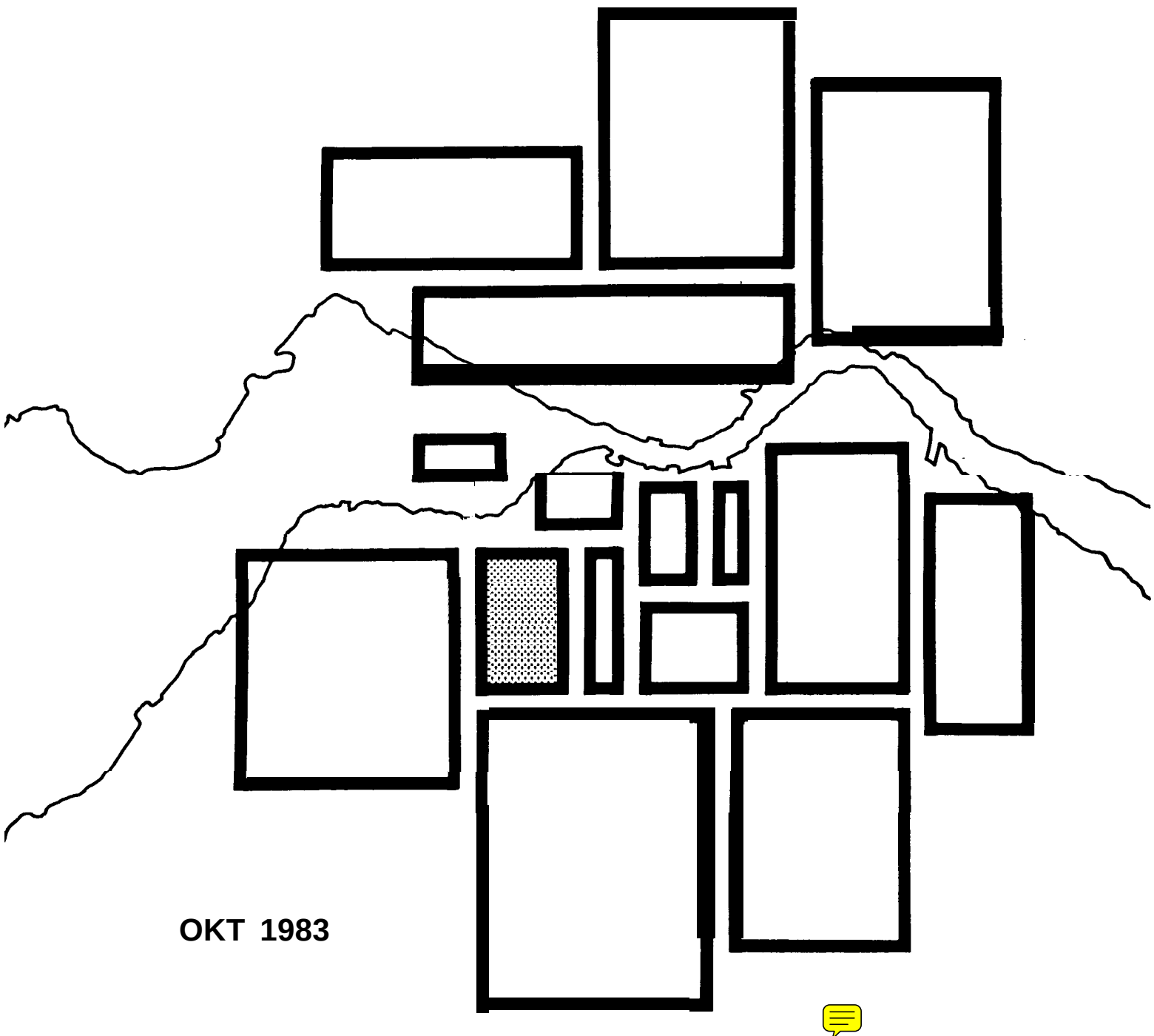


# LOKALPLAN

05-016

BOLIGOMRÅDE VEST FOR MISPELVEJ

AALBORG  
KOMMUNE  
MAGISTRATENS  
2. AFDELING



OKT 1983



# I N D H O L D S F O R T E G N E L S E

## REDEGØRELSE

Side

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| Lokalplanens område og baggrund                 | 1. |
| Lokalplanens indhold                            | 1. |
| Illustrationsplan                               | 2. |
| Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning | 5. |
| 1. Kommunens § 15-rammer                        |    |
| 2. Bolig- og befolkningsprognose                |    |
| 3. Vestvejen og lokalplan 05-001                |    |
| 4. Kvarterets fælles friarealer                 |    |
| 5. Vej- og stiplaner                            |    |
| 6. Kollektiv trafik                             |    |
| 7. Fjernvarmeforsyning                          |    |
| 8. Kloakering                                   |    |
| 9. Skole samt institutioner for børn og unge    |    |
| Lokalplanens retsvirkninger                     | 9. |

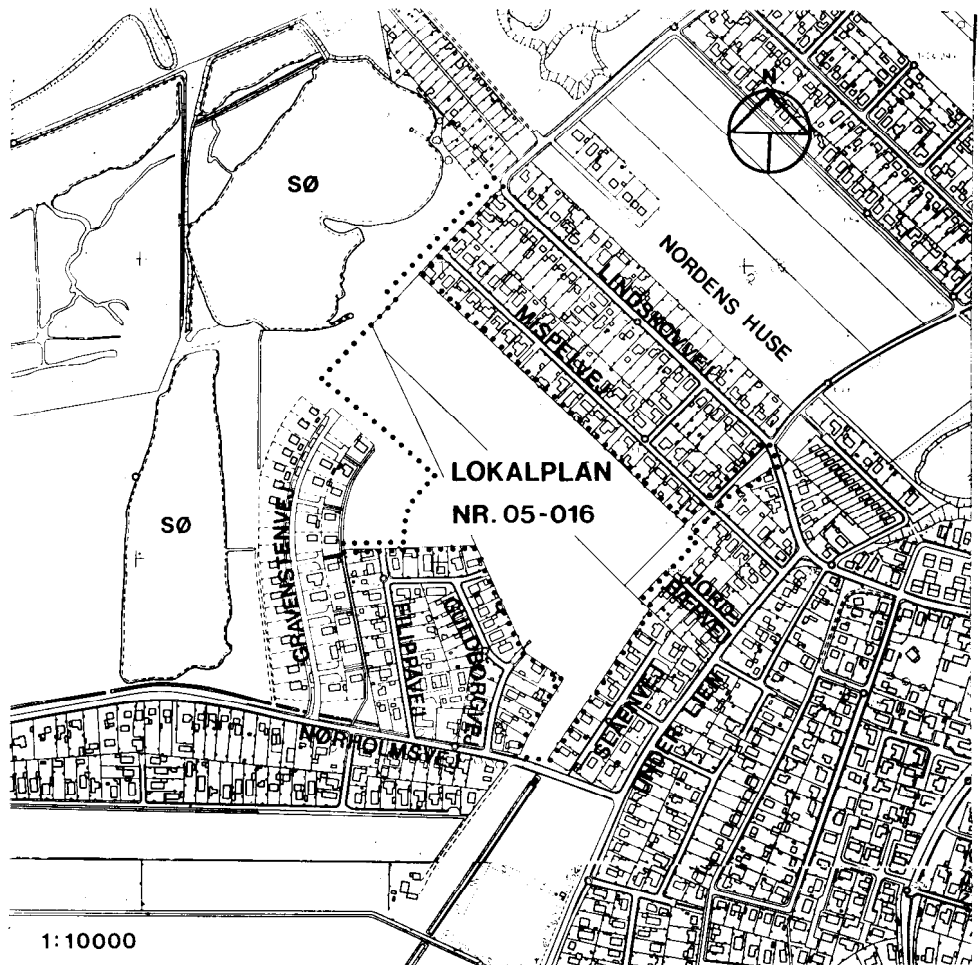
## LOKALPLAN

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| 1. Lokalplanens formål                          | 1. |
| 2. Lokalplanens område                          | 1. |
| 3. Områdernes anvendelse                        | 1. |
| 4. Udstykning                                   | 2. |
| 5. Vej- og stiforhold                           | 2. |
| 6. Ledningsanlæg                                | 3. |
| 7. Bebyggelsens omfang og placering             | 4. |
| 8. Bebyggelsens ydre fremtræden                 | 4. |
| 9. Ubebyggede arealer                           | 5. |
| 10. Grundejerforening                           | 5. |
| 11. Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse | 6. |
| 12. Ophævelse af lokalplan                      | 6. |
| Vedtagelsespåtegning                            | 6. |
| Bilag nr. 1                                     |    |
| Bilag nr. 2                                     |    |



REDEGØRELSE





### Lokalplanens område og baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af boligselskabet Cimbria's planer om at opføre et almennyttigt boligbyggeri på de ledige arealer vest for bebyggelsen langs Mispelvej. Byggeriet er planlagt til at omfatte ca. 190 boliger, herunder ca. 22 ungdomsboliger og ca. 13 ældreboliger.

I tilknytning til Cimbria's bebyggelse skal der udlægges opholdsarealer. På samme måde er der i lokalplan 05-005 for rækkehusene ved Filippavej og i deklarationen for bebyggelsen langs Gravenstenvej udlagt fælles opholdsarealer til beboerne, og der er samtidig fastsat bestemmelser om udlæg og administration af opholdsarealer fælles for beboerne i hele kvarteret. I denne lokalplan fastlægges, hvilke rettigheder og forpligtelser grundejere inden for lokalplanområdet har over for de opholdsarealer, som er fælles for hele kvarteret.

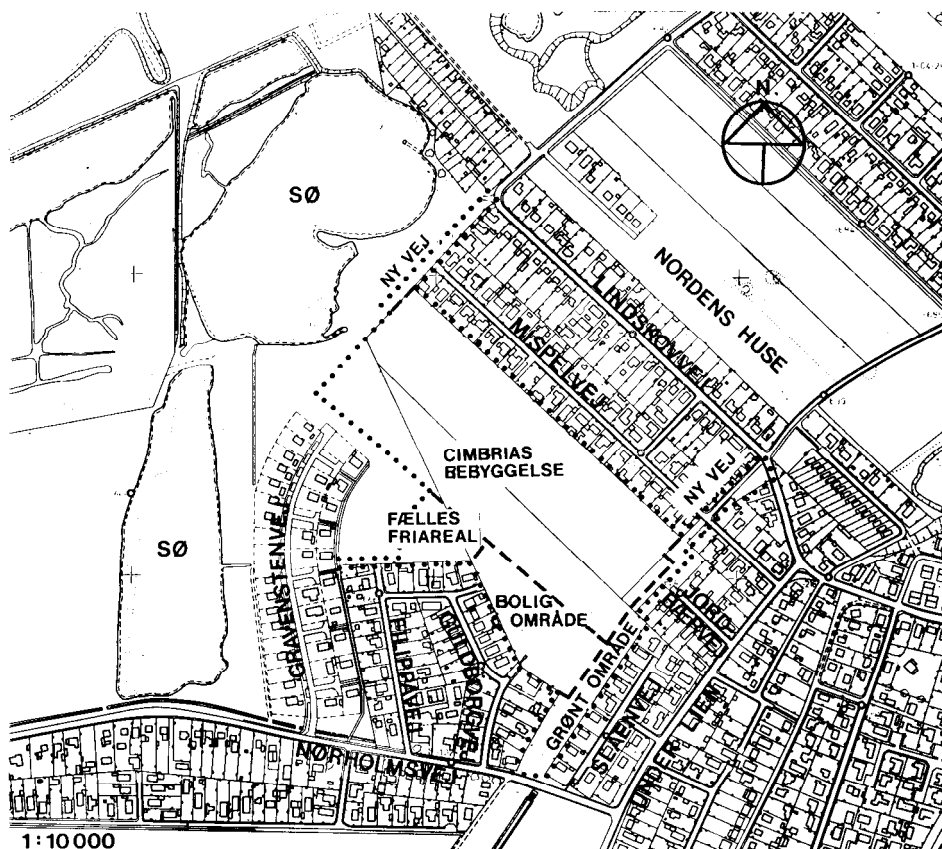
### Lokalplanens indhold

I lokalplanen reserveres to områder til boligbebyggelse. Et til Cimbria's bebyggelse og ét til et mindre boligområde ved Guldborgvej.

Cimbria's bebyggelse skal opføres som en tæt, lav bebyggelse med række-, kæde- og gårdhuse fordelt på 4 boliggrupper.







Bygningerne skal udføres med ydervægge af tegl, som eventuelt kan vandskures og males eller kalkes. Tagene skal være symmetriske sadeltage, dækket med tegl eller andet materiale med tilsvarende karakter. Udhuse og carporte kan udføres af andre materialer. Bebyggelsens opholdsarealer skal anlægges i den sydvestlige del af området og mellem boliggrupperne. Lokalplanen giver mulighed for at anlægge grøfter og mindre søer på opholdsarealerne. Illustrationsplanen, side 2, viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og opholdsarealer kan udformes.

Adgangsveje, parkeringsarealer og forskellige stianlæg skal placeres umiddelbart bag bebyggelsen langs Mispelvej i en afstand af mindst 5 meter fra skellet. På parkeringsarealerne kan opføres carporte. Der bliver vejadgang til bebyggelsen både fra nordøst og sydøst. Her skal anlægges to nye veje henholdsvis i forlængelse af Mølholmsvej og i forlængelse af G1. Åvej. Den sidstnævnte vej tilsluttes i første omgang kun Mispelvej og videreføres ikke til Lindskovvej, før der er anlagt en ny vej fra G1. Åvejs udmunding i Lindskovvej til Mølholmsvej. Indtil videre vil den sydøstlige del af Mispelvej altså blive belastet af en del af trafikken til den nye bebyggelse. G1. Åvej vil i denne periode være lukket for udkørsel til Lindskovvej. Til den nordøstlige vej bliver der udkørsel fra Mispelvej. Se kortet side 6 og lokalplanens bilag nr. 2, som viser udformningen af det fuldt udbyggede vejssystem.

I boligområdet ved Guldborgvej kan der både opføres fritliggende énfamiliehuse, dobbelthuse og række-, kæde- og gårdhuse. Bebyggelsesprocenten for området er fastsat til 25,

hvilket giver mulighed for f.eks. at opføre 25-30 boliger i et tæt, lavt byggeri. For den enkelte bygnings udformning fastsætter lokalplanen, at taget skal være et symmetrisk sadeltag med en hældning på 45-50°. Taget skal udføres af tagsten eller -plader med en mørk farve. Bestemmelserne gælder ikke for carporte og udhuse.

Området skal have vejadgang fra Guldborgvej via de eksisterende stigenemføringer. Begge stigenemføringer kan udnyttes, hvis det skønnes hensigtsmæssigt. Lokalplanen sikrer, at eventuelle fælles parkeringspladser holdes mindst 2,5 m fra skel mod grundene langs Guldborgvej.

Centralt placeret i området skal der indrettes ét eller flere opholdsarealer fælles for beboerne i området. Det samlede areal af de fælles opholdsarealer skal svare til mindst 15% af områdets areal.



Lokalplanområdet og rækkehusene ved Filippavej, set fra øst.

I forlængelse af den sydøstlige tilkørsel til Cimbria's bebyggelse og over til Nørholmsvej udlægger lokalplanen et 6-40 meter bredt offentligt grønt område, som blandt andet skal indeholde en hovedsti. Fra Slåenvej og Jordbærvej skal der være stiforbindelse til hovedstien. Lokalplanen sikrer, at der med udgangspunkt i denne hovedsti og stierne, der anlægges i forbindelse med Cimbria's bebyggelse, anlægges et sammenhængende stisystem i hele lokalplanområdet. Se illustrationsplanen, side 2.

Lokalplan 05-016 omfatter også område B i lokalplan 05-005 uden dog at ophæve bestemmelserne i denne lokalplan. I lokalplan 05-005 udlægges området til fælles friareal for beboerne langs Gravenstenvej og beboerne inden for lokalplan 05-005's og 05-016's område. Lokalplan 05-016 ændrer ikke dette forhold men fastslår, at Boligselskabet Cimbria og beboerne i det nye boligområde ved Guldborgvej skal bidrage til ren- og vedligeholdelse af arealet. Desuden betinges, at arealet skal være anlagt, inden nye boliger inden for lokalplanområdet tages i brug.

## Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning

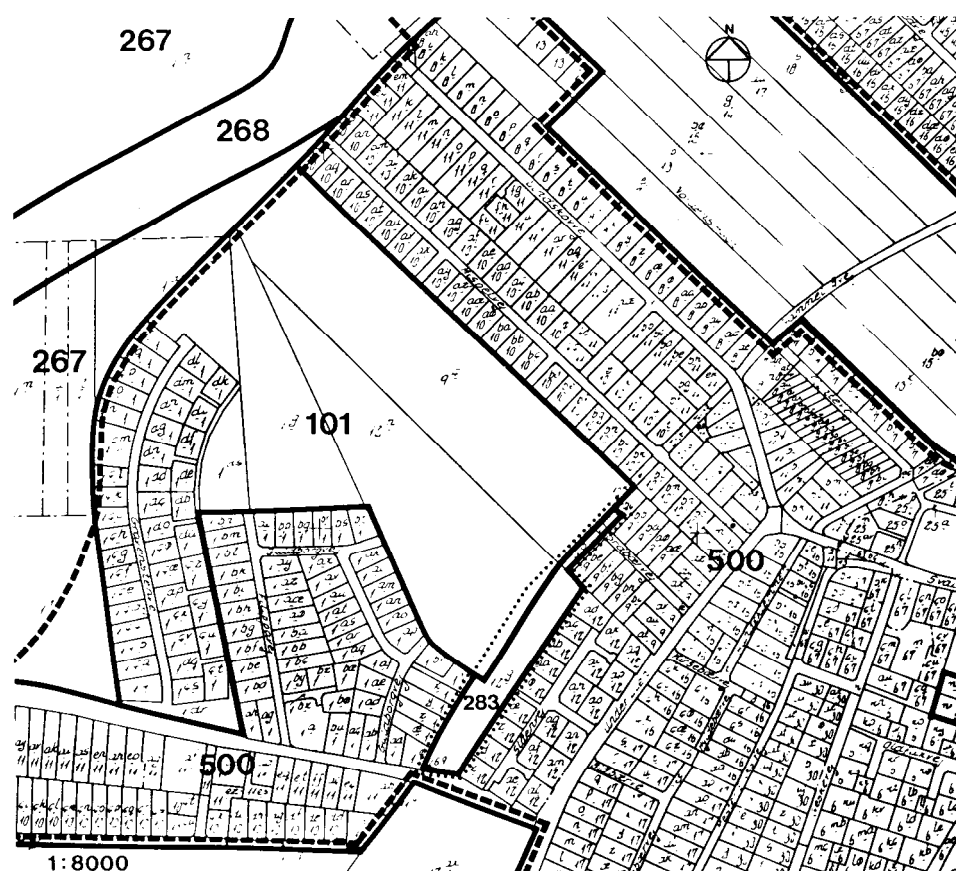
### 1. Kommunens § 15-rammer.

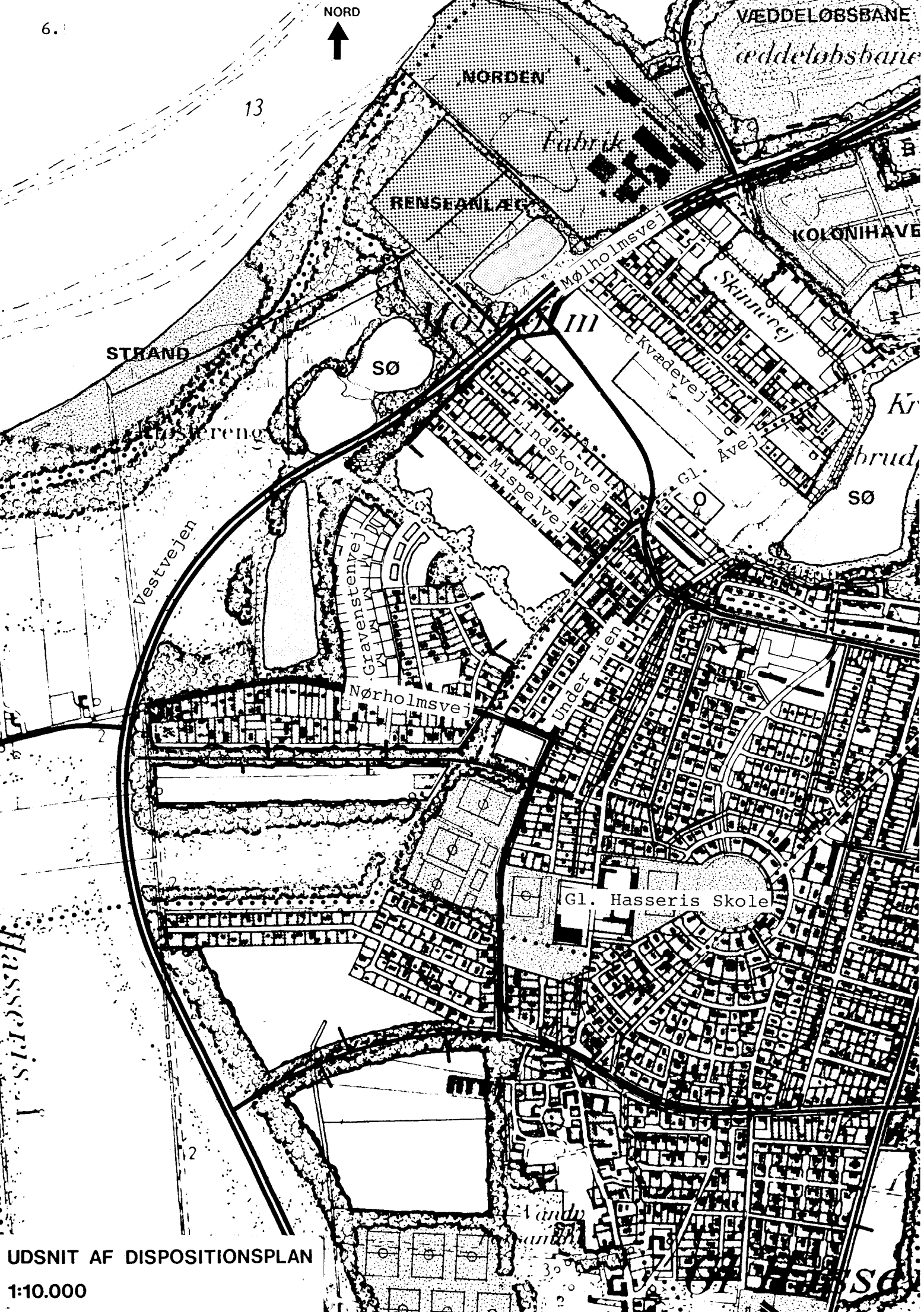
Kommunen og miljøministeriet, planstyrelsen, har i 1975 indgået en aftale om rammer for de nærmeste års byudvikling i kommunen. Rammerne er midlertidige og skal kun gælde, indtil Aalborg kommune i løbet af 1983-84 har udarbejdet en kommuneplan for hele kommunen. Rammerne kaldes § 15-rammer efter den paragraf i kommuneplanloven, hvori de omtales.

Lokalplanens boligområder A og B udgør sammen med lokalplan 05-005's område og bebyggelsen langs Gravenstenvej rammernes område nr. 101. Se kortet nedenfor. For dette område gælder, at arealerne skal udlægges til boligformål m.v., og at de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser skal fastlægges. Endvidere skal det sikres, at mindst 15% af området anvendes til større, samlede friarealer fælles for området.

Område nr. 101 har et samlet areal på ca. 180.000 m<sup>2</sup>. I forbindelse med bebyggelsen ved Gravenstenvej er der udlagt ca. 5.500 m<sup>2</sup> grønt område fælles for beboerne, mens lokalplan 05-005 udlægger et friareal på ca. 2.500 m<sup>2</sup> fælles for områdets beboere samt et friareal på ca. 7.500 m<sup>2</sup> fælles for beboerne ved Gravenstenvej og beboerne inden for lokalplan 05-005 og 05-016's områder. I lokalplan 05-016 udlægges mindst 20.000 m<sup>2</sup> opholdsareal ved Cimbria's bebyggelse og det sikres, at mindst 15% af det nye boligområde ved Guldborgvej udlægges til opholdsareal fælles for beboerne i området. Sammenlagt er der således sikret mere end 15% af område nr. 101 til friareal fælles for alle beboerne i kvarteret eller for beboerne i den enkelte bebyggelse.

Den nordlige tilkørsel til Cimbria's bebyggelse ligger i område nr. 267 og 268, der skal sikres til offentlig vej og offentligt, rekreativt område.





UDSNIT AF DISPOSITIONSPLAN  
1:10.000

Resten af lokalplanens område ligger i rammernes område nr. 500, der skal sikres til boligformål, bebyggelse til offentligt formål og visse typer af erhverv. Desuden skal der fastlægges de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med bestemmelserne for område nr. 500, da en del heraf udlægges til offentligt, rekreativt område. Desuden nødvendiggør lokalplanen en mindre udvidelse mod syd af område nr. 101.

Ved udarbejdelse af tillæg nr. 76 til § 15-rammerne, bringes § 15-rammerne og lokalplanen i overensstemmelse. Det nye rammeområde til offentligt, rekreative formål benævnes nr. 283. Se kortet side 5. Tillægget skal godkendes af Nordjyllands amtsråd, før byrådet kan vedtage lokalplanen endeligt.\*

## 2. Bolig- og befolkningsprognose.

Sektorplaner 1984-95 er udarbejdet på grundlag af bolig- og befolkningsprognose 1984-95, som indeholder en BASIS-prognose samt en række alternativprognoser. BASIS-prognosen for planområde 5, Hasseris, bygger blandt andet på en jævn udbygning i løbet af 1980'erne af de ledige byzonearealer i Mølholm. For arealerne vest for Mispelvej regnes med, at der vil blive færdiggjort 90 nye boliger i 1987 og 90 nye boliger i 1988.

På baggrund af de aktuelle byggeplaner i området vil den bolig- og befolkningsprognose, som skal ligge til grund for dette års sektorplaner, blive udarbejdet med udgangspunkt i, at der vil blive færdiggjort 90 nye boliger i 1985, 90 nye boliger i 1986 og 10 nye boliger i 1987 på arealerne vest for Mispelvej.

## 3. Vestvejen og lokalplan 05-001

I 1977 blev beliggenheden af en eventuel tredje forbindelse over Limfjorden fastlagt. Samtidig besluttede byrådet, at arealerne til de tilsluttede vejanlæg skulle sikres blandt andet ved udarbejdelse af lokalplanen. En vigtig del af de nye vejanlæg er den såkaldte Vestvej, som fra fjordforbindelsen skal passere vest om Aalborg og tilsluttes motorvejen ved Dall.

Samtidig med at byrådet fastlagde beliggenheden af Vestvejen, blev der udarbejdet en dispositionsplan for arealanvendelse og vej- og stibetjening af områderne langs vejen. Et udsnit af denne plan er vist på side 6.

I lokalplan 05-001, Renseanlæg ved Norden, er der umiddelbart vest for lokalplan 05-016's område reserveret arealer til Vestvejen. I den nordøstlige ende af lokalplan 05-016's område ligger Vestvejen umiddelbart op ad lokalplangrænsen, mens afstanden øges til ca. 100 m i den nordvestlige del. Inden for lokalplan 05-001's område er der reserveret areal til støjskærme og -vold. Arealet mellem vejen og lokalplangrænsen er udlagt til offentligt rekreativt område.

---

\*) Det omtalte tillæg nr. 76 er godkendt af Nordjyllands amtsråd den 23. november 1983.

#### 4. Kvarterets fælles friarealer.

I deklARATIONEN for bebyggelsen langs Gravenstenvej er der fastlagt et fælles grønt område ved Nørholmsvej og i forbindelse hermed en sti langs bebyggelsens østside. Ifølge deklARATIONER vil fællesarealerne ved senere udstykning af naboarealerne blive udvidet med fælles grønt område samt fælles vej- og stiarealer. Grundejerforeningen "Fjordparken" er forpligtet til at ren- og vedligeholde fællesarealer.

Ved udarbejdelsen af lokalplan 05-005 blev det fælles grønne område udvidet med et grønt område på ca. 7.500 m<sup>2</sup>, beliggende øst for Filippavej. Fra den tidligere nævnte sti og til det nye grønne område udlagde lokalplanen en fælles sti i en bredde på 5 m. Ifølge lokalplanen skal såvel stien som det grønne område være fælles for beboerne langs Gravenstenvej, beboerne i den nye rækkehusbebyggelse ved Filippavej og beboerne inden for lokalplan 05-016's område. De respektive beboerforeninger skulle være fælles om vedligeholdelse og drift.

Lokalplan 05-016 omfatter også det grønne område ved Filippavej og fastslår, at beboerne i lokalplanområdet skal være med til at ren- og vedligeholde området. Vest for bebyggelsen langs Slåenvej udlægges et offentligt, grønt område. De øvrige grønne områder udlægges lokalplanen ved de enkelte bebyggelser. Ren- og vedligeholdelse af disse områder skal foretages i fællesskab af ejerne af boliger i den bebyggelse, hvortil det pågældende område hører.

#### 5. Vej- og stiplaner.

Umiddelbart vest for lokalplanområdet er der, som nævnt under pkt. 3, reserveret arealer til den nye Vestvej. Ifølge sektorplan 1984-95 forventes vejen anlagt efter 1995. Den nordvestlige tilkørsel til Cimbria's bebyggelse vil komme til at ligge mellem Vestvejens støjvolde og -skærme og den nuværende bebyggelse ved Mispelvej/Lindskovvej .

Lindskovvej skal ikke tilsluttes direkte til Vestvejen. Derimod påtænkes i forbindelse med byggemodningen af arealerne ved Nordens Huse anlagt en tilslutningsvej med forbindelse til Lindskovvej ved Gl. Åvej. Anlægstidspunktet for denne vej er endnu ikke fastlagt.

Fra sydøst skal tilkørsel til Cimbria's bebyggelse indtil videre ske fra Mispelvej. Når tilslutningsvejen over arealerne ved Nordens Huse er etableret forlænges tilkørselsvejen til Lindskovvej, og den sydøstlige del af Mispelvej lukkes ved tilkørselsvejen. Se kortet side 6 og lokalplanens bilag nr. 2.

I lokalplanen reserveres arealer til en hovedsti fra Lindskovvej til Nørholmsvej i forlængelse af en kommende hovedsti langs Gl. Åvej. Hovedstien påregnes anlagt samtidig med etableringen af tilkørselsvejen til Cimbria's bebyggelse.

## 6. Kollektiv trafik.

Området betjenes af buslinie 3 med endestation for enden af Mølholmsvej og buslinierne 5, 6 og 19 ad Under Lien og Nørholmsvej. Der bliver stiforbindelse fra området til alle buslinierne.

## 7. Fjernvarmeforsyning.

Mølholmområdet forsynes med fjernvarme via en hovedledning fra Gammel Hasseris. Hovedledningen passerer lokalplanområdet langs den planlagte hovedsti og fortsætter herfra til boligområderne nordøst for Lindskovvej og omkring Vester Fælledvej. Ifølge sektorplan 1984-95 påtænkes disse områder tilsluttet fjernvarmeforsyningen i 1984. Hovedledningen er dimensioneret med henblik på forsyning af såvel nye som eksisterende boligområder i Mølholm, og således at der eventuelt kan etableres en fjernvarmecentral i Mølholm til forsyning af Hasseris i en nødsituation.

## 8. Kloakering.

Lokalplanens område skal separatkloakeres. Spildevand fra boligerne ledes gennem rørledninger til hovedkloakledningen, som ligger i området. Regnvand fra hustage, veje og andre befæstede arealer ledes enten via grøfter eller via rørledninger til søerne nord for lokalplanens område.

## 9. Skole samt institutioner for børn og unge.

Lokalplanens område ligger i G1. Hasseris skoledistrikt. Udbygningen af området er i overensstemmelse med skolevæsenets ønsker til befolkningsudviklingen i distriktet. Befolknings-tilvæksten vil give en god udnyttelse af skolens kapacitet.

De nærmest beliggende institutioner til betjening af områdets børn og unge omfatter én vuggestue på Kastetvej og børnehave ved G1. Hasseris skole samt børnehave, fritidshjem og fritids- og ungdomsklub ved Vesterkæret. Ved G1. Åvej er der en børnehave under opførelse. Den forventes taget i brug 1. juli 1983.

## Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Aalborg kommune kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under farudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

De ejendomme, der omfattes af lokalplanens område D og E, udlægges til offentlige formål. Ejendommene ejes af Aalborg kommune.



LOKALPLAN



## AALBORG KOMMUNE

Lokalplan nr. 05-016  
for et område mellem Mispelvej og Filippavej m.fl. i Mølholm.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2, stk. 2.1 nævnte område.

### 1. Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanen har til formål at fastlægge rammerne for indretningen af to boligområder og en række rekreative arealer inden for ovennævnte område, således
- at bebyggelsen gives et ensartet præg,
  - at bebyggelse samt vej-, parkerings- og stianlæg placeres med mindst mulig genevirkning for den omgivende boligbebyggelse,
  - at veje og stier gives en trafiksikker udformning med hensyntagen til de svage trafikanter, og
  - at der anlægges stier, som giver en let adgang såvel fra de nye som fra de eksisterende boliger til kvarterets rekreative arealer og hovedstier.

### 2. Lokalplanens område

- ./.. 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag nr. 1 og 2, og omfatter følgende matr.nre. :

#### G1. Hasseris by, Hasseris

del af 1 g, del af 1 n\_, del af 1 du, 9 c, del af 9 bc, del af 9 bd, 10 k, del af 10 s, del af 10 bl, 11 bt, 11 bu, del af 11 eæ, del af 12 g og 69,

samt alle parceller, der efter den 1/3 1983 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i områderne A, B, C, D og E. Område D underopdeles i områderne D1 og D2.

### 3. Områdernes anvendelse

- 3.1 Område A må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af række-, kæde- og gårdhuse og lignende tæt, lav bebyggelse med tilhørende fælleshuse, udhuse og carporte. I fælleshuse kan indrettes børneinstitutioner, værkstedsfaciliteter, vaskeri, butik og lignende til betjening af områdets beboere.
- 3.2 Område B må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af parcelhuse (fritliggende énfamiliehuse, dobbelthuse samt række-, kæde- og gårdhuse og lignende).

2.

- 3.3 I område B kan Aalborg kommune tillade, at der i boligerne drives et sådant erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,
- at erhvervet udføres af den, der bebor den pågældende bolig,
  - at det pågældende erhverv efter Aalborg kommunes skøn drives på en sådan måde, at områdets karakter af boligområde ikke brydes og bygningens karakter af beboelsesbygning ikke forandres (f.eks. ved skiltning eller på anden måde),
  - at erhvervet ikke medfører ulempe for de omboende, og
  - at erhvervet ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til ved den pågældende bolig.
- 3.4 Område C er udlagt til fælles friareal for lokalplanområdetets beboere i forening med beboerne i de på bilag nr. 1 med gråtone viste områder, jvf. afsnit 3, stk. 3.2.1 i lokalplan 05-005.
- 3.5 Område D udlægges til offentligt formål og må kun anvendes til vej og sti med tilhørende rabatter, oversigtsarealer m.v.
- 3.6 Område E udlægges til offentligt formål og må kun anvendes til park og lignende rekreative anlæg samt sti.
- 3.7 Inden for lokalplanens område kan der opføres transformestationer og lignende tekniske anlæg til forsyning af kvarteret, når de placeres og udformes under hensyntagen til udformningen af bebyggelsen og de ubebyggede arealer.

#### 4. Udstykning

- 4.1 I område B kan grunde udstykkes med en størrelse på mindst 150 m<sup>2</sup>.

#### 5. Vej- og stiforhold

##### Område A

- 5.1 Vejadgang må kun etableres, som vist i princippet på bilag nr. 2.
- 5.2 Parkeringsarealer og adgangsvej til parkeringsarealer skal placeres i den nordøstlige del af området, som vist på bilag nr. 2.
- Adgangsvejen skal udformes, således at den ikke frister til større kørehastighed end 30 km/t.
- 5.3 Adgangsvej, stier og parkeringsarealer må ikke placeres nærmere end 5 m fra lokalplangrænsen.
- 5.4 I byggeområderne kan anlægges lokalveje, der giver kørende adgang fra adgangsvejen til den enkelte bolig.

Lokalveje skal udformes, således at de ikke frister til større hastighed end 15 km/t, og de skal så vidt muligt udformes, således at de er anvendelige til ophold og leg.

- 5.5 Der skal anlægges et stisystem, som sikrer stiforbindelse fra parkeringsarealer og de fælles opholdsarealer til den enkelte bolig. I byggeområderne kan stiforbindelse sikres via lokalveje. Der skal anlægges stiforbindelser mellem de enkelte byggeområder.

Det samlede stisystem skal have forbindelse med de eksisterende stier i naboområderne, som vist på bilag nr. 2, og skal tilsluttes den nye hovedsti inden for lokalplanens område.

#### Ømråde B

- 5.6 Vejadgang skal etableres fra Guldborgvej på ét eller to steder, som vist på bilag nr. 2.

- 5.7 Der skal etableres et stisystem, som sikrer stiforbindelse fra den enkelte bolig til områdets fælles opholdsarealer, til hovedstien i område E og til område C.

- 5.8 Der skal sikres stiforbindelse fra den sydligste af de mulige vejadgange fra Guldborgvej til hovedstien i område E.

- 5.9 Fælles parkeringspladser må ikke etableres nærmere end 2,5 m fra lokalplangrænsen.

#### Ømråde D

- 5.10 Til område D1 skal der etableres adgang for kørende fra Mispelvej.

- 5.11 Den sydøstlige tilkørsel til område D2 fra Mispelvej forudsættes lukket, når Lindskovvej er omlagt, og der er etableret en ny vejforbindelse fra Mispelvej til den omlagte Lindskovvej.

#### Ømråde E

- 5.12 Der skal etableres stiforbindelse fra Jordbærvej og Slåenvej til området, som vist på bilag nr. 2.

#### Alle områder

- 5.13 Veje, stier og parkeringsarealer skal udformes efter en samlet plan, som skal godkendes af Aalborg kommune.

### 6. Ledningsanlæg

- 6.1 E1-ledninger, tv-kabler og lignende må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabel.

- 6.2 Der må ikke etableres udvendige, individuelle antenneanlæg.

## 7. Bebyggelsens omfang og placering

### Område A

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 25.
- 7.2 Boligbebyggelse, udhuse, carporte og fælleshuse skal placeres inden for de byggeområder, som er vist på bilag nr. 2. Carporte kan også placeres på parkeringsarealerne.
- Bebyggelsen skal opføres efter en samlet plan, omfattende mindst ét byggeområde. Planen skal godkendes af Aalborg kommune.
- 7.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m over det for byggeområdet fastsatte niveauplan, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.4 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.

### Område B

- 7.5 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 25.
- 7.6 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.7 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.
- 7.8 Bygninger og faste hegn må ikke opføres nærmere end 10 m fra grænsen mod område E.

### Område E

- 7.9 I området kan opføres enkelte mindre bygningsanlæg til brug ved områdets anvendelse som offentligt, rekreativt område.

## 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Område A

- 8.1 Bebyggelsen skal udføres med ydervægge af tegl. Væggene kan vandskures og kalkes/males eller iøvrigt behandles som facademur. Udhuse og carporte kan udføres af andre materialer.
- 8.2 Tagene skal være symmetriske sadeltage dækket med tegl eller anden form for tagsten/-plade med tilsvarende ydre fremtræden.
- 8.3 Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 45° og 50°.
- 8.4 Udvendige bygningssider, herunder tage, ydervægge, vinduer, døre m. v. samt faste hegn, carporte og lignende,

må kun fremtræde i farver inden for en af Aalborg kommune godkendt farveskala.

#### Ømråde B

8.5 Tage på beboelsesbygninger og fælleshuse skal være symmetriske sadeltage og skal fremtræde i en mørk farve.

8.6 Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 45° og 50°.

#### Ømråde A og B

8.7 Ingen form for skiltning eller reklamering må finde sted. Denne bestemmelse gælder ikke for de boliger og fælleshuse, hvor der i henhold til afsnit 3, stk. 3.1 og 3.3 er meddelt tilladelse til udøvelse af erhvervsvirksomhed. Ved sådanne boliger og fælleshuse må skiltning eller reklamering dog kun finde sted med Aalborg kommunes tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

### 9. Ubebyggede arealer

#### Ømråde A

9.1 Der udlægges opholdsarealer til brug for beboerne i området, som vist i princippet på bilag nr. 2.

9.2 På opholdsarealerne kan anlægges mindre kanaler og søer til afledning af regnvand fra tage og befæstede arealer.

9.3 Terrænregulering, gravning af kanaler og søer, beplantning og anlæg iøvrigt af de ubebyggede arealer må kun ske efter en samlet plan, der er godkendt af Aalborg kommune.

#### Ømråde B

9.4 Mindst 15% af området skal udlægges til fælles opholdsareal for områdets beboere. Det fælles opholdsareal skal udlægges som ét eller flere større samlede arealer, der placeres centralt i området og om muligt i forbindelse med fælles opholdsarealer i tilstødende boligområder.

9.5 På arealer, der udstykkes til den enkelte bolig, må terrænreguleringer på mere end  $\pm 0,5$  m i forhold til det eksisterende terræn og nærmere skel end 1,0 m kun foretages med Aalborg kommunes tilladelse.

9.6 Heqn i skel mod vej, sti, fælles opholdsareal og områdets grænse må kun etableres som levende hegn. Hegn mod vej og sti skal plantes i en afstand af mindst 0,30 m fra skellinien, og således at bevoksningen til enhver tid kan holdes inden for skellinien.

### 10. Grundejerforening

#### Ømråde B

10.1 Hvis der findes mere end én juridisk person, som ejer af ejendom inden for området, skal der efter krav fra Aalborg kommune oprettes en grundejerforening.

10.2 Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse og renholdelse af veje, stier, fælles parkeringspladser og øvrige fælles friarealer.

10.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Aalborg kommune.

Område A og B

10.4 Grundejere i områderne, evt. repræsenteret ved grundejerforening eller lignende, skal sammen med grundejere og grundejerforeninger inden for de på bilag nr. 1 med gråtone viste områder forestå vedligeholdelse og renholdelse af det fælles friareal inden for denne lokalplan område C.

## 11. Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

11.1 Nye boliger i området skal tilsluttes det kommunale fjernvarmeanlæg og må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

11.2 Ny bebyggelse må ikke uden Aalborg kommunes tilladelse tages i brug, før der er etableret de til boligerne hørende vej- og stianlæg, legepladser, parkeringspladser og opholdsarealer.

11.3 Ny bebyggelse må ikke uden Aalborg kommunes tilladelse tages i brug, før det fælles friareal inden for område C er anlagt.

## 12. Ophævelse af lokalplan

12.1 Den lokalplan nr. 05-001 for et område vest for Aalborg by ud mod Limfjorden og umiddelbart sydvest for maskinfabrikken Norden, som blev offentliggjort den 17. maj 1979 og tinglyst den 9. august 1979, ophæves for nærværende lokalplan område D1.

## Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

*Aalborg byråd, den 28/11/1983.*

  
Kaj Kjær  
Borgmester

  
John Amtoft-Christensen  
Vicekontorchef



JS/mg

Ifølge landbruksministeriets skrivelse af 17. juni 1983, j.nr. U.J. 1897/1983, er ejendommen matr.nr. 1 du G1. Hasserris by, Hasserris udstykket i ejendommen matr.nre. 1 du og 1 ed, ibid. Lokalplanen omfatter herefter ikke nogen del af matr.nr. 1 du, hvorimod lokalplanen omfatter en del af matr.nr. 1 ed.

Lokalplanen er i medfør af kommuneplanlovens § 30 offentligt bekendtgjort den 21. december 1983, fra hvilken dato planen har retsvirkning.

Aalborg kommune, maqistratens 2. afdeling, den

29 DEC. 1983

e.b.  
J. Speich  
fm.

INDFØRT I DAGBOGEN FOR  
AALBORG BY-OG HERRFDSRET

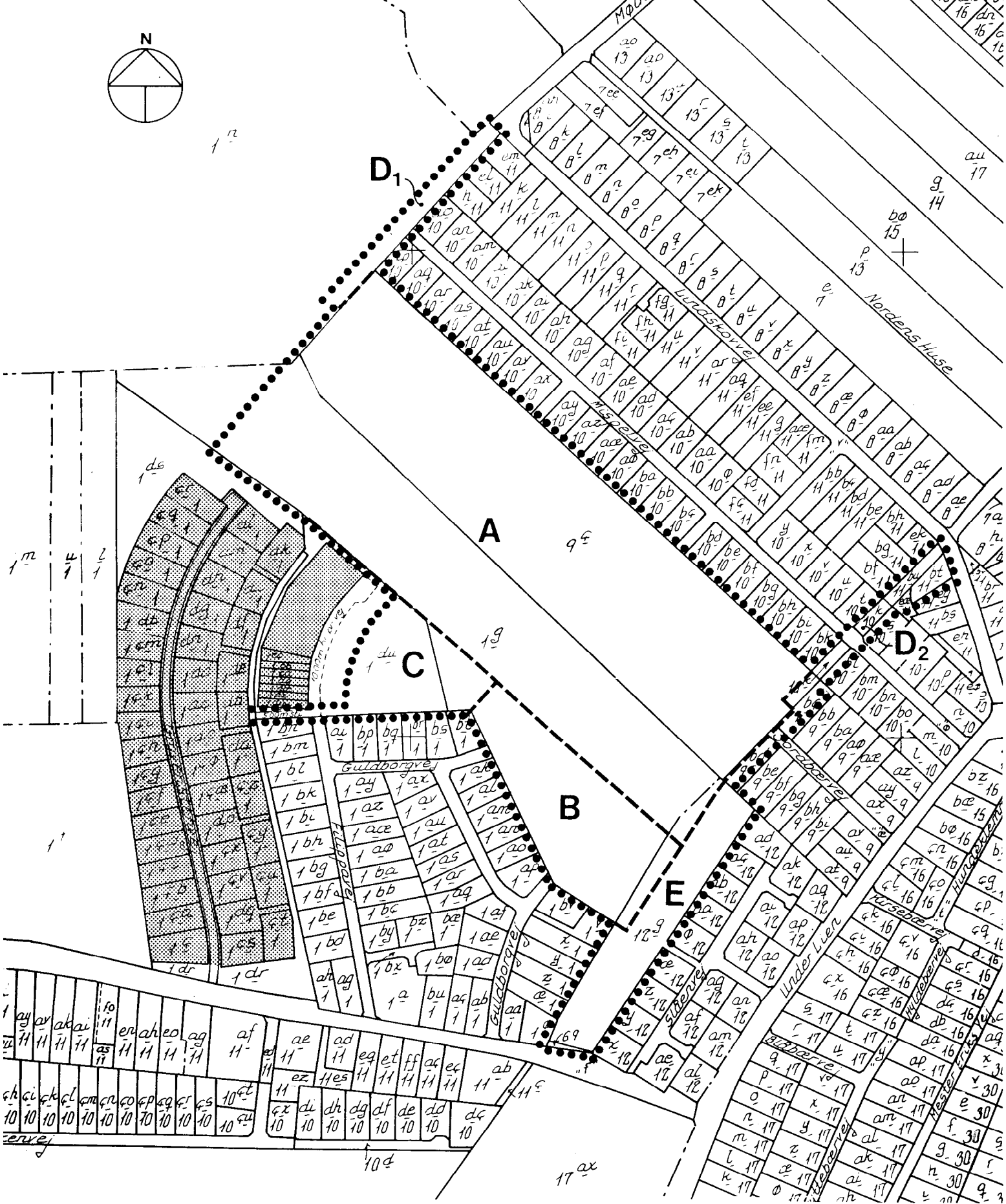
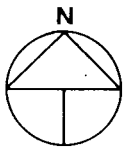
30.12.83 36696 - B

LYST

*J. Jensen*

*1BF*





SIGNATUR:

..... LOKALPLANGRÆNSE

----- OMRÅDEGRÆNSE

**LOKALPLAN 05-016**

**AALBORG KOMMUNE**

**PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET**

MÅL 1:4000

DATO 20.05.1983

BILAG NR.1



- SIGNATUR:
- ..... LOKALPLANGRÆNSE
  - OMRÅDEGRÆNSE
  - ..... DELOMRÅDEGRÆNSE
  - ➔ STIADGANG
  - ➔ VEJADGANG

