



September 2016

LOKALPLAN 3-2-106

Boliger, Forchammersvej
Hobrovej kvarteret



**Aalborg
Kommune**

Vejledning

Lokalplan 3-2-106

Boliger, Forchhammersvej, Hobrovejkvarteret

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.

Hvad består lokalplanen af?

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

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

Bilag:

Matrikelkort, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel.

Arealanvendelseskort, der viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende.

Illustrationsskitse. Desuden kan der være en illustration, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Hvornår laves der en lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at lave en 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 godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens 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 afsnit 15. Retsvirkninger.

Indhold og kontaktoplysninger

Lokalplan 3-2-106

Boliger, Forchhammersvej, Hobrovej kvarteret

Vejledning. Hvad er en lokalplan?	2
Oversigtskort	4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	6
Lokalplanområdets omgivelser	6
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning	11
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning	13
Øvrige krav i medfør af anden lovgivning	14
Servitutter	18

Planbestemmelser

Indledning	20
1. Formål	20
2. Område og zonestatus	20
3. Arealanvendelse	20
4. Udstykning	21
5. Bebyggelsens omfang og placering	21
6. Bebyggelsens udseende	23
7. Ubebyggede arealer	24
8. Veje, stier og parkering	25
9. Tekniske anlæg	26
10. Miljø	27
11. Grundejerforening	27
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	27
13. Lokalplan og byplanvedtægt	28
14. Servitutter	28
15. Retsvirkninger	28

Bilag

Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2
Illustrationsskitse	Bilag 3

Nærmere oplysninger

Aalborg Kommune
By- og Landskabsforvaltningen
Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby
Tlf. 9931 2000
Mail: plan.udvikling@aalborg.dk

Lokalplanen er udarbejdet af Aalborg Kommune i samarbejde med LE34 Aalborg.

Oversigtskort

Lokalplan 3-2-106

Boliger, Forchhammersvej, Hobrovej kvarteret



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:2.000. Luftfoto optaget 2014.

Redegørelse

Lokalplan 3-2-106

Boliger, Forchhammersvej, Hobrovej kvarteret

Planområdet set fra Postmestervej.



Planområdet set fra plejehjemmet Birkebo, fra Forchhammersvej.



Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen har sin baggrund i Aalborg Kommunes ønske om at skabe flere bosætningsmuligheder inden for den eksisterende bygrænse, jf. planstrategien og kommuneplanens hovedstruktur. Lokalplanområdets placering under 1 km fra Aalborg Station og Aalborg Busterminal gør området meget egnet til fortætning med boliger.

En privat udvikler ønsker at omdanne ejendommen Forchhammersvej 19, der tidligere har huset Tuborg-depotet, og udbygge den med etageboliger.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at der indenfor lokalplanområdet kan opføres en etageboligbebyggelse med en rummelighed på godt 9000 m².

Etageboligbebyggelsen skal tilpasses omgivelserne og skal fremstå som en stok- eller karrébebyggelse med varierende etageantal. Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen disponeres således, at den virker afskærmende mod postcentret mod nord og jernbanen mod øst. Mod vest gives mulighed for opførelse af en punktbebyggelse der, gennem bebyggelsens typologi, skal sikre en tilpasning til villakvarteret ved Forchhammersvej.

Redegørelse

Lokalplan 3-2-106

Boliger, Forchhammersvej, Hobrovej kvarteret

Lokalplanen har desuden til formål at sikre, at der etableres et attraktivt opholdsareal med god solorientering.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter ejendommen matr. nr. 138 og del af 136a, begge Aalborg Markjorder. Området udgør et samlet areal på ca. 1,3 ha.

Størstedelen af lokalplanområdet har tidligere været anvendt til erhvervsformål. Der ligger en ældre industribygning på matr. nr. 138 Aalborg Markjorder, der tidligere har været anvendt til depot for Tuborg. Bygningen har stået tom over en årrække.

Lokalplanområdet afgrænses af en række ejendomme langs Forchhammersvej mod vest og af jernbanen mod øst. Mod syd grænser området op til plejehjemmet Birkebo (der p.t. er i gang med at udvide mod nord) og mod nord til PostNord Danmarks ejendom "Rustenborg".

Der er i dag 2 vejadgange til ejendommen; dels fra Postmestervej og dels fra Forchhammersvej. En ny vej mellem bygningerne beliggende Forchhammersvej 5 og 11 er for nylig blevet etableret, og skal fremtidigt sikre vejadgang til lokalplanområdet fra Forchhammersvej. Den nye adgangsvej indgår som en del af lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver ved planens endelige godkendelse i byzone.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger i Hobrovej kvarteret i bunden af Aalborgs tre store kridtbakker, hvor Østerådal møder byen. Området ligger på kanten til den tætte by med mange muligheder og i nærheden af flere af byens parker og rekreative områder såsom Kildeparken, Skovdalen, Mølleparken og Østerådal.

Mellem lokalplanområdet og Forchhammersvej mod vest ligger en række bygninger, der benyttes af foreninger, bl.a. en Motorklub, Radioklub, Lægernes Hus og Kirkens Korshær, der har et herberg i området. Vest for Forchhammersvej ligger et ældre villakvarter med flere bevarings-

Langs Forchhammersvej ligger flere bevaringsværdige bygninger. Især er der mange Bedre Byggeskikhuse i området mellem Hobrovej og Forchhammersvej.



Redegørelse

Lokalplan 3-2-106

Boliger, Forchhammersvej, Hobrovej kvarteret



Plejehjemmet Birkebo beliggende syd for lokalplanområdet. Fotoet er taget før plejehjemmet påbegyndte en udvidelse.



Rustenborg.

værdige bygninger. Mod øst ligger jernbanen. Den del af jernbanen, der ligger nærmest lokalplanområdet, er i dag nedlagt og anvendes kun i perioder til midlertidig arbejdsareal. Arbejdsarealet anvendes til bl.a. oplag af skærver, kørestrømsmaster, skurby o.lign. i forbindelse med anlægsarbejder.

Syd for lokalplanområdet ligger Plejehjemmet Birkebo. Plejehjemmet er i gang med at udvide med 50 nye plejeboliger samt tilhørende serviceareal.

Rustenborg, nord for lokalplanområdet, er en bygning som fremstår som en repræsentant for den sene del af industrialiseringens arkitektur, opført i 1980'erne. Rustenborg benyttes til lager, distribution, post og pakker, hvor der kører en del lastbiler. Området omkring Rustenborg benyttes til parkering og manøvrearealer. Desuden foretages vask af lastbiler i vaskehallen, som er beliggende i virksomhedens sydvestlige område, dvs. nærmest lokalplanområdet.

Lokalplanens indhold

Realisering af lokalplanen forudsætter, at den eksisterende industribygning beliggende på matr. nr. 138 Aalborg Markjorder nedrives.

Anvendelse og disponering

Lokalplanområdet opdeles i delområde A og B.

Delområde A skal anvendes til boligformål i form af etageboligbebyggelse. Ny etageboligbebyggelse skal opføres som en stok- eller karrébebyggelse samt en punktbebyggelse.

En stok- eller karrébebyggelse skal placeres således, at den danner en afskærmning mod jernbanen mod øst og mod PostNord Danmark mod nord. Mod sydvest giver lokalplanen mulighed for, at der kan opføres en lavere punktbebyggelse, der gennem typologi tilpasses villakvarteret langs Forchhammersvej.

Delområde B, den nordlige del af lokalplanområdet, må kun anvendes til vej- og parkeringsareal. Derved bidrager parkeringsarealerne til at skabe afstand mellem PostNord Danmarks område og boligerne, og dermed til en reduktion af støjpåvirkningen fra virksomheden ved boligerne.

Redegørelse

Lokalplan 3-2-106

Boliger, Forchhammersvej, Hobrovej kvarteret



Illustrationsplanen viser et eksempel på, hvordan lokalplanområdet kan disponeres. Illustrationen er ikke bindende og ikke målfast.

Bebyggelse

Bebyggelsens omfang

Den samlede bebyggelsesprocent for lokalplanområdet må ikke overstige 70 pct., hvilket svarer til en samlet bebyggelse på ca. 9.200 m².

Den nye bebyggelse skal opføres med varierende etageantal og højde, der sikrer et visuelt brud i bebyggelsen og mulighed for flere typer af opholdsmuligheder - både som tagterasser og ophold på terræn.

Redegørelse

Lokalplan 3-2-106

Boliger, Forchhammersvej, Hobrovej kvarteret



Illustrationen ovenfor viser et eksempel på, hvordan en ny bebyggelse kan opføres. Illustrationen er ikke bindende.

Punktbebyggelsen mod parcellerne langs Forchhammersvej må opføres i maksimalt 3 etager for at sikre en tilpasning til de eksisterende boliger langs Forchhammersvej, der er opført i 1 - 2 plan.

Bebyggelsens højde og etageantal kan trappes op mod øst, mod jernbanen, hvor en højere bebyggelse vurderes ikke at være til gene for omgivelserne. Bebyggelsen skal mod øst opføres som en stok- eller karrébebyggelse, der danner ryg mod jernbanen og PostNord Danmark og afskærmer mod støj. Mod jernbanen kan den nye bebyggelse opføres punktvis i op til 5 etager med en bygningshøjde på op til 18 meter.

Ved at give mulighed for bebyggelse i op til 5 etager, sikres mulighed for etablering af større opholdsarealer på terræn. Der gives desuden mulighed for, at der kan etableres opholdsarealer som tagterrasser på tagfladerne. Der kan indrettes mindre sekundære bygninger, herunder overdækninger, udhuse, drivhuse o.lign. på tagterrasser på betingelse af, at disse trækkes mindst 1 meter ind fra bebyggelsens facade, for at sikre at eventuelle tekniske installationer mv. ikke skæmmes bebyggelsens øvrige fremtræden.

Bebyggelsens udseende

Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal opføres i et nyt og moderne formsprog. Der skal være en sammenhæng i udformning, farver og materialevalg mellem de enkelte bygninger, således at de fremstår som én samlet bebyggelse indenfor området.

For at sikre, at bebyggelsen indpasses i området, stilles der krav om, at facader skal udføres som blank mur i teglsten, der kan vandskures og males eller kalkes. Mindre bygningsdele (mindre end halvdelen af bygningen) kan udføres i andre materialer, fx træ, metal, sten og glaserede tegl.

Ved opførelse af ny bebyggelse, skal der skabes variation i facaden for min. hver 40 meter, eksempelvis som skift i facademateriale, skift i farver, fremspring i facaden, varierende etagehøjde e.lign. Variationer

Redegørelse

Lokalplan 3-2-106

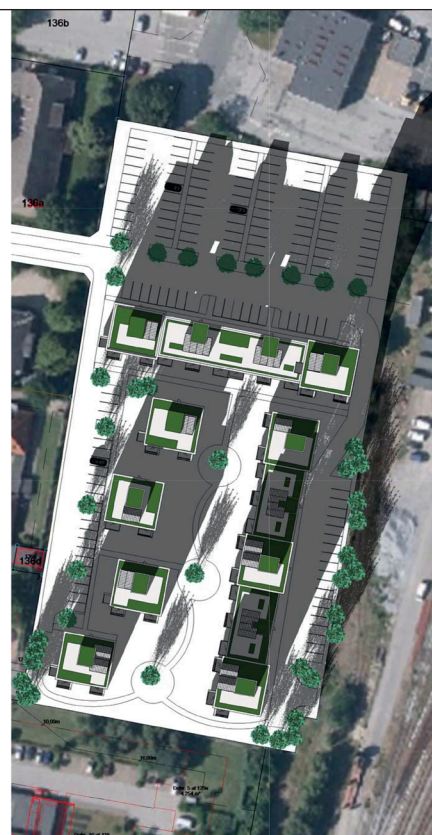
Boliger, Forchhammersvej, Hobrovej kvarteret



SOLSTUDIE: 1/6 KL. 14.00



SOLSTUDIE: 1/9 KL. 14.00



SOLSTUDIE: 1/2 KL. 14.00

Illustrationerne ovenfor viser et eksempel på, hvorledes en ny bebyggelse kan disponeres. Bebyggelsen afgrænser et fælles opholdsareal. Punktbebyggelsen mod vest opføres forskudt, hvilket bidrager til et fællesopholdsareal uden væsentlige skyggegener.

i facaden kan visuelt bidrage til en opdeling af bygningsvolumen, der sikrer en bedre indpasning i omgivelserne.

Tagene skal udføres som flade tage eller tage med ensidig taghældning. Synlige tagflader skal fremstå i materialerne tagpap eller tegl. Tagene kan begrønnes for at medvirke til en forsinkelse af regnvandet. Sekundære bygninger, herunder udhuse, carporte, garage, overdækninger o.lign. kan opføres i andre materialer.

Trafik

Lokalplanområdet får vejadgang fra Forchhammersvej.

Parkering skal primært ske indenfor lokalplanområdets nordlige del, dvs. delområde B. Dog kan der indenfor lokalplanområdet, i tilknytning til bebyggelsen, indrettes et mindre antal parkeringspladser. Antal parkeringspladser etableres iht. kommunens parkeringsnorm, dvs. 1,5 pladser pr. bolig.

Udstykning

Lokalplanen giver mulighed for, at bebyggelserne kan udstykkes til sokkelparceller. Desuden kan fælles opholdsarealer og parkeringsarealer udstykkes til selvstændige ejendomme.

Opholdsarealer

Arealer der ikke benyttes til bebyggelse, parkering, veje mm. skal udlægges som fælles opholdsareal for områdets beboere. Der skal som minimum udlægges 15 pct. af etagearealet til fælles opholdsareal for

Redegørelse

Lokalplan 3-2-106

Boliger, Forchhammersvej, Hobrovej kvarteret

områdets beboere. Fælles opholdsareal skal placeres mest hensigtsmæssigt ift. skygge fra bebyggelser.

Opholdsarealet skal desuden placeres og indrettes således, at støjgrænser fra erhverv kan overholdes. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres støjafskærmning.

Terrænet fremstår meget fladt. Der kan udføres mindre terrænregulering ved opførelse af de nye bygninger.

Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning

MV - Miljøvurdering af planer og programmer

Lov om "Miljøvurdering af planer og programmer" opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering (i form af en miljørapport) med det formål at fremme en bæredygtig udvikling.

For at danne et overblik over, om lokalplan 3-2-106 og kommuneplantillæg 3.023 for tidligere erhvervsområde ved Forchhammersvej kan få en væsentlig miljømæssig betydning, er der foretaget en screening af planforslagene. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der *ikke* skal udarbejdes en miljørapport, da planerne fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og i øvrigt forventes ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen er truffet iht. lovens § 3, stk. 1, nr. 3.

Screeningen findes i dokumentet "MV-screening/scoping", som kan ses sammen med planerne på kommunens hjemmeside i planernes høringsperiode.

VVM -

Vurdering af visse offentlige og private anlægs Virkning på Miljøet

I Bekendtgørelsen om VVM: "Vurdering af visse offentlige og private anlægs Virkning på Miljøet" er det på bilag 1 og bilag 2 defineret, hvilke anlægsarbejder mv., der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

På nuværende tidspunkt omfatter planen ikke projekter eller anlæg opført på bilag 1 eller bilag 2 i ovennævnte bekendtgørelse. Derfor er der ikke udarbejdet en VVM-screening eller en VVM-redegørelse. Når det endelige bygge- eller anlægsprojekt er kendt, kan det dog vise sig at udløse en VVM-screening.

EF-habitatdirektivet

Natura 2000-områder

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Redegørelse

Lokalplan 3-2-106

Boliger, Forchhammersvej, Hobrovej kvarteret

Lokalplanområdet ligger på kanten til den tætte by i et bebygget område. Nærmeste Natura 2000-område ligger knap 6 km mod vest, Natura 2000-område nr. 15 "Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal". Alene pga. afstanden vurderes det, at planlægning af nedrivning af eksisterende bebyggelse og opførelse af ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet, hverken i sig selv eller sammen med andre planer og programmer vil påvirke Natura 2000-området.

Bilag IV-arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til, at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanen ligger inden for udbredelsesområdet for en række arter opført på Habitatdirektivets bilag IV, herunder damflagermus, vandflagermus, sydflagermus, markfirben, vandsalamander og spidssnudet frø. De eneste arter der potentielt forventes at kunne forefindes på lokaliteten, og som potentielt kunne have yngle- og rasteområder ved bygninger der nedrives, er arter af flagermus. Bebyggelsen beliggende indenfor området, som skal nedrives ved realisering af planen, har over en årrække stået tom. Det vurderes dog ikke, at bygningen er egnet som yngle- og rasteområde for flagermus.

Kommuneplanen

Kommuneplanens hovedstruktur

Aalborg Kommune ønsker at koncentrere Aalborgs byvækst i vækstaksen, som er et bånd, der løber fra lufthavnen i nordvest til havnen i sydøst. Kommuneplanens hovedstruktur beskriver bl.a., at byudvikling i Aalborg først og fremmest skal ske indenfor eksisterende grænser via fortætning og omdannelse. Der skal udvikles et varieret og fleksibelt udbud af gode boliger og bo-miljøer med fokus på bæredygtighed, og boligmassen i Midtbyen skal som udgangspunkt bevares og udbygges, hvor der er muligheder.

Lokalplanområdet ligger indenfor vækstaksen. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Kommuneplanrammer

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 3.2.B9 Forchhammersvej nord, og er i overensstemmelse hermed.

Lokalplan 06-001, Post- og telegrafbygning m.v.

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan 06-001 for "Post- og telegrafbygning mv.". Lokalplanens primære formål er, at området kan anvendes til en post- og telegrafbygning, og at de eksisterende institutioner og virksomheder ved Forchhammersvej kan bevares. Med godkendelse af lokalplanen ophæves lokalplan 06-001 for den del, der omfattes af nærværende lokalplan.

Redegørelse

Lokalplan 3-2-106

Boliger, Forchhammersvej, Hobrovej kvarteret

Lokalplan 06-014, Boliger mv., Forchhammersvej

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 06-014 for "Boliger mv., Forchhammersvej". Lokalplanen udlægger området til boligformål. Arealet, der indgår i nærværende lokalplan, er udlagt til vejareal. Med godkendelse af lokalplanen ophæves lokalplan 06-014 for den del, der omfattes af nærværende lokalplan.

De kystnære dele af byzonen

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen i en afstand på knap 2 km fra kysten.

Af Planlovens § 16 stk. 4 fremgår, at for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der redegøres for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Planen giver mulighed for opførelse af bebyggelse i 3 etager, dog med mulighed for punktvis bebyggelse i op til 5 etager, med en maksimal bygningshøjde på 18 meter. Arealet disponeres således, at bebyggelsen opføres som en stokbebyggelse, der danner en afskærmning mod jernbanen mod øst og mod PostNord Danmark mod nord. Mod vest, mod parcellerne langs Forchhammersvej, skal bebyggelsen opføres som en punktbebyggelse i maksimalt 3 etager, således at bebyggelsen gennem typologi tilpasses parcellerne langs Forchhammersvej. Mod jernbanen kan den nye stokbebyggelse opføres punktvis i op til 5 etager. Således skabes variation i etageantal og højde, der sikrer visuelle brud og mulighed for flere typer opholdsmuligheder, både som tagterrasser og ophold på terræn. Langs jernbanen vurderes en bebyggelse i 5 etager samt tagterrasse ikke at være til gene for de omkringliggende naboer, men bebyggelsen kan virke afskærmende ift. jernbanen.

Lokalplanområdet ligger bag den eksisterende by og den tætte bystruktur, hvorfor området ikke vil opleves som en del af kysten. Områderne mellem kysten og lokalplanområdet er tæt bebygget og langs havnefronten er der opført enkelte højhuse med en bygningshøjde på op til 50 meter. Det vurderes, at den nye bebyggelse vil blive skjult bag bebyggelsen nærmere fjorden. Det vurderes, at der ikke vil ske nogen væsentlig visuel påvirkning af kystlandskabet.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

Trafikregulering

Der kan ikke uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Fortidsminder

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder, kan bygher-

Redegørelse

Lokalplan 3-2-106

Boliger, Forchhammersvej, Hobrovej kvarteret

ren, eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Aalborg Historiske Museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette. Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Øvrige krav i medfør af anden lovgivning mv.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser. Der stilles derfor ikke i lokalplanen særlige krav til beskyttelse af grundvandet.

Grundvandssænkning

Såfremt der i forbindelse med byggeri og anlæg i området er behov for en midlertidig eller permanent grundvandssænkning, skal Aalborg Kommunes Miljø- og Energiforvaltning, i henhold til Vandforsyningsloven og Byggeloven, orienteres inden igangsættelse af grundvandssænkningen på grund af områdets særlige beskaffenhed. Grundvandssænkning kan forudsætte en tilladelse.

Spildevandsafledning

Lokalplanområdet er omfattet af Aalborg Kommunes spildevandsplan og ligger indenfor kloakopland nr. 0.1.28.

Området er separatkloakeret. Dvs. at spildevand ledes separat til eksisterende ledninger i Forchhammersvej og videre til rensning på Renseanlæg Vest. Ny bebyggelse indenfor lokalplanens område skal separatkloakeres.

Afledning af overfladevand

Da området er separatkloakeret, bør der være særligt fokus på lokal håndtering af regnvand. Der findes en række muligheder for håndtering af regnvand inden for lokalplanområdet:

- Minimere områder med befæstede arealer,
- Anvendelse af vandgennemtrængelige belægninger,
- Etablering af grønne tage og facader,
- Opsamling og anvendelse af regnvand til f.eks. vanding,
- Etablering af render, grøfter, regnbede mv. som enten bidrager til forsinkelse, bidrager til fordampning eller nedsivning af regnvandet og samtidig har en natur og/eller rekreativ gevinst.

Renovation og affald

Køreveje og vendepladser, samt transportvejene mellem afhentnings-

Redegørelse

Lokalplan 3-2-106

Boliger, Forchhammersvej, Hobrovej kvarteret

sted og renovationsbilerne, skal indrettes efter reglerne i Aalborg Renovations regulativer.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne ligeledes leve op til kravene i regulativerne.

Regulativerne samt yderligere oplysninger findes på www.skidt.dk.

Renovation - etageboliger

Ved etageejendomme bør der reserveres areal til etablering af affaldsøer. Opsamlingen kan ske i kuber/containere eller, hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt, i nedgravede containere. Ved underjordiske løsninger opnås mindre synlige affaldsløsninger ligesom støjgenerne mindskes.

Ved større boligkomplekser kan der med fordel etableres plads til central opsamling af eksempelvis storskrald, metal, elektronikaffald og farligt affald.

Ved etablering af skakte skal der tages højde for pligten til at kildesortere. Dvs. mulighed for at etablere skakte, der kan håndtere flere affaldstyper. Desuden skal der tages hensyn til renovationsarbejdernes arbejdsmiljø.

Opvarmning

Bebyggelsen skal tilsluttes kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning.

Gasforsyning

Jf. Kommuneplanens retningslinje 14 om Teknisk Forsyning, afsnit 14.1.9 om bygas, skal der indenfor Gasforsyningens område ved byfornyelse samt ved nybyggeri efter lov om almene boliger installeres bygas.

Hvis byggeriet ikke er omfattet af ovenstående, kan det forsynes med bygas.

Jordforurening

Lokalplanområdet er registreret som områdeklassificeret iht. jordforureningsloven. Områdeklassificeringen betyder, at jorden defineres som værende lettere forurenet. Det medfører, at flytning af jord fra hver enkelt matrikel skal anmeldes til Aalborg Forsyning, Renovation, og at jorden fra hver matrikel skal analyseres i forbindelse med jordflytningen.

Ejendommen matr. nr. 136a Aalborg Markjorder er registreret som uafklaret ift. jordforurening og Region Nordjylland har ikke taget stilling til kortlægningen. På ejendommen matr. nr. 138 Aalborg Markjorder, er der konstateret en forurening (V2-kortlagt), jf. oversigtskortet ovenfor. Ejendommen, matr. nr. 138 Aalborg Markjorder, har tidligere været anvendt til benzintank, og der er fundet olietanke på arealet, der har forårsaget forureningen.

Redegørelse

Lokalplan 3-2-106

Boliger, Forchhammersvej, Hobrovej kvarteret

På oversigtskortet til højre er der med rød farve markeret de arealer indenfor lokalplanområdet, hvor der er konstateret en forurening (V2-kortlagt). Kortet er ikke målfast.



I henhold Jordforureningslovens § 8 skal ejere eller brugere af forureningskortlagte arealer, ansøge kommunen om tilladelse til ændring af arealanvendelsen til bl.a. boligformål, og i visse situationer også om tilladelse til påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejder. Bortskaffelse af jord fra forureningskortlagte ejendomme skal endvidere anmeldes til Aalborg Kommune og godkendes inden transporten iværksættes.

Hvis man opfører en ny bolig, eller ændrer anvendelsen af et areal til bolig, skal ejer/bruger ifølge jordforureningslovens § 72 b sikre sig, at det øverste 50 cm's jordlag på de ubebyggede arealer ikke er forurenet, eller at der er varig fast belægning. Yderligere oplysninger kan fås ved at kontakte Aalborg Kommune.

Hvis der under anlægsarbejder træffes yderligere forurening, skal arbejdet standses og kommunen underrettes. Der skal herefter foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse mv.

Støj fra erhverv

En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener, jf. planlovens § 15a.

Støjbelastning fra virksomheder må ikke overstige de vejledende grænseværdier, fastsat i Miljøstyrelsens vejledning om "Ekstern støj fra virksomheder", vejledning nr. 5/1984 eller senere udgave. For etageboligområder gælder grænseværdierne 50/45/40 dB for henholdsvis dag/aften/nat.

Der kan planlægges for nye boliger i et eksisterende støjbelastet byområde, hvis det sikres med lokalplanen, at alle udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne, overholder miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier, og at boligernes facade udformes, så støjni-

Redegørelse

Lokalplan 3-2-106

Boliger, Forchhammersvej, Hobrovej kvarteret

veauet i sove- og opholdsrum indenfor, med åbne vinduer, ikke overstiger grænseværdierne i tillæg til vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

Umiddelbart nord for lokalplanområdet ligger virksomheden PostNord Danmark. Der foregår natarbejde (transport) ved virksomheden, hvorfor PostNord Danmark klassificeres som en klasse 6-7 virksomhed, jf. Håndbog om Miljø og Planlægning.

Der er udarbejdet en støjredegørelse, der dokumenterer støjen fra PostNord Danmarks aktiviteter. Støjredegørelsen tager udgangspunkt i en disponering, hvor bebyggelsen er placeret ca. 10 m. fra skel mod PostNord Danmark.

Støjredegørelsen viste, at der på facaden kunne forventes følgende støjpåvirkning i det punkt, der var tættest på støjkilden:

hverdage 07-18: 56,3 dB(A)
18-22: 56,9 dB(A)
22-07: 57,3 dB(A)

lørdage 07-14: 52,0 dB(A)
14-18: 50,7 dB(A)
18-22: 25,5 dB(A)
22-07: 57,3 dB(A)

søndage 07-18: 49,7 dB(A)
18-22: 48,7 dB(A)
22-07: 52,7 dB(A)

Blandt andet på baggrund af den beregnede støjpåvirkning er disponeringen i nærværende lokalplan ændret, således udlægges den nordligste del af lokalplanområdet, delområde B, nu til vej- og parkeringsareal. Derved skabes afstand på min. 40 m. mellem skel mod PostNord Danmark og følsom anvendelse indenfor lokalplanområdet. Den beregnede støjpåvirkning vil dermed kunne reduceres med ca. 5 dB. Der kan dermed forventes en støjpåvirkning ved boligbebyggelsen på op til ca. 53 dB(A) i de kritiske tidspunkter mellem 22.00 og 07.00 og på op til 52 dB(A) i aftentimerne.

Der skal dermed etableres støjdæmpende tiltag i form af afskærmning og/eller støjreducerende tiltag i facade/vinduer, således at de indendørs støjkrav kan overholdes med åbne vinduer i sove- og opholdsrum. I forbindelse med byggesagsbehandlingen skal det dokumenteres, at de indendørs støjkrav er overholdt, men som udgangspunkt skal man forvente, at der vil være behov for at reducere støjpåvirkningen med minimum 25 dB. Der er udviklet en række vinduesløsninger "russervinduer", som dæmper støjen også i åben tilstand. De hidtidige erfaringer viser, at der kan opnås en reduktion af støjen i åben tilstand på op til ca. 30 dB.

Støjreduktionen i facaden/vinduer kan nedsættes, hvis der samtidig etableres en fritstående støjskærm. En støjskærm afhjælper dog som udgangspunkt kun støjproblemet på de nederste etager, så en støjskærm kan ikke stå alene. Omfanget af støjreduktionen fra en

Redegørelse

Lokalplan 3-2-106

Boliger, Forchhammersvej, Hobrovej kvarteret

støjskærm afhænger af en række faktorer, herunder højde, materialer, placering og afstand til de områder, der skal skærmes.

For at sikre området for støjpåvirkning over de vejledende grænseværdier stiller lokalplanen krav om, at facader og vinduer skal udformes, så de vejledende støjgrænseværdier kan overholdes indendørs. Desuden gives der mulighed for, at der kan etableres støjdæmpende foranstaltninger, herunder eksempelvis etablering af støjmur i skel mod nord og vest. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er dokumenteret, at de vejledende støjgrænseværdier kan overholdes.

Støj og vibrationer fra jernbanen

Øst for lokalplanområdet ligger jernbanen. Den del af jernbanen, der ligger nærmest lokalplanområdet er dog nedlagt og anvendes kun i perioder, ofte med flere års mellemrum, til midlertidig arbejdsareal. Der skal i planlægningen tages højde for, at boligerne ikke generes af støj.

Støj og vibrationer fra jernbaner reguleres af vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 1 1997 samt tillæg til vejledningen i juli 2007. Vejledningen indførte en beregningsmetode, hvor støjen måles som L_{den} .

Vejledende grænseværdier for boliger, institutioner mv. er udendørs L_{den} 64 dB(A) for forbi kørende tog, jf. vejledning juli 2007.

Der blev i november 2014 udført en støj- og vibrationsredegørelse fra jernbanen i forbindelse med planlægningen for en udvidelse af plejehjemmet syd for lokalplanområdet. Redegørelsen viser, at støjgrænser og vibrationsgrænser ved plejeboligerne er overholdt med udgangspunkt i en placering ca. 50 meter målt fra spormidte. Da de nye boliger, indenfor lokalplanområdet, placeres i en afstand på minimum 50 meter målt til spormidte, vurderes det, at de vejledende grænseværdier er overholdt.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område. Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret flg. tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Aalborg Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

Matr.nr. 138, Aalborg Markjorder

Tinglyst: 16.07.2001

Titel: Dok om sikring af elkabler

Påtaleberettiget: Elselskabet

Redegørelse

Lokalplan 3-2-106

Boliger, Forchhammersvej, Hobrovej kvarteret

Langs skel mellem ejendommene matr. nr. 138 og 154 begge Aalborg Markjorder er nedlagt elkabler, der skal respekteres. Der må ikke plantes større træer, opføres bebyggelse mv. henover eller nærmere end 2 meter fra kablerne.

Servitutten skal respekteres og hvis dette ikke er muligt, kan det blive nødvendigt at flytte kablerne, hvilket bekostes af bygherre.

Matr.nr. 136a, Aalborg Markjorder

Tinglyst: 20.10.2015

Titel: Deklaration om vejudlæg og vejret

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Deklarationen bestemmer, at der over matr. nr. 136a Aalborg Markjorder skal udlægges en 10 meter bred vej, som skal sikre vejadgang for matr. nr. 138 samme ejerlav. Ejer af matr. nr. 138 skal betale for vejens anlæggelse og vedligeholdelse. Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via den udlagte vej. Planen er i overensstemmelse med deklARATIONEN.

Planbestemmelser

Lokalplan 3-2-106

Boliger, Forchhammersvej, Hobrovej kvarteret

Indledning

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

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

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1** at området kan anvendes til boligformål med mulighed for opførelse af etageboligbebyggelse,
- 1.2** at bebyggelsen placeres og opføres med et omfang og i et arkitektonisk udtryk, som er tilpasset det omgivende område,
- 1.3** at ny bebyggelse indenfor området opføres i samme arkitektoniske formsprog, således at området fremstår som en helhed,
- 1.4** at bebyggelsen indrettes med grønne opholdsarealer,
- 1.5** at området vejbetjenes fra Forchhammersvej,
- 1.6** mulighed for etablering af en sti langs jernbanen.

Bemærk, at der ud over lokalplanens bestemmelser også stilles krav, bestemmelser mv. til bl.a. afskærmning mod støj fra erhverv mv., se redegørelsens afsnit 'Øvrige krav i medfør af anden lovgivning' side 14.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Bilag 1, Matrikelkort.

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, ejerlejligheder, umatrikulerede arealer og vejarealer inden for lokalplanens afgrænsning.

2.2 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A og B, som vist på Bilag 1 og 2.

2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

3. Arealanvendelse

3.1 Arealanvendelse, delområde A

Områdets primære brug er til boligformål.

Inden for delområdet må der være følgende anvendelser:

- Boligformål i form af etageboligbebyggelse.

Planbestemmelser

Lokalplan 3-2-106

Boliger, Forchhammersvej, Hobrovej kvarteret

Anvendelsen omfatter også bygninger og anlæg som fælleshus, pavilloner og lignende, garager/carporte, skure, drivhuse mv. samt veje, stier fællesarealer og beplantning.

3.2 Arealanvendelse, delområde B

- Vej- og parkeringsareal.

3.3 Tekniske anlæg, delområde A og B

- Der kan indenfor lokalplanområdet opføres tekniske anlæg primært til områdets lokale forsyning (små antenneanlæg, P-pladser, pumpestation o.l., små transformere, vejanlæg)

4. Udstykning

4.1 Udstykningsprincip

Udstykning kan kun ske efter følgende principper:

- Bygninger kan udstykkes til sokkelparceller.
- Fælles opholdsarealer og parkeringsarealer kan udstykkes som én eller flere selvstændige ejendomme.

4.2 Sokkelparceller

Udstykning til sokkelparceller skal ske således, at de enkelte bygninger eller dele af bygninger udstykkes til én selvstændig ejendom.

Sokkelgrunde afgrænses i princippet langs bygningens eller kælderens sokkel/mur, men kan dog også omfatte eventuelle private opholdsarealer (terrasse, altan mv.), trapper, teknik, mindre sekundære bygninger, der alene benyttes af ejere/brugere af ejendommen o.lign.

Ved udstykning af sokkelparceller skal der dannes en ejerforening, der skal forestå drift og vedligehold af fælles friarealer og parkeringsarealer. Aftalen skal tinglyses i forbindelse med udstykningen.

4.3 Udstykning til tekniske anlæg

Ejendomme til tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelplade + 1,0 m hele vejen rundt herom.

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocent maks. 70 for den enkelte ejendom.

En bebyggelsesprocent på 70 pct. for lokalplanområdet som helhed svarer til en rummelighed på 9219 m². Hvis området udstykkes som sokkelparceller, vil rummeligheden fordeles mellem de enkelte sokkelparceller.

5.2 Byggelinje mod naboejendomme

Ny bebyggelse skal opføres som en stok- eller karrébebyggelse, og skal placeres under hensyntagen til de udlagte byggelinjer, se bilag 2.

Planbestemmelser

Lokalplan 3-2-106

Boliger, Forchhammersvej, Hobrovej kvarteret

Ny bebyggelse, der opføres indenfor det skraverede areal til punktbebyggelse vist på Bilag 2, skal opføres som en punktbebyggelse og skal placeres under hensyntagen til de udlagte byggelinjer.

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere skel mod øst, matr. nr. 158a Aalborg Markjorder, end 10 meter. Dog kan den nordligste bebyggelse placeres op til 5 meter fra skel mod øst. Der henvises til byggelinje mod naboejendomme som vist Bilag 2.

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere skel mod vest og skel mod syd end 5 meter, som vist på Bilag 2.

Mindre bygningsdele som altaner, karnapper, trapper, elevatortårne o.lign. og tekniske installationer som f.eks. ventilationsanlæg skal placeres indenfor byggelinjerne.

5.3 Placering af mindre bygninger og anlæg

Carporte, udhuse, skure, fælleshus, cykelskure, plads til opsamling af affald, transformere og andre mindre bygninger og anlæg må opføres 2,5 meter fra skel.

5.4 Etager og bygningshøjde

Ny bebyggelse må opføres i maksimalt 3 etager og med en maksimal bygningshøjde på op til 11 meter.

Øst for den interne byggelinje, vist på Bilag 2, skal ny bebyggelse opføres med varierende etageantal, bygningshøjder punktvis op til 5 etager og med en maksimal bygningshøjde på op til 18 meter. Maksimalt 60 pct. af den nye bebyggelses samlede etageareal, der opføres øst for byggelinjen, må opføres i mere end 3 etager.

Tekniske installationer, elevatorskakte, ventilationsanlæg, antenner, skorstene mv. er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

En variation i bebyggelsens højde skal sikre, at den høje bebyggelse placeres mod øst og trappes ned mod vest, for at tilpasse bygningernes højde til de eksisterende boliger langs Forchhammersvej. Desuden sikres, med en variation i etageantal og højde, et visuelt brud i bebyggelsen, og der skabes mulighed for at etablere flere typer af opholdsmuligheder - eksempelvis tagterrasser. Den høje bebyggelse, der placeres mod øst og mod nord, vil desuden virke støjdæmpende for områdets opholdsarealer.

Højden måles fra eksisterende terræn eller fra niveauplan fastlagt efter reglerne i bygningsreglementet.

5.5 Brud i facaden

Ved opførelse af ny bebyggelse skal der skabes variation i facaden for min. hver 40 meter.

Variationen kan skabes på mange forskellige måder. Eksempelvis ved skift i facademateriale, skift i farver, facadefremspring, skift i etagehøjde, egentlig opbrud i facaden, skift i arkitektonisk formudtryk o.lign.

Planbestemmelser

Lokalplan 3-2-106

Boliger, Forchhammersvej, Hobrovej kvarteret

Til højre ses nogle eksempler på byggeri opført i teglsten og med tagterrasse. Havnehusene i Aarhus.



En variation vil medvirke til, at bygningsvolumenerne fremstår mindre og dermed er bedre indpasset i områdets omgivelser.

5.6 Tagterrasse og altaner

Der kan, udover de maksimale etager, jf. pkt. 5.5, indrettes tagterrasser på tagfladen. Placering og udformning af tagterrasser og altaner skal ske ud fra en samlet plan, der tilgodeser hensyn til naboer, således at indbliksgener undgås.

Eventuelle tagterrasser og altaner skal fremstå som en integreret del af bebyggelsen, og skal placeres indenfor byggelinjerne.

Der kan opføres mindre sekundære bygninger på tagterrassen som eksempelvis overdækning til ophold, udhuse, drivhuse, tekniske anlæg, elevatorårn o.lign. Eventuelle mindre sekundære bygninger skal trækkes min. 1 meter tilbage fra bebyggelsens facade.

Mindre sekundære bygninger, tekniske installationer, elevatorskakte, ventilationsanlæg mv. er ikke omfattet af etage- og højdebegrænsningen, jf. pkt. 5.4.

Tagterrasser og altaner kan medregnes som opholdsareal, såfremt miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier kan overholdes.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Arkitektur

Ny bebyggelse skal opføres i et moderne formsprog, og skal gennem volumen, højde og valg af materialer tilpasses den omkringliggende eksisterende bebyggelse.

Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal fremstå som en arkitektonisk helhed med hensyn til formsprog, materialer, farver mv.

6.2 Facader

Facader skal udføres som blank mur i teglsten, der kan vandskures og males eller kalkes. Mindre bygningsdele (mindre end halvdelen af bygningen) kan udføres i andre materialer, fx træ, metal, sten og glaserede tegl.

Planbestemmelser

Lokalplan 3-2-106

Boliger, Forchhammersvej, Hobrovej kvarteret

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

6.3 Taghældning

Tage skal udføres, så de syner flade (med op til 5° hældning) eller med ensidig taghældning.

Tage på sekundære bygninger, udhuse o.lign. (når de opføres som selvstændige bygninger) kan udføres med andre tagformer.

6.4 Tagmaterialer

Synlige tagflader skal udføres med tagbeklædning af tegl eller tagpap. Til tagbeklædning må ikke anvendes reflekterende materialer. Tage kan udføres som græstage, hvilket kan bidrage til forsinkelse af regnvandet.

Tage på sekundære bygninger kan udføres med andre tagmaterialer.

6.5 Solenergianlæg

Der kan til tagbeklædning eller i facaden anvendes solenergianlæg - herunder eksempelvis solceller, solfangere mv. Disse elementer skal integreres som en del af arkitekturen. Panelerne må ikke opstilles på fladt tag. Panelerne skal antirefleksbehandles, og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Fælles opholdsarealer

Der skal indenfor lokalplanområdet udlægges fælles opholdsareal til områdets beboere svarende til mindst 25 pct. af etagearealet. Minimum 50 pct. af opholdsarealet skal placeres på terræn, som større sammenhængende fælles opholdsområder. Derudover kan der etableres opholdsarealer på dæk, som altaner, tagterrasse mv.

Altaner og tagterasser kan medregnes som opholdsareal, såfremt Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier kan overholdes.

7.2 Indretning af opholdsarealer

Opholdsarealerne skal anlægges med et grønt præg og som større sammenhængende arealer. Fælles opholdsarealer skal indrettes med en varieret vegetation af græs, blomster, lavere buske og mindre/mellemstore træer, som kan skabe en rummelighed. Opsamling af regnvand i kanaler, regnvandsbede mv. skal indgå som et rekreativt element. Opholdsarealerne skal placeres hensigtsmæssigt ift. sol- og læforhold og desuden ift. at undgå støjgener fra erhvervsvirksomheder.

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier skal overholdes, jf. pkt. 10.1.

7.3 Støjafskærmning

Der kan etableres støjafskærmning i skel mod nord og mod øst.

Der kan indenfor lokalplanområdet etableres støjafskærmning omkring udendørs opholdsarealer.

Planbestemmelser

Lokalplan 3-2-106

Boliger, Forchhammersvej, Hobrovej kvarteret

Eventuelle hegn skal begrønnes.

Mod nord grænser planområdet op til PostNord Danmark, som klassificeres som en klasse 6-7 virksomhed, jf. Håndbog om Miljø og Planlægning. Ved etablering af ny støjfølsom anvendelse indenfor lokalplanområdet, skal bygherre dokumentere, at de gældende vejledende støjgrænseværdier kan overholdes, jf. pkt. 10.1.

7.4 Hegn

Der kan opsættes faste hegn i form af trådhegn mod øst og mod nord. Hegnet skal begrønnes.

7.5 Terrænregulering

Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m. Indenfor lokalplanens område i øvrigt må der ikke ske terrænreguleringer ud over +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn.

7.6 Udendørs oplag

Udendørs oplag må kun finde sted indenfor tæt hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen. Der kan opstilles affaldscontainere, der dog skal afskærmes.

7.7 Regnvandshåndtering

Regnvand fra de bebyggede arealer skal forsinkes til 1 l/sek/ha, hvilket kan ske ved etablering af grønne tage, regnvandsbede mv.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Forchhammersvej, som vist i princippet på kortbilag 2.

8.2 Interne veje

Der udlægges areal til stamvejen A - A, som vist i princippet på Bilag 2. Stamvejen A - A adskiller delområde A og delområde B.

Den eksisterende vej mellem Forchhammersvej og bebyggelsen suppleres med fortov i vejens sydlige side. Øvrige strækninger anlægges med græsrabatter.

Hvor der etableres parkering direkte ud mod vejene i delområde A, skal der etableres et fritrumsareal på minimum 1,5 m.

Der skal etableres vendepladser for enden af blinde veje.

Veje får status af privat fællesvej.

8.3 Stier

Der udlægges areal til overordnet stiforbindelse, som vist i princippet på Bilag 2.

8.4 Parkering for biler

Indenfor lokalplanområdet skal den primære parkering ske indenfor

Planbestemmelser

Lokalplan 3-2-106

Boliger, Forchhammersvej, Hobrovej kvarteret

delområde B, som vist på Bilag 2. Der kan desuden etableres et mindre antal parkeringspladser, fordelt i området, i tilknytning til bebyggelsen.

Fritrumsareal etableres bag parkeringspladserne langs de interne veje i delområde A for at undgå konflikter mellem udbakkende biler og cyklister.

Der skal anlægges parkeringspladser i henhold til Aalborg Kommunes normer, jf. kommuneplanens bilag F.

Parkering for handicappede borgere skal etableres i et passende antal og efter gældende regler, og skal placeres hensigtsmæssigt i umiddelbar tilknytning til boligerne.

Parkeringspladserne er kun for brugere af ejendomme og skal være til rådighed for alle ejendommens beboere og gæster hertil.

8.5 Cykelparkering

Der skal udlægges areal til cykelparkering indenfor lokalplanområdet.

De vejledende normer for cykelparkering fremgår af kommuneplanens Bilag F.

8.6 Belægning

Vejadgange, stier og parkeringsarealer skal udføres i asfalt, betonstensbelægning eller med permeable belægnings.

8.7 Vendemulighed

Der skal sikres vendemulighed for mindre lastbiler, renovationsvogne o.lign.

9. Tekniske anlæg

9.1 Opvarmning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning.

For bygninger, der opfylder Bygningsreglementets krav til lavenergi-byggeri, skal kommunen dispensere for tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, hvis bygherre søger om det.

For at sikre lavest mulig CO₂-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning.

9.2 Ledninger og kabler

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

9.3 Renovation og affald

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

Regulativerne findes på www.skidt.dk

Planbestemmelser

Lokalplan 3-2-106

Boliger, Forchhammersvej, Hobrovejkvarteret

Affaldsopsamlingen kan ske i kuber eller, hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt, i nedgravede affaldsløsninger. Ved nedgravede løsninger opnås mindre synlige anlæg, ligesom støjgenerne mindskes.

9.4 Kloakering

Ny bebyggelse indenfor området skal separatkloakeres iht. spildevandsplanen.

9.5 Antenner, paraboler og lign.

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

10. Miljø

10.1 Støj fra erhverv

Indendørs:

Ved støjfølsom anvendelse indenfor lokalplanområdet skal facader og vinduer udformes, så der er et støjniveau på maksimalt 38 dB(A) indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (hverdag, dagtimerne).

Udendørs opholdarealer:

Det skal sikres, at støjen ved udendørs opholdsarealer ikke overskrider 50/45/40 dB henholdsvis dag/aften/nat, jf. miljøstyrelsens vejledninger.

Støjberegninger viser, at de vejledende støjgrænseværdier ikke kan overholdes i den nordlige del af planområdet. Der skal derfor foretages støjdæmpende foranstaltninger, der nedbringer støjen, således at de vejledende støjgrænseværdier kan overholdes.

Der henvises til Bygningsreglementets kap. 6.4, der stiller krav om, at bygninger skal planlægges, projekteres, udføres og indrettes, så brugerne sikres tilfredsstillende lydforhold.

10.2 Grundvandssænkning

Ved midlertidig grundvandssænkning i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder, skal kommunen høres inden grundvandssænkningen iværksættes.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

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

12.1 Betingelser, hele området

Ny bebyggelse, eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer, må ikke tages i brug uden Aalborg Kommunes tilladelse, før nedennævnte anlæg er udført:

- Vejen er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.1 og 8.2.

Planbestemmelser

Lokalplan 3-2-106

Boliger, Forchhammersvej, Hobrovej kvarteret

- Parkering er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.4 og 8.5.
- Opholdsarealer er anlagt i overensstemmelse med pkt. 7.1 og 7.2.
- Bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning, jf. pkt. 9.1.
- Bebyggelsen skal være separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Aalborg Kommunes anvisning, jf. pkt. 9.4.
- Det er dokumenteret, at de vejledende grænseværdier for støj fra erhverv er overholdt, jf. pkt. 10.1.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Ophævelse af lokalplan 06-014, Boliger mv. Forchhammersvej, Aalborg

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 3-2-106 ophæves lokalplan 06-014, Boliger mv. Forchhammersvej, Aalborg, for det område, der er omfattet af lokalplan 3-2-106.

13.2 Ophævelse af lokalplan 06-001, Post- og telegrafbygning m.v.

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 3-2-106 ophæves lokalplan 06-001, Post- og telegrafbygning m.v., for det område, der er omfattet af lokalplan 3-2-106.

14. Servitutter

Ingen bestemmelser.

15. Retsvirkninger

Den endeligt godkendte lokalplan

15.1 Endelig godkendelse og bekendtgørelse

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

15.2 Eksisterende lovlige forhold

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

15.3 Handlepligt

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

15.4 Dispensationer

Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Byrådet har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når en bygning opføres som lavenergibyggeri.

15.5 Naboorientering

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

15.6 Ny lokalplan

Planbestemmelser

Lokalplan 3-2-106

Boliger, Forchhammersvej, Hobrovejkvarteret

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

15.7 Ekspropriation

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

Godkendelse

Lokalplanen er endeligt godkendt af Aalborg Byråd den 26. september 2016

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 5. oktober 2016
Fra denne dato gælder lokalplanens retsvirkninger.

Matrikelkort

Lokalplan 3-2-106

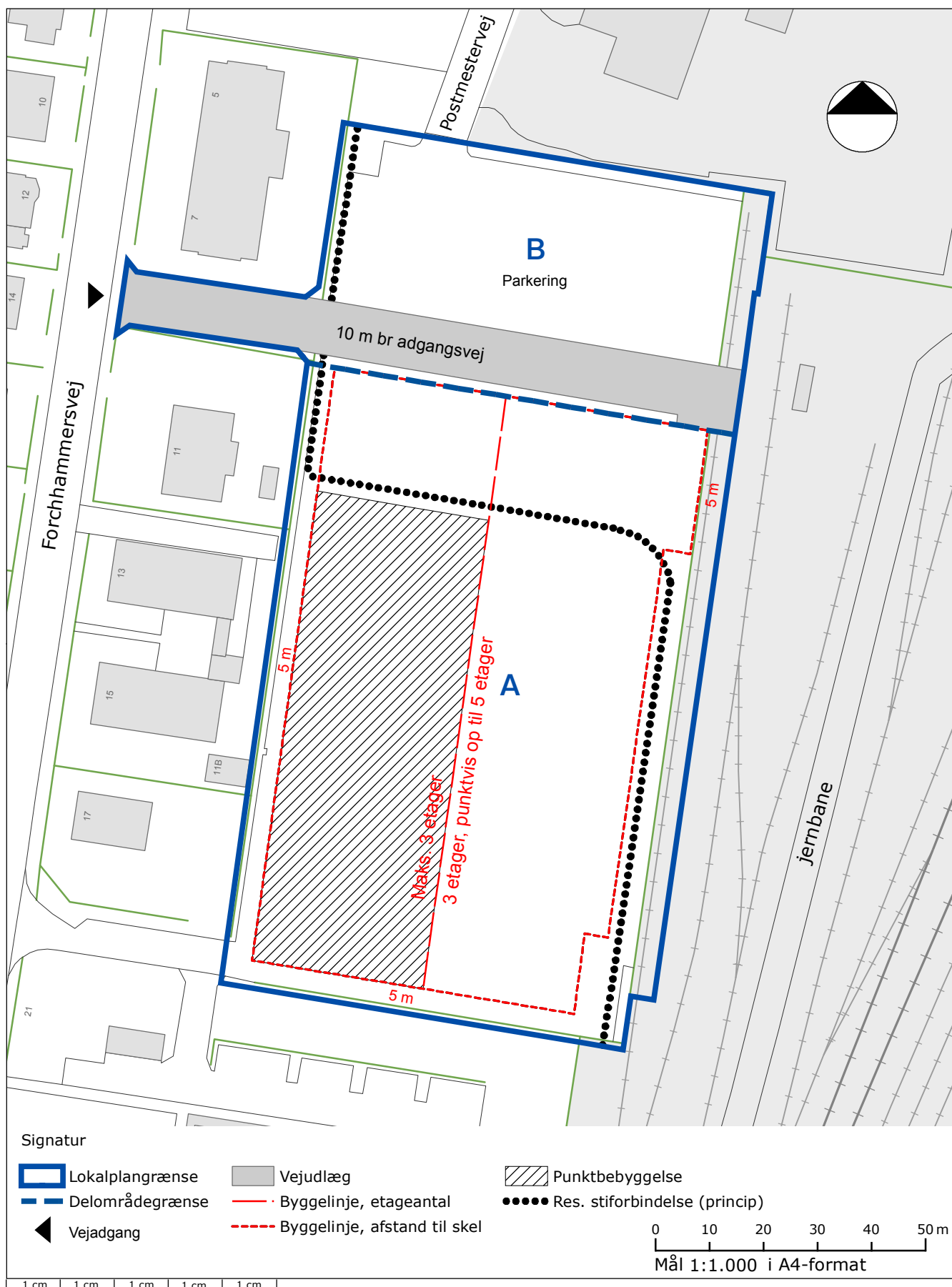
Boliger, Forchhammersvej, Hobrovej kvarteret



Arealanvendelse

Lokalplan 3-2-106

Boliger, Forchhammersvej, Hobrovej kvarteret



Illustrationsskitse

Lokalplan 3-2-106

Boliger, Forchhammersvej, Hobrovej kvarteret

