

LOKALPLAN 05-053

BOLIGOMRÅDE M.M. GL. HASSERIS ENGE
HASSERIS



AALBORG KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
JUNI 1999



Vejledning

En lokalplan fastlægger bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, stier, veje o.s.v. skal anvendes, placeres og udformes inden for et bestemt område.

Lokalplanen består af en **redegørelse** (grå sider) og **lokalplanbestemmelserne** (hvide sider) med vejledende forklaringer.

I **redegørelsen** fortælles kort om de eksisterende forhold inden for og omkring lokalplanområdet samt om, hvordan lokalplanen forholder sig til den øvrige planlægning.

Lokalplanbestemmelserne er bindende. **Illustrationer** samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne.

Efter **Planloven** har byrådet pligt til at udarbejde en lokalplan,

- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse,
- inden større byggeri, anlægsarbejde eller udstykning kan sættes igang.

Formålet med **lokalplanpligten** er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri. Et lokalplanforslag skal derfor offentliggøres i mindst 8 uger. Herefter vurderer Byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag og vedtager planen endeligt.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere omtalt i lokalplanen.

Yderligere oplysninger

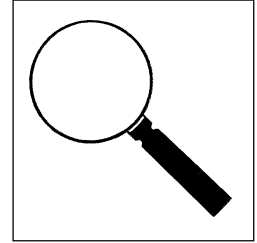
Aalborg Kommune, Teknisk Forvaltning,
Forstæder og Oplandsbyer,
Vesterbro 14, Postboks 765,
9100 Aalborg

Forsidebilledet viser Gl. Hasseris Enge set fra luften

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 05-053

Boligområde m.m. Gl. Hasseris Enge, Hasseris



Redegørelse (grå sider)

Lokalplanens formål	1
Lokalplanområdet	3
Lokalplanområdets omgivelser	3
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	4
Forholdet til kysten	4
Kommuneplanen	4
Bolig- og befolkningsprognose	5
Skole og institutioner	5
Trafik	6
Kollektiv trafik	6
Tekniske anlæg	6
Miljøforhold	6
Tilladelse fra anden myndighed	7

Lokalplanen (hvide sider)

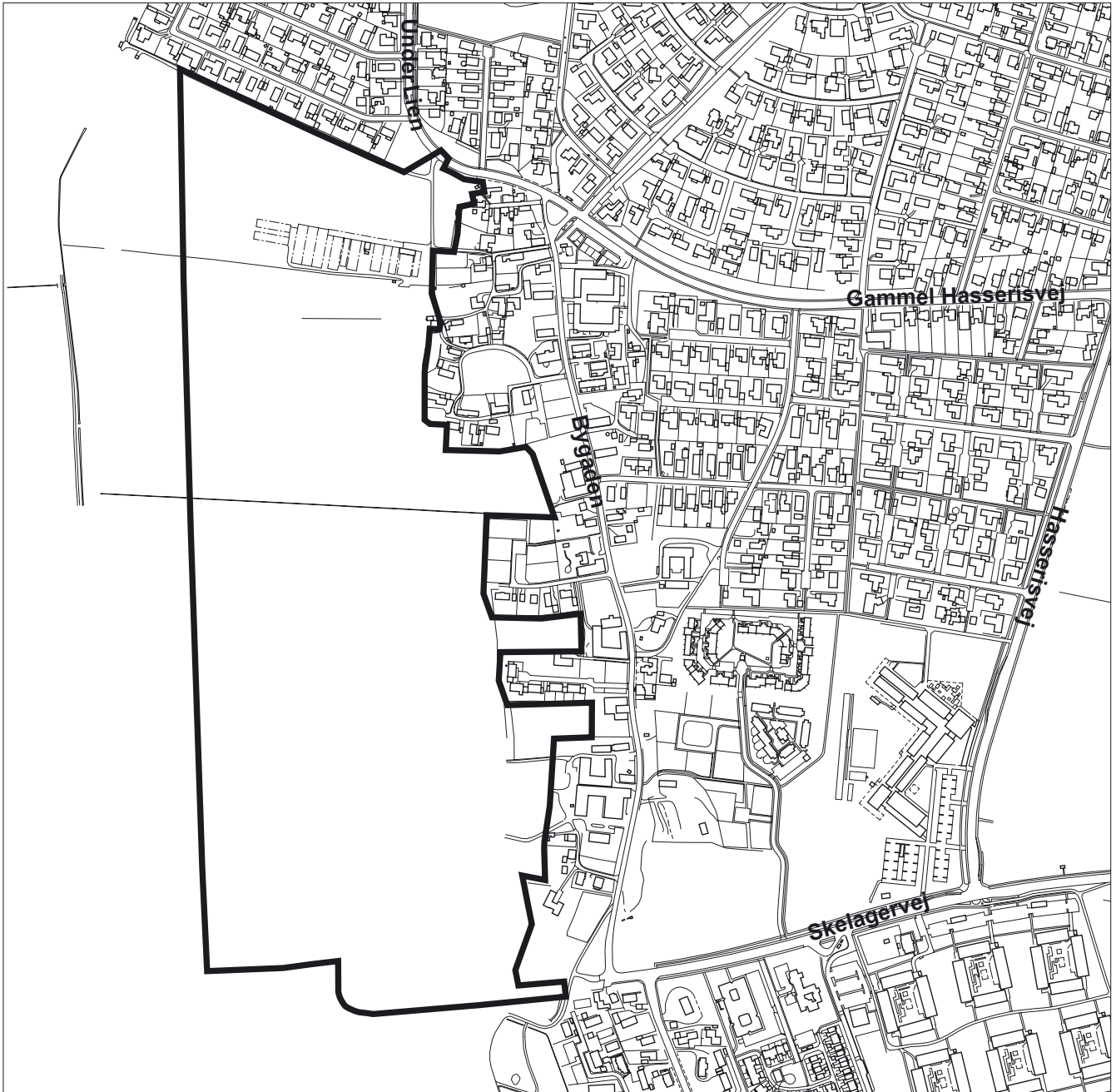
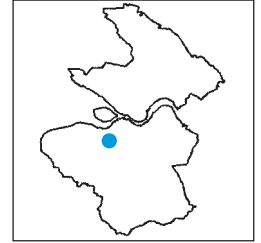
0. Indledning	1
1. Formål	2
2. Område og zonestatus	2
3. Arealanvendelse	2
4. Udstykning	4
5. Bebyggelsens placering og omfang	4
6. Bebyggelsens udseende	5
7. Ubebyggede arealer	5
8. Veje, parkering og stier	6
9. Tekniske anlæg	7
10. Miljø	7
11. Grundejerforening	8
12. Betingelser for at ny bebyggelse må tages i brug	8
Forholdet til Byplanvedtægt nr. 4 (Hasseris Kommune)	8
Forholdet til lokalplan 05-022 Gl. Hasseris Aalborg Sydvest-området	8
Retsvirkninger	9
Vedtagelse	9

Bilag

Matrikelkort	bilag nr. 1
Arealanvendelse	bilag nr. 2
Illustrationsplan	bilag nr. 3
Plantepincip til hegn	bilag nr. 4
Erhvervskategorier	bilag nr. 5
Støj fra trafik	bilag nr. 6

Redegørelse Lokalplan 05-053

Boligområde m.m. Gl. Hasseris Enge, Hasseris



Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanens formål

Udbygningen af området i Gl. Hasseris Enge skal ske på baggrund af en bebyggelsesplan for området. Lokalplanen er udarbejdet for at sikre, at bebyggelsesplanens hovedprincipper fastholdes og danner grundlaget for opførelse af bebyggelse i området.

Lokalplanen skal gøre det muligt at opføre en ny boligbebyggelse med tilhørende fællesanlæg vest for Bygaden på Gl. Hasseris Enge. Den nye bebyggelse vil komme til at indeholde maksimalt 210 boligenheder.



Redegørelse

Lokalplan 05-053

Boligområde m.m. Gl. Hasseris Enge, Hasseris



Eksempel på, hvordan hegnene kommer til at se ud

De fremtidige boliger skal kunne opføres enten som fritliggende parcelhuse (åben-lav bebyggelse) eller som helt eller delvist sammenbyggede række-, kæde- og gruppehuse (tæt-lav bebyggelse). Ny bebyggelse skal kunne opføres i op til 1½ etage ved åben-lav bebyggelse og 2 etager ved tæt-lav bebyggelse. Endvidere skal der være mulighed for, at der kan etableres børneinstitutioner.

Bebyggelseplanen er udformet således, at den nye bebyggelse respekterer og tager hensyn til Gl. Hasseris. Den nye bebyggelse skal opføres inden for 5 delområder, der er udformet, så de overvejende følger de oprindelige markskel. Inden for hvert delområde fastlægges det i bestemmelserne hvor mange boligenheder, der kan opføres.

Mellem delområderne er der udlagt store grønne kiler, der dels skal sikre at kikkene fra Gl. Hasseris kan bevares, dels sikre, at den nye bebyggelse ikke kommer til at fremtræde som en massiv mur. Arealet mellem den nye bebyggelse og Gl. Hasseris Landsby skal ligge som et grønt bælte, der adskiller landsby og den nye bebyggelse.

Langs delområdernes nordlige og sydlige afgrænsninger skal der etableres beplantningsbælter. De eksisterende markveje i området er bevaret og fast-

holdes i deres nuværende form i planen. Derved kommer markvejene til at ligge langs delområderne.

Området skal trafikbetjenes fra henholdsvis Under Lien og Skelagervej. For at sikre, at den nye stamvej gennem området ikke bliver et alternativ til Bygaden for andre bilister, bliver den nye stamvej lukket på midten for gennemkørende trafik. Det betyder, at de 2 nordligste delområder skal vejbetjenes fra Under Lien og de 4 sydligste fra Skelagervej. Vejen bliver forsynet med indsnævringer, hvor den krydser de grønne kiler mellem byggeområderne. Indsnævringerne skal udformes under hensyntagen til en evt. fremtidig busrute gennem området, og der bliver mulighed for at etablere en bussluse mellem de to vejstykker.

Lokalplanen skal sikre, at den nye bebyggelse i området bliver opført i høj kvalitet med former, farver og materialer, der skaber en arkitektonisk helhed. Ved at sikre, at den nye bebyggelse ikke opføres i direkte tilknytning til Gl. Hasseris, gives der mulighed for, at det nye boligområde kan afspejle den tid bebyggelserne opføres i. Det nye område skal ikke være en nyfortolkning af landsbyen, og derfor er det heller ikke lokalplanens formål at sikre en overenstemmelse med bebyggelsesstilen i Gl. Hasseris, idet den nye bebyggelse kommer til at ligge frit, uden direkte tilknytning til Gl. Hasseris.



Kik udover engene

Redegørelse Lokalplan 05-053

Boligområde m.m. Gl. Hasseris Enge, Hasseris



Lokalplanen fastlægger retningslinier for, hvordan ny parcelhusbebyggelser skal placeres på grunden. Det skal være muligt at opføre nye bebyggelser i op til to etager ved tæt-lav bebyggelse, for at give mulighed for at udnytte den fine udsigt i området.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er et 35 ha stort lavtliggende område, der ligger umiddelbart vest for Gl. Hasseris Landsby. Gennem de sidste 30 år har området ligget i byzone. Området benyttes i dag som landbrugsareal til dyrkning og græsning. Mod vest er der en meget smuk udsigt over engene mod Drastrup, en udsigt lokalplanen sikrer bliver bevaret.

Lokalplanområdets omgivelser

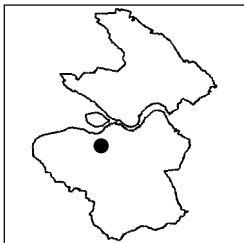
Lokalplanområdet støder mod vest op mod landsbyen Gl. Hasseris, som overvejende består af boliger og gårde.

Da Gl. Hasseris allerede på et meget tidligt tidspunkt er blevet omfattet af en bevarende lokalplan, kan byen i dag opleves som et smukt vejforløb med store gårde på begge sider af Bygaden.

Den unikke landsbystruktur åbner for værdifulde og fine udsigter fra Bygaden udover Gl. Hasseris Enge. Disse udsigter er søgt bevaret og fastholdt i denne lokalplan. Indimellem gårdene omkring Skomagergyden, Tømrergyden, Snedkergyden og Skræddergyden kan bebyggelsesmiljøet endnu opleves som et tæt landsbyområde.



Et af de grønne friarealer mellem to storparceller



Redegørelse

Lokalplan 05-053

Boligområde m.m. Gl. Hasseris Enge, Hasseris

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Forholdet til kysten

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, der er fastlagt som et 3 km bælte langs de danske kyster.

Inden for området åbner lokalplanen kun mulighed for bebyggelse i 1½ og 2 etager, og da Gl. Hasseris Enge er et meget lavtliggende område (kote 2-4), skønnes det, at den kommende bebyggelse ikke vil ændre den nuværende karakter af udsigten fra Limfjorden ind over byen.

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanen, men der har hidtil ikke været udarbejdet rammer for området. Derfor er der udarbejdet et tillæg nr. 2.48 til kommuneplanen for et nyt rammeområde **B8, Gammel Hasseris Landsby**. En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde **T1** og **B1, Gammel Hasseris Landsby**.

Inden for område B8 er anvendelsen fastlagt til boligformål (åben-lav eller tæt-lav bebyggelse), institutioner, tekniske anlæg og rekreative formål.



Princip for bebyggelse, der relateres til alléen og stien.

Redegørelse Lokalplan 05-053

Boligområde m.m. Gl. Hasseris Enge, Hasseris



En af områdets eksisterende markveje

Rammerne fastlægger, at udbygningen af området skal ske i forlængelse af eksisterende bebyggelse, fra henholdsvis nord og syd.

I byplanrammerne er der henvist til bilag A: Erhvervskategorier. Dette bilag er i relevant omfang medtaget i lokalplanen som bilag 5.

Byplanvedtægt nr. 4, Hasseris Kommune

En del af lokalplanens område er omfattet af byplanvedtægt nr. 4 for den tidligere Hasseris Kommune.

Området er i byplanvedtægten udlagt til boligformål (åben-lav bebyggelse).

Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves Byplanvedtægt nr. 4 for området omfattet af lokalplan 05-053.

Lokalplan 05-022, Gl. Hasseris Landsby

En lille del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 05-022. Dette er området ved stamvejens tilslutning til Under Lien. For at sikre lokalplanområdet vejadgang, bliver denne lille del inddraget i lokalplanen.

Området er i lokalplan 05-022 udlagt til offentlige formål og tekniske anlæg (veje).

Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves lokalplan 05-022 for området omfattet af lokalplan 05-053.

Bolig- og befolkningsprognose

I Aalborg Kommunes seneste boligprognose for perioden 1997-2010 er der regnet med, at der i Gl. Hasseris Enge vil blive bygget omkring 250 boliger i denne periode. Lokalplanen giver mulighed for at opføre maksimalt 210 boliger i Gl. Hasseris Enge. Hvis udbygningen af området kommer til at ske hurtigere end hidtil skønnet, vil det selvsagt få betydning for befolkningsudviklingen i området.

Skole og institutioner

I de kommende år vil antallet af børn i Hasserisområdet stige generelt. Det betyder et øget behov for plads i børneinstitutioner og skoler - selv uden udbygning af Gl. Hasseris Enge.



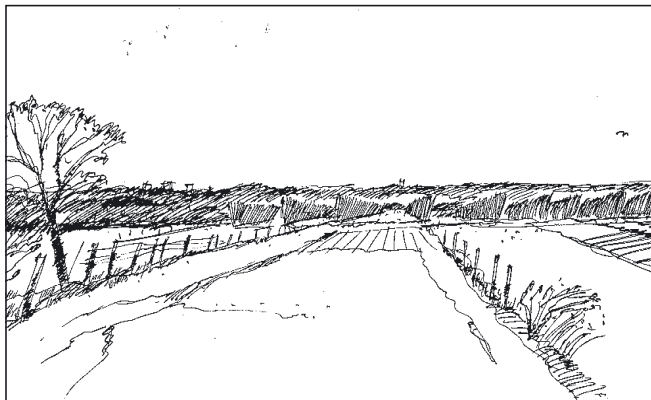
Eksisterende hegn i området



Redegørelse

Lokalplan 05-053

Boligområde m.m. Gl. Hasseris Enge, Hasseris



Engarealeme set fra vest

Det nye boligområde hører til Gl. Hasseris skoles distrikt. Denne skole kan ikke rumme det stigende antal skolebørn inden for de nuværende rammer, og der bliver derfor behov for udbygning i et vist omfang.

Jo hurtigere udbygningstakten for boligerne i Gl. Hasseris Enge bliver, jo større bliver behovet for udvidelser af skolen.

Trafik

Udbygningen af Gl. Hasseris Enge med ca. 210 boliger forventes sammen med den planlagte udbygning af Sorthøj at give en øget trafikbelastning på Hasserisvej og Skelagervej på 6-8%.

Ved den konkrete udformning af vejnettet i lokalplanområdet vil der blive valgt løsninger, der medvirker til at dæmpe trafikhastigheden.

Der er reserveret areal vest for lokalplanområdet til en fremtidig vej. Den nye bebyggelse kommer til at ligge så langt fra en sådan eventuel vestvej, at området ikke støjmæssigt vil blive påvirket.

Den tidligere udlagte vejforbindelse fra Under Lien til en eventuel vestvej, er ophævet i forbindelse med vedtagelsen af Hovedstrukturen for Aalborg Kommune i december 1997.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet busbetjenes i dag af bybusser dels på Under Lien, dels på Skelagervej. For en del af de fremtidige beboere inden for området vil gangafstandene til busstoppestederne blive forholdsvis lange med fastholdelse af bussernes nuværende ruteforløb.

Der sikres mulighed for, at der kan etableres en busvej gennem området.

Ifølge kommunens målsætning for den kollektive trafikbetjening bør gangafstanden mellem bolig og busstoppested ikke være længere end 400 m. Denne målsætning kan altså ikke opfyldes fuldt ud i Gl. Hasseris Enge.

Tekniske anlæg

Ny bebyggelse skal tilsluttes Aalborg kommunale fjernvarmeforsyning.

Miljøforhold

A. Grundvand

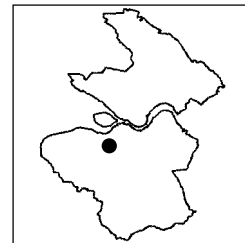
Der stilles ikke særlige krav til sikring af grundvandet i forbindelse med en fremtidig anvendelse af området til byggeri m.m.



Letvadgrøften

Redegørelse Lokalplan 05-053

Boligområde m.m. Gl. Hasseris Enge, Hasseris



B. Kloakering

Lokalplanens område er omfattet af kommunens spildevandsplan. Området skal separatkloakeres.

Overfladevand skal forsinkes inden for lokalplanens område ved etablering af forsinkelsesbassiner (fortrinsvis rørbassiner), inden udledning til kommunevandløbet Svanholmgrøftens sidegrøft, der forløber vest for området. Spildevand ledes via den eksisterende afskærende ledning vest for området til rensning på Aalborg Renseanlæg Vest.

Lokalplanområdets kloakanlæg skal dimensioneres og udformes således, at områderne øst for lokalplanområdet kan aflede spildevand og overfladevand gennem kloakanlægget.

C. Affaldsdepoter m.m.

Inden for lokalplanområdet er der aktiviteter, der kan have givet anledning til forurening. Inden et byggeri påbegyndes, anbefales det at være opmærksom på forurening af grunden. Hvis der konstateres forurening af grunden, skal der rettes henvendelse til Aalborg Kommunes miljøafdeling.

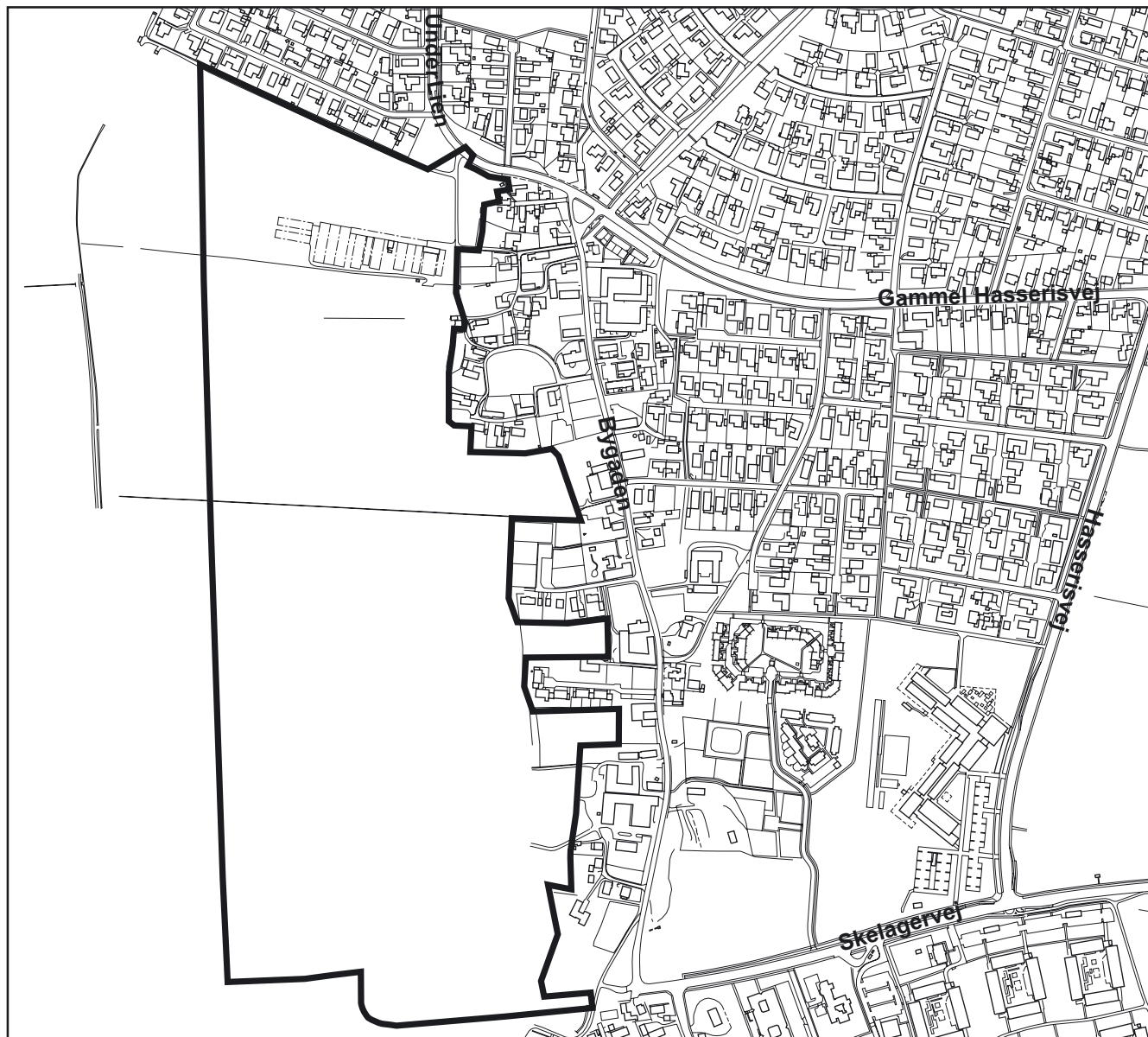
Tilladelse fra anden myndighed

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).

Planbestemmelser

Lokalplan 05-053

Boligområde m.m. Gl. Hasseris Enge, Hasseris



Lokalplanområdets afgrænsning

Aalborg Kommune

Lokalplan 05-053

Boligområde m.m. Gl. Hasseris Enge, Hasseris

0. Indledning

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

Tekst skrevet 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 05-053

Boligområde m.m. Gl. Hasseris Enge, Hasseris

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre,

- at** området kan anvendes til boligformål med tilhørende fællesanlæg til brug for beboerne og til visse institutioner,
- at** nye boliger opføres som åben-lav bebyggelse eller tæt-lav bebyggelse,
- at** ny bebyggelse får et udseende, der med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver tilfører området karakter og identitet,
- at** ny bebyggelse placeres inden for afgrænsede byggeområder,
- at** der fastlægges grønne friarealer mellem byggeområderne,
- at** byggeområderne indrammes af grønne beplantningshegn,
- at** sikre et ubebygget område mellem den eksisterende landsbybebyggelse og den nye boligbebyggelse,
- at** der højst opføres 210 boliger inden for området.

2. Område og zonestatus

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på bilag 1 og 2.

Lokalplanen omfatter matrikelnumre:

Gl. Hasseris By, Hasseris

6ni, del af 7a, del af 8a, del af 10a, del af 10cy, 10gm, del af 11a, del af 13a, del af 14br, del af 15br, del af 16b, del af 17bd, del af 36 s, 36t, 36u, 36ad, del af 36ae, del af 37n, 37o, 37p, 37æ, 37ø, 56b, del af 69, del af 77a, del af offentlig vej Under Lien, litra "a".

Sofiendal By, Skalborg

del af 1c, del af 17 a, del af 17 b, del af 18b.

samt alle parceller, der efter den 10. maj 1999 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Opdeling i delområder

Lokalplanens område opdeles i områderne A1, A2, B1, B2, C1, C2, D1, D2, E1, E2, F og G som vist på bilag 2.

2.3 Zoneforhold

Hovedparten af lokalplanområdet er i byzone, en mindre del er i landzone og skal med lokalplanens vedtagelse overføres til byzone. Området der overføres til byzone angives på bilag 1.

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse, delområde A1

- * Boliger (åben-lav/tæt-lav bebyggelse)[#]
- * Institutioner^{##}
- * Rekreative formål
- * Tekniske anlæg

[#] Bebyggelse må kun opføres under hensyntagen til servitutafstande for afskærende ledning, som vist på bilag 2.

^{##} Kun børneinstitution og max. én børneinstitution pr. delområde.

3.2 Anvendelse, delområde B1, C1, D1

- * Boliger (åben-lav/tæt-lav bebyggelse)
- * Rekreative formål
- * Tekniske anlæg

[#] Bebyggelse må kun opføres under hensyntagen til servitutafstande for afskærende ledning, som vist på bilag 2.

Planbestemmelser

Lokalplan 05-053

Boligområde m.m. Gl. Hasseris Enge, Hasseris



3.3 Anvendelse, delområde E1

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

3.4 Anvendelse, delområde A2, B2, C2 og D2

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

3.5 Anvendelse, delområde E2

- * Boliger (åben-lav bebyggelse)
- * Institutioner[#]
- * Rekreative formål
- * Tekniske anlæg

^{##} Kun børneinstitution og max. én børneinstitution pr. delområde.

3.6 Anvendelse, delområde F

- * Rekreative formål

F-områderne skal udlægges som fælles friareal til beboelserne inden for delområderne A, B, C, D og E. Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse inden for delområde F.

3.7 Anvendelse, delområde G

- * Friareal

Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse inden for delområde G.

3.8 Anvendelse, åben-lav bebyggelse

Anvendelse til åben-lav bebyggelse må kun ske i form af énbolighuse.

3.9 Anvendelse, delområderne A, B, C, D og E

Inden for alle områder, der er udlagt til boliger, kan der indrettes lokaler eller opføres bygninger (fælleshuse, redskabshuse m.m.) til fælles brug for beboerne.

3.10 Antal boligenheder, delområderne A1, A2, B1, B2, C1, C2, D1, D2, E1 og E2

Der kan maksimalt opføres 210 boligenheder inden for lokalplanområdet.

- * Inden for område **A1** kan der maksimalt opføres 48 boligenheder.
- * Inden for område **A2** kan der maksimalt opføres 25 boligenheder.
- * Inden for område **B1** kan der maksimalt opføres 28 boligenheder.
- * Inden for område **B2** kan der maksimalt opføres 16 boligenheder.
- * Inden for område **C1** kan der maksimalt opføres 17 boligenheder.
- * Inden for område **C2** kan der maksimalt opføres 12 boligenheder.
- * Inden for område **D1** kan der maksimalt opføres 30 boligenheder.
- * Inden for område **D2** kan der maksimalt opføres 8 boligenheder.
- * Inden for område **E1** kan der maksimalt opføres 22 boligenheder.
- * Inden for område **E2** kan der maksimalt opføres 4 boligenheder.

Kommuneplanen fastlægger, at udbygningen af området skal ske i forlængelse af eksisterende bebyggelse.

3.11 Anvendelse, tekniske anlæg

Inden for lokalplanens område kan der opføres transformerstationer og andre tekniske anlæg til områdets lokale forsyning. Anlæggene skal placeres og udformes under hensyntagen til bebyggelsen og de ubebyggede arealer.



Planbestemmelser

Lokalplan 05-053

Boligområde m.m. Gl. Hasseris Enge, Hasseris

4. Udstykning

4.1 Udstykningsplaner

Udstykning af de enkelte delområder skal finde sted på grundlag af en samlet udstykningsplan for hele det enkelte delområde. Udstykningsplanen skal godkendes af Aalborg Kommune.

4.2 Udstykning åben-lav bebyggelse

Ved udstykning af grunde til fritliggende énfamiliehuse (åben-lav bebyggelse) må ingen grunde udstykkes med en mindre størrelse end 700 m².

4.3 Udstykning tæt-lav bebyggelse

Ved udstykning til helt eller delvist sammenbyggede række-, kæde-, gruppehuse eller lignende må den enkelte grund ikke være mindre end 65 m². Hver boligenhed skal dog opføres og anbringes således, at hver boligenhed kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Bebyggelsens placering

Ny bebyggelse skal opføres inden for de på bilag 2 viste delområder.

Opførelse af tæt-lav bebyggelse inden for det enkelte delområde må kun ske på grundlag af en samlet bebyggelsesplan for hele det enkelte delområde. Bebyggelsesplanen skal godkendes af Aalborg Kommune. Bebyggelsesplanerne inden for delområderne skal udformes så der sikres øst/vestgående kik udover engen.

Bebyggelsesplaner for åben-lav bebyggelse skal udformes så boligveje inden for delområderne kommer til at gå øst-vest.

Grundene skal placeres mellem den øst-vestgående boligvej og et beplantningsbælte således, at grunde kommer til at få grønne friearealer på den anden side af beplantningsbæltet.

5.2 Placering, åben-lav bebyggelse

Beboelsesbygninger skal placeres med facade eller gavl i en mindst afstand af 2,5 m fra skel mod sti, vej og nabobebyggelse.

Bygningernes hovedretning skal være parallelt med eller vinkelret på skel mod vej.

Mindre bygninger, garager, udhuse, drivhuse og lignende kan opføres i skel mod sti og nabobebyggelse, men ikke nærmere vejskel end 2,5 m.

5.3 Placering, tæt-lav bebyggelse

For tæt-lav bebyggelse gælder, at bebyggelsen kan opføres i skel mod vej, sti og nabobebyggelse. Mindre bygninger, garager, udhuse, drivhuse og lignende kan opføres i skel mod sti og nabobebyggelse, men ikke nærmere vejskel end 2,5 meter.

5.4 Bygningens højde og omfang, åben-lav bebyggelse

Bygninger kan opføres med højst 1½ etage og ikke med en større højde end 6,5 meter over terræn eller et niveauplan fastsat for bygningen, målt efter reglerne i BR-S98.

5.5 Bygningens højde og omfang, tæt-lav bebyggelse

Bygninger kan opføres med højst 2 etager og ikke med en større højde end 6,5 meter over terræn eller et niveauplan fastsat for bygningen, målt efter reglerne i BR-S98.

Ved tæt-lav bebyggelse må den enkelte bygning ikke have en længde på mere end 30 m fordelt på max. 3 boliger.

5.6 Kælder

Kælder må ikke have loftet liggende mere end 0,8 m over terræn.

Planbestemmelser

Lokalplan 05-053

Boligområde m.m. Gl. Hasseris Enge, Hasseris



5.7 Bebyggelsesprocenter

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom for åben-lav bebyggelse, og 40 for den enkelte ejendom incl. andel af fællesareal indenfor delområdet for tæt-lav bebyggelse.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Udformning

Ny bebyggelse skal udføres som bygninger, der er harmoniske proportioneret og som er af høj kvalitet både materialemæssigt og arkitektonisk.

6.2 Tage

For åben-lav bebyggelse gælder, at tage skal udføres med en hældning på 25°-45°.

For tæt-lav bebyggelse gælder, at tage skal udføres med en hældning på 0°-45°.

Der skal anvendes tagmaterialer af høj kvalitet: tegl, skifer, tagpap og metalplader (vælges metalplader, skal det være plader, der er af metal hele vejen igennem).

Tagrender og nedløb skal udføres i metal, såsom kobber, zink og lignende.

6.3 Overflader

Ydervægge skal udføres som blank mur i teglsten der kan vandskures, males, pudses eller kalkes eller som træbeklædning, dog ikke træbeklædning ved anvendelse af runde bjælker og/eller krydsede hjørner.

Delpartier og mindre bygningsdele kan udføres i andet materiale som skifer, metalplader og lignende.

Dør- og vinduesrammer skal udføres i træ, metal eller en kombination heraf.

6.4 Mindre bygningsdele

Skorstene, solfangere, tagvinduer og kviste skal tilpasses bygningens udtryk, så de ikke virker skæmmende for helhedsindtrykket.

6.5 Mindre bygninger

Mindre bygninger til fælles brug for områdets beboere og ansatte (redskabshuse, cykelskure, carporte, garager og lignende) skal gives et udseende, så de harmonerer med det omgivende bygningsmiljø.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Grønne områder

Delområde F og G skal tilsås og beplantes, så de fremstår som åbne landskabstrøg med det formål at bevare udsigten gennem kilerne og langs landsbyens afgrænsning. Delområde F skal vedligeholdes af grundejerforeningen, delområde G skal vedligeholdes af grundejerne.

7.2 Terrænregulering m.v.

Lokalplanområdets terræn og beplantning skal udformes, så der opnås en god helhedsvirkning inden for hele området.

Terrænreguleringer på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til eksisterende terræn (færdigreguleret terræn efter byggeriets fuldførelse) eller nærmere skel end 1,0 m må ikke foretages uden Aalborg Kommunes tilladelse.

Stamvejen a-b skal anlægges i niveau med det omgivende terræn.

7.3 Beplantning

Langs hvert delområdes nord- og sydafgrænsning skal der etableres et hegn i en bredde af 7 m, som vist i princippet på bilag 2.



Planbestemmelser

Lokalplan 05-053

Boligområde m.m. Gl. Hasseris Enge, Hasseris

Hegnene skal etableres samtidig med, at de enkelte delområder byggemodnes, og de skal vedligeholdes og forynges (evt. ved nyplantning) af grundejerforeningen.

Hegnene skal udføres i 3-4 rækker (som vist i princippet på bilag 4, *Planteprincip til hegn*). Hegnene skal bestå af løvfældende træer og buske (eg, ask, el, røn, fuglekirsebær, tjørn, slåen, æblerose, kvalkved og vildrøn).

Der blandes mange forskellige træsorter i hegnene, for at sikre hegnenes modstandsdygtighed over for vind og vejr samt diverse sygdomme.

7.4 Belysning

Belysning af veje, stier og opholdsarealer skal udføres, så der opnås en god helhedsvirkning inden for lokalplanens område.

7.5 Hegning

Hegn i skel mod veje, stier, parkering- og fællesarealer må kun bestå af levende hegn. Levende hegn skal plantes og vedligeholdes, så beplantningen holdes inden for skellinien. Hegnene skal vedligeholdes, så højden ikke overstiger 1,80 m.

Faste hegn (raftehegn, plankeværker, teglstensmure m.v.) kan dog opsættes i forbindelse med bebyggelse ved terrasser og lignende samt omkring udendørs oplagsarealer.

Hegning på delområde G må kun ske med hegn af tråd (elektriske hegn eller lignende).

7.6 Udendørs oplag

Udendørs oplag af materialer og lignende herunder vinteroplagering af både, campingvogne m.v. må kun placeres inden for gårdarealer, der er indrettet til formålet og som er hegn med tæt hegn mod omgivelserne.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Vejadgang skal ske fra henholdsvis Skelagervej for områdets sydliges bebyggelse og fra Under Lien for områdets nordlige bebyggelse som vist på bilag 2. Vejadgang til delområderne skal ske som vist i princippet på bilag 2.

8.2 Veje

Der skal udlægges areal til vejen a-b som vist på bilag 2. Vejen a-b må ikke uden Aalborg Kommunes tilladelse etableres som gennemgående.

Der skal etableres foranstaltninger i form af indsnævringer, hvor stamvejen krydser de grønne kiler mellem byggeområderne som angivet på bilag 2. Foranstaltningerne skal anlægges med hensyntagen til en evt. fremtidig busrute gennem området ud fra en nærmere projektering for vejen som helhed.

Der må ikke plantes allétræer langs stamvejen, hvor den krydser de grønne kiler mellem byggeområderne, dvs. delområderne F.

8.3 Markveje

De på bilag 2 viste eksisterende markveje skal opretholdes.

I dag anvendes markvejene til brug for landbrugene i området samt til stier.

8.4 Vejbredder

Vejadgangene vej a-b fra henholdsvis Under Lien og Skelagervej skal udlægges i en bredde af 12 m.

Boligveje inden for området skal udlægges i en bredde af mindst 9 m. Der skal sikres areal til fornødne vendemuligheder.

8.5 Stier

Stier inden for området skal udlægges i en bredde af 4 m.

Planbestemmelser

Lokalplan 05-053

Boligområde m.m. Gl. Hasseris Enge, Hasseris



8.6 Parkering

Der udlægges areal til parkeringspladser således:

- * fritliggende huse med én bolig:
2 parkeringspladser pr. bolig
- * række-, kæde-, gruppehuse og lignende:
1,5 parkeringspladser pr. bolig

Parkeringspladser kan placeres samlet på fælles parkeringsplads.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger i jord

El-ledninger, telefon- og TV-kabler og lignende må kun udføres som jordkabler.

9.2 Antenneanlæg

Der må ikke på bygningsfacader opsættes individuelle udvendige antenneanlæg, der er synlige fra offentlige veje, stier og rekreative arealer.

9.3 Kloakering.

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal separatkloakeres. Overfladevand skal forsinkes inden for lokalplanområdet ved etablering af bassiner.

Lokalplanområdets kloakanlæg skal dimensioneres og udformes således, at områderne øst for lokalplanområdet kan aflede spildevand og overfladevand gennem kloakanlægget.

9.4 Deklarationsbælte for kloakledning.

Deklarationsbælte for kloak gennem lokalplanområdet skal respekteres ved fremtidige anlægsarbejder og byggeri.

Deklarationsbæltet er fastlagt i en bredde af 4,0 m for den del af deklaraionsbæltet, der berører lokalplanområdet. Deklarationen er tinglyst den 2. november 1982.

Ledninger og brønde skal henligge uforstyrret, og der skal gives de til enhver tid berettigede adgang til eftersyn og rensning samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder i det omfang, byrådet skønner nødvendigt.

Uden forud indhentet tilladelse fra byrådet er det forbudt i en bredde af 4,0 meter (den del af deklaraionen, der berører lokalplanområdet) til hver side af et lodret plan gennem kloakledningernes midterlinie at bygge, foretage større træplantninger eller overhovedet iværksætte noget, der kan være til hinder for adgangen til anlægget, åbent eller lukket, eller for dets beståen eller til hinder eller skade for eftersyn, reparations- eller vedligeholdelsesarbejder.

Der må til enhver tid tåles ulemper, der kan være forbundet med eventuelle fremtidige eftersyn eller reparationsarbejder.

10. Miljø

10.1 Miljøklassificering

Inden for lokalplanens område må der kun etableres tekniske anlæg og institutioner inden for miljøklasse 1-2.

Se skemaet Erhvervskategorier, Bilag 5.

10.2 Støj fra trafik

Ved ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at støjniveauet fra trafikken ikke overstiger 30dB(A) i sove- og opholdsrum og 35dB(A) i kontorer og lignende.

Støjniveauet fra trafikken må ikke overstige 55dB(A) på udendørs opholdsarealer ved boliger.



Planbestemmelser

Lokalplan 05-053

Boligområde m.m. Gl. Hasseris Enge, Hasseris

11. Grundejerforening

11.1 Oprettelse af grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening for hvert af delområderne A, B C, D og E.

Der er medlemspligt for ejere af grunde inden for de enkelte delområder.

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Aalborg Kommune kræver det.

Grundejerforeningen forestår drift, vedligeholdelse m.m. samt renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse af områdets veje, herunder adgangsvej frem til lokalvejen, stier, torve, vejbelysning, beplantninger, fællesanlæg m.m. inden for det respektive område.

11.2 Overordnet grundejerforening

Der skal oprettes én grundejerforening, hvor samtlige grundejerforeninger inden for lokalplanområdet er medlem. Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse m.m. samt renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse af veje og stier, der er fælles for samtlige beboere samt vedligeholdelse af friarealerne.

11.3 Sammenslutning af grundejerforeninger fra tilgrænsende områder.

Det enkelte områdes grundejerforening skal efter krav fra Aalborg Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele grundejerforeningen i to eller flere selvstændige foreninger.

11.4 Vedtægter

Den enkelte grundejerforenings vedtægter skal godkendes af Aalborg Kommune.

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

12.1 Fjernvarmepligt

Ny bebyggelse må ikke uden Aalborg Kommunes tilladelse tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt fjernvarmeforsyningsanlæg efter kommunens anvisning.

12.2 Fællesanlæg

Ny bebyggelse må ikke uden Aalborg Kommunes tilladelse tages i brug, før der er etableret parkeringsarealer, opholdsarealer, beplantning m.m. hørende til bebyggelsen inden for området.

Forholdet til Byplanvedtægt nr. 4 (Hasseris Kommune)

Byplanvedtægt nr. 4 for den tidligere Hasseri Kommune **ophæves** med vedtagelsen af lokalplan 05-053 inden for denne lokalplans område.

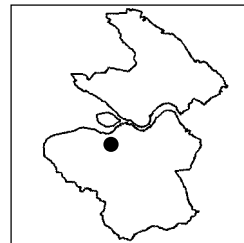
Forholdet til lokalplan 05-022, Gl. Hasseri Landsby, Aalborg Sydvestområdet

Lokalplan 05-022, Gl. Hasseri Landsby, Aalborg Sydvestområdet **ophæves** med vedtagelsen af lokalplan 05-053 inden for denne lokalplans område.

Planbestemmelser

Lokalplan 05-053

Boligområde m.m. Gl. Hasseris Enge, Hasseris



Retsvirkninger

Lokalplanen

Når den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort må der hverken retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der gives dispensation.

Det betyder bl.a. at den hidtidige lovlige brug af ejendommene kan fortsætte, hvorimod f.eks. ændret brug, bebyggelse eller udstykning ikke må stride mod lokalplanen.

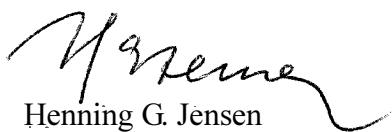
Byrådet kan dispensere fra lokalplanen, hvis det ikke strider mod planens principper. Mere væsentlige afvigelser kræver derimod udarbejdelse af en ny lokalplan.

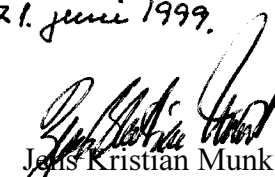
Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen kan byrådet ekspropriere.

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

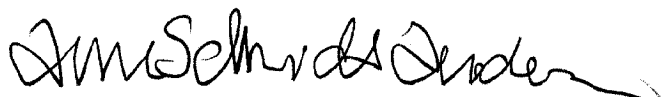
Vedtagelse

Forslaget til lokalplan 05-053 er vedtaget af Aalborg Byråd den 21. juni 1999.

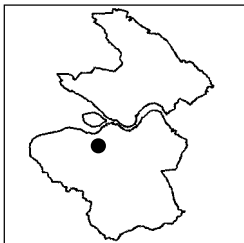

Henning G. Jensen
borgmester


Jens Kristian Munk
kommunaldirektør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 26. juni 1999, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.


Anne Schmidt Andersen
planlægger





Tinglysning

Lokalplan 05-053

Boligområde m.m. Gl. Hasseris Enge, Hasseris

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Aalborg

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 10

Akt.nr.:

AF 68

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 77 A, Gl. Hasseris By, Hasseris

Ejendomsejer: Aalborg Kommune

Lyst første gang den: 15.07.1999 under nr. 63356

Senest ændret den : 15.07.1999 under nr. 63356

Lyst på de i punkt 2.1. nævnte matrikelnumre.

Afvist fra tingbogen f.s.v. del af offentlig vej Under Lien, litra "a"
da denne ikke eksisterer i matriklen.

Retten i Aalborg den 11.08.1999

Bitten Andersen - tlf.nr. 96 30 70 70

Lokalplan 05-053 er ophævet for det område, der er omfattet af lokalplan 05-070 Boligområde m.m., Gammel Hasseris Enge, Hasseris, som er offentligt bekendtgjort den 11. 06. 2003, og begæres herved ophævet af tingbogen på alle punkter, på nær pkt. 11 som fortsat skal være gældende.

Ophævelsen gælder følgende matrikelnumre:

Gl. Hasseris By, Hasseris

6 ni, 6 np, 6 nq, 6 nr, 6 ns, 6 nt, 6 nu, 6 nv, 6 nx, 6 ny, 6 nz, 6 næ, 6 nø, 6 oa, 6 ob, 6 oc, 6 od, 6 oe, 6 of, 6 og, 6 oh, 6 oi, 6 ok, 6 ol, 6 om, 6 on, 6 oo, 6 op, 6 oq, 6 or, del af 7 a, 7 en, 7 eo, 7 ep, del af 8 a, 8 fr, del af 10 a, del af 10 cy, 10 gm, del af 11 a, 11 fx, 13 dk, 13 dm, 15 br, 15 eh, 15 ek, 15 el, 15 em, 15 en, 15 eo, 15 ep, 15 eq, 15 er, 15 es, 15 et, 15 eu, 15 ev, 15 ex, 15 ey, 15 ez, 16 kf, 17 bg, 36 s, 36 t, 36 u, 36 ae, 36 ap, 36 aq, 36 ar, 36 as, 36 at, 37 o, 37 p, 37 ø, 37 ad, 37 ae, 37 af, 37 ag, 37 ah, 37 ai, 37 ak, 56 b, del af 69, del af 77 a samt del af offentlige vejarealer litra "a" og litra „bb“.

Sofiendal by, Skalborg

del af 1 c og del af 17 a.

Aalborg Kommune, Teknisk Forvaltning, den 24. juni 2003



Thina Wallin Jensen
Afdelingsleder

*** * ***

Side: 12

* * *

* * ***

* * * Retten i Aalborg

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

BJ 43

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 6 NI, Gl. Hasseris By, Hasseris

Ejendomsejer: Tina Andersen m.fl.

Lyst første gang den: 15.07.1999 under nr. 63356

Senest ændret den : 25.06.2003 under nr. 62055

Lyst påtegning af 24. juni 2003 på de i dokumentet nævnte matr. nr.

-

Afvist fra tingbogen f.s.v. angår del af offentlige vejarealer
litra "a" og litra "bb" da disse ikke eksisterer i matriklen

Retten i Aalborg den 03.07.2003

Britta Fynbo

Lokalplan 05-053 er ophævet for det område, der er omfattet af Lokalplan
3-3-114 Boliger, Bygaden 28, Hasseris, offentligt bekendtgjort den
22. juni 2018.

Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, den 22. juni 2018.

Lokalplan 05-053 er ophævet for det område, der er omfattet af lokalplan 3-3-115
Boliger og erhverv, Bygaden 20-22, Hasseris, offentligt bekendtgjort
den 4. september 2020.

Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, den 4. september 2020.



Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan 05-053

Boligområde m.m. Gl. Hasseris Enge, Hasseris

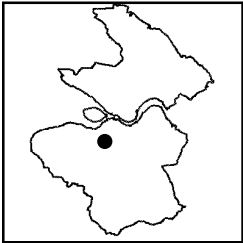




Arealanvendelse: Bilag 2

Lokalplan 05-053

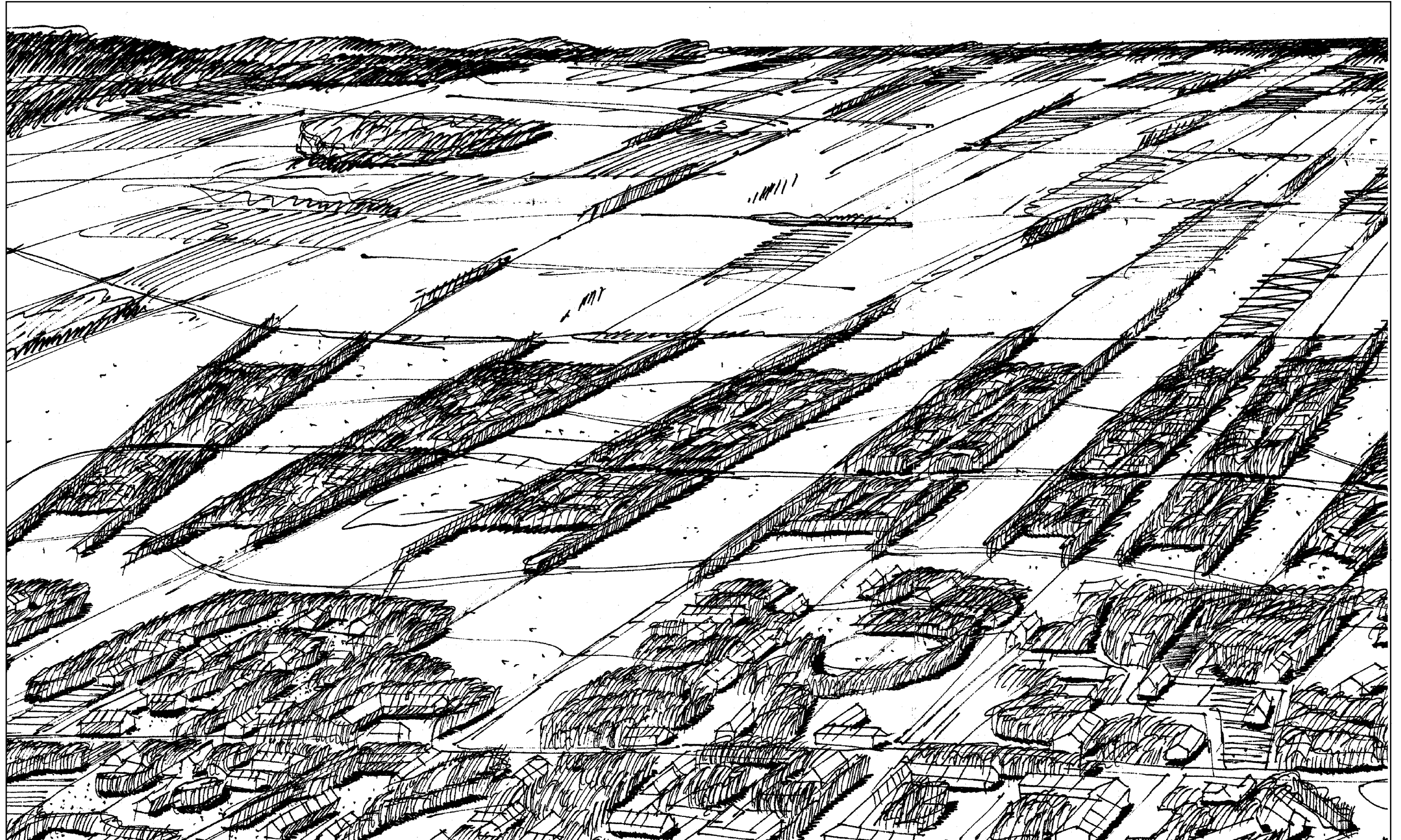
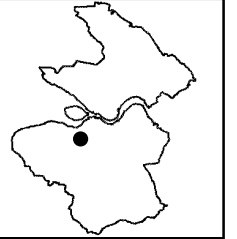
Boligområde m.m. Gl. Hasseris Enge, Hasseris



Illustrationsplan, luftperspektiv: Bilag 3

Lokalplan 05-053

Boligområde m.m. Gl. Hasseris Enge, Hasseris



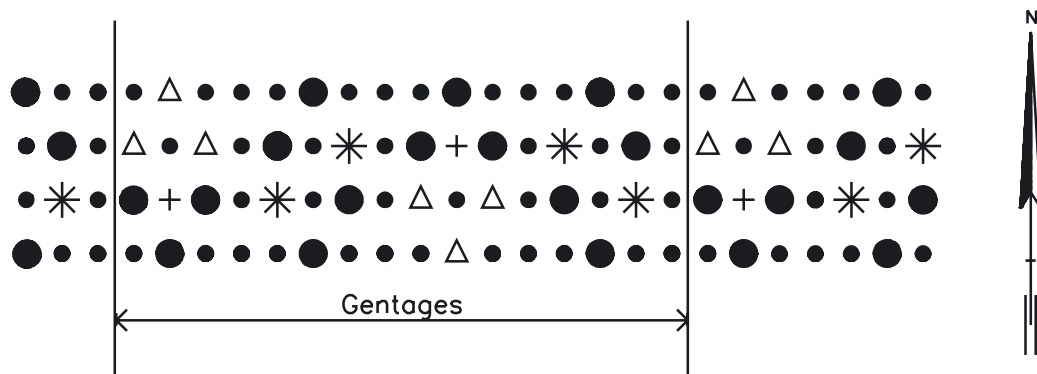
Isometri af Gl. Hasseris Enge med boligenhederne placeret mellem læhegn

TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ, Forstæder og Oplandsbyer
DATO: JUNI 99

Planteprincip til hegn: Bilag 4

Lokalplan 05-053

Boligområde m.m. Gl. Hasseris Enge, Hasseris



Rækkeafstand 1,5m, planteafstand 1m.

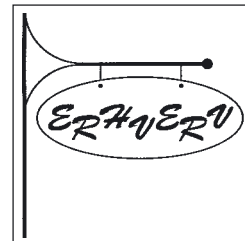
- * Blivende træer.
Quercus sorbu, stilkæg
Fraxinus excelsior, ask
- + Ammetræ:
Alnus glutinosa, rødæl
- Δ Blomstrende mindre træer:
Sorbus intermedia, seljerøn
Sorbus aucuparia, almindelig røn
Prunus avium, fuglekirsebær
- Større buske:
Crataegus monogyna, almindelig tjørn
Prunus cerasifera, mirabelle
Prunus mahaleb, weichsel
- Lyskrævende mindre buske, især velegnet i de 2 rækker mod syd:
Malus sargentii, sargentsæble
Prunus spinosa, slåen
Rosa dumalis, blågrøn rose
Rosa rubiginosa, æblerose
- Skyggetålende mindre buske, især velegnet i de 2 rækker mod nord:
Ribes alpinum, fjeldribs
Lonicera xylosteum, gedeblad
Cornus sanguinea, rød kornel
Frangula alnus, tørst

Alle plantestørrelser: Skovplanter

Erhvervskategorier: Bilag 5

Lokalplan 05-053

Boligområde m.m. Gl. Hasseris Enge, Hasseris



Vejledning om miljøklasser og beskyttelsesafstande

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

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

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

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som *kun påvirker omgivelserne i mindre grad*, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse.

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som *er noget belastende for omgivelserne*, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

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

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

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

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

Der opereres med følgende 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)

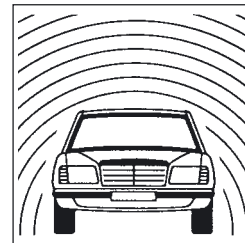
Der kan forekomme situationer, der berettiger virksomheder til en anden miljøklassificering, end angivet i skemaet "Erhvervskategorier" på de følgende sider. F.eks. hvis en virksomhed foretager forureningsbegrænsende foranstaltninger udover det, der er normalt i forhold til gængse forureningsbegrænsende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

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

Støj fra trafik: Bilag 6

Lokalplan 05-053

Boligområde m.m. Gl. Hasseris Enge, Hasseris



Støj fra vejtrafik

Vejtrafikstøj skal måles og beregnes som det energi-ækvivalente lydtryksniveau over 24 timer $L_{Aeq,24h}$.

Under normale omstændigheder skal årsdøgntrafikken

være på mellem 1.000 og 1.500 biler, før støjniveauet fra vejtrafikken overstiger de 55 dB(A), der er grænsen for støjfølsomme formål som f.eks. boliger.

Eksisterende og planlagte veje

Arealer langs eksisterende og planlagte veje må *ikke* anvendes til støjfølsomme for-

mål, hvor trafikstøjen overstiger de grænseværdier, der er angivet i **skema 1**.

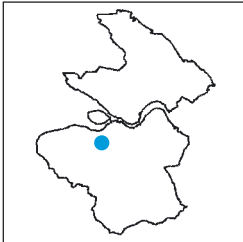
Nye veje og varige trafikomlægninger

Ved anlæg af nye veje og ved varige trafikomlægninger, der medfører øget trafik på eksisterende veje, må trafik-

støjen ikke overskride de grænseværdier, der er angivet i **skema 1**.

anvendelse	udendørs støjniveau	indendørs støjniveau
rekreative formål og sommerhuse (i det åbne land)	50 dB(A)	30 dB(A)
rekreative formål (i byområde)	55 dB(A)	30 dB(A)
boliger	55 dB(A)	30 dB(A)
hotel	60 dB(A)	30 dB(A)
klinikker (<i>kun</i> hospitaler) undervisning, institutioner	55 dB(A)	30 dB(A)
klinikker (<i>ikke</i> hospitaler) kontorer, service, kulturelle formål	60 dB(A)	35 dB(A)

Skema 1: Grænseværdier for støj fra vejtrafik



Oversigtskort

Lokalplan 05-053

Boligområde m.m. Gl. Hasseris Enge, Hasseris

05-053

