

September 2012

LOKALPLAN 7-7-101

Boliger, Engkildevej
Visse



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

Lokalplanen er udarbejdet af COWI A/S, Aalborg, i samarbejde med Aalborg Kommune

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 7-7-101

Boliger, Engkildevej, Visse

Vejledning

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

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	6
Lokalplanområdets omgivelser	6
Lokalplanens indhold.....	6
Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning	7
Befolkningens levevilkår og materielle goder	9
Menneskers sundhed.....	10
Klimatiske faktorer	10
Landskab	11
Biologisk mangfoldighed, fauna og flora.....	11
Arkæologisk arv, kulturarv, arkitektonisk arv	11
Grundvand, overfladevand og jordbund	11
Teknisk forsyning.....	12
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning	12
Servitutter.....	12
Lov om miljøvurdering af planer og programmer	13

Planbestemmelser

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

Bilag

Anvendelseskategorier, Bilag A *	21
Støj fra trafik, Bilag C *	23
Parkeringsnormer, Bilag F *	25
* Bilagene stammer fra kommuneplanen. I lokalplanen er de medtaget i relevante uddrag.	

Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2

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 fortælleres 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.

Øvrige bilag. Lokalplanen indeholder herudover følgende bilag: Anvendelseskategorier, 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 7-7-101

Boliger, Engkildevej, Visse



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4.000. Luftfoto optaget 2010.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen skal gøre det muligt at opføre ny boligbebyggelse inden for lokalplanens område.

Lokalplanen skal afrunde byen i forhold til det omgivende landskab, og skabe en klar grænse mellem land og by.

De fremtidige boliger kan opføres som parcelhuse, dobbelthuse eller tæt-lav bebyggelse i form af helt eller delvist sammenbyggede række-, kæde- eller gårdhuse.

Lokalplanen er udarbejdet med udgangspunkt i tre muligheder for den fremtidige udnyttelse af området - en tæt-lav bebyggelse med dobbelthuse, en traditionel parcelhusbebyggelse eller en kombination af de to. En illustration af de tre alternativer kan ses på side 7-9.

Redegørelse

Lokalplan 7-7-101

Boliger, Engkildevej, Visse

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige ende af Visse og afgrænses af Engkildevej, Brådalvej og boligområderne ved Klokkebo og Kærvej.

Området udgør ca. 1,8 ha og ligger i landzone. Lokalplanområdet har hidtil været udnyttet til landbrugsdrift

Lokalplanområdets omgivelser

Mod nord og vest ligger Visse. Nord for området ligger en parcelhusbebyggelse fra 1970'erne og mod vest et nyere tæt-lav boligbyggeri, Klokkebo, opført i år 2000. Mod syd og øst grænser området op til det åbne land. Mod øst er der udsigt over Indkildedalen mod Gug og Sønder Tranders.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen åbner mulighed for opførelse af ca. 28 tæt-lav boliger eller 15 parcelhuse. Lokalplanen er en fortsættelse af udbygningen af Visse og bliver en naturlig afrunding af byen i forhold til det åbne land.

Lokalplanområdet disponeres og bebygges, så der skabes en klar markering af overgangen mellem land og by, men hvor landskabet samtidig trækkes ind mellem bebyggelsen. De primære opholdsarealer placeres overvejende centralt i området mellem bebyggelsen.

Der er udarbejdet tre forslag til bebyggelsesplaner. Det første bebyggelsesforslag (alternativ A) omfatter en dobbelthusbebyggelse i op til to plan. Det andet forslag omfatter en parcelhusbebyggelse (Alternativ B) og det tredje forslag en kombination af de to (Alternativ C). Jævnfør illustrationsskitserne på s. 7-9.

Bebyggelsen udformes og indpasses, så den eksisterende sigtelinie fra Solbakken til landskabskilen mellem Gug og Visse bevares. Jævnfør fotoet s. 6, tværsnittet på side 8-9 samt Bilag 2.

Af hensyn til de afledningsmæssige forhold giver planen mulighed for at hæve terrænet i områdets nordlige til kote 6,5 - 7,0 (DVR90).



Indkørsel til boligbebyggelsen ved Klokkebo.



Sigtelinien fra Solbakken. Gug ses i baggrunden.



Området set fra nord. I baggrunden ses parcelhusbebyggelsen ved Solbakken.

Redegørelse Lokalplan 7-7-101

Boliger, Engkildevej, Visse

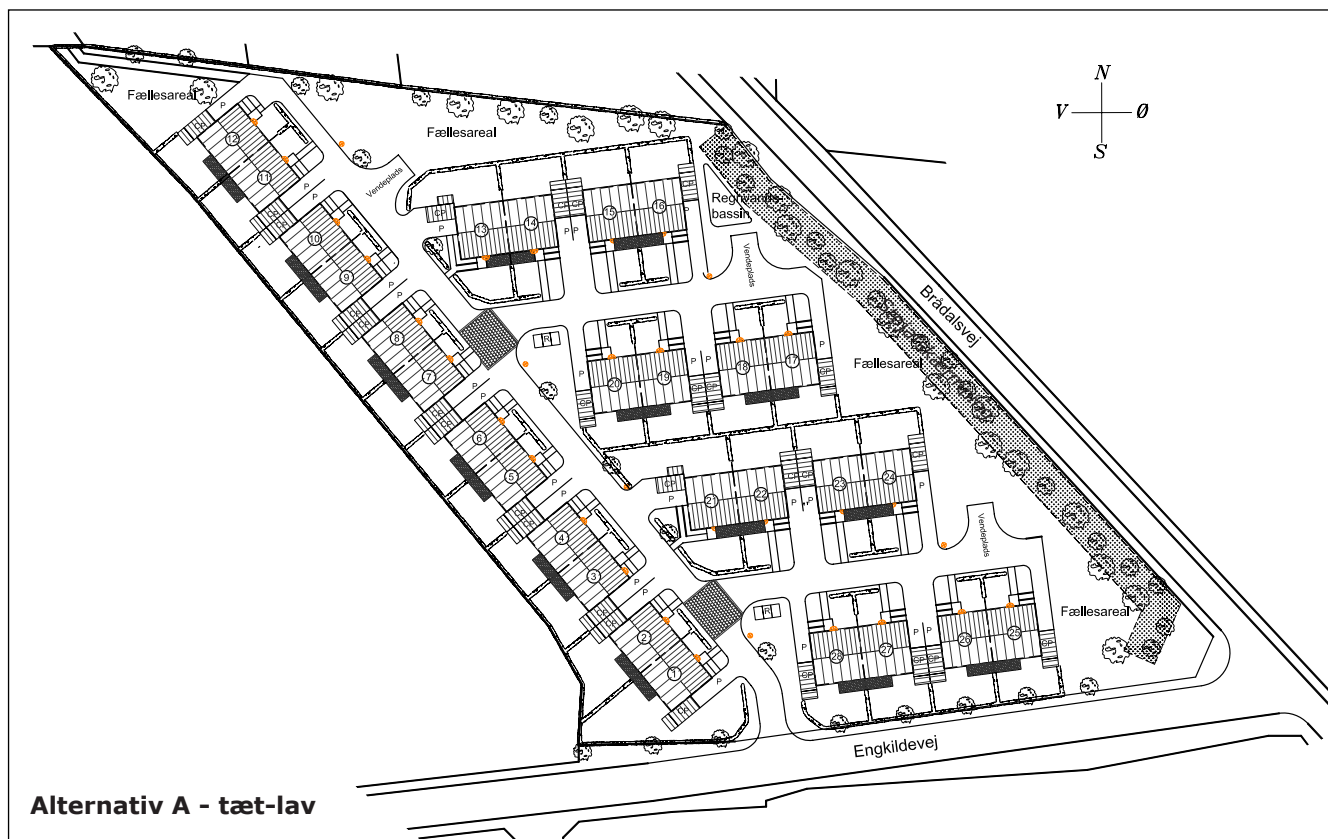


Illustration der viser et eksempel på, hvordan en fremtidig tæt-lav dobbelthusbebyggelse kan indpasses i området.

Der etableres vejadgang fra Engkildevej og området forbindes til de tilgrænsende boligområder med en vestlig stiforbindelse. Af støjæssige hensyn tænkes der indpasset støjfjælskærmning mod Brådalvej.

Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning

Fredning, bevaringsværdige bygninger mv. og naturbeskyttelse

En del af lokalplanområdet var tidligere registreret som eng beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens §3. En undersøgelse af området viste imidlertid at området ikke indeholder beskyttede naturtyper. Byggherren ansøgte således i 2006 Nordjyllands Amt om at få ophævet registreringen, da registreringen ikke var i overensstemmelse med områdets aktuelle tilstand. Daværende Nordjyllands Amt har efter undersøgelser af området efterkommet ansøgningen. Lokalplanen er således ikke i strid med udpegningerne efter Naturbeskyttelsesloven.

Drikkevandsinteresser

lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område). Udpegningen betyder at indsatsen mod forurening i dette område skal prioriteres særligt højt, ligesom at der som udgangspunkt ikke må etableres grundvandstruende aktiviteter.

Kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger i Visses sydlige kant. I Hovedstrukturen for Aalborg Kommune er det fastlagt, at en del af boligudbygningen skal ske i de større oplandsbyer, herunder Visse. Lokalplanen er således i overensstemmelse med de overordnede principper i kommuneplanen.

I Kommuneplanen er lokalplanområdet udlagt som perspektivområde for boligudbygning.

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 7.7.B3.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, hvorfor der er udarbejdet et tillæg

Redegørelse Lokalplan 7-7-101

Boliger, Engkildevej, Visse

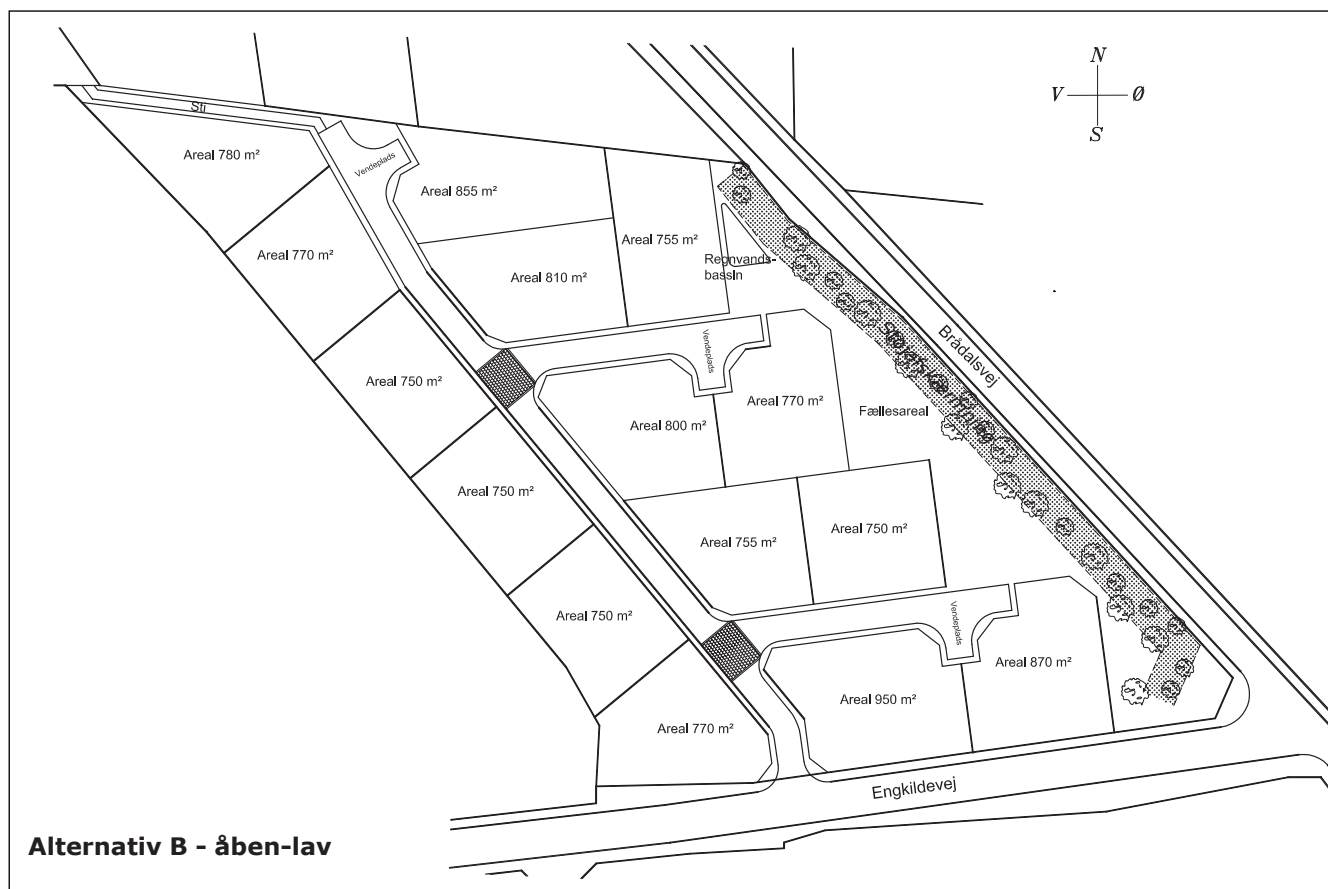


Illustration der viser et eksempel på, hvordan en fremtidig parcelhusudstyknig i området kan foretages.

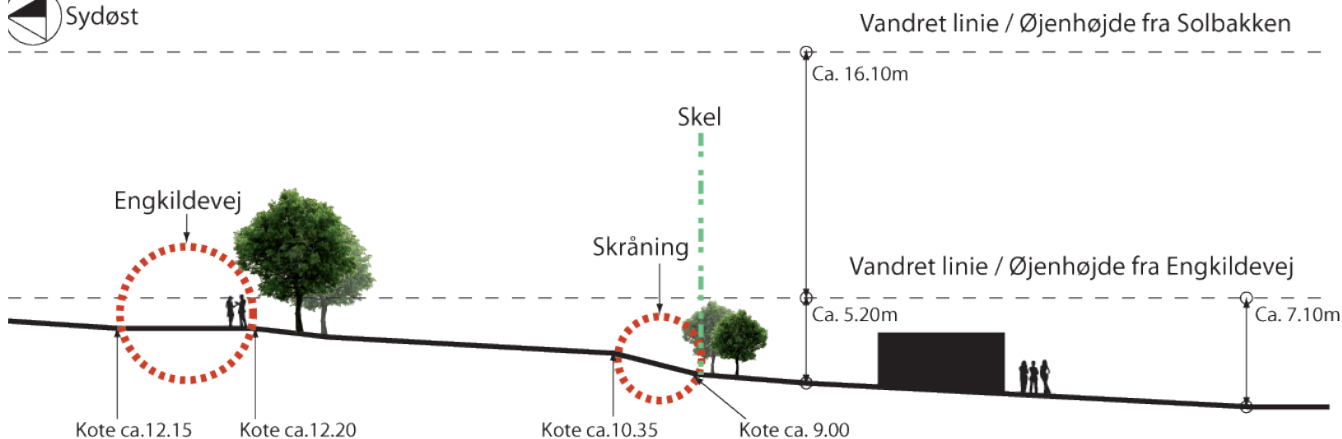
til kommuneplanen. Kommuneplantillægget foreligger i et særskilt dokument.

Bolig- og befolkningsprognose

I Aalborg Kommunes seneste befolkningsprognose for 2006-2017 er det forudsat, at der i Visse vil blive bygget ca. 50 nye boliger. Det antal boliger, som lokalplanen giver mulighed for, er således indarbejdet i prognosen.

Skole og institutioner

Børn kan benytte Gug Skole. Skolen har undervisning fra børnehaveklasse til 9. klasse. Til skolen er der tilknyttet DUS- og DUSII-ordning. Endvidere er der i Visse daginstitutionen Tophøj, samt institutioner i Gug og ved Poulstrup Sø.



Snit med terræn- og koteforhold samt udsigtslinken fra Solbakken henover lokalplanområdet.

Redegørelse

Lokalplan 7-7-101

Boliger, Engkildevej, Visse

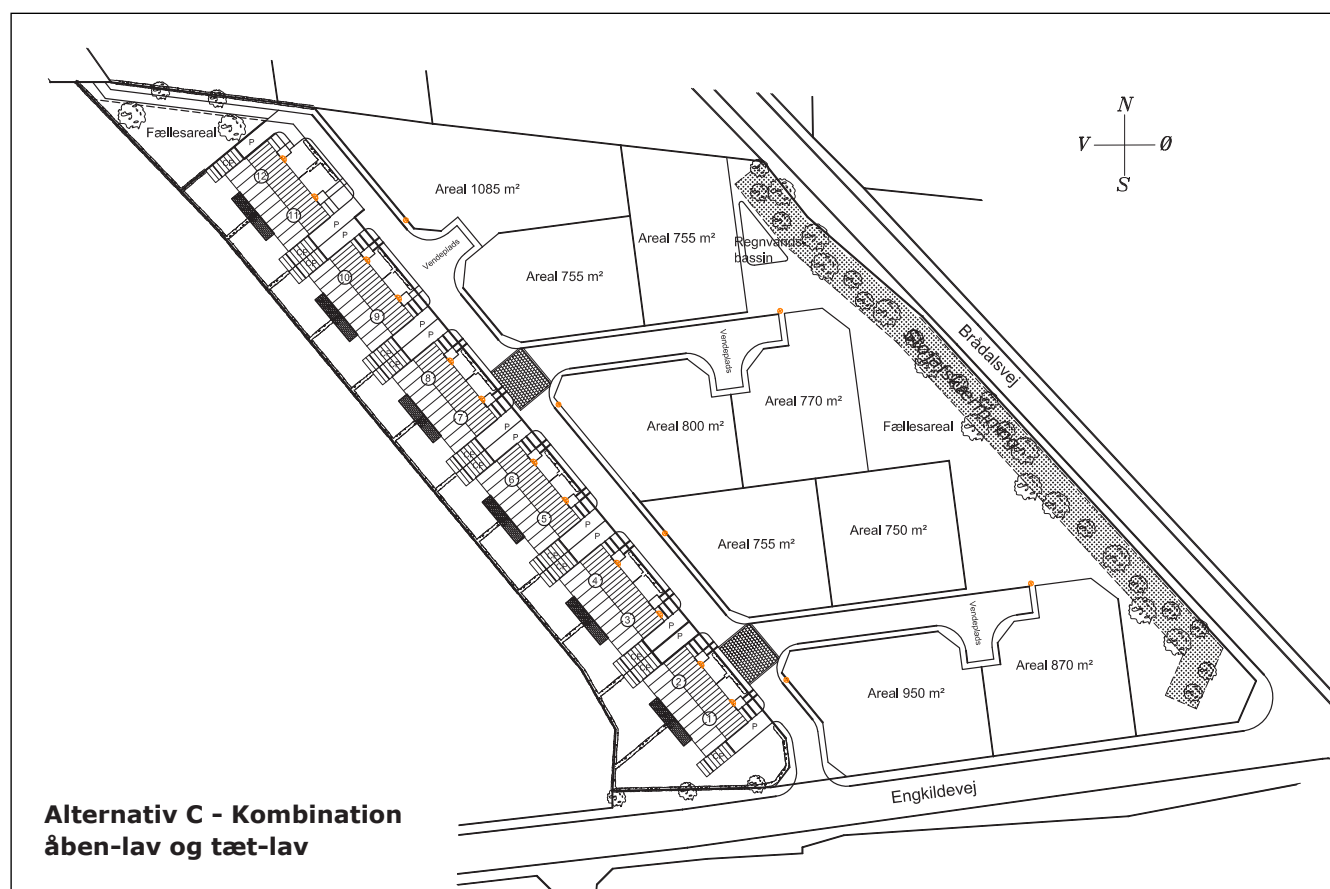


Illustration der viser et eksempel på, hvordan en fremtidig kombineret anvendelse af området kan ske.

Befolkningens levevilkår og materielle goder

Boligforhold

Lokalplanen giver mulighed for at indpasse ca. 15-28 boliger - tæt-lav og/eller åbenlav.

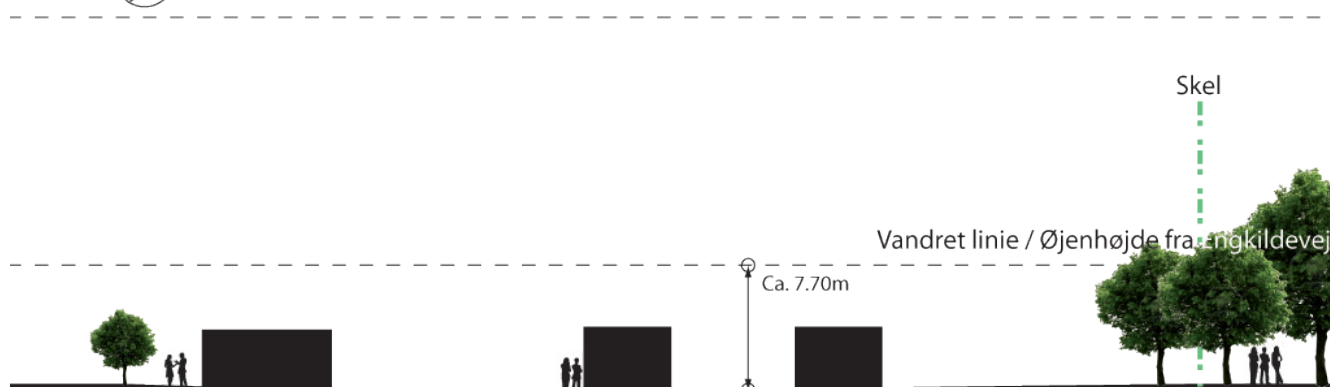
Adgang til uddannelse, arbejde og indkøbsmuligheder

Ifølge kommunens målsætning for den kollektive trafikbetjening bør gangafstanden mellem bolig og stoppested ikke være længere end 400 m. Der er i aktuelle tilfælde busstoppested helt tæt ved lokalplanområdet, så målsætningen er opfyldt.



Nordvest

Vandret linie / Øjenhøjde fra Solbakken



Redegørelse Lokalplan 7-7-101

Boliger, Engkildevej, Visse



Udsigten fra lokalplanområdet, set mod øst ud over Indkildedalen.

Menneskers sundhed

Trafik og trafikstøj

Langs lokalplanområdets nordøstlige grænse forløber Brådalvej, der i 2011 havde en årsdøgntrafik på 2.216 køretøjer. Det vurderes at trafikmængden på vejen, fremskrevet med det nuværende trafikmønster, ikke vil overstige 2.585 køretøjer i 2020.

Ud fra dette er beregnet, at bebyggelse samt opholdsarealer skal placeres i en afstand af mindst 30 m fra Brådalvej og mindst 10 m fra Engkildevej for at overholde den vejledende støjgrænse på 58 dB (Lden) for boliger. Afstanden måles fra vejmidte. I lokalplanen fastsættes en byggelinie på 10 m for Engkildevej (jf. Bilag 2), mens der mod Brådalvej indpasses støjafskærmning.

I lokalplanen stilles endvidere - af trafiksikkerhedsmæssige hensyn - krav om, at stamvejen trafiksaneres, fx med hævede flader o.l.

Friluftsliv og rekreative interesser

Lokalplanområdet disponeres med fælles opholdsarealer for områdets beboere - foruden de private haver - samt direkte forbindelse til det overordnede rekreative stisystem. Endvidere ligger området attraktivt på kanten til det åbne land.

Landskab

Landskabelig værdi/æstetisk ændring

I planen er fastsat bestemmelser om, at støjafskærmning langs bykanten af æstetiske hensyn skal begrønnes/beplantes.

Biologisk mangfoldighed, fauna og flora

Aalborg Kommunes Grøn-Blå Struktur

Området tangerer Aalborg Kommunes Grøn-Blå struktur langs med Brådalvej og Engkildevej.

Redegørelse Lokalplan 7-7-101

Boliger, Engkildevej, Visse

Dyre- og planteliv - generelt set

Lokalplanområdet grænser op til det åbne land og vil også fremadrettet rumme grønne områder og haver. Dele af området vil derfor fortsat være leve-/opholdssted for dyre- og planteliv.

Arkæologisk arv, kulturarv, arkitektonisk arv

Arkæologiske værdier

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.

Aalborg Historiske Museum gør opmærksom på, at museet har væsentlige arkæologiske interesser i området. Dette er baseret på lokalplanområdets topografiske placering ned til Engkildedalen, der i stenalderen var en decideret fjordarm. Stenalderbopladser har således ofte en kystnær beliggenhed.

På ovenstående kulturhistoriske baggrund er det Aalborg Historiske Museums vurdering, at der er en stor sandsynlighed for at påtræffe fortidsminder under terræn ved anlægsarbejde og byggemodning. Museet skal derfor opfordre bygherre til at lade museet gennemføre en større, arkæologisk forundersøgelse af området for at få af- eller bekræftet tilstedeværelsen af fortidsminder inden for området. 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).

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 går i gang, kan afslutte deres arbejde, sådan at anlægsarbejdet 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 indvinding alligevel påtræffe fortidsminder, vil udgiften til en arkæologisk udgravning påhvile Kulturarvsstyrelsen.

Grundvand, overfladevand og jordbund

Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område med af særlige drikkevandsinteresser og bliver omfattet af indsatsplan for grundvandsbeskyttelse (OSD 1435), der forventes vedtaget i starten af 2013.

Det er vigtigt, at fremtidige aktiviteter tilrettelægges, så forurening af grundvandsressourcen undgås. Brug af sprøjtemidler og gødning bør undgås. Som hovedregel må der ikke etableres vertikale jordvarmeboringer i OSD-områder. Vertikale jordvarmeboringer kan dog tillades under forudsætning af, at en hydrogeologisk vurdering godtgør, at risikoen for forurening af grundvandsressourcen er uvæsentlig.

Tekniske anlæg, herunder veje, parkeringsarealer og kloakeringsanlæg, olietanke m.v. bør placeres og udformes, så grundvandsressourcen ikke udsættes for forureningsrisiko. Blandt andet:

- Overfladevand for vej- og parkeringsarealer bør opsamles i kloak.
- Kloakanlæg bør tætningsprøves
- Olietanke bør etableres overjordisk
- Der bør ikke anvendes slagger og flyveaske i veje og befæstede arealer.

Håndtering af overfladevand

I lokalplanen stilles krav om lokal håndtering af regnvand (LAR), bl.a. ved etablering af regnvandsbassin, som indpasses som rekreativt element.

Teknisk forsyning

Renovation - tæt-lav beboelse og parcelhuse

I områder med tæt-lav bebyggelse bør der som udgangspunkt reserveres areal til etablering af affaldsøer. Ved større bebyggelser bør der som minimum afsættes plads til et opsamlingssted for genanvendelige materialer som glas, papir og metal. Opsamlingen kan ske i kuber, eller, hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt, i underjordiske containere. Ved underjordiske løsninger opnås mindre synlige affaldsløsninger,

Redegørelse Lokalplan 7-7-101

Boliger, Engkildevej, Visse

ligesom støjgenerne mindskes.

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 varmemeforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning.

Kloakering

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Aalborg kommunes spildevandsplan. Spildevandsplanen skal ændres, således at lokalplanområdet bliver inddraget under spildevandsplanens opland. Lokalplanområdet skal separatkloakeres. Overfladevand og spildevand skal afledes mod det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet til henholdsvis en grøft til Indkildestrømmen og den offentlige kloak i Ladegårdsvej. Overfladevand skal forsinkes til 1 l/s pr. ha, inden for lokalplanområdet inden afledning til offentlig ledning og grøft.

Spildevand ledes til rensning ved Renseanlæg Øst. Ved etablering af spildevandledningerne inden for lokalplanområdet skal der tages hensyn til en fremtidig tilledning af separat spildevand fra den sydøstlige del af Visse.

Af hensyn til afledningsmæssige forhold skal terrænet i den nordlige del af lokalplanområdet hæves til minimum kote 6,5 - 7,0.

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 måneder fra en beslutning om udbygning af området, til der kan ske afledning til den offentlige kloak.

Jordforurening, jordhåndtering og -flytning

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 Renovationsvæsenet, og at jorden fra hver matrikel skal analyseres i forbindelse med jordflytningen

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 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.

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

Redegørelse

Lokalplan 7-7-101

Boliger, Engkildevej, Visse

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.

Klima

Der stilles krav om lokal håndtering af regnvand samt neddrøsling og rensning af overfladevand via et regnvandsbassin.

Ressourcer

Der stilles krav om etablering af affaldsstation, som vil medføre en større mulighed for sortering.

Natur

Der stilles krav om, at der udlægges min 5-10% af det samlede areal - afhængigt af boligtypen - til grønne områder som opholdsareal for bebyggelsen.

Miljø og sundhed

Der stilles krav om støjafskærmning af lokalplanområdet således, at boligerne og opholdsarealet ikke belastes af trafikstøjen fra Brådalvej.

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.

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

Planbestemmelser

Lokalplan 7-7-101

Boliger, Engkildevej, Visse



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4.000

Indledning

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

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

Planbestemmelser

Lokalplan 7-7-101

Boliger, Engkildevej, Visse

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1 at området kan anvendes til boligformål,
- 1.2 at der kan opføres åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i området,
- 1.3 at der udlægges fælles opholdsarealer for områdets beboere,
- 1.4 at der etableres stiforbindelse til det eksisterende boligområde, og
- 1.5 at vejadgang til området sker fra Engkildevej.

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 til byzone.

Følgende areal overføres til byzone:

Visse by, Nøvling, matr. nr. 7g:

Areal ca. 17.776 m²

3. Arealanvendelse

3.1 Arealanvendelse

- Boliger (åben-lav og tæt-lav)
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg *
- Tekniske anlæg kun til områdets lokale forsyning.

Anvendelserne er specificeret i Bilag A.

4. Udstykning

4.1 Udstykningsprincip

Udstykning må kun foretages efter principperne på de viste illustrationsskitser s. 7-9.

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

4.2 Udstykning - tæt-lav boliger

Grunde til tæt-lav bebyggelse kan udstykkes med en min. grundstørrelse på min. 200 m² i henhold til illustrationsskitserne s. 7 og 9.

4.3 Udstykning - åben-lav boliger

Udstykkede grunde til åben-lav bebyggelse (parcelhuse) må ikke være mindre end 700 m².

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Bebyggelsens placering

Bebyggelse og anlæg, herunder parkeringspladser, skal respektere den 10 m byggelinje fra Engkildevejs midte, der er vist på Bilag 2.

Ny bebyggelse skal endvidere placeres mindst 2,5 m fra øvrige naboskel.

Byggelinjen skal sikre at grænseværdien for støj kan overholdes, jf. punkt 10.2. Mod Brådalvej forudsættes etableret støjafskærmning.

5.2 Bebyggelsens omfang

Tæt-lav boliger

- Der må opføres bebyggelse på den enkelte grund svarende til et etageareal på højst 150 m².
- Etager: 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.

*Af hensyn til de afledningsmæssige forhold må bebyggelse ikke placeres lavere end kote 6,50 (DVR90).

Planbestemmelser

Lokalplan 7-7-101

Boliger, Engkildevej, Visse

Åben-lav boliger

- Bebyggelsesprocent maks. 30 for den enkelte grund.
- Etager: Maks. 1½. Såfremt den ½ etage ønskes udnyttet til beboelse, skal taget udføres som sadeldag.
- 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.

*Af hensyn til de afledningsmæssige forhold må bebyggelse ikke placeres lavere end kote 6,50 (DVR90).

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Tæt-lav boliger

Tæt-lav bebyggelse skal fremtræde som en helhed med et ensartet formsprog og materialevalg.

Ydervægge skal fremtræde 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 fremtræde i andre materialer som glas, træ, metalplader, eternitplader og lignende. Udvendige bygningssider må kun fremtræde i materialernes egne naturlige farver, i hvidt eller sort, i farver fra jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort. Træbeklædte flader skal fremstå i træets naturlige farve, eventuelt behandlet med træolie, eller malet i ovennævnte farver.

Udestuer og overdækkede terrasser kan fremtræde i glas og træ. Udestuer og overdækkede terrasser skal indgå i en samlet arkitektonisk helhed med beboelsesbygning.

6.2 Åben-lav boliger

Ydervægge skal fremtræde som blank murværk i tegl eller som murværk, der er vandskuret eller pudset.

Delpartier og mindre bygningsdele kan fremtræde i andre materialer som glas, træ, metalplader, eternitplader og lignende. Træbeklædte flader skal fremstå i træets naturlige farve, eventuelt behandlet med træolie, eller fremstå malet i farver fra jordfarveskalaen, hvidt, sort eller blanding af disse.

Udestuer og overdækkede terrasser kan fremtræde i glas og træ. Udestuer og overdækkede terrasser skal indgå i en samlet arkitektonisk helhed med beboelsesbygning.

6.3 Tage - tæt-lav og åben-lav

Tage på beboelsesbygninger skal udføres så de synes flade, som symmetrisk sadeldag eller med ensidig taghældning på maks. 45°.

Tagbeklædning skal fremtræde med tagsten af tegl eller beton, skifer eller tagpap. Glansgraden må ikke overstige 20.

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

6.4 Mindre bygninger

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

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

7. Ubebyggede arealer

7.1 Terrænregulering

Af hensyn til de afledningsmæssige forhold skal det eksisterende terræn i lokalplanområdets nordlige del reguleres/hæves til kote 6,5 - 7,0 (DVR90).

Efter færdiggjort byggemodning og opførelse af bebyggelse må terrænreguleringer ikke finde sted nærmere skel end 1,0 m. Herudover må terrænreguleringer på mere end + 0,5 m i forhold til færdigreguleret terræn ikke foretages uden Aalborg Kommunes tilladelse.

Der kan dog etableres støjvold, jf. punkt 10.2.

Eksisterende terræn i områdets nordlige del ligger i kote 5,89 (DVR90).

7.2 Fælles opholdsareal

Der skal udlægges fælles opholdsarealer for områdets beboere efter normerne min. 5% for åben-lav og min. 10% for tæt-lav. Arealerne disponeres i princippet som vist på illustrationerne s. 7-9.

Planbestemmelser

Lokalplan 7-7-101

Boliger, Engkildevej, Visse

Opholdsarealerne skal indrettes og beplantes så der opnås en god helhedsvirkning. Der skal være rum og inventar der fremmer ophold. Området skal disponeres, så fællesarealerne kan udnyttes bedst muligt.

Dele af de fælles friarealer skal fremtræde med åben engkarakter, men med mulighed for etablering af enkelte træ- og buskbeplantninger. Arealerne må således ikke bebygges eller bruges til permanent oplag af nogen art, parkering, camping eller lignende.

På arealerne mod Brådalsvej indpasses støjafskærmning, fx begrønnet støjskærm eller beplantet støjvold. Der skal vælges danske hjemhørende arter.

De fælles friarealer udgør 2.835 m² ved tæt-lav bebyggelse (Alternativ A), 1.370 m² ved åben-lav bebyggelse (Alternativ B) og 1.670 m² ved kombinationen (Alternativ C).

7.3 Øvrig beplantning

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

7.4 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.

7.5 Belysning

Belysning af veje, stier og fælles opholdsarealer skal udføres således, at der opnås en god helhedsvirkning.

7.6 Hegn

Hegn i skel må kun bestå af levende hegn evt. suppleret af trådhegn. Trådhegn i skel skal placeres på indvendig side eller midt i en hæk, så hegnet fremstår grønt mod skel. Faste hegn må kun opsættes i umiddelbar forbindelse med bygninger.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Engkildevej, som vist i princippet på bilag 2. Der må kun etableres én overkørsel til Engkildevej.

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

8.2 Vejudlæg

Veje og vendepladser skal placeres som vist i princippet på illustrationsskitserne s. 7-9. Desuden skal stamvejen trafiksaneres af hastighedsmæssige hensyn.

Alle veje i lokalplanområdet udlægges i en bredde af 8,5 - 9,0 m og anlægges med en kørebanebredde på min. 5,5 m.

8.3 Stier

Inden for lokalplanområdet skal reserveres areal til en stiforbindelse, som vist i princippet på Bilag 2. Stien udlægges med en bredde på 2,0 m og etableres som klippet sti eller trampesti.

Stiforbindelsen tilkobles det eksisterende stinet i naboområdet.

8.4 Parkering

Anlæg af parkering 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 Fjernvarme

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

For bygninger, der opfylder bygningsreglementets krav til lavenergibyggeri, skal kommunen dispensere for tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, hvis bygherren ansøger herom. For at sikre lavest mulig CO₂-udledning anbefales det dog, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning med fjernvarme.

9.3 Kloakering

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

9.4 Regnvandsbassin

Overfladevand skal forsinkes til 1 l/s pr. ha, inden for lokalplanområdet inden afledning til offentlig ledning

Planbestemmelser

Lokalplan 7-7-101

Boliger, Engkildevej, Visse

og grøft. Der skal således reserveres areal til et regnvandsbassin inden for området.

Regnvandsbassiner skal placeres i tilknytning til et fælles opholdsareal og gives en udformning, så det fremtræder som et rekreativt element uden hegning.

9.5 Antenner og paraboler

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebbyggelser, offentlig vej og stier.

9.6 Affald

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald, i overensstemmelse med Aalborg Forsyning, Renovations regulativer, som findes på www.skidt.dk.

10. Miljø

10.1 Miljøklassificering

Indenfor lokalplanens område må der kun etableres erhverv, som naturligt kan indpasses i et boligområde, samt tekniske anlæg i miljøklasse 1-2 (Se Bilag A).

10.2 Støj fra trafik

Boliger og primære opholdsarealer skal placeres så støjniveauet fra vejtrafikken overholder Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier, jf. Bilag C.

11. Grundejerforening

11.1 Medlemspligt

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige boligejere 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, regnvandsbassin, 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.

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 lavenergi huse.

12.2. Kloakering

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

12.3. Ubebyggede arealer

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

12.4. Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det ved beregning eller måling er eftervist, at de vejledende støjgrænser er overholdt, jf. lokalplanens punkt 10.2.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

Planbestemmelser

Lokalplan 7-7-101

Boliger, Engkildevej, Visse

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 d. 24. september 2012.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort d. 3. oktober 2012.

Fra denne dato gælder lokalplanens retsvirkninger.

Anvendelseskategorier: Bilag A

Lokalplan 7-7-101

Boliger, Engkildevej, Visse

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.

Anvendelseskategorier: Bilag A

Lokalplan 7-7-101

Boliger, Engkildevej, Visse

Anvendelse	Eksempler på typer	Miljøklasse	Bemærkninger
Boliger	Åben-lav boliger Tæt-lav boliger		
Klinikker mv.	Terapi	1-3	
Kontorer	Administration Advokat, revisor o.l. Arkitekt, ingeniør o.l. Datarådgivning	1-3 1-3 1-3 1-3	
Rekreative formål	Grønne områder Torve, pladser o.l.		
Tekniske anlæg	Antenneanlæg (små) P-pladser Transformere (små)	1-4 1-7	Det forudsættes, at anlæggene kan indpasses på en harmonisk måde. Mindre tekniske anlæg max 30 m ² og en højde på max 3 m kan altid etableres.

Støj fra trafik: Bilag C

Lokalplan 7-7-101

Boliger, Engkildevej, Visse

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 støjniveau	Udendørs støjniveau	Indendørs
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

Parkeringsnormer: Bilag F

Lokalplan 7-7-101

Boliger, Engkildevej, Visse

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.

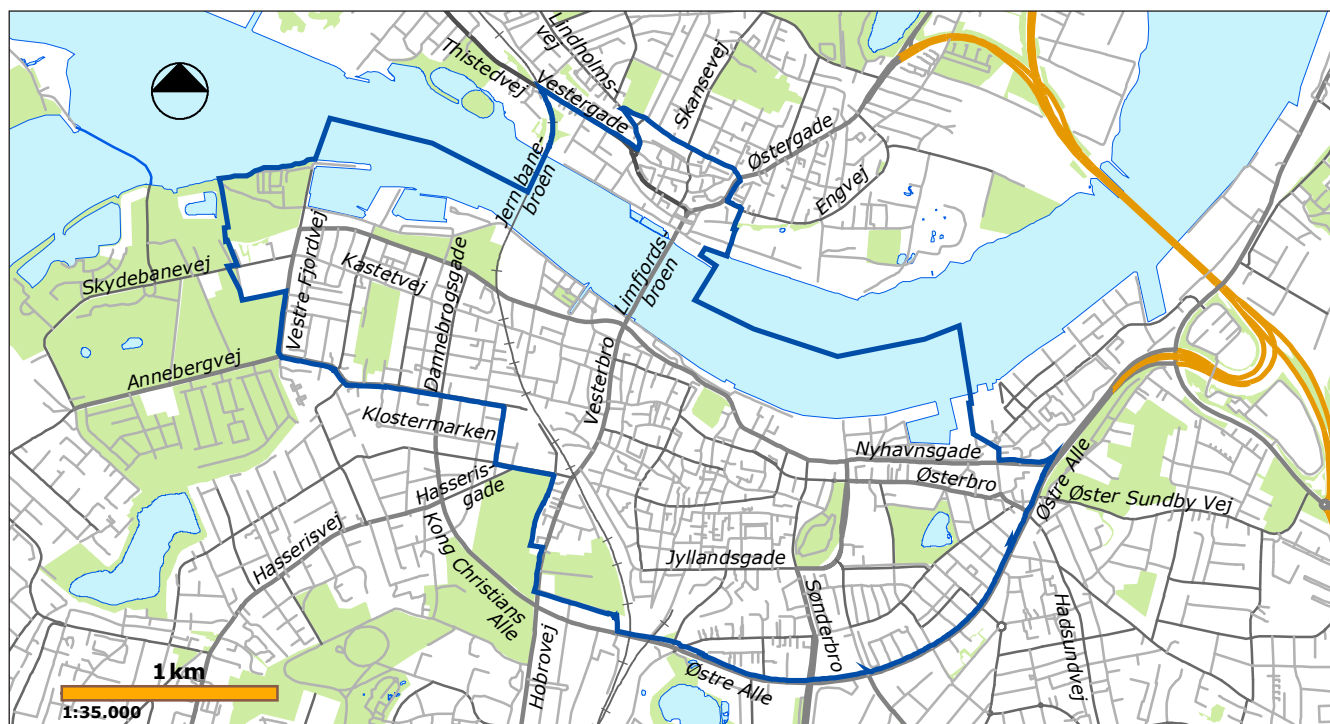
Udlæg og anlæg

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 7-7-101

Boliger, Engkildevej, Visse

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
	Udvalgswarebutikker	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
	Udvalgswarebutikker til pladskrævende varegrupper, udvalgswarebutikker 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 institutionspladser samt 1 p-plads pr. 8 ansatte	1 p-plads pr. 4 normerede institutionspladser samt 1 p-plads pr. 8 ansatte

Parkeringsnorm for cykler

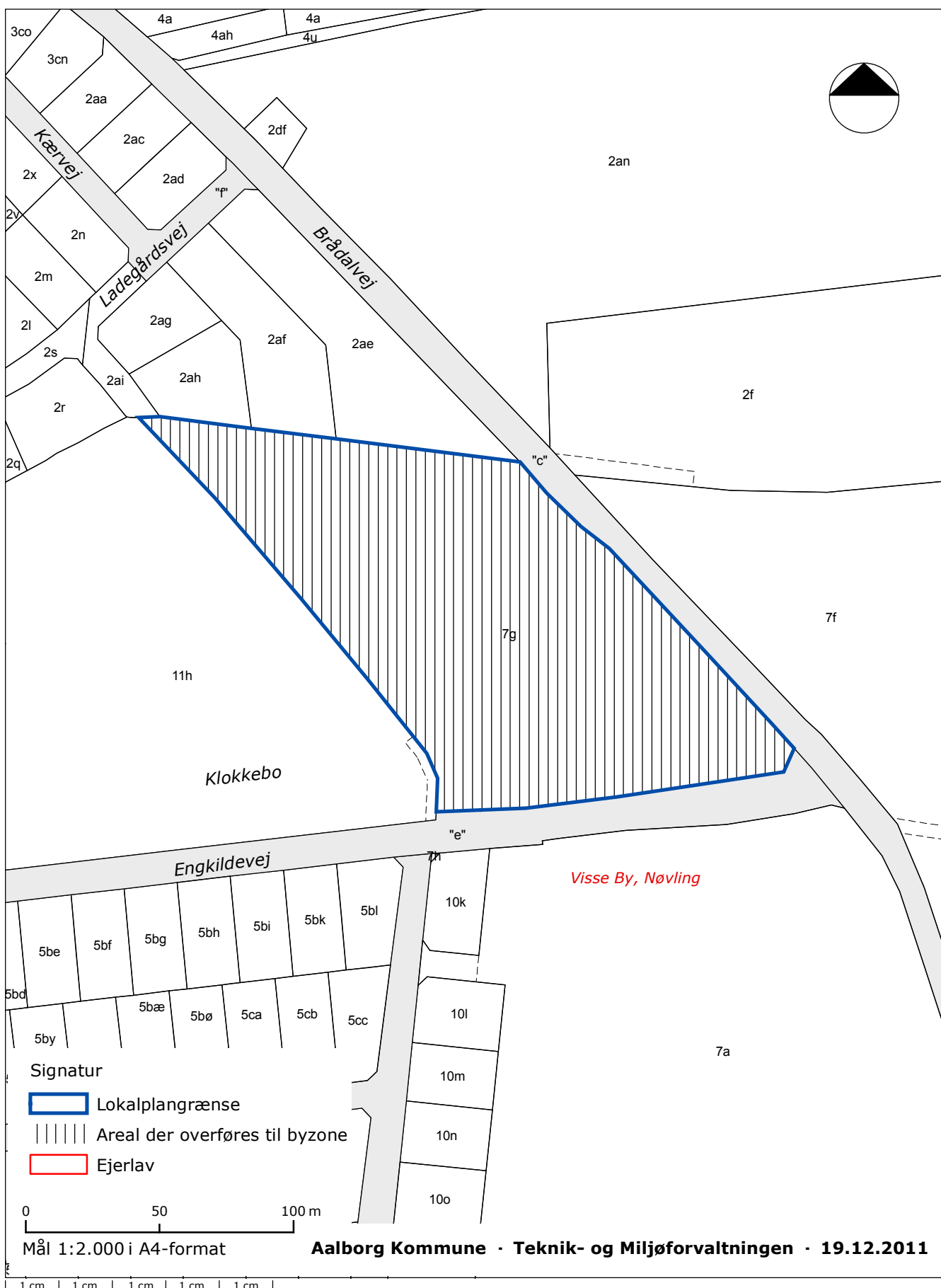
Som udgangspunkt for at fastsætte det nødvendige antal parkeringspladser til cykler benyttes flg. parkeringsnorm:

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 udvalgswarebutikker	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 7-7-101

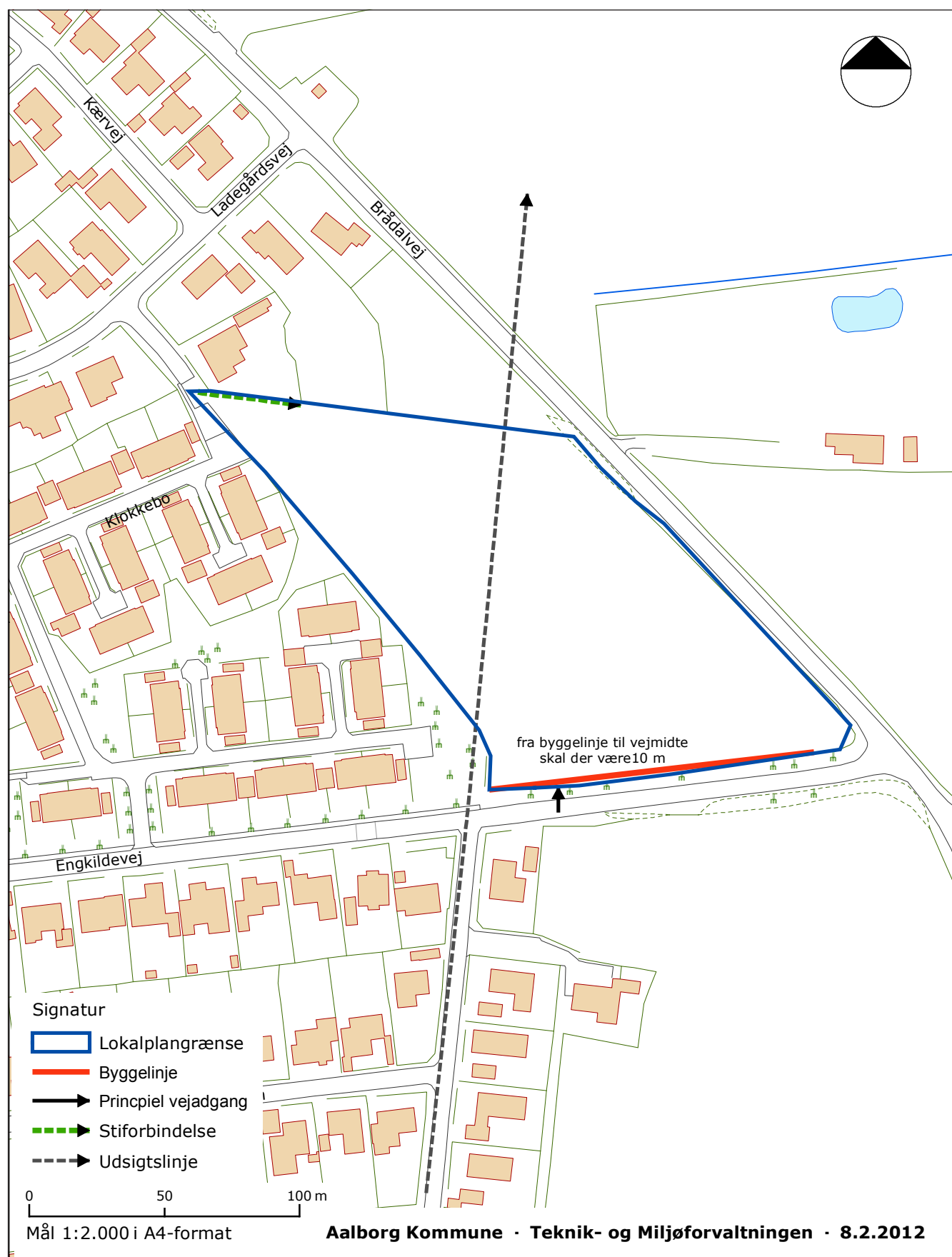
Boliger, Engkildevej, Visse



Arealanvendelse: Bilag 2

Lokalplan 7-7-101

Boliger, Engkildevej, Visse



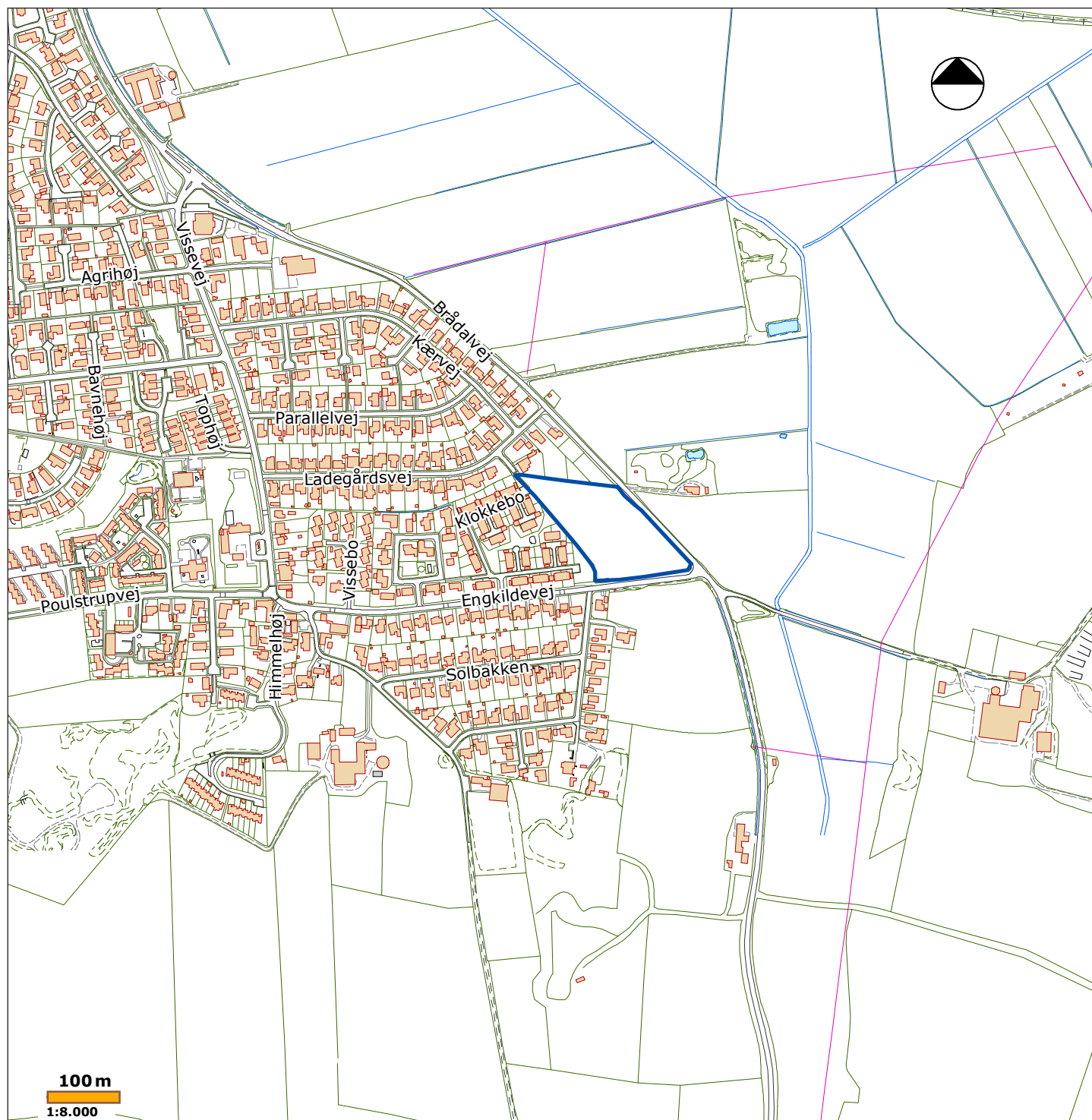
1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm |

Lokalplan- og delområdegrenser følger matrikelskel. Skels nøjagtige placering kan kun fastslås ved opmåling.

Oversigtskort

Lokalplan 7-7-101

Boliger, Engkildevej, Visse



7.4.2011 Lokalplanskabelon InDesign

Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan & Byg