en del af den offentlige vej Sønderkæret.

Udbygningsaftalen offentliggøres som et særskilt dokument.

Udbygningsaftalen skal godkendes senest samtidig med lokalplanens endelige vedtagelse.

Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning

Se også afsnittet **Miljøvurdering af planer og programmer**, side 16.

Kommuneplanen

I kommuneplanens hovedstruktur er Klarup nævnt som den by, der skal bære den primære boligudbygning i Sydøst-området. Desuden er lokalplanområdet angivet som perspektivområde for boligudbygning, og lokalplanen er således i overensstemmelse med de overordnede principper i kommuneplanen.



Den eksisterende støjvold på ca. 3 m langs Klarupvej set mod øst, med Klarupstien i forgrunden. Støjvolden skal forlænges langs lokalplanområdet i mellem 3 og 4,5 meters højde.

I kommuneplanen er lokalplanområdet udlagt som perspektivområde for boligudbygning, og er således ikke omfattet af rammebestemmelser. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillægget omfatter det samme område som lokalplanen. Kommuneplantillæg 7.006 offentliggøres samtidig med lokalplanen, men i et særskilt dokument.

Før vedtagelse af et tillæg til kommuneplanen for forhold, der ikke er truffet beslutning om i en planstrategi, skal kommunalbestyrelsen indkalde ideer og forslag med henblik på planlægningen. Der er derfor afholdt en offentlig debat fra den 16. februar til den 2. marts 2011. Herefter har Teknik- og Miljøudvalget besluttet at igangsætte udarbejdelsen af nærværende lokalplan.

Bolig- og befolkningsprognose

Lokalplanen skaber mulighed for opførelse af ca. 58 boliger. I Aalborg Kommunes seneste befolkningsprognose for 2006-2017 er det forudsat, at der inden for Klarup distriktscenter 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 fra området kan benytte Klarup Skole. Skolen har undervisning fra børnehaveklasse til 9. klasse og har ca. 580 elever. Til skolen er der tilknyttet DUS- og DUSII-ordning. Endvidere er der i Klarup 3 børnehaver samt en integreret institution med plads til i alt 205 børn.



Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Sønderkæret, som udvides. Her ses adgangen til Sønderkæret fra Klarupvej og Klarupstien, som det ser ud i dag.

Redegørelse

Lokalplan 7-1-104

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup

Sundhed

Sundhedspolitikken i Aalborg Kommune har som grund-sætning, at "Alle borgere skal have muligheder for et sundt liv". Det er derfor vigtigt at sikre let adgang til rekreative arealer og faciliteter, der indbyder til fysisk aktivitet. I lokalplanen udlægges et fælles opholdsareal på min. 10% af områdets samlede areal, som derved sikrer kort afstand til grønne områder for beboerne i lokalplanområdet. Desuden sikrer planen gode stiforbindelser internt samt forbindelser til de omgivende stier, med mulighed for kortere eller længere gåture.

Bæredygtighed i lokalplanen

Gennem Aalborg Kommunes bæredygtighedsstrategi og Aalborg Commitments har Aalborg Kommune forpligtet sig til at arbejde målrettet for en bæredygtig udvikling. Bæredygtighedsaspektet er derfor tænkt ind gennem planlægningen af lokalplanområdet. I denne lokalplan er bæredygtighedstemaerne: lokal afledning af regnvand (LAR), natur/grønne områder og støj.

Ud over at bidrage til en bæredygtig udvikling kan LAR også fremme innovation og forankring ved at give borgere, virksomheder og institutioner mulighed for at tage ansvar for eget vand og være med til at udvikle og afprøve nye regnvandsløsninger.

Natur

Aalborg Kommunes Bæredygtighedsstrategi har et mål om at sikre attraktiv natur og rekreative muligheder, og kommuneplanen har ligeledes en række mål om at naturen skal beskyttes, og der skal sikres gode levevilkår for planter og dyr. Nationalt har Danmark sammen med FN forpligtet sig til at bremse tabet af biodiversitet mærkbart. Biodiversitet er en betegnelse for mængden og variationen af levende organismer fra alle miljøer: land, vand og økologisk samspil.

Bæredygtig natur er, at der indenfor lokalplanområdet udlægges natur/grønne områder, som understøtter den oprindelige natur i området f.eks. ved at bevare den eksisterende beplantning, tilføre hjemmehørende plantearter, skabe sammenhængende naturarealer, etablere ny natur og binde grønne funktioner sammen. Derved sikres også et oprindeligt dyreliv såsom hare, mus, agerhøns, fasaner m.v.

Bæredygtige boligområder - Støj

Bæredygtige boligområder mht. støj betyder, at det ved planlægning af boligområder sikres, at de kommende beboere undgår støjulempen ved at der samtidig opføres

støjvolde eller anden støjafskærmende foranstaltning, så støjgenerne minimeres fra starten.

Lokalplanen sikrer, at der etableres en støjvold mod nordøst, således at området skærmes mod støj fra både Klarupvej og fra erhvervsvirksomhederne (Skagen Beton og Vejdirektoratets Matrialgård).

Befolkningens levevilkår og materielle goder

Boligforhold

Lokalplanområdet vil komme til at bestå af parcelhuse med haver, samt et fælles opholdsareal i form af et grønt område.

Adgang til uddannelse, arbejde og indkøbsmuligheder

Idag betjenes Klarup af metrobuslinie 2 og regional-ruterne 25, 55 og 56 med forbindelse til bl.a. Aalborg. 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 opfylder ikke denne målsætning, og det forventes, at der på sigt etableres 2 nye stoppesteder på Klarupvej ud for lokalplanområdet. Finansiering af nye stoppesteder på Klarupvej indgår ikke i Kollektiv Trafiks budget for de kommende år.

Der etableres stiforbindelse via Sønderkæret til Klarupvej og Klarupstien fra lokalplanområdet, som bl.a. forbinder området med de nuværende og fremtidige stoppesteder. Der etableres desuden adgang til Klarup Banesti gennem det eksisterende boligområde mod øst.

I Klarup by findes et centerområde med butikker og service til områdets daglige forsyning.

Erhverv

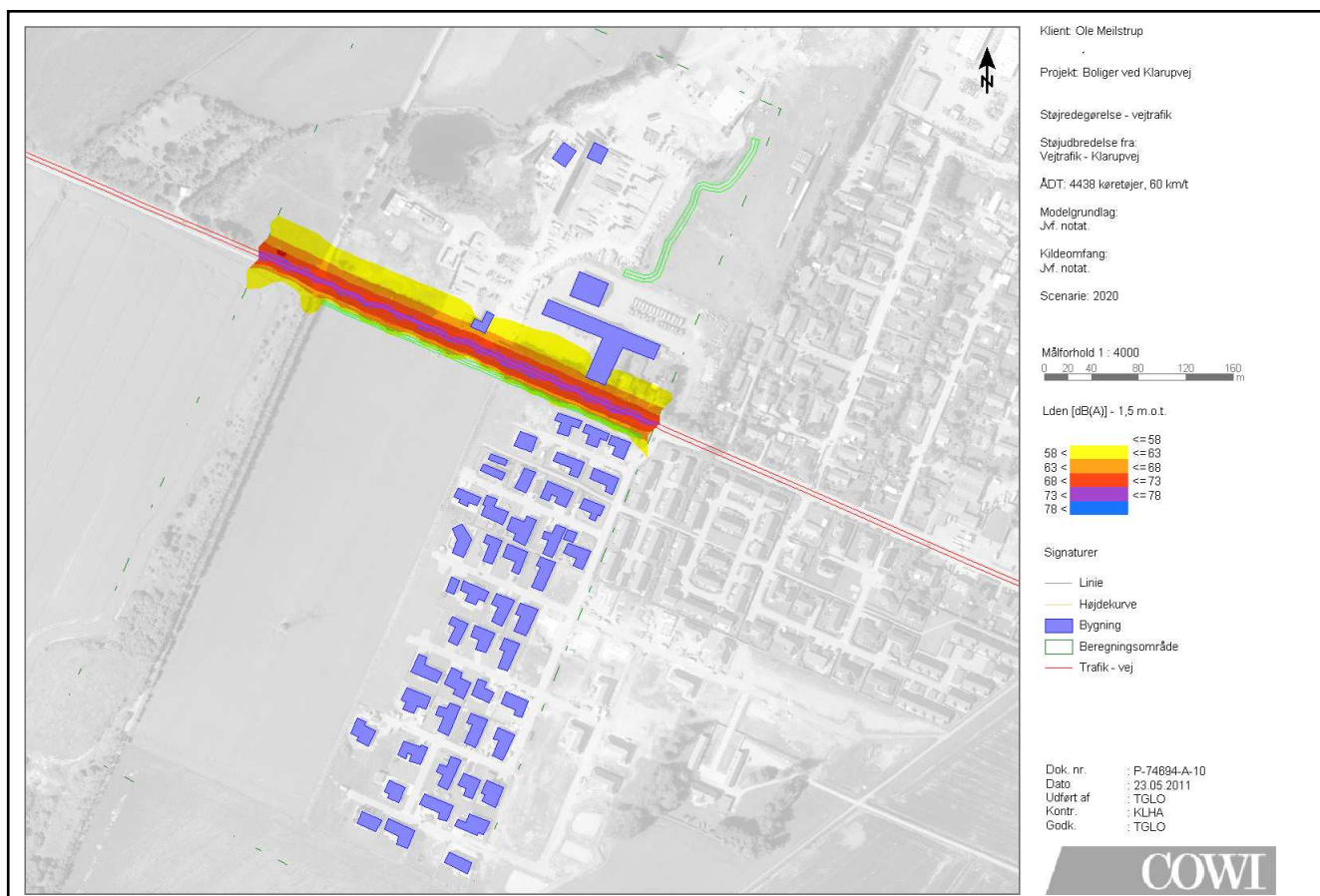
Nord for lokalplanområdet ligger Skagen Beton og Vejdirektoratets Materielgård.

Kultur

I Klarup findes kirke, skole, og idrætsanlæg.

Redegørelse Lokalplan 7-1-104

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup



Beregningsresultat fra vejstøj

Menneskers sundhed

Støjpåvirkning

Støj fra trafik.

Trafikmålinger viser et ÅDT i 2008 på 3500 biler på Klarupvej. Med en fremskrivning på 1,8 % pr. år forventes en ÅDT i år 2020 ca. 4500. Hastigheden er 60 km/t. Der er foretaget en støjberedning for Klarupvej. Beregningsresultatet af støjkortlægningen fremgår af kortet på side 9.

Af kortet fremgår det, at den vejledende grænseværdi for trafikstøj for boligområder er 58dB(A), herunder udendørs opholdsarealer, kan overholdes for hele lokalplanområdet med etablering af en 3 meter høj støjvold. Den eksisterende støjvold skal således forlænges langs Klarupvej.

Støj fra virksomheder (herunder støjende fritidsaktiviteter og restauranter)

Lokalplanområdet grænser mod nord op til et område

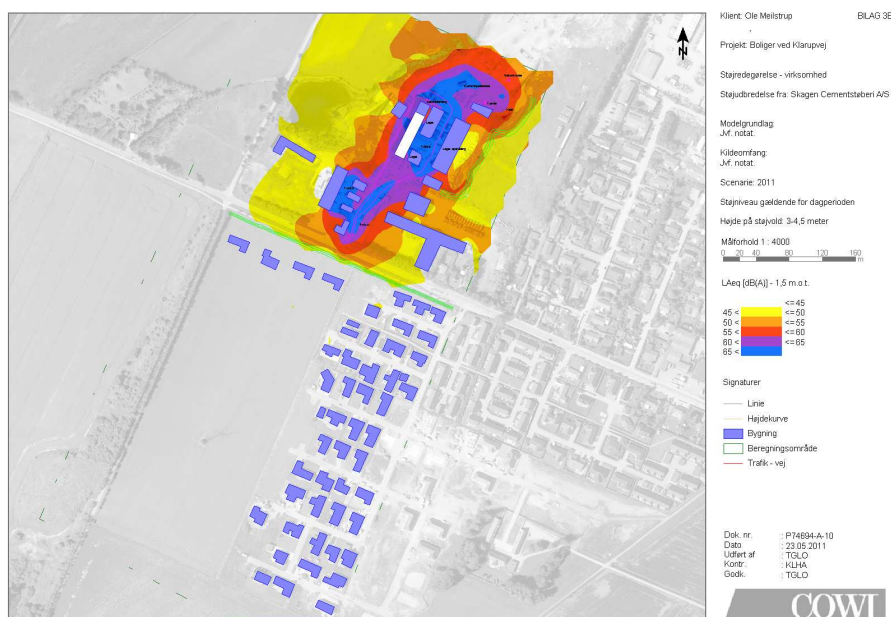
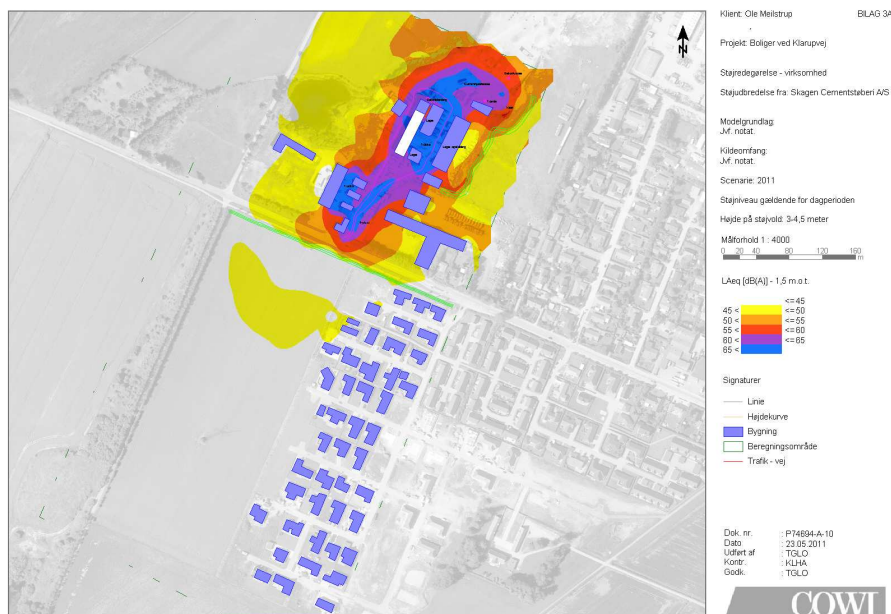
udlagt til let erhvervsområde, hvor Skagen Beton og Vejdirektoratets Materielgård ligger på henholdsvis Klarupvej 98 og 96. Skagen Beton vurderes at høre til miljøklasse 5 mens materielgården vurderes at høre til miljøklasse 4. De væsentlige miljøgener fra virksomhederne er støv og støj – støj hovedsageligt fra kørsel og diverse maskiner. Hver miljøklasse har et vejledende afstandskrav mellem virksomheden og boliger, således at boliger med rimelig sikkerhed ikke udsættes for miljøgener og at virksomheden ikke efterfølgende mødes med skærpede miljøkrav.

Umiddelbart bør boliger placeres med en afstand på henholdsvis 150 meter fra Skagen Beton og 100 meter fra materielgården. Afstandene til lokalplanområdet er mindre end de afstande, miljøklasserne anbefaler. Derfor er der lagt særlig vægt på at få dokumenteret støjbelastningen af lokalplanområdet.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen for boligområdet umiddelbart sydøst for nærværende lokalplanområde blev der foretaget støjmålinger af materiel-

Redegørelse Lokalplan 7-1-104

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup



Beregningsresultat af virksomhedsstøj fra Skagen Beton hhv. uden og med byggeri på foranliggende parceller

gården. Boligområdet ligger tættere på materielgården end det nye lokalplanområde. Målinger viste, at ved etablering af en 3 meter høj skærm mod Klarupvej er der en overskridelse på 1,8 dB af støjkrafterne for et referencepunkt mellem Kærhavegårdvej 12 - 14 om natten på hverdage.

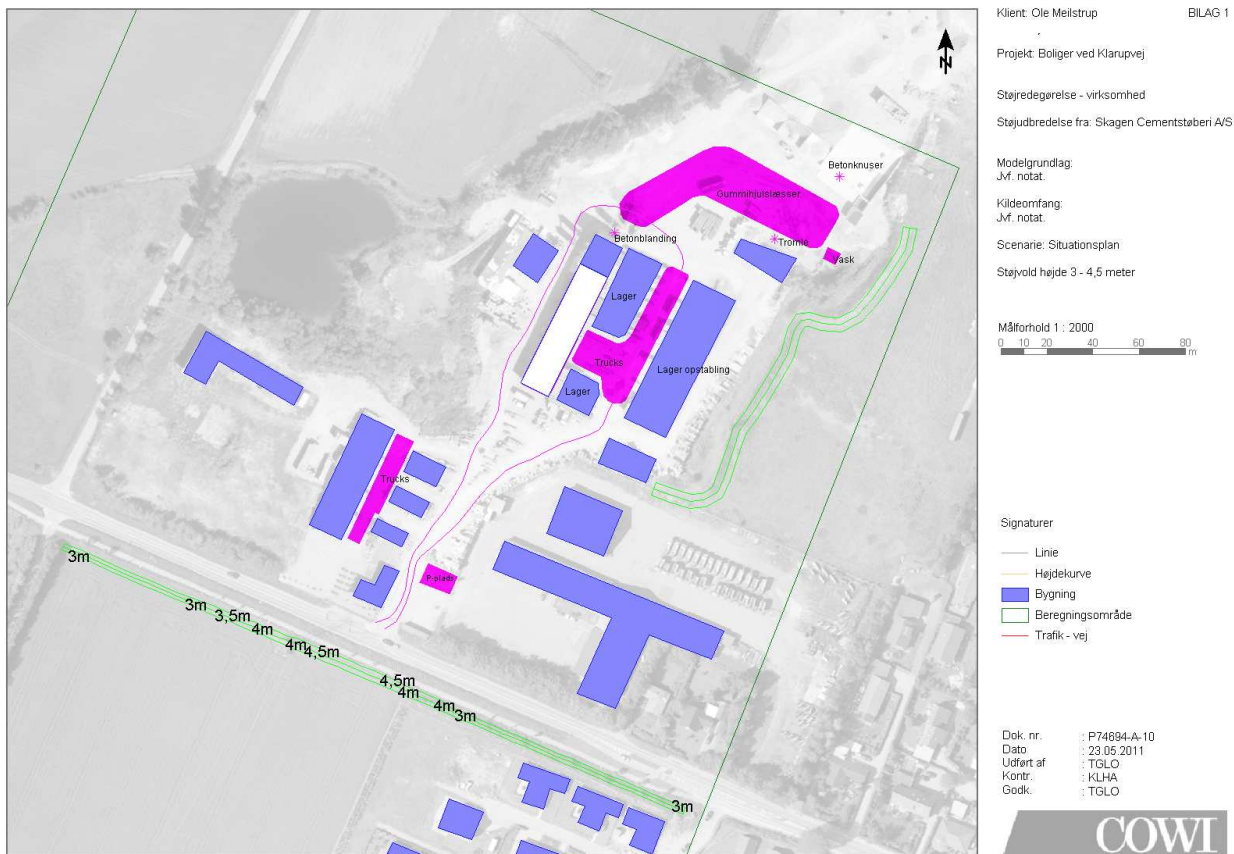
I forbindelse med denne lokalplan er der udarbejdet

støjdokumentation for Skagen Beton. Beregningsresultaterne fremgår af kortet på side 10. Virksomheden er alene i drift om dagen, hvor støjgrænsen for boligområdet er på 45 dB. Ved etablering af en 3 til 4,5 meter høj støjvold mod Skagen Beton / langs Klarupvej overholdes grænseværdien for hele lokalplanområdet når boliger på de foranliggende parceller nærmere støjvolden etableres.

Redegørelse

Lokalplan 7-1-104

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup



Ved etablering af en 3 til 4,5 meter høj støjvold langs Klarupvej overholdes grænseværdien for hele lokalplanområdet, når boliger på de foranliggende parceller nærmere støjvolden etableres

Såfremt der bygges på grunde i området hvor støjgrænsen overskrides, på et tidligere tidspunkt end der bygges på de foranliggende grunde, kan det midlertidigt være en løsning at forhøje støjvolden evt. med en støjskærm på 1 m på toppen af volden.

Luftkvalitet mv.

Der kan forekomme lugtgener fra mindre dyrehold i nærområdet. Der forventes ikke støvgener fra erhvervsområdet mod nord.

Lys, skygge og vind

Der forventes ikke væsentlige lys-, skygge- eller vindgener, da byggeriet maksimalt må være 8,5 meter højt.

Trafiksikkerhed

Boligområdet trafikbetjenes fra Sønderkæret med stiforbindelser til det nærliggende boligområde samt Sønderkæret.

Opførelse af ca. 58 nye boliger vil, med 3,5 bilture

pr. bolig pr. døgn, betyde ca. 200 køretøjer i døgnet i lokalplanområdet.

Gennemførelse af lokalplanen forudsætter, at der er etableret udvidelse af Sønderkæret frem til adgangsvejen til lokalplanområdet.

Indenfor lokalplanområdet reserveres et areal til en eventuel fremtidig udvidelse af Sønderkæret langs lokalplanområdets nordvestlige afgrænsning

Sikkerhed og risiko for uheld

Området gennemskæres i den sydlige del af en gasledning, som har en sikkerhedszone på 5 meter på hver side af ledningsmidten. Afstandskravene skal sikre gasledningen mod brud og beskadigelser, samt sikre huse og beboere mod en eventuel ulykke.

Det er en forudsætning for planens gennemførelse, at højspændingsledningen, der gennemskærer området i

Redegørelse

Lokalplan 7-1-104

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup

nord-sydlig retning, fjernes. Det forventes, at ledningen fjernes i efteråret 2011.

Friluftsliv og rekreative interesser

Gennem Klarup løber et grønt strøg, hvor der bl.a. er kælkebakker, udsigtspunkter, bålplads, fodbold- og tennisbaner forbundet med stiforbindelser.

Inden for lokalplanområdet videreføres de eksisterende stiforbindelser til de grønne områder i Klarup og bymidten. Endvidere forbindes stisystemet til Sønderkæret. Herved skabes en rekreativ forbindelse, der også er med til at styrke tilgængeligheden til en mindre "rundtur", som man kan enten gå eller løbe på en overskuelig tid, hvilket for mange er attraktivt.

Klarup er bl.a. forbundet med nabobyerne Gistrup og Aalborg med cykelstier.

Klimatiske faktorer

Energiforbrug (CO₂)

Der stilles ikke krav til byggeriet udover Bygningsreglementets mindstekrav.

Landskab

Landskabelig værdi/æstetisk ændring

Det eksisterende terrænforløb ønskes bevaret så vidt muligt, så omfanget af terrænregulering begrænses mest muligt.

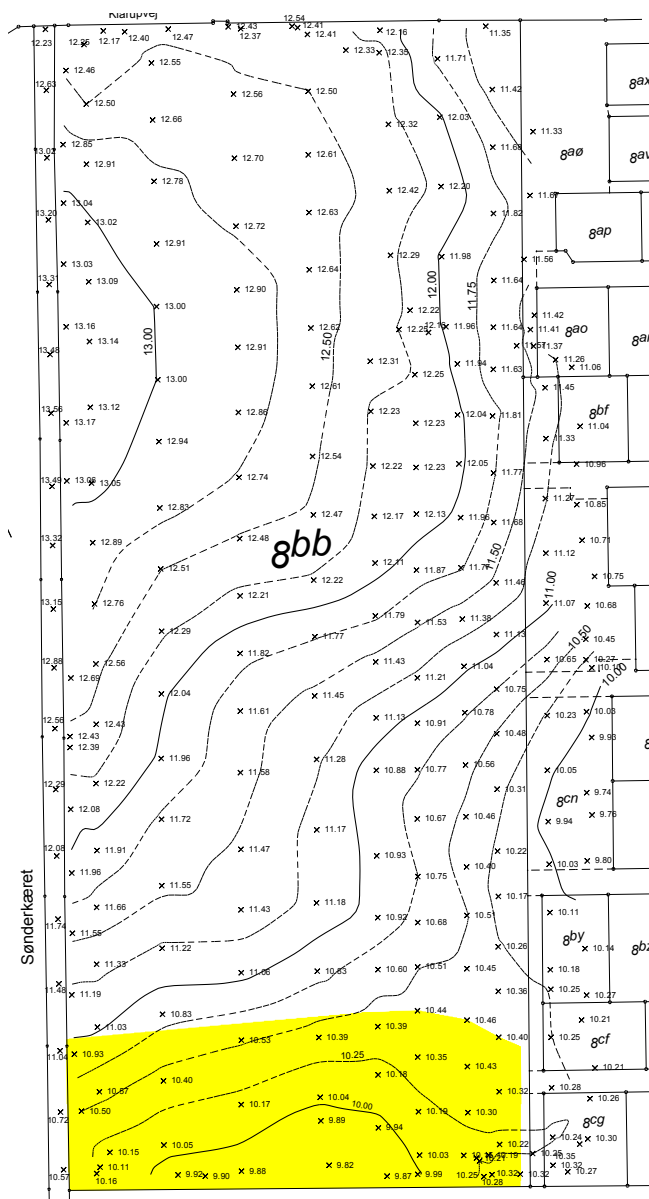
Af hensyn til kloakering og afvanding af området er det dog nødvendigt i forbindelse med byggemodningen at hæve en begrænset del af terrænet. For at sikre, at spildevandsafledningen kan foregå ved gravitation (dvs. at spildevandet kan løbe bort af sig selv), er det nødvendigt at hæve terrænet i et mindre, afgrænset område mod sydvest. Terrænet hæves i mindst muligt omfang, og ingen steder mere end 1 meter.

Lokalplanområdet kommer til at udgøre grænsen mellem byen og det åbne land. I dag er der en grøn hegnsplantning på den nordvestlige side af planområdet.

Det er ønskeligt, at man bevarer træækken umiddelbart uden for lokalplanområdet og med lokalplanen styrkes den ved at plante tilsvarende planter inden for lokalplanområdet, da dette giver et sammenhængende grønt element, som har stor betydning for landskabets

karakteristika. Mht. plantevalg henvises til skov og naturstyrelsens folder: "40 danske træer og buske".

Parcellerne placeret mod lokalplanområdets grænser mod nordvest og sydvest anbefales at indrammes med ensartet hæk. Mod lokalplanens nordvestlige grænse etableres et 3 m bredt beplantningsbælte mod Sønderkæret. Det anbefales at der plantes Navr, Acer campestre.



Redegørelse

Lokalplan 7-1-104

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup

Støjvolden mod Klarupvej bør være i overensstemmelse med, hvad der er langs vejen i dag, da vejforløbet bør anskues som et sammenhængende forløb. Dog kan der arbejdes landskabeligt med voldens udformning mod lokalplanområdet. Støjvolden skal beplantes.

De fælles opholdsarealer indenfor lokalplanområdet anbefales at udformes således, at man trækker det særlige naturpræg fra beplantningen mod nordvest ind i området.

Geologiske interesseområder/ -beskyttelsesområder

Lokalplanområdet ligger delvist inden for et geologisk interesseområde, som dækker området fra Klarup i vest, hele området til kysten mod Kattegat og mod syd til Øster Hurup.

Biologisk mangfoldighed, fauna og flora

Dyre- og planteliv - generelt set

Lokalplanområdet grænser op til Romdrup Ådal samt et beplantningsbælte, der delvist er beskyttet natur og det er årsagen til, at natur er blevet et bæredygtighedstema for planen.

Lokalplanområdet etableres med et fællesareal som forbindes med et fællesareal i den eksisterende boligbebyggelse mod sydøst, og denne grønne korridor bindes sammen med beplantningen uden for lokalplanområdet mod nordvest. Endvidere skal denne beplantning styrkes ved, at der indenfor lokalplanområdet etableres et beplantningsbælte mod nordvest.

Alle parcellerne forventes etableret med haver.

Området etableres med flere stiforbindelser ud af området både mod byen og mod det åbne land. Nogle af stierne anlægges som rekreative stier uden belægning, og kan fungere som grønne korridorer med naturpræget beplantning og lavt plejeniveau.

Arkæologisk arv, kulturarv, arkitektonisk arv

Arkæologiske værdier

Ved påbegyndelse af bygge- og 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 tidsfrist på 4 uger komme med en udtalelse, der i det givne tilfælde vil blive baseret på en arkæologisk forundersøgelse.

I den sydlige udkant af planområdet har Aalborg Historiske Museum tidligere ved en rekognoscering fundet en del flintredskaber og keramikskår fra den sene del af bondestenalderen eller starten af bronzealderen. Der er tale om typiske bopladsfund, og der findes givet resterne af en boplads på stedet.

Endvidere har museet umiddelbart vest for lokalplanområdet i forbindelse med undersøgelser forud for udstykningerne her registreret flere bopladsområder fra bondestenalder og ældre bronzealder. På den baggrund må det forventes, at det nye byggeområde rummer flere spor efter bosættelser.

Det er således Aalborg Historiske Museums vurdering, at der er en stor risiko for at påtræffe fortidsminder under terræn ved anlægsarbejder og byggeri på stedet. Det anbefales derfor at lade museet gennemføre en arkæologisk forundersøgelse af hele arealet for at få af- eller bekræftet tilstedeværelsen af fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Da arealet er ca. 6,7 ha stort, er der jævnfør museumslovens §26 (lov nr. 473 af 7. juni 2001) tale om en større arkæologisk forundersøgelse, og udgiften til en sådan afholdes af den, for hvis regning et jordarbejde udføres.

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.

Grundvand, overfladevand og jordbund

Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser. Forsyningsvirksomhederne skal orienteres ved en evt. grundvandsænkning i lokalplanområdet.

Nord for lokalplanområdet ligger Klarup Cement støberi og Mørtelværk, som har en vandindvindingsboring der anvendes til procesvand. Ca. 140 m fra lokalplanom-

Redegørelse

Lokalplan 7-1-104

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup

rådet mod øst ad Klarupvej er der en enkeltindvinder. Mod syd ca. 140 m ligger der et område med særlige drikkevandsinteresser.

Overfladevand

Overfladevand skal forsinkes til 1 l/s/ha inden for lokalplanområdet og tilsluttes det eksisterende separatsystem i Kærhavegårdvej, hvorfra det afledes til Lodsholmgrøften.

Der skal reserveres areal til et forsinkelsesbassin på mellem 1.775-2.125 m² inden for lokalplanområdet.

I forbindelse med udbygning af de tidligere etaper af Kærhavegårdvej blev der etableret et regnvandsbassin, som ved en udvidelse kan dimensioneres til at kunne forsinke regnvandet fra hele området ved Kærhavegårdvej incl. dette nye lokalplanområde. Det eksisterende regnvandsbassin skal udvides svarende til en afstrømning fra hele området på 1 l/sek/ha.

Håndtering af overfladevand

Områdets vandløb er meget hårdt belastet og derfor er et af bæredygtighedstemaerne i lokalplanen lokal håndtering af regnvand. Derfor bør områdets befæstede arealer minimeres, og store dele af de befæstede arealer bør være permeable (en befæstelse, hvor regnvand kan trænge igennem - eksempelvis leder brede fuger med porøst materiale, græsarmering, vandgennemtrængelige belægningssten eller drænasfalt vandet hurtigt gennem belægningen). Det er også muligt at etablere grønne tage og facader på områdets bygninger.

Der findes en lang række muligheder for at håndtere nedbøren lokalt. Nogle af mulighederne er:

- Permeabel belægning med mulighed for nedsivning
- Opsamling og anvendelse af regnvand til f.eks. vanding af planter i tørre perioder
- Faskiner med nedsivning af overfladevand
- Regnbede, som er beplantede bede, hvor overfladevand kortvarigt kan opholde sig, før det siver ned
- Render, lunker og grøfter, der kan anlægges i naturlige lavninger eller i forbindelser med fast belægning, som bidrager til fordampning og nedsivning. Render og grøfter kan stå i forbindelse med mindre våde og tørre bassiner.

Jordforurening, jordhåndtering og -flytning

Der er ved lokalplanens udarbejdelse ikke oplysninger om jordforurening indenfor lokalplanområdet.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde kon-

stateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens Teknik- og Miljøforvaltning underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

Der er 1. januar 2008 indført nye regler om områdeklassificering. På www.skidt.dk kan man se, om lokalplanområdet er helt eller delvist omfattet af områdeklassificering. Områdeklassificering betyder, at jorden defineres som værende lettere forurenet. Det medfører, at flytning af jord fra hver enkelt matrikel skal anmeldes til Aalborg Forsyning, Renovation, og jorden fra hver matrikel skal analyseres i forbindelse med jordflytningen.

Teknisk forsyning

Gasledninger

Der er i lokalplanområdets sydlige grænse placeret en gasledning, hvor der 20.04.1989 er tinglyst et 10 m bredt servitútbælte, 5 m på hver side af ledningen. Inden for dette bælte må der ikke opføres bygninger eller andre anlæg af blivende karakter, samt plantes træer, buske og skelhække. Der må ikke bores eller graves med mekaniske redskaber indenfor bæltet uden tilladelse fra ledningsejer.

Renovation

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter Aalborg Forsyning, Renovations regulativer, som findes på www.skidt.dk.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Aalborg Forsyning, Renovations regulativer, som findes på www.skidt.dk.

Yderligere oplysninger findes på www.skidt.dk eller på tlf. 9931 4955.

Opvarmning

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning.

Kloakering

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommunens spildevandsplan, men vil efter lokalplanens vedtagelse blive indarbejdet i spildevandsplanen som separatkloakeret. Området skal separatkloakeres.

Redegørelse

Lokalplan 7-1-104

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup

Spildevand skal afledes til separatsystemet i Kærhavegårdvej, hvorfra det afledes til rensning på Renseanlæg Øst.

Der er ingen væsentlige spildevandspåvirkede overløbsbygværker på strækningen til rensesanlægget.

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).

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

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, vandleddninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret flg. tinglyste 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 eller for, at de ledninger, servitutarealer mv., der er vist på Bilag 2, er korrekt vist.

Matr.nr. 8bb, Romdrup By, Romdrup

Tinglyst: 04.01.1973

Titel: Dok om ekspropriation mv

Påtaleberettiget: Energinet.dk

Matr.nr. 8bb, Romdrup By, Romdrup

Tinglyst: 20.04.1989

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Påtaleberettiget: HMN Naturgas I/S

Det forventes, at højspændingsledningen, som gennemskærer lokalplanområdet i nord-sydlig retning, nedtages i efteråret 2011, hvorved førstnævnte servitut tinglyst d. 04.01.1973 vedr. ekspropriation mm. vil blive ophævet.

Redegørelse

Lokalplan 7-1-104

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Det væsentligste formål med Lov om miljøvurdering af planer og programmer er at fremme en bæredygtig udvikling. Planen er derfor, udover lovens kriterier, også vurderet i forhold til Aalborg Kommunes bæredygtighedsstrategi.

Bæredygtighedsstrategi

I forhold til Aalborg Kommunes bæredygtighedsstrategi er der mål, der er relevante i forbindelse med planlægningen, i forhold til temaerne: Klima, Ressourcer, Natur samt Miljø og sundhed. Med smileys er angivet, hvorvidt planen vurderes i overensstemmelse med målene.

Klima ☺

Der stilles ikke krav til lavenergibyggeri udover Bygningsreglementets krav. Området separatkloakeres og regnvandet forsinkes.

Ressourcer ☺

Der stilles ikke særlige krav til affaldet generelt.

Natur ☺

Der stilles krav om fællesarealer. Langs Sønderkæret og på støjvolden plantes hjemmehørende plantearter.

Regnvandet forsinkes i et regnvandsbassin af beton, der ikke har samme rensende virkning som et bassin med naturlige brinker.

Miljø og sundhed ☺

Trafikstøjen reduceres ved etablering af støjskærm.

Eksisterende stier videreføres ind i lokalplanområdet, således at det nye lokalplanområde også forbindes til Klarup og videre til omliggende byer.

Regnvandet forsinkes i et regnvandsbassin af beton, der ikke har samme rensende virkning som et bassin med naturlige brinker.

Miljøvurderingsloven

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer" opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Hvis en plan medfører en væsentlig indvirkning på miljøet, skal der efter lovens bestemmelser gennemføres en miljøvurdering.

Lokalplanen omfatter et projekt i lovens bilag 4, pkt.

10b: Anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser". Det vurderes dog samtidig, at planen er omfattet af lovens § 3, stk. 2, idet den fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan. Der skal således kun gennemføres en miljøvurdering, hvis planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Planen er derfor screenet i forhold til kriterierne nævnt i lovens bilag 2. Det vurderes, at følgende miljøforhold bliver påvirket ved gennemførelsen af planen: biologisk mangfoldighed, flora og fauna, landskab, grundvand, overfladevand og jordbund, klimapåvirkning og luftkvalitet, befolknings levevilkår, menneskers sundhed og materielle goder samt kulturarv. Påvirkningen er nærmere beskrevet i det følgende.

Samlet set vurderes det, at påvirkningerne ikke er væsentlige, og planen er således ikke omfattet af kravet om at udarbejde en miljøvurdering.

Kort begrundelse for hvert tema:

Biologisk mangfoldighed, fauna og flora

Der udlægges grønne fællesarealer og langs Sønderkæret plantes der træer. Nogle af stierne i området udlægges uden belægning, og alle parcelhusene etableres med haver. Samlet set vurderes det, at lokalplanen har en positiv, men ikke væsentlig påvirkning af den biologiske mangfoldighed, fauna og flora.

Landskab

Eksisterende terræn bevares mest muligt. Den eksisterende hegnsplantning mod Sønderkæret videreføres ind i lokalplanområdet. Fællesarealet udformes således at det særlige naturpræg fra beplantningen føres ind i området. Samlet set vurderes det, at lokalplanen har en neutral til negativ, men ikke væsentlig påvirkning, af landskabet.

Grundvand, overfladevand og jordbund

Regnvand forsinkes i et eksisterende regnvandsbassin, der udvides og spildevandet separatkloakeres. Samlet set vurderes det, at lokalplanen har en neutral, men ikke væsentlig påvirkning, af overfladevandet.

Klimatiske faktorer

Der stilles ikke krav i lokalplanen til lavenergibyggeri udover Byggereglementets mindstekrav. Dette vurderes at være neutralt, men ikke væsentligt.

Redegørelse

Lokalplan 7-1-104

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup

Befolkningens levevilkår og materielle goder

Stisystemet videreføres ind i lokalplanområdet, der er skole, bogbus, indkøbsmuligheder, gode busforbindelser m.v. Der gives mulighed for etablering af nye parcelhuse. Dette vurderes at være positivt, men ikke væsentligt.

Menneskers sundhed

Der etableres en støjvold, der skal afskærme for trafikstøj og virksomhedsstøj. Der etableres stiforbindelser, der binder lokalplanområdet sammen med Klarup og dermed til sportsplads, fællesarealer m.v. Dette vurderes at være hhv. negativt og positivt men ikke væsentligt.

Der kan forekomme lugtgener fra dyrehold indenfor nærområdet. Dette vurderes at være negativt men ikke væsentligt.

Kulturarv

Der er risiko for at påtræffe fortidsminder under terræn. Dette vurderes at være positivt, men ikke væsentligt.

Redegørelse

Lokalplan 7-1-104

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup



Lokalplanens bestemmelser er bindende og tinglyses på de ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Tekst i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere lokalplan-

19

Planbestemmelser

Lokalplan 7-1-104

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- 1.1** at området kan anvendes til boligformål,
- 1.2** at området udbygges i god sammenhæng med den eksisterende nabobebyggelse og det omgivende stinet,
- 1.3** at bebyggelsen indrettes med grønne friarealer.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, ejerlejligheder, umatrikulerede arealer og vejarealer.

Bilag 1 er et matrikelkort, og man kan af kortet aflæse, hvilke matrikelnumre, planen omfatter.

2.2 Zoneforhold

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

Følgende arealer overføres til byzone:

Romdrup by, Romdrup:

- matr. nr. 8bb: ca. 67.310 m²

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse

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

* Åben lav bebyggelse er fritliggende boliger på grunde over 700 m².

** Kun tekniske anlæg til lokal forsyning, såsom små transformere mv.

4. Udstykning

4.1 Udstykningsprincip

Udstykning må kun foretages efter principperne i den på Bilag 2 viste udstykningsplan. 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.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Byggelinjer

Bebyggelse og anlæg, herunder parkeringspladser, skal placeres i en afstand af mindst 5 m fra en skærende forsyningsledning mod syd. Ledningens placering er vist på Bilag 2.

5.2 Bebyggelsens placering på grunden

For at minimere indbliksgener, skal den del af åben-lav boligbebyggelse, som opføres i 1½ - 2 etager, herunder også altaner mv., der indrettes på 1.-sals plan, placeres min. 5,0 m fra skel mod nabo. Dette gælder også for gavle og højeste facade på bygninger med asymmetrisk taghældning. Bestemmelsen gælder ikke langs skel mod veje og stier.

5.3 Bebyggelsens omfang

- Bebyggelsesprocent maks. 30 for den enkelte ejendom.
- Etager (boliger) maks 2
- Etager (øvrige bebyggelse) maks 1 x
- Bygningshøjde maks. 8,5 m målt fra terræn eller niveauplan, jf. Bygningsreglementet.

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

5.4 Terrænregulering

For terrænregulering efter byggemodning og i forbindelse med opførelse af byggeri gælder

- at der ikke må reguleres i skelbræmmen
- at der ikke må etableres volde eller støttemure
- at der ikke må reguleres mere end maksimalt +/- 0,5 m
- at bygningshøjder måles fra eksisterende terræn.

Indenfor et afgrænset område kan der i forbindelse

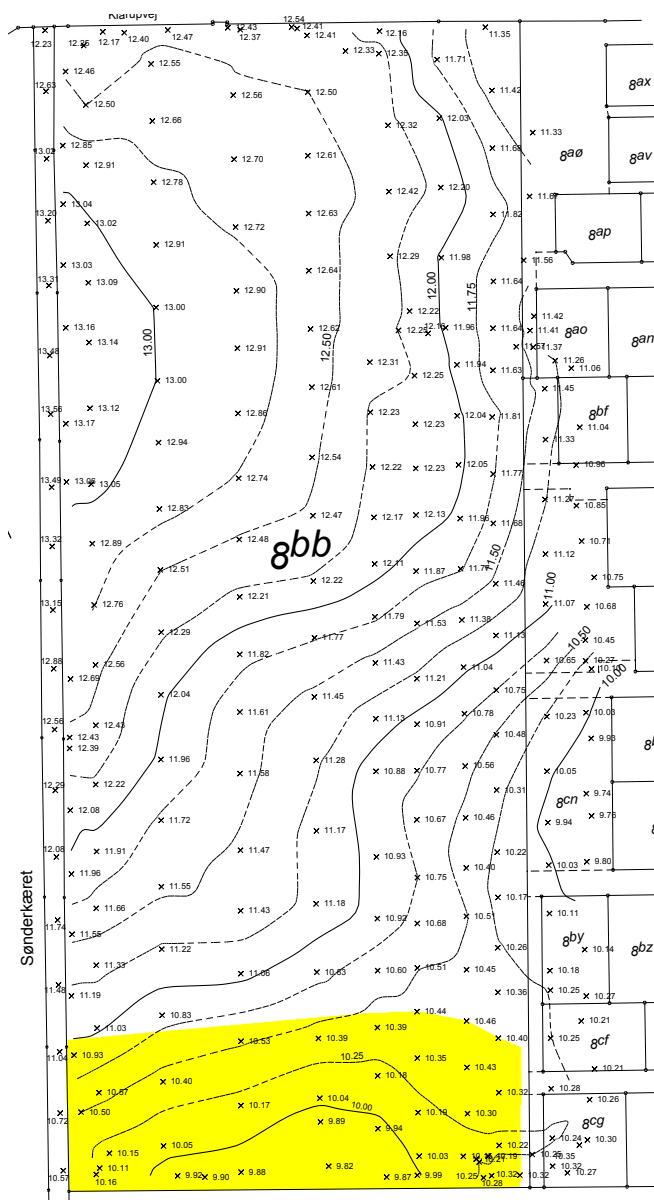
Planbestemmelser

Lokalplan 7-1-104

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup

med byggemodningen ske terrænregulering på ± 1 m af hensyn til kloakeringsforholdene. Området er vist på illustrationen nedenfor.

Det eksisterende terrænforløb ønskes bevaret så vidt muligt, så omfanget af terrænregulering begrænses mest muligt.



Indenfor området vist med gul skravering kan der i forbindelse med byggemodningen ske terrænregulering på ± 1 m. Kortet viser koterne før terrænregulering. Terrænet reguleres jævnt fra Sønderkæret i vest til ejendommene mod øst. Terræn ved Sønderkæret reguleres til max. kote 11.00. Terræn mod ejendomme i øst reguleres til max kote 10.50.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Ydervægge

Facader på beboelsesbygninger skal udføres som blank murværk i tegl eller fremstå med vandskurede/pudsede vægge, som er kalket eller malet i farverne fra jordfarveskalaen. Facader kan endvidere opføres i træ under forudsætning af, at der ikke anvendes runde bjælker og/eller krydsede hjørnekonstruktioner. Facader kan også udføres som grønne facader med facadevegetation.

Træbeklædte flader skal fremstå i træets naturlige farve, eventuelt behandlet med træolie, eller fremstå malet i farver fra jordfarveskalaen.

Delpartier (mindre end 1/3) kan udføres i andre materialer og farver.

Udestuer og overdækkede terrasser skal udføres med samme ydervægsmaterialer som beboelsesbygningen eller opføres i træ eller glas. Udestuer og overdækkede terrasser skal indgå i en samlet arkitektonisk helhed med beboelsesbygningen.

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

6.2 Tagform

Tage på beboelsesbygninger skal udføres med en hældning mellem 0 og 45°. Tagbeklædning skal udføres med tagsten af tegl eller beton (ikke glaseret eller ædelengoberet), skifer eller tagpap med en maksimal glansgrad på 20. Tage kan også udføres som grønne tage med bevoksning af græs og urter (mos sedum o.lign.)

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 indgå i en samlet arkitektonisk helhed med beboelsesbygningen. Tage udføres som flade tage eller med samme taghældning som beboelsesbygningen. Tagbeklædningen skal udføres som tagpap, plast, metal eller i samme materiale som beboelsesbygningen.

Planbestemmelser

Lokalplan 7-1-104

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup

7. Ubebyggede arealer

7.1 Beplantningsbælte

Der udlægges areal til et 3,0 m bredt beplantningsbælte langs Sønderkæret som vist på Bilag 2.

7.2 Støjdæmpning

Det område, der på Bilag 2 er vist som beplantningsbælte mod Klarupvej, skal anvendes til etablering af en 3-4,5 m høj jordvold til støjdæmpning af virksomhedsstøj samt trafikstøj fra Klarupvej.

Støjafskærmningen skal fremtræde og vedligeholdes som grøn beplantning.

Støjafskærmningen skal etableres således, at der opnås en god helhedsvirkning og et harmonisk vejforløb langs indfaldsvejen til byen.

7.3 Forbud mod beplantning

Langs områdets sydlige grænse, i en afstand af mindst 5 m fra en skærende forsyningsledning, må der ikke udføres beplantning med dybtgående rødder. Ledningens placering er vist på Bilag 2.

7.4 Fælles friareal

Der udlægges et fælles friareal for hele lokalplanområdet, svarende til mindst 10 % af grundarealet.

7.5 Fælles friarealer, indretning og beplantning

De fælles friarealer skal indrettes og beplantes, så der opnås en god helhedsvirkning. Hermed menes, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, lege-redskaber mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter alle friarealerne. Det skal samtidig sikres, at de funktioner, der indpasses, ikke generer hinanden.

Der findes mange kvalificerede måder at indrette friarealer på. Derfor stiller lokalplanen ikke krav om, at det skal ske på en bestemt måde. Som led i byggesagsbehandlingen skal bygherren dokumentere, at friarealerne kan indrettes med de ønskede funktioner. Dokumentation skal som hovedregel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægninger og beplantning er vist.

Der henvises til skov og naturstyrelsens folder: "40 danske træer og buske".

7.6 Hegn

Hegn i skel, mod vej, sti, nabo- eller fællesarealer

skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udviklet, dog maks. 1,8 m.

For at sikre en ensartet, harmonisk afgrænsning mod det åbne land, anbefales det, at der i skel ved lokalplanens sydlige afgrænsning plantes navn; Acer campestre og hækken bør holdes på 180 cm i højden. Den bør plantes som en dobbeltradede hæk, for at opnå en størst mulig tæthed.

7.7 Efterregulering af terræn

Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 2,5 m. Inden for lokalplanens område i øvrigt må der ikke ske terrænreguleringer ud over $\pm 0,5$ m i forhold til det eksisterende terræn.

Det eksisterende terrænforløb ønskes bevaret så vidt muligt, så omfanget af terrænregulering begrænses mest muligt.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Sønderkæret 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 Vejudlæg

Alle veje i lokalplanområdet udlægges i en bredde af 9 m og anlægges med en kørebanebredde på min. 5,5 m.

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

Langs Sønderkæret udlægges areal til en mulig fremtidig udvidelse af vejen som vist på Bilag 2. Området tilplantes med græs og vedligeholdes som de øvrige friarealer.

8.3 Stier

Der udlægges areal til en 4,0 m bred sti a-a, b-b, c-c og d-d som vist i princippet på Bilag 2. Stien anlægges med en stibelægning på mindst 3,0 m og rabat til hver side.

Planbestemmelser

Lokalplan 7-1-104

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup

Der udlægges areal til en 4,0 m bred sti e-e og f-f som vist i princippet på Bilag 2.

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.

8.4 Parkering

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

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

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

9.2 Antenner og paraboler

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

9.3 Fjernvarme

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

9.4 Renovation

Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Aalborg Forsyning, Renovations regulativer.

Regulativerne findes på www.skidt.dk

9.5 Kloakering

Ny bebyggelse i området skal separatkloakeres og tilsluttes kloaksystemet efter kommunens anvisning.

Overfladevand fra lokalplanområdet skal forsinkes til 1 l/s/ha ved udvidelse af et eksisterende forsinkelsesbassin øst for lokalplanområdet. Alternativt skal forsinkelsesbassinet placeres inden for lokalplanområdet, og vil optage et areal på mellem 1.775 og 2.125 m².

9.6 Grundvand

Forsyningsvirksomhederne skal orienteres ved en evt. grundvandssænkning i lokalplanområdet.

10. Miljø

10.1 Miljøklassificering

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

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

10.2 Trafikstøj

Ny og ændret bebyggelse skal sikres mod trafikstøjgener fra vejene i og omkring lokalplanområdet.

Bebyggelsen skal placeres og udføres, så støjniveauet ikke overstiger de grænseværdier, der er nævnt i Bilag C.

10.3 Støj fra erhverv

Ny og ændret bebyggelse skal sikres mod støj fra erhverv, institutioner m.m.

Bebyggelsen skal placeres og udføres, så støjniveauet ikke overstiger de grænseværdier, der er nævnt i Bilag C.

11. Grundejerforening

11.1 Medlemspligt

Der skal oprettes grundejerforeninger 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, stier og øvrige friarealer. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder 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.

Planbestemmelser

Lokalplan 7-1-104

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup

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.

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

Ny bebyggelse må ikke tages i brug uden Aalborg Kommunes tilladelse, før:

- Beplantning og anlæg af fællesarealer mv. er udført i overensstemmelse med pkt. 7.1, 7.2, 7.4 og 7.5,
- Støjafskærmning er etableret i overensstemmelse med pkt. 7.2,
- Veje er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.1 og 8.2,
- Stier er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.3.
- Parkering er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.4,
- Bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning, jf. pkt. 9.3,
- Bebyggelsen er separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter kommunens anvisning, jf. pkt. 9.5.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

Lokalplanen

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.

Vedtagelse

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Aalborg Byråd den 23. januar 2012.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 1. februar 2012 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Anvendelseskategorier: Bilag A

Lokalplan 7-1-104

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup

Introduktion

I kommuneplanens rammebestemmelser og i lokalplaner fastlægges bl.a. **anvendelsen** af de enkelte områder. Til det formål bruges nedenstående skema, som giver en oversigt over hvilke **anvendelseskategorier**, der arbejdes med, og hvilke **typer** af boliger, virksomheder og anlæg, der hører til hver enkelt anvendelseskategori.

For **Butikker, Enkeltstående butikker, Butikker til særlig pladskrævende varegrupper, Mindre butikker til salg af egne produkter** og **Butikker ved Trafikanlæg og lignende** gælder særlige regler for placering, etagearealer, indretning mv., se kommuneplanens hovedstruktur, afsnit 7 Butikker, med tilhørende retningslinje 7.1.1 til 7.1.7.

I skemaet er også vist, hvordan de forskellige typer af virksomheder og anlæg indplaceres i miljøklasser, alt efter hvor miljøbelastende de typisk er. Der arbejdes med 7 miljøklasser, som beskrives nærmere nedenfor.

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 særlig risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

Der opereres med følgende minimumsafstandskrav:

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)

De nævnte minimumsafstande er vejledende og har dels til formål at sikre, at der ikke planlægges for miljøbelastende formål for tæt på miljøfølsom anvendelse – eller omvendt. Ud over at angivelsen af miljøklasser for et område således sender et signal om hvilke hensyn, der skal tages i en planlægningssituation, så er det også samtidig et signal til virksomheder, der ønsker at etablere sig i området. Afhængig af størrelse og udformning dækker de enkelte virksomhedstyper ofte over flere miljøklasser. Den enkelte virksomhed har derfor selv et ansvar for at sikre sig, at den er i overensstemmelse med de angivne miljøklasser – både på kort og lang sigt. I modsat fald må virksomheden påregne at blive stillet over for strengere miljøkrav, end hvad der ellers vil blive stillet til lignende virksomheder, der er lokaliseret korrekt i forhold til deres miljøklasse.

Minimumsafstandene kan fraviges, men kun på grundlag af en konkret vurdering af den enkelte virksomheds miljøbelastning på både kort og lang sigt.

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup

Støj fra erhverv: Bilag B

Lokalplan 7-1-104

Boliger ved Kærhavebakken, 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)
Områder til industri med særlige beliggenhedskrav (M -områder) Områder til industri- og transportvirksomheder (I -områder), men kun i de tilfælde, hvor rammebestemmelserne åbner mulighed for støjniveau på 70 dB(A)	70 dB	70 dB	70 dB
Områder til industri- og transportvirksomheder (I -områder)	60 dB	60 dB	60 dB
Områder til lettere erhverv (H -områder)	60 dB	60 dB	60 dB
Blandede bolig- og erhvervsområder (D -områder)	55 dB	45 dB	40 (55) dB
Centerområder (C -områder)	55 dB	45 dB	40 (55) dB
Etageboligområder og institutionsområder	50 dB	45 dB	40 (55) dB
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse og særlig støjfølsomme institutioner (hospitalet, plejehjem m.v.)	45 dB	40 dB	35 (50) dB
Sommerhusområder, offentligt tilgængelige rekreative områder og særlige naturområder	40 dB	35 dB	35 (50) dB
Øvrige rekreative områder	Områder, hvor der på grund af anvendelsen (fx områder til kortvarigt ophold, idrætsanlæg, stier mv.) og beliggenheden (fx 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 nytehaver, hvor der ikke må overnattes. Ved fastsættelsen af de vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.		
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.		
Der henvises til den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen om Ekstern støj fra virksomheder.			

Støj fra erhverv: Bilag B

Lokalplan 7-1-104

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup

I planlægningssituationer skal de vejledende grænseværdier lægges til grund ved vurdering af, om et område er støjbelastet. Som udgangspunkt kan der ikke planlægges for støjfølsom arealanvendelse i et støjbelastet område (planlovens § 15a), med mindre det kan godtgøres, at støjbelastningen kan bringes til ophør ved en støjskærm på selve lokalplanområdet. Undtagelsen er de områder, der i kommuneplanen er udpeget til *byomdannelsesområder*. Her kan der lokalplanlægges for støjfølsom arealanvendelse, selvom området er støjbelastet,

under forudsætning af, at det i lokalplanens redegørelsesdel redegøres for, hvordan støjbelastningen bringes til ophør. Planloven indeholder nærmere bestemmelser for udpegningen af byomdannelsesområder, og Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj i byomdannelsesområder indeholder yderligere retningslinjer for håndteringen af disse situationer.

Nye, støjisolerede boliger i eksisterende, støjbelastede byområder

Enkelte virksomheder – som oftest ældre virksomheder - i **eksisterende byområder** kan være i den situation, at det ikke har været teknisk og økonomisk muligt for virksomheden at nedbringe støjen til de vejledende grænseværdier, der fremgår af vejledning 5/1984. Virksomhederne kan derfor have fået tilsynsmyndighedens accept af højere støjgrænser ved nabobeboelser. Som ovenfor nævnt kan der i sådanne tilfælde ikke opføres nye boliger o.l., med mindre støjbelastningen kan nedbringes ved en støjskærm på lokalplanområdet. I disse områder er der fremover mulighed for at forny boligkvarterer, herunder såkaldt "huludfyldning", hvis lokalplanen klart sikrer at:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau, som er lavere end den vejledende grænseværdi i vejledning 5/1984 for den relevante områdetype. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove), og
- Boligernes facader udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger værdierne i tabellen nedenfor (eksempelvis ved særlig afskærmning uden for vinduerne eller særligt støjisolerede konstruktioner).

Arealanvendelse	Det ækvivalente, korregerede 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
Blandet bolig og erhverv (bykerne)	43 dB	33 dB	28 dB
Etageboligområde	38 dB	33 dB	28 dB
Åben og lav boligbebyggelse	33 dB	28 dB	23 dB
Værdierne gælder for støjbelastningen L_r fra hver enkelt virksomhed. For retningslinjer vedr. bestemmelsen af støjbelastningen, se: Tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder, juli 2007.			

For boliger, hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de almindelige vejledende grænseværdier i vejledning 5/1984. Derimod skal disse grænseværdier stadig være overholdt på de udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne.

Bestemmelserne om isolering mod støj af ny boligbebyggelse gælder som nævnt i byområder i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner. Bestemmelserne kan **ikke** anvendes ved ændret arealanvendelse, fx i forbindelse med byomdannelse.

Støj fra trafik: Bilag C

Lokalplan 7-1-104

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup

Støj fra vejtrafik

Støj fra vejtrafik kan både måles og beregnes, men det anbefales, at den som hovedregel beregnes, da måling af støjen er forbundet med en lang række usikkerheder. Beregning af vejtrafikstøj baseres på oplysninger om trafikmængden (fordelt på køretøjskategorier) og den faktiske hastighed på vejstrækningen. Til beskrivelse af vejtrafikstøj anvendes støjindikatoren L_{den} , der tillægger vejtrafikstøjen i aften- og natperioden, hvor trafikken normalt er lavere men til gengæld mere generende, højere vægt end i dagperioden. Således vil én bilpassage om aftenen svare til godt 3 bilpassager i dagperioden, og én bilpassage om natten til 10 bilpassager i dagperioden.

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**.

Anvendelse	Udendørs støjniveau	Indendørs støjniveau
Rekreative områder i det åbne land: - sommerhusområder - grønne områder og campingpladser	L_{den} 53 dB L_{den} 53 dB	L_{den} 33 dB
Rekreative områder i/nær byområder: - bydelsparker, kolonihaver, nyttehaver og turistcampingpladser	L_{den} 58 dB	
Boligområder: - boligbebyggelse - daginstitutioner mv. - opholdsarealer	L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB
Offentlige formål - hospitaler - uddannelsesinstitutioner mv.	L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB
Liberale erhverv mv. - hoteller - kontorer mv.	L_{den} 63 dB L_{den} 63 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 38 dB

Skema 1: Grænseværdier for vejtrafikstøj.

Vejledninger

For uddybning af reglerne for vejtrafikstøj henvises der til de til enhver tid gældende vejledninger fra Miljøstyrelsen om trafikstøj, pt. Nr. 4/2007, Støj fra veje.

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 L_{den} 58 dB	L_{den} 58 dB
L_{den} 58 dB – 68 dB	maks. L_{den} 68 dB
over L_{den} 68 dB	maks. nuværende niveau

Nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder

I eksisterende boligområder og områder for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse kan der opstå ønske om at forny eller vitalisere boligkvarterer, herunder også i forbindelse med byfornyelse og såkaldt "huludfyldning" i eksisterende karrébyggeri, selv om grænseværdien på L_{den} 58 dB på ingen måde kan overholdes. Der kan i disse særlige situationer planlægges nye, støjisolerede boliger (og tilsvarende anvendelse) under forudsætning af, at følgende forudsætninger er opfyldt:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau lavere end L_{den} 58 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen).
- Udformningen af boligens facader sker, så der er et støjniveau på højst L_{den} 46 dB* indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning uden for vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner).
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

For boliger o.l., hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de vejledende grænseværdier. Ovennævnte retningslinjer finder alene anvendelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner i byer, og kan således **ikke** lægges til grund ved ændret arealanvendelse. Der bør under ingen omstændigheder planlægges for boliger, hvor støjniveauet er højere end L_{den} 68 dB. Bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau med lukkede vinduer skal altid være overholdt, for at bygningen kan tages i brug (se Skema 1, kolonnen Indendørs støjniveau).

Ved planlægning for boliger i støjbelastede områder bør der desuden sikres adgang til nærliggende grønne områder, som ikke er støjbelastede.

* Støjniveauet indendørs med åbne vinduer beregnes efter vejledningens retningslinjer. Samme støjgrænse benyttes for undervisnings- og daginstitutionsbbygninger samt hospitaler o.l. For kontorer mv. er grænseværdien for åbne vinduer L_{den} 51 dB.

Støj fra trafik: Bilag C

Lokalplan 7-1-104

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup

Støj og vibrationer fra jernbaner

Arealer langs eksisterende jernbanestrækninger må **ikke** anvendes til nye støjfølsomme formål, hvor støj fra jernbanetrafikken overstiger de grænseværdier, der er angivet i **Skema 2**, eller hvor **vibrationsniveauet** overstiger 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau).

Anvendelse	Udendørs støjniveau	Indendørs støjniveau
Rekreative områder i det åbne land: - sommerhusområder - campingpladser	L_{den} 59 dB L_{den} 59 dB	L_{den} 33 dB
Rekreative områder i/nær byområder: - bydelsparker, kolonihaver, nyttehaver og turistcampingpladser	L_{den} 64 dB	
Boligområder: - boligbebyggelse - daginstitutioner mv. - opholdsarealer	L_{den} 64 dB L_{den} 64 dB L_{den} 64 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB
Offentlige formål - hospitaler - uddannelsesinstitutioner mv.	L_{den} 64 dB L_{den} 64 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB
Liberale erhverv mv. - hoteller - kontorer mv.	L_{den} 69 dB L_{den} 69 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 38 dB

Skema 2: Grænseværdier for støj fra jernbaner.

De nye grænseværdier bevirker, at de i vejledning nr. 1/1997 angivne minimumsafstande til nærmeste bolig ikke længere er aktuelle, og der skal derfor ved planlægning af ny støjfølsom anvendelse i nærheden af jernbanestrækninger gennemføres fornyede støjberegninger med Nord 2000. Uanset resultatet af støjberegningerne skal det, ved ønske om byggeri tættere på en jernbane end 50 meter, ved målinger*) på stedet eftervises, om grænseværdien for vibrationsniveauet på 75 dB kan forventes overholdt.

*) Vibrationsniveauet kan kun bestemmes ved målinger, da der ikke findes en beregningsmetode, der tager hensyn til de lokale forskelle.

Nye jernbaner eller udvidelse af eksisterende

Ved anlæg af nye jernbaner eller væsentlige omlægninger/udvidelser af trafikken på eksisterende strækninger, skal mulighederne for reduktion af støjbelastningen vurderes.

Nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder

I lighed med reglerne for vejtrafikstøj kan der i eksisterende boligområder og områder for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse planlægges nye, støjisolerede boliger (og tilsvarende anvendelse), selv om grænseværdien på L_{den} 64 dB på ingen måde kan overholdes. Følgende forudsætninger skal dog være opfyldt:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau lavere end L_{den} 64 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen).
- Udformningen af boligens facader sker, så der er et støjniveau på højst L_{den} 52 dB** indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning uden for vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner).
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

For boliger o.l., hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de vejledende grænseværdier. Ovennævnte retningslinjer finder alene anvendelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner i byer, og kan således **ikke** lægges til grund ved ændret arealanvendelse. Der bør under ingen omstændigheder planlægges for boliger, hvor støjniveauet er højere end L_{den} 68 dB. Bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau med lukkede vinduer skal altid være overholdt, for at bygningen kan tages i brug (se Skema 2, kolonnen Indendørs støjniveau). Grænseværdien for vibrationsniveauet skal også i disse tilfælde være overholdt.

** Støjniveauet indendørs med åbne vinduer beregnes efter vejledningens retningslinjer. Samme støjgrænse benyttes for undervisnings- og daginstitutionsbbygninger samt hospitaler o.l. For kontorer mv. er grænseværdien for åbne vinduer L_{den} 57 dB.

Vejledninger

For uddybning af reglerne for jernbanestøj henvises der til de til enhver tid gældende vejledninger fra Miljøstyrelsen om trafikstøj, pt. Nr. 1/1997, Støj og vibrationer fra jernbaner samt Tillæg til vejledningen, juli 2007.

Støj fra trafik: Bilag C

Lokalplan 7-1-104

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup

Flystøj

Der kan **ikke** udlægges arealer til nye støjfølsomme formål, hvor flystøjen overstiger grænseværdierne angivet i **Skema 3**.

Konsekvensområdet for Aalborg Lufthavn/Flyvestation er vist i kommuneplanen.

Anvendelse	Udendørs støjniveau	Indendørs støjniveau
Rekreative områder med overnatning: - sommerhuse - kolonihaver, camping-pladser o.l.	50 dB(A) 50 dB(A)	30 dB(A)
Andre rekreative områder uden overnatning:	55 dB(A)	
Boligområder og støjfølsomme bygninger til offentlige formål: - boliger, hospitaler, plejehjem o.l. - uddannelsesinstitutioner mv.	55 dB(A) 55 dB(A)	30 dB(A) 35 dB(A)
Spredt bebyggelse i det åbne land:	60 dB(A)	
Liberale erhverv mv. - hoteller o.l. - kontorer mv.	60 dB(A) 60 dB(A)	30 dB(A) 35 dB(A)

Skema 3: Grænseværdier for flystøj.

Vejledninger

For uddybning af reglerne for flystøj henvises der til de til enhver tid gældende vejledninger fra Miljøstyrelsen om trafikstøj, pt. Nr. 5/1994, Støj fra flyvepladser.

Parkeringsnormer: Bilag F

Lokalplan 7-1-104

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup

På den enkelte ejendom skal der udlægges tilstrækkeligt areal til parkering af biler og cykler. Derfor har Aalborg Kommune fastlagt en norm, der angiver, hvad der kan betragtes som tilstrækkeligt areal til parkering, baseret på byggeriets anvendelse. Parkeringsnormen danner udgangspunkt for at stille et parkeringskrav i en lokalplan og i en byggetilladelse.

Der er angivet en særlig parkeringsnorm for Aalborg Midtby, se afgrænsningen på kortet nedenfor.

Bebyggelsens anvendelse

Bebyggelsens anvendelse er udgangspunkt for, hvilken parkeringsnorm, der skal anvendes ved fastlæggelsen af parkeringsbehovet. Ved blandet anvendelse fastsættes antallet af parkeringspladser som summen af kravet til de enkelte anvendelser. Hvis det ikke er muligt at placere bebyggelsen under en af de givne anvendelseskategorier, fastsættes parkeringsbehovet på baggrund af en konkret analyse med efterfølgende politisk behandling, som beskrevet under "Undtagelser fra Parkeringsnormerne".

Undtagelser fra parkeringsnormerne

I særlige tilfælde kan parkeringsnormen fraviges. Alle afvigelser fra parkeringsnormen skal godkendes af Teknik- og Miljøudvalget, enten direkte eller igennem en lokalplanproces eller en tilsvarende planproces.

Ved "særlige tilfælde" forstås:

- Større områder med blandede funktioner, hvor summen af kravet til de enkelte funktioner ikke giver et retvisende billede af parkeringsbehovet.

- Større byomdannelseprojekter, oftest i forbindelse med en lokalplanproces, hvor parkeringsnormen ikke giver et retvisende billede af parkeringsbehovet.
- Arealanvendelser med særlige forhold, hvor parkeringsnormen ikke giver et retvisende billede af parkeringsbehovet, fx produktionsvirksomheder med særlige pladskrav eller skifteholdsdrift.

De forudsætninger, der ligger til grund for at fastsætte parkeringskrav, der afviger fra parkeringsnormen, fx aftaler om dobbeltudnyttelse af parkeringsarealer, skal tinglyses på relevante ejendomme.

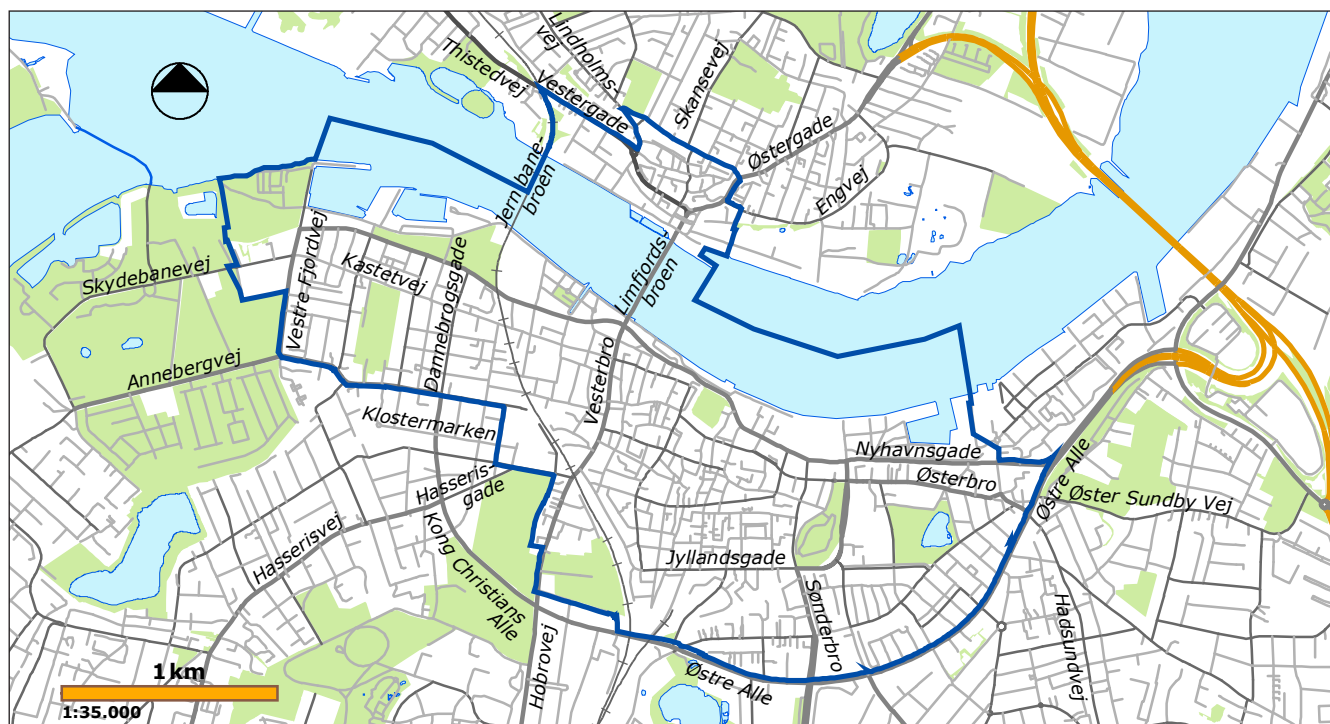
Udlæg og anlæg

Med udgangspunkt i parkeringsnormen fastsættes et parkeringskrav, der fastlægger, hvor mange parkeringspladser, der skal UDLÆGGES areal til. Som udgangspunkt skal alle parkeringspladser ANLÆGGES, inden ny bebyggelse/ændret anvendelse kan tages i brug.

Parkeringsarealer

Parkeringsnormen regulerer antallet af parkeringspladser. Udformningen af parkeringsarealerne, herunder arealforbrug pr. parkeringsplads, skal følge vejreglerne.

Parkering for personer med nedsat funktionsevne indgår i det samlede antal parkeringspladser. Med hensyn til antal, udformning og placering af disse pladser henvises til bygningsreglement 08 og DS-håndbog 105 "Udearealer for alle – Anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden".



Afgrænsning af Aalborg Midtby i relation til parkeringsnormen.

Parkeringsnormer: Bilag F

Lokalplan 7-1-104

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup

Parkeringsnorm for biler

Som udgangspunkt for at fastsætte det nødvendige antal parkeringspladser til biler benyttes flg. parkeringsnorm:

	Bebyggelsens anvendelse	P-norm for Aalborg Midtby	Standard p-norm
Boligbyggeri	Boliger	½ p-plads pr. bolig	-
	Fritliggende enfamiliehuse (åben-lav)	½ p-plads pr. bolig	2 p-pladser pr. hus
	Rækkehuse, dobbelthuse og lign. (tæt-lav)	½ p-plads pr. bolig	1½ p-plads pr. hus/lejlighed. P-pladser kan etableres i fælles p-anlæg
	Etagehuse (etage)	½ p-plads pr. bolig	1½ p-plads pr. bolig
	Ungdomsboliger, kollegier, enkeltværelser og ældreboliger	1 p-plads pr. 4 boligenheder	1 p-plads pr. 4 boligenheder
Erhvervsbyggeri	Kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger	1 p-plads pr. 100 m ²	1 p-plads pr. 50 m ² etageareal (excl. garageareal)
	Lagerbygninger	1 p-plads pr. 100 m ²	1 p-plads pr. 100 m ²
	Servicestationer	10 p-pladser	10 p-pladser
	Hoteller	1 p-plads pr. 4 værelser	1 p-plads pr. 2 værelser
	Feriecentre	1 p-plads pr. 2 overnatningsenheder	1 p-plads pr. overnatningsenhed
	Restaurationer og lignende	1 p-plads pr. 20 siddepladser	1 p-plads pr. 10 siddepladser
	Dagligvarebutikker, herunder supermarked, lavprisvarehus, discountbutik og kiosk	1 p-plads pr. 25 m ² salgsareal og 1 p-plads pr. 50 m ² øvrigt etageareal	1 p-plads pr. 25 m ² salgsareal og 1 p-plads pr. 50 m ² øvrigt etageareal
	Udvalgsvarebutikker	1 p-plads pr. 25 m ² salgsareal og 1 p-plads pr. 100 m ² øvrigt etageareal	1 p-plads pr. 25 m ² salgsareal og 1 p-plads pr. 50 m ² øvrigt etageareal
	Udvalgsvarebutikker til pladskrævende varegrupper, udvalgsvarebutikker med værksted	1 p-plads pr. 100 m ² bruttoetageareal	1 p-plads pr. 50 m ² bruttoetageareal
	Klinikker, service og butikslignende formål, fx frisør eller rejsebureau (se Bilag A for eksempler)	1 p-plads pr. 100 m ² bruttoetageareal	1 p-plads pr. 50 m ² bruttoetageareal
Andet byggeri	Engroshandel (se Bilag A for eksempler)	1 p-plads pr. 50 m ² bruttoetageareal	1 p-plads pr. 50 m ² bruttoetageareal
	Kulturelle formål, herunder teatre, biografer og lign.	1 p-plads pr. 16 siddepladser	1 p-plads pr. 8 siddepladser
	Idrætshaller	1 p-plads pr. 10 personer som hallen må rumme	1 p-plads pr. 10 personer som hallen må rumme (dog mindst 20 pladser)
	Sportsanlæg	1 p-plads pr. 5 siddepladser	1 p-plads pr. 5 siddepladser
	Sygehuse	1 p-plads pr. 125 m ² etageareal	1 p-plads pr. 125 m ² etageareal
	Skoler	1 p-plads pr. 2 ansatte samt 1 p-plads pr. 8 elever over 18 år	1 p-plads pr. 2 ansatte samt 1 p-plads pr. 4 elever over 18 år
	Daginstitutioner	2 p-pladser pr. 20 normerede pladser	4 p-pladser pr. 20 normerede pladser
	Plejehjem, døgninstitutioner og lign.	1 p-plads pr. 8 normerede institutions-pladser samt 1 p-plads pr. 8 ansatte	1 p-plads pr. 4 normerede institutions-pladser samt 1 p-plads pr. 8 ansatte

Parkeringsnorm for cykler

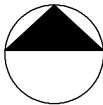
Som udgangspunkt for at fastsætte det nødvendige antal parkeringspladser til cykler benyttes flg. parkeringsnorm:

Bebyggelsens anvendelse	Cykelparkeringsnorm
Etagehuse, ungdomsboliger mv.	2 pr. bolig
Kontor	1 pr. 100 m ²
Fabriks-, lager- og værkstedsbygning	½ pr. 100 m ²
Dagligvare- og udvalgsvarebutikker	1 pr. 100 m ²
Teatre, biografer og lign.	2 pr. 10 siddepladser
Idrætshaller	3 pr. 10 personer
Sportsanlæg	3 pr. 10 siddepladser
Skoler og uddannelsesinstitutioner	5 pr. 10 elever
Offentlige transportanlæg, fx tog- og busstation	Sikres et passende antal i h.t. passagertilgang

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan 7-1-104

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup



Romdrup By, Romdrup

- Signatur
- Lokalplangrænse
 - Areal der overføres til byzone
 - Ejerlav

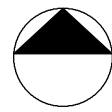
0 50 100 m
Mål 1:2.000 i A3-format

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

Arealanvendelse: Bilag 2

Lokalplan 7-1-104

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup



- Signatur
- Lokalplangrænse
 - Vejudlæg
 - Sti
 - Principliel stiadgang
 - Vejadgang
 - Gasledning
 - Deklarationsbælte

0 50 100 m
Mål 1:2.000 i A3-format



Boliger ved Kærhavebakken, Klarup

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup



Boliger ved Kærhavebakken, Klarup

Boliger ved Kærhavebakken, Klarup



Plan & Byg