

LOKALPLAN 05-072

BOLIGOMRÅDE M.M.,
GAMMEL HASSERIS ENGE
HASSERIS



AALBORG KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
DECEMBER 2003



Nærmere oplysninger

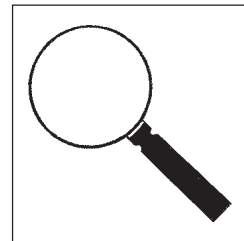
Aalborg Kommune,
Teknisk Forvaltning,
Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby
Tlf. 9931 3131

Forsidebilledet viser et udsnit af de udbyggede etaper i Hasseris Enge

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 05-072

Boligområde m.m., Gammel Hasseris Enge, Hasseris



Vejledning

Hvad er en lokalplan?	5
-----------------------------	---

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	7
Lokalplanområdet	8
Lokalplanområdets omgivelser	8
Lokalplanens indhold	9
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	9
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	11
Servitutter	12

Lokalplanbestemmelser

Indledning	13
1. Formål	14
2. Område og zonestatus	14
3. Arealanvendelse	14
4. Udstykning	15
5. Bebyggelsens placering og omfang	15
6. Bebyggelsens udseende	16
7. Ubebyggede arealer	16
8. Veje, stier og parkering	17
9. Tekniske anlæg	17
10. Miljø	18
11. Grundejerforening	18
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	18
13. Lokalplan og byplanvedtægt	19
14. Servitutter	19
15. Retsvirkninger	19
Vedtagelse	20
Tinglysning	21

Bilag

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

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

Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2
Planteprincip for hegn	Bilag 3

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område. Lokalplanen består af:

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Planbestemmelserne, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne og er således ikke 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.

Planteprincip for hegn, der viser hvordan forskellige træsorter kan blandes for at hegnet skal opnå robusthed for vind og plantesygdomme.

Øvrige bilag. Lokalplanen indeholder herudover følgende bilag: Erhvervskategorier, Støj fra erhverv, Støj fra trafik, 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.

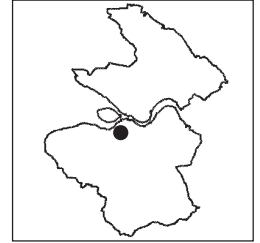
Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

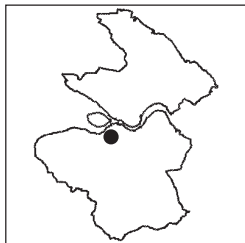
Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Redegørelse Lokalplan 05-072

Boligområde m.m., Gammel Hasseris Enge, Hasseris



Lokalplanområdets afgrænsning, ca. mål 1:6000. Luftfoto optaget 2001.



Redegørelse

Lokalplan 05-072

Boligområde m.m., Gammel Hasseris Enge, Hasseris

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet, fordi den eksisterende lokalplan for Hasseris Enge giver for mange dispensationssager. Lokalplanen skal således afspejle den politiske linie, der ligger i administrationspraksis, så dispensationssagerne undgås. Formålet med nærværende lokalplan er derfor at give bygherrer bedre mulighed for at opføre huse i overensstemmelse med egne individuelle ønsker.

Liberaliseringen af muligheden for at bygge huse med individuelle udtryk modsvarer af hensyn til kvarteret som helhed, hvilket først og fremmest vil sige landskabelige hensyn. Et af lokalplanens vigtige formål er at sikre grønne kiler mellem de nye bebyggelser samt at sikre et grønt areal mellem den gamle landsby og den nye bydel. På dette punkt er der ikke ændret noget ved denne lokalplan i forhold til lokalplan 05-053.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er et lavtliggende engareal, som indtil for få år siden indgik i landbrugsdrift. Aalborg Kommune gennemførte i 1999 en lokalplanlægning af området, hvilket gav mulighed for, at området kunne udstykkes til parcelhuse og sammenbyggede rækkehuse.

En del af parcelhusene er allerede bygget. Den bebyggede del af området fremstår i dag med nyanlagte haver og nye huse, der hver har sit individuelle arkitektoniske udtryk.

Den ubebyggede del af området er stadig et engareal med vild bevoksning; dog er der plantet læbælter med mindre træer.

Lokalplanområdets omgivelser

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

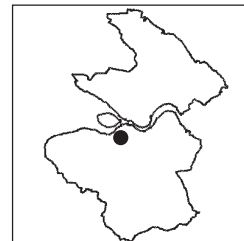
Den unikke landsbystruktur åbner for værdifulde og fine udsigter fra Bygaden ud over Gammel Hasseris Enge. Disse udsigter er søgt bevaret og fastholdt i denne lokalplan. Ind imellem gårdene omkring Skomagergyden, Tømrergyden, Snedkerkyden og Skræddergyden kan bebyggelsesmiljøet endnu opleves som et tæt landsbyområde.



Næste etape, der skal udstykkes i lokalplanområdet.

Redegørelse Lokalplan 05-072

Boligområde m.m., Gammel Hasseris Enge, Hasseris



Billedet viser en del af Gammel Hasseris Landsby set fra et åbent landskabsstrøg i Gammel Hasseris Enge.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres enfamiliehuse i op til 1½ etager. Den tætte beliggenhed til Gammel Hasseris kunne måske give anledning til at forvente, at byggestilen i Hasseris Enge skal svare til landsbyens traditionelle byggeskik. Dette er ikke tilfældet. Det er netop meningen, at der i den nye udstykning skal kunne opføres boliger i mange forskellige stilarter, sådan at den enkelte ejer i videst muligt omfang kan få tilgodeset sine ønsker og behov.

Landskabet er det bærende element, som på længere sigt skal binde området sammen. Øst for området ligger et meget smukt, delvist træbeplantet, engareal. Der er sikret udsigt til engene både fra lokalplanens område og fra Gammel Hasseris landsby via nogle grønne kiler, der ikke må bebygges. Mellem de enkelte boligveje inden for lokalplanens område er der beplantningsbælter, som understreger bebyggelsens beliggenhed i landskabet.

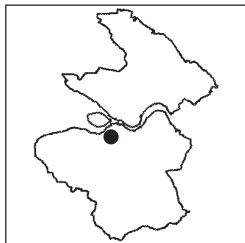
Der er udlagt en nord-sydgående vej, som de nye udstykninger skal tilsluttes. Vejen skal lukkes for gennemkørende trafik, dog med mulighed for etablering af en bussluse.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Forholdet til kysten

Lokalplanens område er omfattet af kystzonen, der er defineret som et 3 km bredt bælte langs de danske kyster. Inden for denne zone skal der efter planloven redegøres for, hvordan det område, der planlægges for, påvirker kysten visuelt.

I denne lokalplan bliver der givet mulighed for boligbebyggelse i 1½ etager. Byggeriet vil ikke kunne ses fra kysten, og derfor vil kystlandskabet være uforandret i forhold til i dag.



Redegørelse

Lokalplan 05-072

Boligområde m.m., Gammel Hasseris Enge, Hasseris

Kommuneplanen

Området er omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplaner 2.5.7.B8, Gl. Hasseris Landsby. Området kan anvendes til boliger, rekreative formål, børneinstitutioner, tekniske anlæg. Kommuneplanen fastslår, at bebyggelsen skal opdeles af grønne kiler, der fritholdes fra bebyggelse.

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanen.



Lokalplan 05-053 og 05-070

Området er allerede omfattet af lokalplan 05-053 og 05-070. I forbindelse med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan, ophæves lokalplan 05-070 i sin helhed. Lokalplan 05-053 vil forsat være gældende.

Bolig- og befolkningsprognose

I Aalborg Kommunes seneste boligprognose for perioden 1997- 2010 er der regnet med, at der i Gammel Hasseris Enge vil blive bygget omkring 250 boliger i denne periode. Lokalplanen giver mulighed for at opføre mindre end 200 boliger i området. Hvis udbygningen af området kommer til at foregå hurtigere end forventet, vil det selvsagt få betydning for befolkningsudviklingen i området.

Skole og institutioner

I de kommende år vil antallet af børn stige i Hasserisområdet generelt. Der er et øget behov for plads i børneinstitutioner og skoler selv uden udbygningen af Gammel Hasseris Enge. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan placeres børneinstitutioner i området, hvis dette viser sig hensigtsmæssigt.

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 Gammel Hasseris Enge bliver, jo større bliver behovet for udvidelser af skolen.

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 i Gammel Hasseris Enge, hvor der nogle steder vil være op mod 700 m til nærmeste busforbindelse.

Trafik

Udbygningen af Gammel Hasseris Enge 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 trafik-hastigheden.

Der er reserveret areal syd for lokalplanområdet til en fremtidig vej. Den nye bebyggelse kommer til at ligge så langt fra en sådan eventuel vej, at området ikke støjmessigt 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.

Miljøforhold

Opvarmning

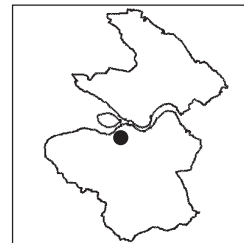
Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning.

Grundvand

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

Redegørelse Lokalplan 05-072

Boligområde m.m., Gammel Hasseris Enge, Hasseris



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

Jordforurening

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

Renovation

Renovation skal opsamles i henhold til Aalborg Kommunes affaldsregulativ, se internetadressen: www.skidt.dk

Ved projektering skal der tages hensyn til adgang, sortering og opbevaring af affald.

Miljøvurdering af virksomheder

Når Aalborg Kommune tillader ny aktivitet i et område, sker det på grundlag af en miljøkonsekvensvurdering. Enhver aktivitet er klassificeret efter, hvor meget den erfaringsmæssigt belaster omgivelserne med bl.a. støj, rystelser og trafik, se mere herom i Bilag A, Erhvervskategorier.

Lokalplanen tilader, at der kan opføres to børneinstitutioner, samt mindre erhverv af miljøklasse 1-2 som kan drives fra boligerne. Erhverv i miljøklasse 1-2 vil normalt kunne indplaceres i et boligområde uden problemer.

Vandløb

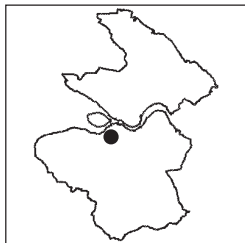
Letvadgrøften og Gl. Hasseris Grøften er åbne kommunevandløb, som er omfattet af vandløbslovens bestemmelser. Desuden er der for de to vandløb udarbejdet vandløbsregulativer, der bl.a. indeholder bestemmelser om vandløbenes fysiske forhold og vedligeholdelse, og de er omfattet af Aalborg Kommunes Fællesregulativ for kommunevandløb, Juni 1996.

I fællesregulativets afsnit B4 om bredejerforhold står der: "Bygninger, bygværker, faste hegn, beplantninger, udgravninger og lignende anlæg af blivende art må ikke uden byrådets tilladelse anbringes nærmere øverste vandløbskant end 8 meter, og for rørlagte strækninger ikke nærmere rørledningens midte end 2 meter."

Såfremt det planlagte beplantningsbælte umiddelbart syd for Gl. Hasseris Grøften påtænkes etableret nærmere end 8 meter fra vandløbskanten, kræver dette en nærmere vurdering af vandløbsmyndigheden (miljøafdelingen i Aalborg Kommune), da det kan få konsekvenser for den fremtidige kommunale vedligeholdelse, f.eks. grødeskæring og oprensning af vandløbet, som bredejerne/brugerne af arealerne skal tåle.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

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).



Redegørelse

Lokalplan 05-072

Boligområde m.m., Gammel Hasseris Enge, Hasseris

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Af tingbogen fremgår det, at der inden for lokalplanens område er tinglyst en lang række nedgravede forsyningsledninger, vejretigheder og andre rettigheder, som kan have betydning for byggeri i området. Det vil føre for vidt at nævne alle i denne lokalplan. Ejere bør selv undersøge den enkelte ejendoms servitutter i tingbogen, inden bygge- og anlægsaktiviteter igangsættes.

Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, forinden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Der gøres opmærksom på, at der i lokalplanområdets syd-vestlige hjørne ligger en større spildevandsledning nedgravet. Ledningen vedrører følgende matrikelnumre inden for lokalplanens område: Gl. Hasseris by, Hasseris: 10 cy, 10 gm, 11 fx og 69. Sofiendal by, Skalborg: 1 c og 17 a.

Deklarationsbælte for kloak gennem lokalplanområdet skal respekteres ved fremtidige anlægsarbejder og byggeri. Deklarationsbæltet er fastlagt i en bredde af 4,0 m til hver side af ledningen (dvs. 8 m i alt) for den del af deklaraionsbæltet, der berører lokalplanområdet. 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 deklara-tionen, 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.

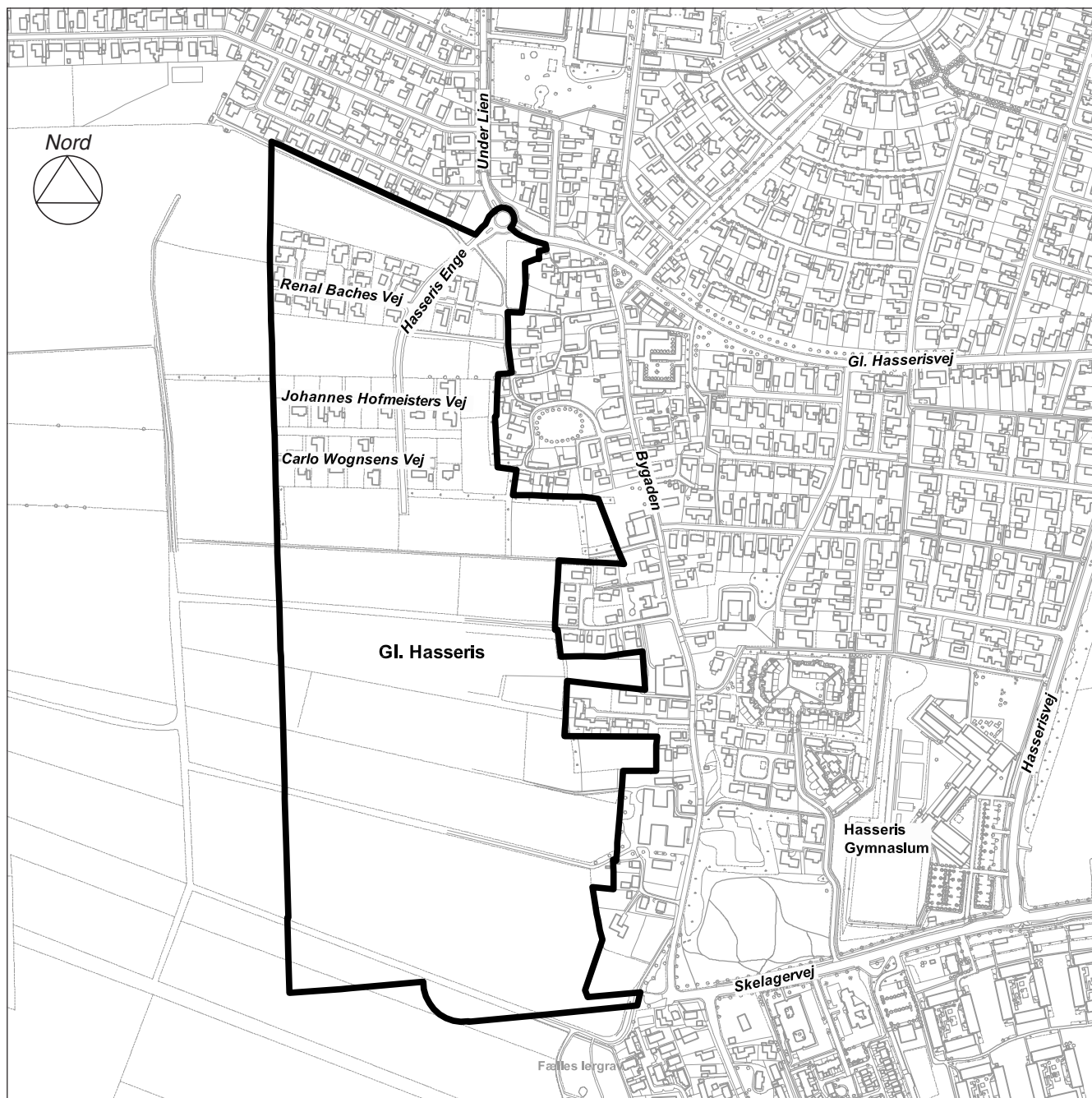
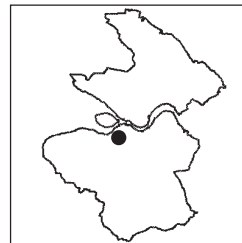
Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Aalborg Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten eller for, at de ledninger, servitutarealer mv., der er vist på Bilag 2, er korrekt indtegnet.

Planbestemmelser

Lokalplan 05-072

Boligområde m.m., Gammel Hasseris Enge, Hasseris

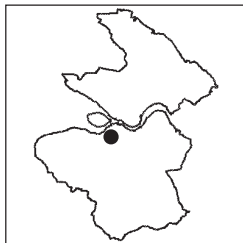


Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:8000.

Indledning

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

lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i *kursiv* er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.



Planbestemmelser

Lokalplan 05-072

Boligområde m.m., Gammel Hasseris Enge, Hasseris

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

1.1

at området kan anvendes til boligformål og til visse institutioner til børn,

1.2

at ny bebyggelse opføres inden for afgrænsede områder,

1.3

at der fastlægges grønne friarealer mellem de bebyggede områder, samt mellem Gl. Hasseris og nybyggeriet inden for lokalplanens område. De grønne kiler sikrer udsigten fra Gl. Hasseris mod engområderne,

1.4

at der sikres areal til veje og stier til betjening af området, og

1.5

at bygninger ikke bliver højere end 7½ m.

2. Område og zonestatus

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter 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.

samt alle parceller, der efter den 1. november 2002 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Opdeling i delområder

Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B, C, D, E, F, G, H, I, J og K, som vist på Bilag 2.

2.3 Zoneforhold

Lokalplanens område ligger i byzone og skal forblive her.

3. Arealanvendelse

3.1 Småerhverv

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

at den, der driver erhvervet, også bor på ejendommen,

at det af virksomhedsdriften afledte parkeringsbehov kan dækkes på egen ejendom,

at bygningens karakter af beboelsesbygning efter Aalborg Kommunes skøn ikke brydes, herunder med hensyn til skiltning og belysning, samt

at områdets karakter af boligområde ikke brydes. Se Bilag A, Erhvervskategorier.

3.2 Anvendelse, delområde B og I

* Boliger, åben-lav #

* Institutioner ##

* Rekreative formål ###

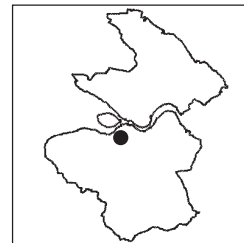
* Tekniske anlæg til områdets lokale forsyning

Bebyggelse i område I skal respektere nedgravet

Planbestemmelser

Lokalplan 05-072

Boligområde m.m., Gammel Hasseris Enge, Hasseris



forsyningsledning med beskyttelseszone, se Bilag 2, Arealanvendelse, samt lokalplanens punkt 9.3.

Kun børneinstitution og højst en institution pr. delområde.

Inden for hvert delområde er der udlagt arealer til fælles friareal. Se Bilag 2, Arealanvendelse. Arealerne må ikke bebygges.

3.3 Anvendelse, delområde A, C, D, E, F, G, H og J

- * Boliger, åben-lav
- * Rekreative formål ##
- * Tekniske anlæg til områdets lokale forsyning

Inden for hvert delområde er der udlagt arealer til fælles friareal. Se Bilag 2, Arealanvendelse. Arealerne må ikke bebygges. Der må gerne etableres legeredskaber og bålplads.

3.4 Anvendelse, delområde K

- * Friareal

Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse inden for delområdet.

4. Udstykning

4.1 Udstykningsmoduler

Inden for hvert delområde er der udlagt udstykningsmoduler. Der må kun udstykkes til åben-lav bebyggelse inden for udstykningsmodulerne, se bilag 2, Arealanvendelse. Udstykninger til tekniske anlæg må ske over alt inden for lokalplanens område, med undtagelse af arealer der er reserveret til veje eller stier.

4.2 Grundstørrelser

Transformatorstationer og andre tekniske anlæg til områdets lokale forsyning skal, uanset bestemmelserne om mindstegrundstørrelser i Bygnings-

reglement for småhuse, udstykkes med mindst muligt areal. Når der udstykkes til tekniske anlæg, må der max være 2 m fra anlæggets sokkel til skel.

Mindstegrundstørrelsen for øvrige ejendomme, der udstykkes inden for lokalplanens område, er 700 m².

Bemærk at der i delområde I og G findes en nedgravet ledning. Her skal grundene sandsynligvis være større end 700 m² for at kunne placere et hus uden at kollidere med ledningen og dennes beskyttelsesbælte.

5. Bebyggelsens placering og omfang

Nedenstående bestemmelser for bebyggelsen erstatter ikke reglerne i bygningsreglementet vedr. skråhøjdegrænseplaner, bygningshøjder og afstande til skel, jf. byggelovens § 8-9.

5.1 Bygningens placering på grunden

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

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

Mindre bygninger som garager, udhuse, tekniske anlæg og skure skal opføres mindst 2,5 m fra skel mod vej, men kan opføres i skel mod sti og nabo-bebyggelse.

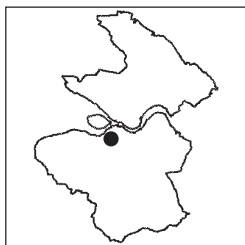
Se også i redegørelsen vedr. vandløb.

5.2 Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocent: Højst 25%.

Antal etager: Højst 1½.

Bygningshøjde: Højst 7,5 m målt fra naturligt ter-



Planbestemmelser

Lokalplan 05-072

Boligområde m.m., Gammel Hasseris Enge, Hasseris

ræn eller et niveauplan fastsat for bygningen, målt efter reglerne i Bygningsreglement for småhuse.

Facadehøjde: Højest 3,5 m målt fra naturligt terræn ved bygningens sokkel til gesimsen. (Bemærk at facadehøjden sætter en grænse for, hvor høj en evt. trempel må være).

6. Bebyggelsens udseende

Bestemmelserne i afsnit 6 gælder for al bebyggelse, der opføres inden for lokalplanens område.

6.1 Tage

Tage skal have en hældning på mellem 0° og 47°.

Tage skal fremstå af tagtegl, tagpap, skifer, fibercementskiffer, matte umalede metalplader. Metalplader må ikke være teglstensprofilerede eller overfladebehandlede med stengranulat.

Tagrender skal fremstå af umalet metal som fx zink, kobber eller galvaniseret stål.

6.2 Facader

Ydervægge skal fremstå som blank mur i teglsten, som vandskuret eller pudset teglstensmur, der kan males eller kalkes. Ydervægge må tillige fremstå beklædt med træ, dog ikke træbeklædning, hvor der anvendes runde bjælker eller krydsede hjørner.

En mindre del af facaden (mindre end en tredjedel) kan fremstå i andre materialer.

6.3 Vinduer og døre

Vinduer og døre skal fremstå med rammer og karme af træ, eller som en kombination af træ og metal.

6.4 Frontispicer

Frontispicer må udføres med et fremspring på maks. 60 cm, og en maks. højde der slutter 2 tagsten under rygningen på hovedlængden.

6.5 Skilte og reklamer

Firmaskilte må kun være af nedenstående 2 typer:

Skilt på bøjle eller stander ved indkørslen til bygningen: Bøjlen med skilt må ikke være højere end 1 m målt fra naturligt terræn, og må ikke være bredere end 1 m.

Skilt sat på muren ved indgangspartiet: Skiltet må ikke være større end 30x30 cm

Aalborg Kommune vil gerne i dialog med grundejerne, inden skilte udformes. Kommunen opfordrer til, at man kontakter Teknisk Forvaltning, hvis man har ønsker om omsætning af firmaskilte.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Grønne områder

Delområde K og arealer udlagt til fælles friarealer, jf. Bilag 2 Arealanvendelse, skal fremstå som åbne landskabsstrøg med græs og træer. Områderne må ikke befæstes.

7.2 Terrænregulering

Lokalplanens område skal fremstå som et ukuperet, lavt engareal. Der må derfor ikke terrænreguleres mere end $\pm 0,50$ m i forhold til det eksisterende terræn.

Veje skal anlægges i niveau med det omgivende terræn.

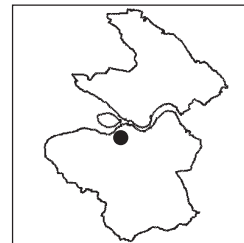
7.3 Levende hegn

På arealer, der inden for de enkelte delområder er udlagt til beplantningsbælte, jf. Bilag 2, Arealanvendelse, skal hegn plantes af løvfældende træer og buske efter principperne, som vist er på Bilag 3. Hegnet skal være 7 m bredt. Princippet er: 5 blivende træer pr. 100 m² areal. Herimellem plantes forskellige ammetræer og buske. *Der bør anvendes mange sorter for at sikre modstandsdygtigheden over for vejr, vind og diverse plantesygdomme.*

Planbestemmelser

Lokalplan 05-072

Boligområde m.m., Gammel Hasseris Enge, Hasseris



Træer i delområde K og på arealer der er udlagt til fælles friareal eller levende hegn, jf. Bilag 2, Arealanvendelse, må ikke fældes. En plejende beskæring af træer og buske kræver Aalborg Kommunes forudgående godkendelse.

7.4 Hegn omkring enkeltejendomme

Hegn i skel mod vej, sti og fælles friarealer skal fremstå som levende hegn, der skal være mellem 1 m og 1,8 m højt. Bestemmelsen gælder også hegn på egen grund, hvis hegnet er placeret nærmere skel mod vej eller sti end 1 m. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der bag levende hegn opsættes faste hegn på egen grund.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Veje

Der udlægges areal til vejen a-b som vist på Bilag 2. Stamvejen skal lukkes for gennemkørende trafik. Områdets nordlige del vejbetjenes fra Under Lien. Den sydlige del skal vejbetjenes fra Skelagervej. *En del af vejstrækningen er allerede anlagt.*

Der skal etableres foranstaltninger i form af indsnævringer, hvor stamvejen ("Hasseris Enge") 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 allé-træer langs stamvejen, hvor den krydser de grønne kiler mellem byggeområderne.

8.2 Markveje

De på Bilag 2 viste eksisterende markveje skal opretholdes. *I dag anvendes markvejene til brug for landbrugene i området samt til stier.*

Der kan i delområde K etableres markveje, som er nødvendige for de tilstødende områders landbrugs-

drift. Markvejene skal placeres mindst 5 m fra naboskel.

8.3 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.

8.4 Stier

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

8.5 Parkering

Der skal udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig. Der må ikke anlægges mere end 2 parkeringspladser pr. bolig.

9. Tekniske anlæg

9.1 Kabler

Forsyningskabler, f.eks. til el, vand, varme, edb, telefon og tv skal fremføres under terræn.

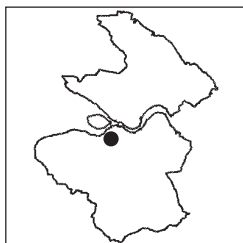
9.2 Parabolantennener og individuelle antenner

Parabolantennener og individuelle antenner for radio- og tvsending/-modtagelse skal placeres, så de ikke er synlige fra de fælles friarealer inden for delområdet. Antennerne må ikke være højere end hovedbygningen på den ejendom, hvorpå antennen er placeret.

9.3 Eksisterende kloakledning

Der findes en nedgravet kloakledning gennem lokalplanområdets syd-vestlige hjørne. Kloakledningen skal respekteres ved fremtidige bygge- og anlægsarbejder. Omkring ledningen er der en beskyttelseszone på i alt 8 m (4 m på hver side af ledningen). *Se redegørelsen under "Servitutter"*

Kloakledningen er sikret i en deklaration, som er tinglyst den 02.11.81. *Kloakledningen er vist på*



Planbestemmelser

Lokalplan 05-072

Boligområde m.m., Gammel Hasseris Enge, Hasseris

Bilag 2 Arealanvendelse. Den præcise beliggenhed fremgår af den tinglyste deklarations medfølgende deklarationsrids i sagsakten til tingbogen.

10. Miljø

Der må kun etableres erhverv i miljøklasse 1-2.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

Grundejerforeninger er reguleret i lokalplan 05-053. Bestemmelserne i lokalplan 05-053 om grundejerforeninger er gengivet i denne lokalplans punkt 11.1.

11.1 Lokalplan 05-053's bestemmelser om grundejerforening (gengivet ordret)

"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.

Overordnet grundejerforening

Der skal oprettes en 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.

Sammenslutning af grundejerforeninger fra tilgrænsende områder

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

Vedtægter

Den enkelte grundejerforenings vedtægter skal godkendes af Aalborg Kommune."

11.2 Områdeinddelingens benævnelse

Det har været nødvendigt at give delområderne nye betegnelser for at kunne opnå en entydig reference til det enkelte delområde. I punkt 11.1 er lokalplan 05-053's områdeinddeling gengivet. Betegnelserne er ændret som følgende:

05-053

Delområde A
Delområde B
Delområde C
Delområde D
Delområde E
Delområde G

=
=
=
=
=
=

05-072

Delområde I og J.
Delområde G og H.
Delområde E og F.
Delområde C og D.
Delområde A og B.
Delområde K.

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

12.1 Fælles friarealer

Ny bebyggelse kan ikke tages i brug, før de fælles friarealer inden for delområdet er etableret i overensstemmelse med lokalplanen. Arealer til fælles friarealer fremgår af Bilag 2, Arealanvendelse.

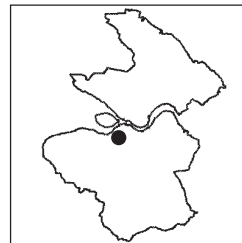
12.2 Beplantningsbælter

Ny bebyggelse kan ikke tages i brug, før beplantningsbælterne inden for delområdet er etableret i overensstemmelse med lokalplanen. Arealer til beplantningsbælte fremgår af Bilag 2, Arealanvendelse.

Planbestemmelser

Lokalplan 05-072

Boligområde m.m., Gammel Hasseris Enge, Hasseris



12.3 Vej

Ny bebyggelse kan ikke tages i brug, før vejen inden for delområdet er etableret med overkørsel til stamvejen.

12.4 Forsyning

Ny bebyggelse kan ikke tages i brug, før den er tilsluttet det kollektive fjernvarmesystem efter Aalborg Kommunes anvisninger.

13. Lokalplan og byplanvedtægt



13.1 Lokalplan 05-053 og 05-070

Lokalplanens område er omfattet af lokalplan 05-053 og lokalplan 05-070. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 05-072 ophæves lokalplan 05-070 i sin helhed.

14. Servitutter

Ingen servitutter aflyses.

15. Retsvirkninger

15.1

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

15.2

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

15.3

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

15.4

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

15.5

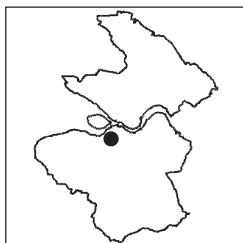
Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

15.6

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

15.7

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



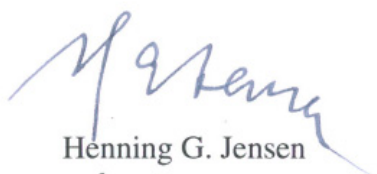
Planbestemmelser

Lokalplan 05-072

Boligområde m.m., Gammel Hasseri Enge, Hasseri

Vedtagelse

Lokalplan ⁰⁵⁻⁰⁷²~~05-070~~ er endeligt vedtaget af Aalborg Byråd den 15-12-2003


Henning G. Jensen
borgmester


Jens Kristian Munk
kommunaldirektør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 27. 12. 2003

fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

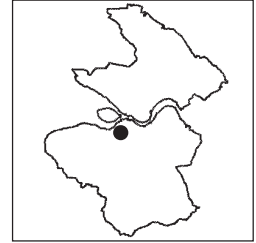

Lene Dokkedal
Landinspektør



Tinglysning

Lokalplan 05-072

Boligområde m.m., Gammel Hasseris Enge, Hasseris



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

Akt.nr.:
BJ 43

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 6 NI, Gl. Hasseris By, Hasseris
Ejendomsejer: Tina Andersen m.fl.
Lyst første gang den: 07.01.2004 under nr. 1237
Senest ændret den : 07.01.2004 under nr. 1237

Lyst på de under punkt 2.1. nævnte matrikelnumre

Retten i Aalborg den 13.01.2004



Maja Larsen Tlf.96307067

Lokalplan 05-072 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.

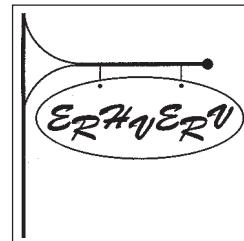
Lokalplan 05-072 er ophævet for det område, der er omfattet af lokalplan 3-3-115 Boliger og erhverv, Bygaden 20-22, Hasseris, offentligt bekendtgjort den 4. september 2020.

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

Erhvervskategorier: Bilag A

Lokalplan 05-072

Boligområde m.m., Gammel 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).

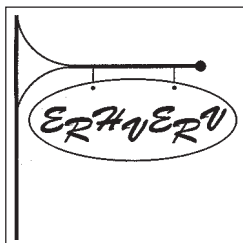
Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle beliggenhedskrav, hvor afstanden til boligområder skal være større end 500 meter. Som eksempel kan nævnes særligt risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

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. Fx hvis en virksomhed foretager forureningsbegrænsende foranstaltninger udover det, der er normalt i forhold til gængse forureningsbegrænsende produktionsmetoder. I så fald kan en lavere klassificering accepteres, dvs. en kortere nødvendig afstand i forhold til forureningsfølsomme formål som fx boliger. Omvendt kan det være nødvendigt at klassificere en virksomhed højere end forudsat, hvis virksomheden forurener udover, hvad der er normalt for den pågældende virksomhedstype.

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



Bilag A: Erhvervskategorier

Lokalplan 05-072

Boligområde m.m., Gammel Hasseris Enge, Hasseris

Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger
Klinikker	Dyreklinik Kiropraktor Læge, tandlæge o.l. Terapi	1-3 1 1 1	
Kontorer	Administration Advokat, revisor o.l. Arkitekt, ingeniør o.l. Datarådgivning	1 1 1 1	
Service	Frisør o.l.	1-3	
Institutioner	Børneinstitution	1-3	

Støj fra erhverv: Bilag B

Lokalplan 05-072

Boligområde m.m., Gammel Hasseris Enge, Hasseris



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

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

Øvrige rekreative områder

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

Kolonihaveområder

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



Bilag B: Støj fra erhverv

Lokalplan 05-072

Boligområde m.m., Gammel Hasseris Enge, Hasseris

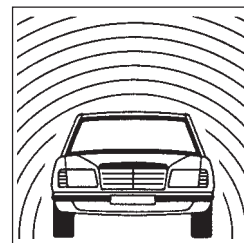
Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)

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

Støj fra trafik: Bilag C

Lokalplan 05-072

Boligområde m.m., Gammel Hasseris Enge, Hasseris



Støj fra vejtrafik

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

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

Eksisterende og planlagte veje

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

Nye veje og varige trafikoplægninger

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

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

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

Skema 1: Grænseværdier for vejtrafikstøj.

Særlige regler for midtbyen

For at fastholde midtbyens blandede bymæssige anvendelse kan der indpasses støjfølsomme anvendelser på arealer med støjniveauer som angivet i **Skema 2**, såfremt

- det ikke er muligt at anvende arealerne til ikke støjfølsomme formål,
- antallet af støjramte boliger søges minimeret,
- mindst en facade er belastet med mindre end 55 dB(A) og sove- og opholdsrum orienteres mod denne facade,
- de primære opholdsarealer maksimalt belastes med 55 dB(A).

Vejledning

For uddybning af reglerne for trafikstøj henvises der til de til enhver tid gældende vejledninger fra Miljøstyrelsen om trafikstøj, pt.:
 Nr. 3/1984 Trafikstøj i boligområder
 Nr. 1/1997 Støj og vibrationer fra jernbaner
 Nr. 5/1994 Støj fra flyvepladser

Anvendelse	Udendørs støjniveau	Indendørs støjniveau
Rekreative områder i/nær byområder: - nyttehaver og turistcampingpladser	65 dB(A)	
Boligområder: - boligbebyggelse - daginstitutioner mv.	65 dB(A) 65 dB(A)	30 dB(A) 35 dB(A)
Liberale erhverv mv. - hoteller - kontorer mv.	70 dB(A) 70 dB(A)	30 dB(A) 35 dB(A)

Skema 2: Grænseværdier for vejtrafikstøj i midtbyen.

DELOMRÅDENUMMER



MÅL: 1:4000

UDSTYKNINGSMODUL

BEPLANTNINGSBÆLTE

PRINCIPIEL VEJDAGANG

AFSKÆRENDE LEDNING

Løvdrøften og Svandholmgrøften sidegrøft

Ekst. markvej

4 m

4 m

Støvd

I

J

K

G

H

E

F

C

D

A

B

Hassens Enge

Ekst. markvej

Ekst. markvej

Bygaden

Klokketabellen

Las Poulsens Vej

Edvard Niemanns Vej

Gregers Nergaards Vej

Gammel Hassensvej

Cortizusvej

Pærevangen

Under Lien

Blommevænget

Åbneråden

Rindbærgvej

Fælles lærgrav

0 50 100 200 m

AALBORG KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

DATO: 20.06.2003

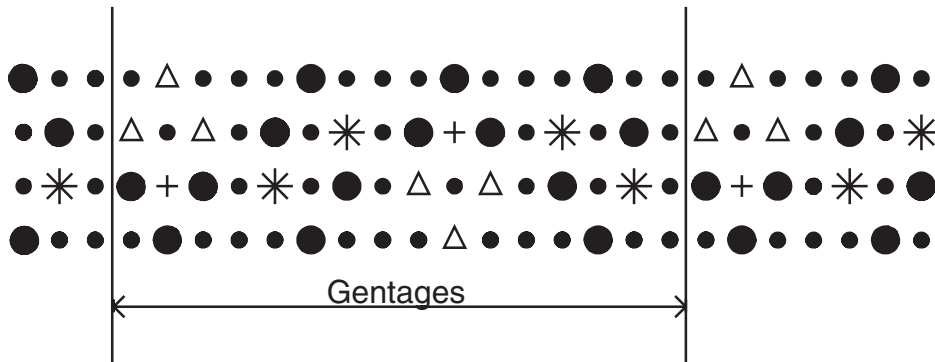
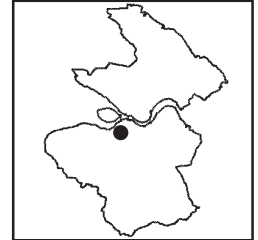
MÅL: 1:4000

MÅL: 1:4000

Planteprincip til hegn: Bilag 3

Lokalplan 05-072

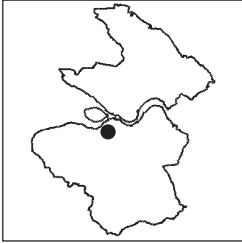
Boligområde m.m., Gammel Hasseris Enge, Hasseris



Rækkeafstand 1,5, planteafstand 1m.

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

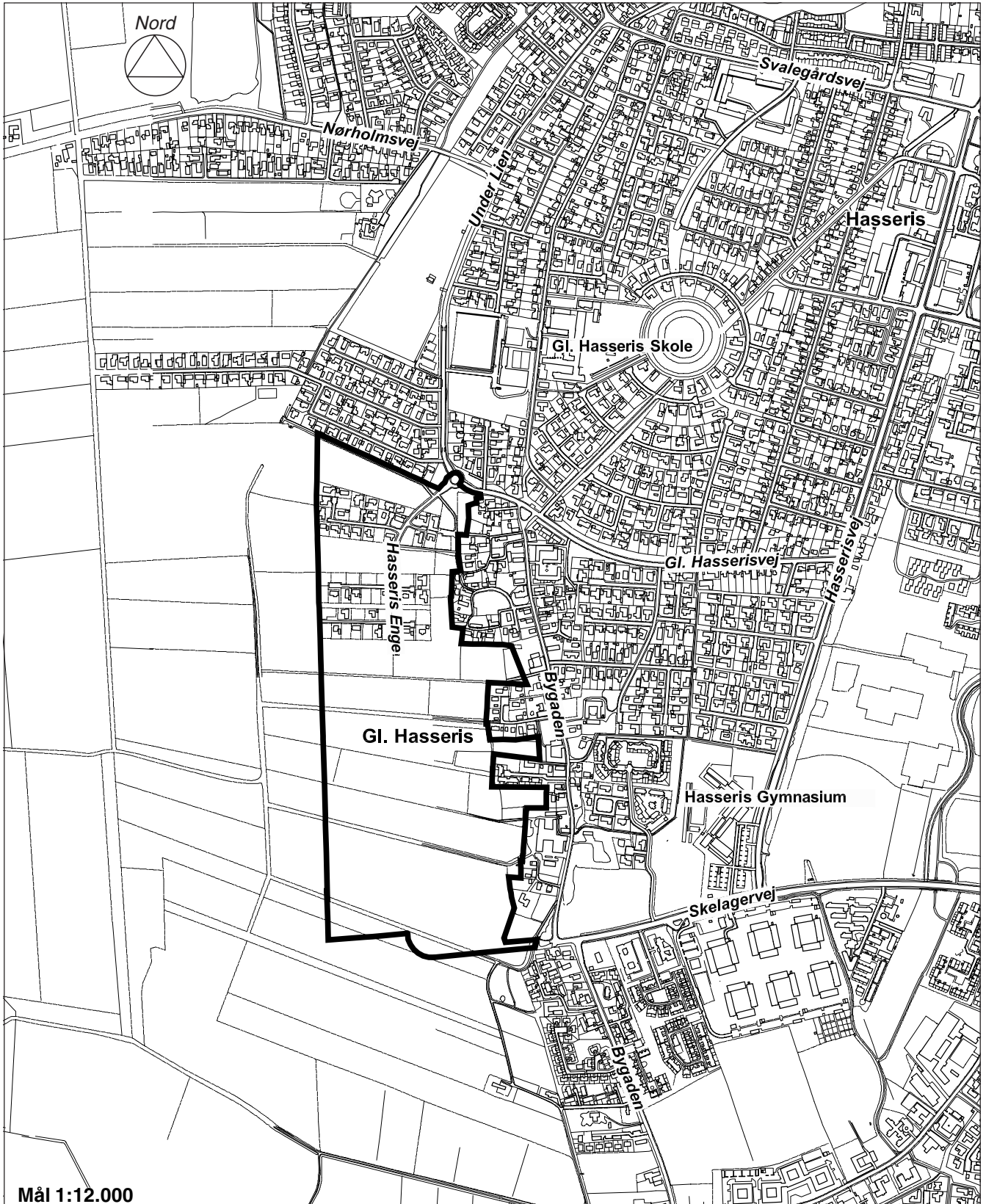
Alle plantestørrelser: Skovplanter



Oversigtskort Lokalplan 05-072

Boligområde m.m., Gammel Hasseris Enge, Hasseris

05-072



Mål 1:12.000

07.08.2002 Lokalplanskabelon