

Oktober 2012

LOKALPLAN 3-3-106

Boliger og offentlige formål, Ferskenvej
Hasseris



AALBORG
KOMMUNE.DK

Nærmere oplysninger

Aalborg Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Stigsborg Brygge 5, Postboks 219
9400 Nørresundby
Tlf. 9931 2000
Mail: plan.byg@aalborg.dk

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

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 3-3-106

Boliger og offentlige formål, Ferskenvej, Hasseris

Vejledning

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

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	6
Lokalplanområdets omgivelser	6
Lokalplanens indhold.....	6
Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning	9
Befolkningens levevilkår og materielle goder	9
Menneskers sundhed.....	9
Klimatiske faktorer	11
Landskab	11
Arkæologisk arv, kulturarv, arkitektonisk arv	11
Grundvand, overfladevand og jordbund	11
Teknisk forsyning.....	12
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning	12
Servitutter.....	13
Lov om miljøvurdering af planer og programmer	14

Planbestemmelser

Indledning	17
1. Formål	18
2. Område og zonestatus	18
3. Arealanvendelse	18
4. Udstykning	18
5. Bebyggelsens placering og omfang	19
6. Bebyggelsens udseende	19
7. Ubebyggede arealer.....	20
8. Veje, stier og parkering	21
9. Tekniske anlæg	22
10. Miljø	22
11. Grundejerforening	22
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	23
13. Lokalplan og byplanvedtægt	23
14. Servitutter.....	23
15. Retsvirkninger.....	23
Vedtagelse	24

Bilag

Anvendelseskategorier, Bilag A *	25
Støj fra trafik, Bilag C *	27
Parkeringsnormer, Bilag F *	28

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

Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2

Vejledning

Hvad er en lokalplan?

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

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

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der 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 direkte bindende.

Bilag:

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

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

Øvrige bilag. Lokalplanen indeholder herudover følgende bilag: Anvendelseskategorier, Støj fra trafik og Parkeringsnormer, som uddyber eller illustrerer lokalplanbestemmelserne.

Hvornår laves der lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har *ret* til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

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

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Redegørelse

Lokalplan 3-3-106

Boliger og offentlige formål, Ferskenvej, Hasseris



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:5.000. Luftfoto optaget 2010.

Lokalplanens baggrund og formål

I området ønskes etableret et nyt boligområde med attraktive familieboliger i form af åben-lav og tæt-lav byggeri af høj æstetisk kvalitet, der bliver indrettet med grønne friarealer.

Boligerne skal så vidt muligt tilpasses de naturmæssige forhold og bindinger.

I takt med den ønskede byvækst i Aalborg vil også efterspørgslen på institutionspladser stige og de nuværende institutioner vil ikke kunne dække dette behov.

Lokalplanen omfatter således også arealreservation til en ny børneinstitution i området.

Der skal desuden være plads til en udvidelse af de nærliggende eksisterende baneanlæg så der kan etableres minimum 4 flytbare fodboldbaner i lokalplanområdets sydøstlige del.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at området kan anvendes til boligformål, samt offentlige og rekreative formål.

Redegørelse

Lokalplan 3-3-106

Boliger og offentlige formål, Ferskenvej, Hasseris

Lokalplanområdet

Området er naturligt afgrænset af den eksisterende skov ved boligbebyggelsen Æblevangen mod syd, et idrætsområde mod øst (KFUM's baner), en børnehave og træningshøjskolen mod nordøst, en boligbebyggelse ved Ferskenvej mod nord samt landbrugsarealer med en markvej mod vest, jf. luftfoto side 5.

Området har et areal af ca. 18,7 ha.

En stor del af området er i dag landbrugsareal, men ligger ubenyttet hen. I områdets vestlige del findes mindre arealer beplantet med skov.

Gennem midten af området forløber en grøft, klassificeret som privat vandløb fra idrætsbanerne i øst til markerne mod vest.

Lokalplanområdet er ubebygget og fremtræder fladt. Området er lavt beliggende mellem kote ca. 1,5 og 2,5 m (DVR90) og med en afstand på mindre end 1 km til Limfjorden antages det, at området og de foranliggende engarealer, fremover vil have øget risiko for periodisk oversvømmelse pga. klimaændringer, hvis der ikke implementeres afværgeforanstaltninger, som diger e.l.

Der er adgang til området fra Ferskenvej i nord, som har forbindelse videre til Nørholmsvej, og fra Guldborgstien i vest.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres med denne lokalplan til byzone.



Lokalplanområdets omgivelser

Nord for området findes et boligområde mellem Ferskenvej og Nørholmsvej.

Nordøst for området ligger en børnehave og træningshøjskolen. Lokalplanområdet grænser op til KFUM's idrætsbaner og dermed et stort grønt areal inkl. park og Guldborgstien mod øst.

Mod syd ligger et skovområde og boligområdet langs Æblevangen. Mod vest grænser området til åbne landbrugsarealer.

I kommuneplanen er foretaget arealreservation til Vestforbindelsen (3. Limfjordsforbindelse), som vil forløbe vest for lokalplanområdet. I lokalplanen bliver der taget hensyn til eventuelle visuelle og støj-mæssige konsekvenser.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger områdets overordnede disponering og anvendelse. Lokalplanområdet skal anvendes såvel til havebolig bebyggelse i form af både parcelhuse og rækkehuse inkl. grønne fælles opholdsarealer og skovarealer, som til 4 nye idrætsbaner i områdets sydøstlige del.

Områdets nordøstlige del kan anvendes til en børnehave.

Området er disponeret med en øst-vest gående rekreativ grøn korridor omkring den nuværende grøft,

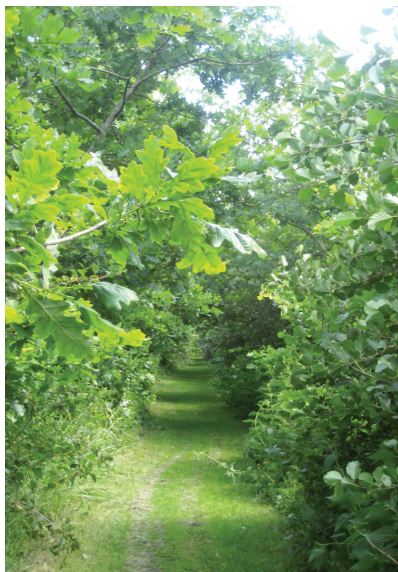


Grøften i lokalplanområdet, set fra øst (venstre) og fra markvejen vest for lokalplanområdet (højre).

Redegørelse

Lokalplan 3-3-106

Boliger og offentlige formål, Ferskenvej, Hasseris



Stiforbindelser i og omkring lokalplanområdet: Forbindelsen igennem skoven syd for lokalplanområdets (venstre), Markvejen vest for lokalplanområdet (midte) og Guld-borgstien øst for lokalplanområdet (højre).



som deler boligbebyggelsen i to dele. Boligbebyggelsen skal afgrænses mod fælles arealer og mod offentligt tilgængelige områder af et ensartet levende hegn.

Boligbebyggelsen kan disponeres omkring boligveje, som skal afsluttes af vendepladser, der skal designes som opholds- og legeområder efter færdselslovens bestemmelser.

Området som helhed skal disponeres med en relativt ekstensiv udnyttelse for, at signalere byens afslutning og for at videreføre eksisterende strukturer for omkringliggende boligområder.

Der fastlægges en bebyggelsesprocent på maks. 30 for åben-lav boligbebyggelse og 40 for tæt-lav. Ny bebyggelse må opføres i maks. 2 etager med en maks. bygningshøjde på 8,5 m. Som forebyggelse mod oversvømmelsesrisiko skal ny bebyggelse opføres med sokkelkote i minimum 2,36 (DVR90).

Et af målene med den nye boligbebyggelse er, at skabe et boligområde med både variation og god identifikation og æstetisk kvalitet.

Facade på ny bebyggelse skal fremtræde som blank mur, kalket, pudset eller malet tegl i hvide nuancer, jordfarver eller materialets naturlige farve.

Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer i form af træ, glas og metal. Vinduesrammer skal fremtræde i sort eller hvid eller udføres som trærammer i materialets naturlige farve.

Ny bebyggelse kan udføres med saddeltag, ensidig taghældning eller fladt tag. Tage skal fremtræde som tagsten af tegl eller beton, tagpap eller skifer mv.

Tæt-lav bebyggelse skal inden for den enkelte ejendom fremstå som en helhed mht. udformning, materialevalg, farve mv.

Der stilles endvidere krav til udformningen og placeringen af tekniske installationer og skilte, så disse elementer ikke forringer hverken bebyggelsens eller områdets visuelle udtryk.

Det nye boligområde afgrænses mod vest af beskyttelseszonen for de planlagte linjeføringer til vestforbindelsen, som er det grønne område mod vest på illustrationen nedenfor.



Udsigt fra lokalplanområdet mod vest.

Redegørelse

Lokalplan 3-3-106

Boliger og offentlige formål, Ferskenvej, Hasseris

Lokalplanområdets boliger skal vejbetjenes fra Ferskenvej, som forventes at blive udvidet til en kørebanebredde på 5,5 meter og etablering af fortov. Trærækken langs sydsiden af vejen skal søges bevaret.

Interne boligveje skal etableres med vejudlæg i en bredde af 9,0 meter og anlægges med en kørebanebredde på 5,5 meter, med 1,5 meter fortov i den ene side og med 1,0 meter græsabat som kantafrænsninger på begge sider. Alle interne boligveje afsluttes med vende- og opholdspladser.

Inden for lokalplanområdet etableres der nye stierforbindelser, der knytter området sammen med de omgivende stier og veje, som Guldborgstien på den østlige lokalplangrænse, stien gennem skoven syd for lokalplanområdet og markvejen vest for området. Stierne anlægges som naturstier / trampestier.

Til boligområderne, delområde A og B, skal sikres tilstrækkeligt med fælles opholds- og friarealer, opholdsarealerne kan etableres i delområde E. Indretning og beplantning skal udføres med parklignende karakter med egnskarakteristiske træer og buske.

Eksisterende beplantning med karakter af skov i områdets vestlige del skal bevares.

I lokalplanområdets sydøstlige del udlægges areal til etablering af 4 fodboldbaner som forventes sammenlagt med KFUM's baner øst for Guldborgstien. Tilhørende anlæg i form af bygninger, vejbetjening, parkering mv. kan etableres udenfor lokalplanområdet. Idrætsbanerne skal etableres med mindst 10 meters afstand til omgivende anvendelser som veje, skov, fællesareal og private grunde.

Den eksisterende grøft i delområde E skal rørlægges, da den periodevis får tilført opspædet spildevand fra Kloakforsynings overløbsbygværk øst for området. Inden for delområde E kan der etableres regnvandsbassiner (vådbassin) til lokal nedsivning af rent overfladevand.

Rørlægning af grøften sker i en grønkorridor gennem området. Korridoren indrettes som grønt rekreativt element med etablering af "våde" regnvandsbassiner og stier gennem området.



Illustration af et forslag til disponering af lokalplanområdet og boligområdets afgrænsning mod vest.

Redegørelse

Lokalplan 3-3-106

Boliger og offentlige formål, Ferskenvej, Hasseris

Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde "3.3.B3 Ferskenvej m.m.", der udlægger området til boliger (åben-lav/tæt-lav), fritidsformål, institutioner mv.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er udarbejdet et kommuneplantillæg, der omfatter lokalplanens område og som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Bolig- og befolkningsprognose

Der vil kunne etableres op til omkring 140 nye boliger i området. Dette anslås at give en befolkningstilvækst på mellem 300-400.

Bæredygtighed i lokalplanen.

Aalborg Kommunes Klima- og bæredygtighedsstrategi betyder, at der skal arbejdes målrettet for en bæredygtig udvikling. Bæredygtighedsaspektet er derfor tænkt ind i planlægningen af lokalplanområdet.

I denne lokalplan er bæredygtighedstemaerne: lokal afledning af regnvand (LAR) samt gener for mennesker (trafikstøj, støj fra fritidsområde og spildevandspåvirket vandløb).

Befolkningens levevilkår og materielle goder

Boligforhold

I området kan opføres både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Adgang til uddannelse, arbejde og indkøbsmuligheder

Der er busbetjening på Nørholmsvej med få afgange over døgnet.

Området skal primært busbetjenes fra "Under Lien" øst for området, hvor nærmeste stoppested med en rimelig busbetjening er beliggende. Fra de planlagte boliger i lokalplanområdet til Under Lien er der mellem 300 og 800 meter, således at målsætningen for kollektiv trafik (maks. 400 meter) ikke er opfyldt for en stor del af området. En direkte stiforbindelse fra områdets

østlige del mod stoppestedet på Under Lien vil kunne minimere problemstillingen.

Erhverv

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 i Bilag A.

Det nærmeste landbrug med dyrehold ligger ca. 470 m vest for området (Nørholmsvej 107).

Der er i øvrigt ikke nogen husdyrbrug i nærheden.

Det vurderes, at byudviklingen ikke umiddelbart vil få konsekvenser for landbruget i området, bortset fra at området inddrages fra område med landbrugspligt til byudvikling.

Menneskers sundhed

Støjpåvirkning

Umiddelbart vest for lokalplanområdet er der reserveret plads til en kommende motorvej (Vestforbindelsen).

Det forudsættes, at der langs den planlagte motorvej etableres støjafskærmning. Afhængigt af motorvejens nøjagtige beliggenhed, trafikmængden og støjreduceringen vha. afskærmningen er det p.t. meget usikkert, i hvilken afstand grænseværdien af 58 dB på udendørs arealer i boligområder overholdes.

Kommunens overslagsberegninger går ud fra en årlig trafikmængde på ca. 30.000 biler. Ved støjafskærmning forventes en reduktion på 8-12 dB, hvilket betyder en afstand på 120-250 m for at overholde grænseværdien af 58 dB.

Pga. de mange ukendte parametre kan støjforholdene først endeligt afklares i forbindelse med den konkrete planlægning af Vestforbindelsen. I denne lokalplan er der taget hensyn til en 200 m vejreservation for både Egholm- og Lindholmlinjeføringen.

Pga. beliggenheden af de omkringliggende parcelhusområder vurderes, at linjeføringen formodentlig vil ligge længere mod vest for at støjbelaste så få grunde som muligt. Den nye bebyggelse vil kile sig ind mellem eksisterende boligbebyggelse, som ligger sammen-

Redegørelse

Lokalplan 3-3-106

Boliger og offentlige formål, Ferskenvej, Hasseris

hængende med Aalborg by, hvorfor der støjmæssigt allerede skal tages hensyn hertil ved etablering af Vestforbindelsen. Andre steder langs Vestforbindelsen er bebyggelsen endnu tættere på den planlagte linjeføring.

Det kan ikke vurderes på nuværende tidspunkt, om boligerne i lokalplanområdet vil være støjbelastede fra den fremtidige Vestforbindelse, da der ikke endnu er truffet beslutning om den konkrete linjeføring. Det antages, at motorvejen støjafskærmes, så grænseværdierne for udendørs arealer i boligarealer overholdes. Der henvises til Bilag C, Trafikstøj.

Andre støjende aktiviteter

Den planlagte børnehaven kan påvirke omgivelserne om dagen. Ifølge vejledning fra miljøstyrelsen (nr. 3/2003) er de vejledende grænseværdier ikke umiddelbart egnede til at vurdere de ulemper, der kan opstå, når legende børn støjer. I stedet bør der foretages en selvstændig vurdering af, om der forekommer væsentlige eller uacceptable støjgener fra legende børn, og af hvilke foranstaltninger, der eventuelt vil kunne afhjælpe generne.

Det vurderes, at børnehaven kun støjer om dagen og omgivelserne er derfor ikke belastede om aftenen og i weekenden. Desuden bliver der taget hensyn til omgivelserne vha. et 10 m bredt beplantningsbælte mod syd, sådan at der etableres afskærmende træer og buske til de tættest liggende boliger. Vest for børnehaven etableres der en visuel afskærmning i form af vejtræer.

De planlagte idrætsbaner er støjende fritidsaktiviteter, som påvirker omgivelserne. Idrætsbanerne skønnes at blive brugt mest om eftermiddagen og i weekenden. Men det drejer sig om almindelige træningsbaner og ikke om støj sammenlignelig med støj fra stadioner eller baner med tilskuere.

Idrætsbanerne bliver direkte tilknyttet de eksisterende baner øst for området inkl. klubhus, omklædningsrum, parkeringspladser etc. Derfor forventes, at der ikke blive mere trafik i gennem lokalplanområdet.

De eksisterende baner øst for lokalplanområdet ligger også tæt på boligområder. Det vurderes at udvidelsen med 4 idrætsbaner ikke vil øge miljøbelastningen væsentligt.

Spildevandspåvirket vandløb

Vandløbet der løber gennem lokalplanområdet kan ved større regnskyl være blandet med spildevand og det er

derfor en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at den rørlægges.

Friluftsliv og rekreative interesser

Inden for lokalplanområdet etableres der stiforbindelser, så der bliver adgang til fællesarealer og sportsanlæg, samt naturområder i umiddelbart nærhed til området.

Klimatiske faktorer

Vandstandsstigninger

Af Aalborg Kommunes Klimastrategi (august 2011) fremgår, at lokalplanområdet ligger, hvor der er risiko for oversvømmelse pga. vandstandsstigninger i havet, hvorfor der skal foretages en klimatilpasning.

Klimatilpasning for ny bebyggelse i området kan opnås ved fastsættelse af en sokkelkote på minimum +2,36 DVR90.

Baggrunden herfor er kombinationen af de forventede havstigning på 1 m i dette århundrede og Kystdirektoratets anbefaling om, at der for nybyggeri i området fastsættes en laveste sokkelkote på + 1,36 m DVR90. Vandstanden i havet vil nå eller overskride denne kote i gennemsnit en gang pr. 50 år (50 års vandstand). Dermed vil én af forudsætningerne for at kunne få erstattet oversvømmelsesskader i henhold til "Lov om stormflod og stormfald" være opfyldt.

Energiforbrug

Alt byggeri skal opfylde bygningsreglementets lavenergikrav. For at sikre mindst muligt CO₂-udledning anbefales, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning og evt. vedvarende energianlæg er el-producerende.

Under forudsætning af en positiv samfundsøkonomi skal nyt byggeri og ombygninger opføres som lavenergibyggeri, dvs. i en energiklasse bedre end mindstekravet i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Landskab

Kystnærhedszonen.

Af Planlovens § 5b fremgår, at der i kystnærhedszonen kun må planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Endvidere gælder, at offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges.

Redegørelse

Lokalplan 3-3-106

Boliger og offentlige formål, Ferskenvej, Hasseris

Ifølge Planlovens § 16 stk. 3 skal der, for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen, oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,50 m anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelse af natur- og friluftsmæssige interesser.

Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af Aalborg (3 km bred bræmme langs Limfjorden). Efter Planloven skal der ved bebyggelse, der kan påvirke kysten visuelt, redegøres for påvirkningen. Der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde. Lokalplanen giver ikke mulighed for en bebyggelse over 8,5 m.

Lokalplanområdet er ikke synligt fra kysten, for det ligger bagved eksisterende bebyggelse mellem Ferskenvej og Nørholmsvej og bagved eksisterende beplantning. Skoven langs lokalplanområdets vestgrænse bliver sandsynligvis genplantet i forbindelse med nye regnvandsbassiner. Desuden rykker den nye bebyggelse lidt længere ind i bystrukturen ift. den eksisterende bykant.

Det vurderes, at den nye bebyggelse i lokalplanområdet ikke vil påvirke kystlandskabet væsentligt.

Landskabslige værdi

Grøften, der rørlægges indgår i en grøn kile gennem området, og det grønne bælte mod vest og syd fastholdes. Beplantningen og indretning af friarealer skal fremtræde med en parkliggende karakter med græsklædte arealer og fritstående træer. Træer og buske skal være egnskaraktiske. Hegn mod stier, veje og skel skal være levende.

Arkæologisk arv, kulturarv, arkitektonisk arv

Arkæologiske værdier

Ved påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejder i lokalplanområdet kan bygherren, eller den, for hvis regning et jordarbejde udføres i henhold til Museumslovens § 25 anmode Aalborg Historiske Museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder.

Museet skal herpå inden en tidsfrist på 4 uger komme med en udtalelse, der i det givne tilfælde vil blive baseret på en arkæologisk forundersøgelse.

Grundvand, overfladevand og jordbund

Grundvandsinteresser

Området ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser.

Vandløb og søer

Vandkvaliteten i det private vandløb er målsat som æstetisk tilfredsstillende og D-målsat som vandløb, hvor der accepteres en forringet vandkvalitet forårsaget af spildevandsudledning.

Da grøften i perioder tilføres spildevand, er det en forudsætning for ny bebyggelse i området, at grøften rørlægges inden for lokalplanområdet. Rørlægningen sker efter Vandløbsloven, se side 13.

Ved rørlægning af grøften skal det sikres, at vandførrings- og magasineringsevnen ikke bliver reduceret i forhold til de nuværende forhold. Grøftens nuværende tværsnitsareal er estimeret til 5,4 m² og magasineringsvoluminet i grøften frem til Svanholmgrøften er estimeret til 3.400 m³.

Jordforurening, jordhåndtering og -flytning

Der er 1. januar 2008 indført nye regler om områdeklassificering. På www.skidt.dk kan man se, om lokalplanområdet er helt eller delvist omfattet af områdeklassificering. Områdeklassificering betyder, at jorden defineres som værende lettere forurenede. Det medfører, at flytning af jord fra hver enkelt matrikel skal anmeldes til Renovationsvæsenet, og at jorden fra hver matrikel skal analyseres i forbindelse med jordflytningen.

Biologisk mangfoldighed, fauna og flora

For at sikre områdets bioversitet er der i denne lokalplan er der åbnet mulighed for etablering af regnvandssø, bevare eksisterende beplantning samt vælge planter, som er i området i forvejen.

Teknisk forsyning

Kloakering

Lokalplanområdet ligger uden for spildevandsplanens opland. Spildevandsplanen vil blive ændret, så området inddrages under Spildevandsplanens opland. Lokalplanområdet skal separatkloakeres.

Redegørelse

Lokalplan 3-3-106

Boliger og offentlige formål, Ferskenvej, Hasseris

Spildevand fra lokalplanområdet skal afledes til den offentlige kloakledning langs lokalplanområdets østlige kant. Der skal placeres en pumpestation til afledning af separat spildevand i den vestlige del af lokalplanområdet.

Overfladevand bør så vidt det er muligt håndteres lokalt. Dette kan gøres ved at anvende LAR-løsninger (**L**okal **A**fledning af **R**egnvand). Ved etablering af LAR-løsninger reduceres det nødvendige bassinvolumen tilsvarende.

Overfladevand skal afledes til grøften, gennem lokalplanområdet, som forudsættes rørlagt. (Se afsnit om Vandløb og søer)

Inden afledning til grøften skal overfladevand forsinkes til 1 l/s/ha via et forsinkelsesbassin henholdsvis nord og syd for grøften. Af hensyn til afledning af overfladevand fra lokalplanområdet kan det blive nødvendigt med en mindre terrænregulering i den vestlige del af området.

De nødvendige bassinvolumener til forsinkelse af overfladevandet kan overslagsmæssigt skønnes til ca. 1000 m³ nord for grøften og ca. 700 m³ syd for grøften. Arealbehovet vil afhænge af den valgte dybde mv.

Bassinerne skal have naturlig karakter og må ikke befæstes. Der regnes med permanent vandstand i bassinerne.

Overfladevand afledes via grøften gennem området til Svanholmgrøften, mens spildevand ledes til rensning på Renseanlæg Vest.

Ved planlægning af bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal der sikres vejadgang til både forsinkelsesbassinerne og til pumpestationen.

Der skal udføres væsentlige, offentlige anlægsarbejder, inden der kan afledes separat overflade- og spildevand fra området. Der må påregnes, at der vil gå minimum 6 til 9 måneder fra en beslutning om udbygning af området, til der kan ske afledning til Aalborg Forsyning, Kloak A/S's ledninger.

Renovation

Renovation - tæt-lav beboelse

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

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter Renovationsvæsenets regulativer. Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Renovationsvæsenets regulativer.

Renovation - parcelhuse

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter Renovationsvæsenets regulativer.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Renovationsvæsenets regulativer.

Institutioner

Ved institutioner bør der udlægges arealer til opsamling af affald, så det sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring.

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Aalborg Forsyning, Renovations regulativer.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Aalborg Forsyning, Renovations regulativer.

Regulativerne kan findes på www.skidt.dk.

Opvarmning

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmemforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning.

Redegørelse

Lokalplan 3-3-106

Boliger og offentlige formål, Ferskenvej, Hasseris

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 færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på den del af lokalplanområdet, der er i landzone (se Bilag 1). Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykningen. Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsjendom.

Vandløbsloven

Der løber et privat vandløb gennem lokalplanområdet. Vandløbet er omfattet af vandløbslovens bestemmelser, og administreres af Aalborg Kommune som vandløbsmyndighed.

En rørlægning af vandløbet på strækningen, der løber gennem lokalplanområdet, kræver vandløbsmyndighedens godkendelse og skal behandles som en regulerings sag i henhold til Vandløbslovens bestemmelser, jf. Vandløbslovens §§ 16 og 17 samt kapitel 2, 5, 6 og 8 i Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 1436 af 11. december 2007 om vandløbsregulering og restaurering m.v.

Af kapitel 5 i reguleringsbekendtgørelsen står der, hvad et forslag til et reguleringsprojekt skal indeholde og hvorledes vandløbsmyndigheden skal behandle en regulerings sag.

Et reguleringsprojekt vedrørende rørlægning af et åbent vandløb skal bl.a. redegøre for den hydrauliske belastning og -kapacitet samt magasineringsvolumen i vandløbet før og efter rørlægningen. Der skal endvidere redegøres for, hvordan de afstrømningsmæssige forhold ændres i det offentlige vandløb Svanholmgrøften og Sofiendalgrøften som følge af rørlægning af det private vandløb. Der kan f.eks. være tale om, at vandet

hurtigere løber til Svanholmgrøften ved kraftig regn som konsekvens af rørlægningen. Svanholmgrøften og Sofiendalgrøften modtager vand fra det private vandløb og er i perioder hydraulisk overbelastet."

Den fremtidige vedligeholdelse af vandløbet påhviler bredejerne, jf. Vandløbslovens § 35, medmindre der efter Vandløbsloven er truffet anden bestemmelse om vedligeholdelsen.

Servitutter

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

Matr.nr. 12 i og 18 v, Gl. Hasseris By, Hasseris

Tinglyst: 14.10.1955

Titel: Dok. om bebyggelse, benyttelse mv, grøft mv

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Redegørelse

Lokalplan 3-3-106

Boliger og offentlige formål, Ferskenvej, Hasseris

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Det væsentligste formål med lov om miljøvurdering af planer og programmer er at fremme en bæredygtig udvikling. Planen er derfor, udover lovens kriterier, også vurderet i forhold til Aalborg Kommunes bæredygtighedsstrategi.

Bæredygtighedsstrategi

I forhold til Aalborg Kommunes Klima- og bæredygtighedsstrategi er der mål, der er relevante i forbindelse med planlægningen, i forhold til temaerne: Klima, Ressourcer, Natur samt Miljø og sundhed.

Klima

Der er krav til lavenergibyggeri udover bygningsreglementet, og der er mulighed for opsætning af solceller. Der etableres regnvandsbassin.

Ressourcer

Børneinstitutionen udføres som lavenergibyggeri.

Natur

Der udlægges 10 - 15% grønne fællesarealer, et skovområde bevares og der etableres regnvandsbassin.

Miljø og sundhed

Der stilles planbestemmelse om at kravene om trafikstøj overholdes. Cykel P-normen overholdes og der etableres forsinkelse af regnvand i form af regnvandsbassin.

Miljøvurderingsloven

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer" opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Hvis en plan medfører en væsentlig indvirkning på miljøet, skal der efter lovens bestemmelser gennemføres en miljøvurdering.

Lokalplanen omfatter et projekt i lovens bilag 4, pkt. 10b: Anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser". Det vurderes dog samtidig, at planen er omfattet af lovens § 3, stk. 2, idet den fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan. Der skal således kun gennemføres en miljøvurdering, hvis planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Planen er derfor screenet i forhold til kriterierne nævnt i lovens bilag 2. Det vurderes, at følgende miljøforhold bliver påvirket ved gennemførelsen af planen: over-

fladevand, klimapåvirkning samt menneskers sundhed (trafikstøj, spildevandspåvirket vandløb og støj fra sportsplads/børneinstitution).

I det følgende er de øvrige kriterier i lovens bilag 2 dog også kort beskrevet og vurderet.

Hvis miljøvurdering som følge af, at undtagelsesbestemmelsen ikke kan anvendes:

Der er i loven kun krav om, at det er de forhold, hvor der er en væsentlig påvirkning, som skal beskrives i miljørapporten, hvor meget der skal tages med af de øvrige forhold vurderes i det enkelte tilfælde.

Miljørapport

Ikke teknisk resumé

Udgangspunktet for lokalplanen er at sikre, at området kan anvendes til boliger, offentlig formål samt rekreativt formål.

Der er arbejdet med bæredygtighedstemaer: lokal afledning af regnvand, klimatilpasning og menneskers sundhed (trafikstøj, støj fra offentligt formål samt lys). Disse temaer er bl.a. udvalgt, da screening af lokalplanen viste, at disse temaer bliver påvirket negativt og væsentligt, og derfor var afgørende for en gennemførelse af en egentlig miljøvurdering og ikke alene en screening. Gennem lokalplanarbejdet er der blevet arbejdet særligt meget med disse temaer, således der ved at lokalplanen gennemføres alligevel får et fornuftigt nyt byområde.

Miljørapporten tager udgangspunkt i miljøvurderingslovens bilag 1 og omfatter en vurdering af hvert tema, hvor det er relevant, eller en kort begrundelse, hvorfor det ikke er relevant. Følgende temaer er relevante: biologisk mangfoldighed, fauna og flora, landskab, grundvand, overfladevand, jordbund, klimatiske faktorer, befolkningens levevilkår og materielle goder, menneskers sundhed, 0-alternativer og overvågning.

En uddybende beskrivelse af hvert tema dvs. selve beskrivelsen af miljøpåvirkningerne m.v. findes i lokalplanredegørelsen.

Biologisk mangfoldighed, flora og fauna

Området ændres fra at være et ubenyttet landbrugsareal til et område med boliger og offentlig formål. Der udlægges 10 % fællesarealer, et skovområde bevares

Redegørelse

Lokalplan 3-3-106

Boliger og offentlige formål, Ferskenvej, Hasseris

og der etableres regnvandsbassin. Dette vurderes at være negativt, men ikke væsentligt for den biologiske mangfoldighed.

Det vurderes at være negativt og væsentlig for den biologiske mangfoldighed, at grøften, der gennemskærer lokalplanområdet, skal rørlægges.

Landskab

Det beskyttede dige berøres af lokalplanen, og området kan ikke ses fra Limfjorden. Dette vurderes at være negativt og ikke væsentlig for landskabet.

Grøften, der skærer gennem området, skal rørlægges, hvilket ændre landskabet væsentligt. Dog afbødes dette ved at fastholde grøftens forløb med et grønt bælte. Endvidere ændres det flade ubenyttede landbrugsareal til bebyggelse, som også er væsentligt. Dette afbødes ved at stille planbestemmelser om, at indretning af fælles friarealer m.v.

Grundvand, overfladevand og jordbund

Der stilles krav om forsinkelse af overfladevandet ved etablering af regnvandsbassin og anvendelse af permeable belægning. Området er separatkloakeret. Dette vurderes at være negativt og ikke væsentligt.

Den åbne spildevandspåvirkede grøft løber gennem lokalplanområdet. Dette vurderes at være negativt og væsentligt. Som afværgeforanstaltning forudsættes det at grøften rørlægges og der etableres forsinkelse af regnvandet i form af et regnvandsbassin.

Klimatiske faktorer

Der er ikke krav til lavenergibyggeri udover bygningsreglementet, og der er mulighed for opsætning af solceller.

Der er risiko for oversvømmelse af lokalplanområde i forbindelse med de forventede klima-forandringer. Dette vurderes at være negativt og væsentligt. Der stilles planbestemmelse, om sokkelkote for at afbøde ødelæggelser ved eventuelle oversvømmelser.

Befolkningens levevilkår og materielle goder

Det nye lokalplanområde har nem adgang til kulturelle tilbud, uddannelse, indkøb og arbejde. Der etableres boliger i et område, hvor der forventes en øget efterspørgelse. Dette vurderes at være positivt, og ikke væsentlig.

Den spildevandspåvirkede grøft vurderes at have en negativ og væsentlig påvirkning af menneskers leve-

vilkår. Som afværgeforanstaltning rørlægges grøften.

Menneskers sundhed

Støj fra den kommende motorvej, støj fra sportspladsen og støj fra børneinstitutionen vurderes at være negativ og væsentligt. Trafikstøj afbødes ved, at der etableres en 200 meters zone fra den planlagte motorvejsløsning, hvor der ikke må etableres boliger. I forhold til støj og øvrige gener (lys) fra de offentlige formål skal der etableres et levende hegn i skel.

Det er positivt, men ikke væsentligt, at skovområdet bevares, og at der etableres legeplads og sportsarealer samt at der etableres rekreative stier gennem lokalplanområdet.

Lugtgener fra et landbrug med heste samt øget trafik på Ferskenvej vurderes at være negativ, men ikke væsentligt.

Kulturarv

Dette er ikke relevant i denne lokalplan.

Afbødende foranstaltninger

Den spildevandspåvirkede grøft rørlægges, således gener forhindres.

Der etableres en zone mod den kommende motorvej, som alene må anvendes til teknisk anlæg såsom regnvandsbassin og pumpestation eller som rekreativt område. Således bør kommende gener fra motorvejen være imødekommet.

Støj og øvrige gener fra områder til offentligt formål mindskes ved etablering af levende hegn i skel.

Der stilles planbestemmelser om sokkelkote, således at eventuelle havvandsstigning og andre klimaforandringer imødekommet og forhindre ødelæggende oversvømmelser.

Der etableres forsinkelse af regnvandet, således der ikke sker opstuvning i vandløbssystemet ved regnskyld.

Der stilles bestemmelser om levende hegn, bevarelse af skovareal, indretning af friarealer m.v. således lokalplanområdet får en helhedsvirkning.

Overvågning

Ved etablering og ibrugtagning af en 3. Limfjordsforbindelse, som en Egholm-linjeføring, forventes en

Redegørelse

Lokalplan 3-3-106

Boliger og offentlige formål, Ferskenvej, Hasseris

støjafskærmning på Egholmlinjens østlige side med henblik på nedbringelse af støjen fra motorvejen ved de eksisterende boliger på Æblevej og Ferskenvej. Herudover vil der ske løbende trafiktællinger og målinger, som den generelle overvågning af trafikken. Der foreslås ikke særlig overvågning.

Hvis der konstateres gener i form af lys eller støj fra boldbaner eller institutionen skal disse behandles efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser. Der foreslås ikke særlige overvågning.

Aalborg Kommune fører tilsyn med naturtilstanden, og der foreslås ikke overvågning af naturen udover dette.

Sammenfattende redegørelse.

Miljøhensyn i planen

For denne lokalplans vedkommende er alle miljøhensyn indarbejdet i lokalplanbestemmelserne. Her nævnes de vigtigste forhold:

- Det forudsættes, at det spildevandsbelastede vandløb rørlægges, således der ikke opstår sundhedsmæssige risiko for mennesker og dyr.
- Der skal etableres et regnvandsbassin til forsinkes og rensning af regnvand. Dette medvirker til at fastholde det grønne/blå bælte omkring det nuværende vandløb.
- Den grønne kile omkring vandløbet fastholdes som et grønt/blåt bælte i området. Der fastholdes et grønt bælte mod syd og vest.
- Der stilles krav om lavenergibyggeri – dvs. en energiklasse bedre end mindstekravet i det til enhver tid gældende bygningsreglement - under forudsætning om en positiv samfundsøkonomi.
- Der stilles krav om en bufferzone mellem boldbaner og boliger, samt en bufferzone mellem en evt. Egholmlinje som 3. Limfjordsforbindelse for at begrænse generne i form af støj og lys.
- Der stilles krav om sokkelkote, således at boliger ikke risikere at blive oversvømmet ved en forventet havvandsstigning.

Betydning af miljørapporten og udtalelser fra offentligheden

Miljørapporten har været med til at afdække relevante miljøkonsekvenser og afværgeforanstaltninger for trafikstøj, lysgener, klimatilpasning, sundhed samt afledning af regnvand, som et oplysningsgrundlag for udarbejdelse og fremlæggelse af planforslaget. Udar-

bejdelse af miljørapporten har bl.a. undervejs påvirket planens disponering og resultat i krav om rørlægning af spildevandspåvirket vandløb, krav om bufferzone med grønt islæt mod boldbaner og en evt. kommende Egholmlinjeføring for 3. Limfjordsforbindelse, krav om forsinkelse af regnvand og grøn/blå kile samt krav om sokkelkote.

Udtalelse fra offentligheden er vurderet i forbindelse med den endelig vedtagelse af planen, og har givet anledning til, at mulighed for grønne tage er taget ud af planbestemmelserne. Baggrunden herfor er, at der er alternative muligheder for forsinkelse og rensning af regnvand og der har været et ønske om, at give mere faste rammer for bebyggelsens udseende.

Valg af alternativer

Der er ikke kommet bemærkninger til alternativer i offentlighedsfasen. Konsekvenserne af nul-alternativer er beskrevet i miljørapporten.

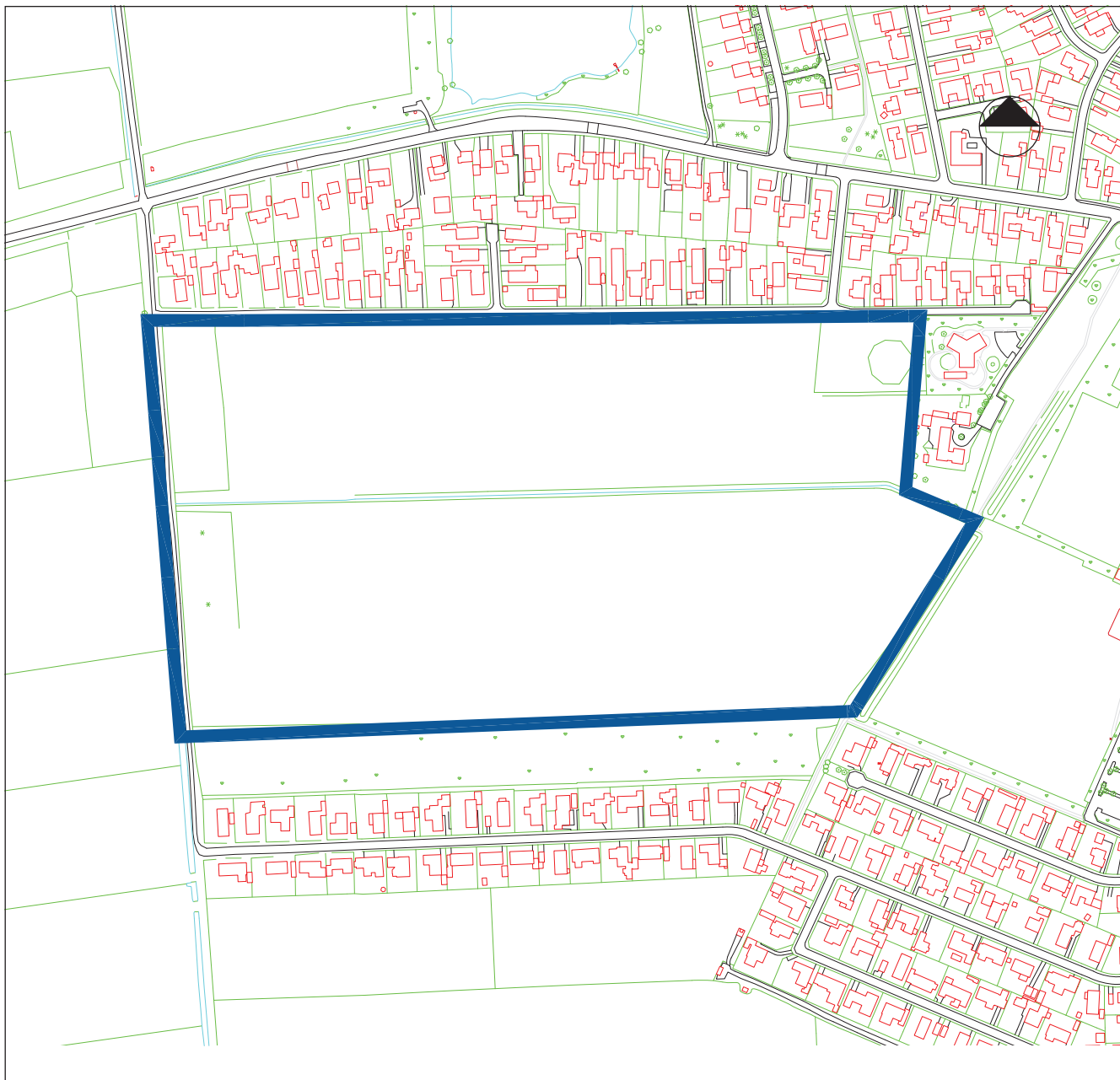
Overvågning

Der foretages ikke ændringer i miljørapportens overvågningsprogram.

Planbestemmelser

Lokalplan 3-3-106

Boliger og offentlige formål, Ferskenvej, Hasseris



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:5.000

Indledning

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

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

Planbestemmelser

Lokalplan 3-3-106

Boliger og offentlige formål, Ferskenvej, Hasseris

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1** at området kan anvendes til boligformål,
- 1.2** at området kan anvendes til institutionsformål,
- 1.3** at der er muligheder for at etablere idrætsanlæg,
- 1.4** at området biodiversitet bevares,
- 1.5** at bebyggelsen indrettes med grønne friarealer, og
- 1.6** at boligområdet kan vejbetjenes fra Ferskenvej.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, ejerlejligheder, umatrikulerede arealer og vejarealer.

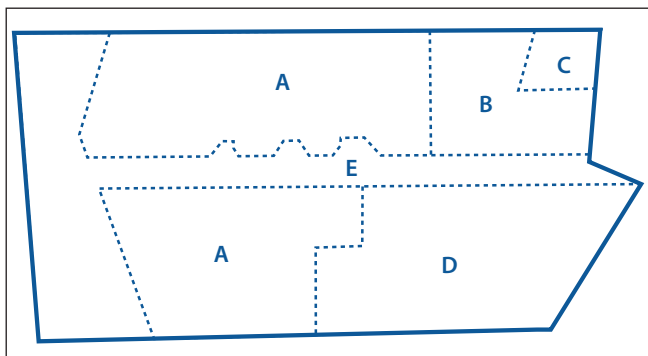
Bilag 1 er et matrikelkort, og man kan af kortet aflæse, hvilke matrikelnumre, planen omfatter.

2.2 Opdeling i delområder

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

2.3 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet til byzone.



Lokalplanområdets inddeling i fem delområder.

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse, delområde A

- Boliger (åben-lav)
- Tekniske anlæg *)

3.2 Anvendelse, delområde B

- Boliger (åben-lav og tæt-lav)
- Tekniske anlæg *)

3.3 Anvendelse, delområde C

- Institutioner (børneinstitution)
- Tekniske anlæg *)

3.4 Anvendelse, delområde D

- Fritidsanlæg (sport)
- Tekniske anlæg *)

3.5 Anvendelse, delområde E

- Rekreative formål
- Tekniske anlæg (regnvandsbassin/pumpestation*)

*En del af område E er beskyttelseszone for reservation til den planlagte vestmotorvej, se Bilag 2
Anvendelserne er specificeret i Bilag A.*

*) Kun anlæg til områdets tekniske forsyning, som transformerstation o.l.

4. Udstykning

4.1 Delområde A og B

Ejendomme (for åben-lav bebyggelse) skal udstykkes med en grundstørrelse på mindst 700 m² og maks. 1.500 m².

4.2 Grundens bredde

Parcelhusgrunde i delområde A og B skal udstykkes med en minimums bredde på 23 m over mindst halvdelen af grundens længde.

4.3 Delområde B

Ved etablering af tæt-lav bebyggelse kan området udstykkes som en storparcel, svarende til delområdets afgrænsning eller alternativt kan området udstykkes til de enkelte boligenheder med en grundstørrelse på minimum 200 m².

4.4 Delområde C

Området kan udstykkes svarende til delområdets afgrænsning.

Planbestemmelser

Lokalplan 3-3-106

Boliger og offentlige formål, Ferskenvej, Hasseris

4.5 Delområde D og E

Delområderne D og E kan udstykkes i overensstemmelse med delområdernes afgrænsning.

4.6 Udstykning til tekniske anlæg

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

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Bebyggelsesprocent, delområde A og B

Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse i delområde A og B maks. 30 for den enkelte ejendom.

Bebyggelsesprocent for tæt-lav bebyggelse delområde B maks. 40 for den enkelte ejendom.

5.2 Bebyggelsesprocent, delområde C

Bebyggelsesprocent maks. 30 for den enkelte ejendom.

5.3 Sokkelhøjde

Ny bebyggelse skal opføres med en minimums sokkelkote på +2,36 DVR90.

5.4 Etager og bygningshøjde

Bygninger må maks. opføres i 2 etager og med en maks. bygningshøjde på 8,5 m, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

Niveauplan skal fastlægges ud fra hensyn til eksisterende terræn, naboejendomme, forebyggelse mod oversvømmelse og niveaumæssigt rimelige adgangsforhold til den enkelte ejendom.

Niveauplan fastlægges i forbindelse med byggesagsbehandlingen og skal godkendes af byggemyndigheden, se pkt. 7.11 og 7.12.

5.5 Mindre bygninger, delområde D og E

Inden for delområderne D og E kan der ikke etableres bebyggelse, bortset fra mindre redskabsskure o.l. til brug for områdets drift.

5.6 Afstandskrav

Bebyggelse må ikke placeres nærmere Ferskenvejs midterlinje end 10 meter.

Ved placering af bygninger mod skoven mod syd skal der tages højde for at skoven skygger.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Facader

Facader skal udføres i teglsten eller hvidmalet beton. Delpartier (højst 1/3 af facaden) og mindre bygningsdele kan fremtræde i andre materialer, fx træ, metal, sten e.l. Der må ikke anvendes runde bjælker og/eller krydsede hjørnekonstruktioner.

Ydervægge skal fremtræde som blank mur, kalket, pudset eller malet i hvid eller hvide nuancer. Desuden kan ydervæggene fremtræde i jordfarver eller i materialernes naturlige farve.

Vinduesrammerne skal fremtræde i hvid eller sort eller ved trævinduer i materialets naturlige farve.

6.2 Tage

Tage skal udføres med en ensidig hældning på 0-20 grader eller med saddeltage med en hældning på 35-50 grader.

Til tagbeklædning skal anvendes ikke reflekterende tagsten af tegl og beton, tagpap med listetækning, natur- eller eternitskifer.

Der må ikke anvendes glaserede eller ædelengoberede tegl.

Delpartier på tage samt kviste o.l. kan udføres i glas, træ eller zink. Synlige tagrender må ikke udføres af plastik e.l.

6.3 Tæt-lav bebyggelse

I delområde B skal bebyggelse inden for den enkelte ejendom fremstå som en helhed mht. udformning, materialevalg og farve.

6.4 Kviste

Kviste skal fremstå med selvstændigt tag. Vinduer i kviste må ikke være bredere end øverste fulde etages største vinduer.

6.5 Solcelleanlæg o.l.

Solcelleanlæg og lignende kan opsættes under hensyntagen til bygningens arkitektur. Eventuelle anlæg til solenergi skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende

6.6 Øvrig bebyggelse

Øvrig bebyggelse, herunder garager, carporte, skure,

Planbestemmelser

Lokalplan 3-3-106

Boliger og offentlige formål, Ferskenvej, Hasseris

tekniske anlæg mv. skal udføres i de samme materialer og farve som selve boligen. Tage på sekundære bygninger kan opføres med en anden taghældning end der er angivet under 6.2.

6.7 Mindre bygninger

Til mindre bygninger i delområde D og E skal der til udvendige bygningssider anvendes - naturlige materialer, dvs. tegl, træ, pudset væg osv. På mindre bygningsdele kan andre materialer anvendes. Der må ikke anvendes runde bjælker og/eller krydsede hjørnekonstruktioner.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Opholdsareal

Der skal udlægges fælles friarealer svarende til mindst 15 % af grundarealet i lokalplanområdet.

De fælles friarealer skal ligge let tilgængelige for bebyggelsen, som vist i princippet på Bilag 2.

7.2 Opholds- og fællesarealer

Til åben-lav byggeri udlægges opholdsareal svarende til 10 % af boligetagearealet og til tæt-lav udlægges opholdsareal svarende til 15 % af boligetagearealet.

7.3 Indretning

De fælles friarealer skal indrettes og beplantes, så der opnås en god helhedsvirkning. Hermed menes, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter alle friarealerne. Det skal samtidig sikres, at de funktioner, der indpasses, ikke generer hinanden.

7.4 Beplantning

Beplantning og indretning af fælles friarealer skal fremtræde med en parklignende karakter med græsklædte arealer med fritstående træer og buske.

7.5 Egnskarakteristisk beplantning

Beplantningen af delområderne C, D og E skal ske med egnskarakteristiske træer og buske.

Egnskarakteristiske træer er fx

Stilkeg/vintereg	<i>Quercus robur/quercus petrea</i>
Ask	<i>Fraxinus excelsior</i>
Skovfyr	<i>Pinus silvestris</i>
Løn	<i>Acer platanoides</i>
Småbladet lind	<i>Tilia cordata</i>
Bøg	<i>Fagus sylvatica</i>

<i>Pil</i>	<i>Salix alba m.fl.</i>
<i>Seljerøn</i>	<i>Sorbus intermedia</i>
<i>Fuglekirsebær</i>	<i>Prunus avium</i>
<i>Hæg</i>	<i>Prunus padus</i>
<i>Slåen</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Tjørn, engriflet</i>	<i>Crataegus laevigata</i>
<i>Hunderose m.fl.</i>	<i>Rosa canina m.fl.</i>
<i>Vild æble</i>	<i>Malus sylvestris</i>
<i>Hassel</i>	<i>Corylus avellana</i>

7.6 Bevaring af beplantning

Skovbeplantning i områdets vestlige del, inden for friarealet, som er markeret på Bilag 2, skal bevares.

Trærækken langs Ferskenvejs sydside skal søges bevaret.

Beplantningen kan udtyndes og beskæres som del af den almindelige vedligeholdelse.

7.7 Hegn

Hegn i skel, mod vej, sti, nabo- eller fællesarealer skal være levende hegn. Mellem private parceller skal det levende hegn være bøgehæk.

Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,8 m.

I delområde A og B skal der, i skel mod de ubebyggede arealer i delområde D og E, etableres et levende løvfældende hegn, som skal gives en højde på minimum 1,5 meter.

På fælles friarealer må der ikke etableres hegn. Dette gælder faste såvel som levende hegn. Undtaget fra dette er hegn omkring eventuelle legeområder, affaldssystemer mv.

7.8 Idrætsbaner

Der kan inden for delområde D indrettes udendørs idrætsanlæg, boldbaner mv.

Der må ikke etableres idrætsbaner nærmere end 10 m til omliggende boligområder og skov.

7.9 Legepladser

Der skal på fællesarealerne i delområde E anlægges mindst en legeplads for større børn med legeredskaber og bænke. Legepladsen skal anlægges med et areal på mindst 300 m².

Planbestemmelser

Lokalplan 3-3-106

Boliger og offentlige formål, Ferskenvej, Hasseris

Desuden må der anlægges yderlige legepladser på fællesarealer. Dog må arealerne vest for den på Bilag 2 viste afstandslinje ikke bruges til ophold, hvis de er støjbelastede fra Vestforbindelsen.

7.10 Belysning

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de fælles friarealer inden for hele lokalplanens område. Lyskilder på ubebyggede arealer skal placeres mindst 1 m over terræn.

Lysstander kan fx. være parkbelysning.

I delområde D må der etableres de nødvendige lyskilder til delområdets anvendelse som idrætsanlæg. Oplysningen skal ske sådan, at der ikke er blændingsgener for nærliggende boliger.

7.11 Terrænregulering, udførelse

Terrænreguleringer, på op til +/- 0,5 m og nærmere skel end 1 m, skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg.

Større tilpasninger skal ske med skråninger og støttemure. Støttemure skal udføres i samme materialer som ydervæggene på boligen. Der må ikke anvendes stabelsten til støttemure.

Terrænregulering skal udføres sådan, at der ikke sker unødigt vandafledning til nabogrunden.

7.12 Efterregulering af terræn

Terrænreguleringer på mere end 1,0 m i forhold til eksisterende terræn eller nærmere naboskel end 1,0 m må kun foretages efter kommunens tilladelse, og skal som udgangspunkt foregå ved byggemodning inden for det enkelte delområde.

Der kan dog terrænreguleres i nødvendigt omfang ved realiseringen af veje, grøfter, regnvandsbassiner o.l., samt for at sikre nødvendig jorrdækning ved rørlægning af den eksisterende grøft.

Der skal foreligge en godkendt terrænreguleringsplan for bebyggede og ubebyggede arealer.

7.13 Udendørs oplag

Oplagring må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer.

7.14 Køretøjer mv.

Inden for lokalplanens område må der ikke ske parkering af køretøjer med en totalvægt på mere end 3.500 kg. Endvidere må der ikke henstilles større både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet etableres, som vist i princippet på Bilag 2.

Med "i princippet" menes, at vejtilslutningen godt kan flyttes nogle meter i forbindelse med fastlæggelsen af den endelige vejstruktur.

8.2 Oversigtsarealer

Ved vejtilslutninger skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer jf. gældende vejregler.

8.3 Vejudlæg

Interne veje etableres i henhold til vejlovgivningen.

Over område "E" må etableres højst én kørevej.

Alle interne boligveje skal udlægges i en bredde af 9,0 m og anlægges med en kørebanebredde på 5,5 m samt 1,5 m fortov på den ene side og en 1 m bred rabat i hver vejside. Der kan anlægges grøfter i rabatarealet.

8.4 Belægning

Parkeringsbåse, veje, stier og fortove skal hver for sig udføres i materialer, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

Det anbefales at belægning udføres permeabelt.

8.5 Opholds- og legeområder

Vendepladser på interne boligveje skal udlægges og anlægges som opholds- og legeområder efter færdselslovens bestemmelser.

8.6 Stiadgang

Stiadgang til lokalplanområdet skal etableres i princippet som vist på Bilag 2.

Med "i princippet" menes, at stier godt kan flyttes nogle meter i forbindelse med fastlæggelsen af den endelige vejstruktur.

Planbestemmelser

Lokalplan 3-3-106

Boliger og offentlige formål, Ferskenvej, Hasseris

8.7 Naturstier

Der udlægges areal til naturstier som vist i princippet på Bilag 2. Stierne skal have naturkarakter og skal derfor ikke befæstes eller kun befæstes med grus inkl. kantsten eller med træflis i en bredde af 2 m.

Med "i princippet" menes, at stierne kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløb.

8.8 Belysning af veje og stier

Der skal etableres lyskilder langs alle veje. Lyskilder udformes som diskret, ikke blændende belysning.

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens langs vejene inden for hele lokalplanens område.

8.9 Parkering

Anlæg af parkering skal ske i overensstemmelse med de P-normer, der er angivet i Bilag F.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

Ledninger til el, telefon, antenner o. lign. skal fremføres under terræn.

9.2 Øvrige tekniske anlæg

Transformere, pumpestationer o. lign. kan etableres, når de opfylder kravene i lokalplanens punkt 3 om anvendelse samt punkt 6 om bebyggelsens udseende.

9.3 Antenner og paraboler

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

9.4 Fjernvarme

Ny bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisninger, se dog 15.4.

9.5 Lavenergibebyggelse

Under forudsætning af en positiv samfundsøkonomi skal nyt byggeri og ombygninger opføres som lavenergibyggeri, dvs. i en energiklasse bedre end mindstekravet i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

9.6 Affald

Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Renovationsvæsenets regulativer.

Regulativerne findes på www.skidt.dk

9.7 Vandløb

Det eksisterende vandløb (grøft) gennem området, se Bilag 2, skal rørlægges før området bebygges.

9.8 Pumpestation

Inden for planområdet skal der reserveres plads til en pumpestation til separat spildevand samt adgangsvej til pumpestation.

9.10 Regnvandsbassin

Inden for delområde E skal der etableres regnvandsbassiner (vådbassin) til opsamling og forsinkelse af overfladevand. Overfladevandet skal inden afløb til offentlig kloak eller vandløb nedrosles til 1 liter / sek. pr. ha. Bassiner kan etableres, som vist i princippet på Bilag 2.

Bassinerne skal have naturlig karakter og må ikke befæstes. Der regnes med permanent vandstand i bassinerne, og der skal sikres vejadgang hertil..

Det forudsættes at de bassinerne etableres med med dykket afløb, for at sikre en passende rensningsgrad.

10. Miljø

10.1 Erhverv i området

Inden for lokalplanens område må der kun etableres virksomheder i miljøklasse 1-2.

De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande bruges som vejledende grundlag. Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af virksomheden.

10.2 Støj fra trafik

Ved ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som trafikstøj påfører bebyggelsen og opholdsarealerne, ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj. Se Bilag C, der afspejler de p.t. gældende grænseværdier.

Ved beregning af støj skal indregnes den planlagte vestforbindelse motorvej.

10.3 Generende funktioner

Nye funktioner med betydelig genevirkning kræver en ny lokalplan.

Planbestemmelser

Lokalplan 3-3-106

Boliger og offentlige formål, Ferskenvej, Hasseris

11. Grundejerforening

11.1 Medlemspligt

Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for delområde A, B og E inden for lokalplanens område. Afgrænsningen af den enkelte forening fastsættes af Aalborg Kommune.

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen ejer i fællesskab område E, og skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg og stier. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger samt vedligehold af regnvandsbassiner og det private vandløb gennem området.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Aalborg Kommune.

11.4 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest når Aalborg Kommune kræver det.

11.5 Foreningens størrelse

Grundejerforeningen skal, efter krav fra Aalborg Kommune, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

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

Ny bebyggelse må ikke tages i brug uden Aalborg Kommunes tilladelse, før nedennævnte betingelser er opfyldt:

- Beplantning og anlæg af fællesarealer mv. er udført i overensstemmelse med pkt. 7.4.
- Veje er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.1.
- Stier er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.6 og 8.7,
- Parkering er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.9.
- Opholdsarealer kan alene etableres, hvor det er eftervist at støjkrav kan overholdes pkt. 10.2.

- Bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmemforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning, jf. pkt. 9.4.
- Bebyggelsen er separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Aalborg Kommunes anvisning, den eksisterende grøft gennem lokalplanområdet er rørlagt i overensstemmelse med pkt. 9.7, og de til hvert område hørende regnvandsbassiner er etableret, se pkt. 9.10.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

14. Servitutter

14.1 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 3-3-106 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 12 i og 18 v, Gl. Hasseris By, Hasseris

Tinglyst: 14.10.1955

Titel: Dok. om bebyggelse, benyttelse mv, grøft mv

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune.

15. Retsvirkninger

Lokalplanen

15.1

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

15.2

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

15.3

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

15.4

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

Planbestemmelser

Lokalplan 3-3-106

Boliger og offentlige formål, Ferskenvej, Hasseris

Byrådet har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når en bebyggelse opføres som lavenergibyggeri.

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.

15.8

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

15.9

Ejeren af en fast ejendom, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, kan, hvis ejendommen helt eller delvist overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde, inden 4 år efter overførslen, under visse omstændigheder, forlange ejendommen (henholdsvis den overførte del af ejendommen) overtaget af kommunen for et beløb, der fastsættes af taksationsmyndighederne.

Vedtagelse

Lokalplanen er endeligt godkendt af Aalborg Byråd den 22. oktober 2012

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 31. oktober 2012 fra denne dato gælder lokalplanens retsvirkninger.

Anvendelseskategorier: Bilag A

Lokalplan 3-3-106

Boliger og offentlige formål, Ferskenvej, Hasseris

Introduktion

I kommuneplanens rammebestemmelser og i lokalplaner fastlægges bl.a. **anvendelsen** af de enkelte områder. Til det formål bruges nedenstående skema, som giver en oversigt over hvilke **anvendelseskategorier**, der arbejdes med, og hvilke **typer** af boliger, virksomheder og anlæg, der hører til hver enkelt anvendelseskategori.

For **Butikker, Enkeltstående butikker, Butikker til særlig pladskrævende varegrupper, Mindre butikker til salg af egne produkter** og **Butikker ved Trafikanlæg og lignende** gælder særlige regler for placering, etagearealer, indretning mv., se kommuneplanens hovedstruktur, afsnit 7 Butikker, med tilhørende retningslinje 7.1.1 til 7.1.7.

I skemaet er også vist, hvordan de forskellige typer af virksomheder og anlæg indplaceres i miljøklasser, alt efter hvor miljøbelastende de typisk er. Der arbejdes med 7 miljøklasser, som beskrives nærmere nedenfor.

Vejledning om miljøklasser og beskyttelsesafstande

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der opereres med følgende minimumsafstandskrav:

Klasse 1	0 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 2	20 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 3	50 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 4	100 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 5	150 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 6	300 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 7	500 meter	(i forhold til boliger)

De nævnte minimumsafstande er vejledende og har dels til formål at sikre, at der ikke planlægges for miljøbelastende formål for tæt på miljøfølsom anvendelse – eller omvendt. Ud over at angivelsen af miljøklasser for et område således sender et signal om hvilke hensyn, der skal tages i en planlægningssituation, så er det også samtidig et signal til virksomheder, der ønsker at etablere sig i området. Afhængig af størrelse og udformning dækker de enkelte virksomhedstyper ofte over flere miljøklasser. Den enkelte virksomhed har derfor selv et ansvar for at sikre sig, at den er i overensstemmelse med de angivne miljøklasser – både på kort og lang sigt. I modsat fald må virksomheden påregne at blive stillet over for strengere miljøkrav, end hvad der ellers vil blive stillet til lignende virksomheder, der er lokaliseret korrekt i forhold til deres miljøklasse.

Minimumsafstandene kan fraviges, men kun på grundlag af en konkret vurdering af den enkelte virksomheds miljøbelastning på både kort og lang sigt.

Anvendelseskategorier: Bilag A

Lokalplan 3-3-106

Boliger og offentlige formål, Ferskenvej, Hasseris

Anvendelse	Eksempler på typer	Miljøklasse	Bemærkninger
Boliger	Åben-lav boliger Tæt-lav boliger		
Fritidsanlæg	Sport	1-7	
Institutioner	Børneinstitution Døgncenter, forsorg Kollegier Ungdomsbolig, ældrebolig Ældreinstitution	1-3 1-2 1-2 1-2 1-2	
Rekreative formål	Grønne områder Parker Torve, pladser o.l.		
Tekniske anlæg	Antenneanlæg (små) P-pladser Pumpestation o.l. Transformere (små)	1-4 1-4	Det forudsættes, at anlæggene kan indpasses på en harmonisk måde. Mindre tekniske anlæg (maks. 30 m ² og en højde på maks. 3 m) kan altid etableres.
Naturområder	Skove Vandløb		

Støj fra trafik: Bilag C

Lokalplan 3-3-106

Boliger og offentlige formål, Ferskenvej, Hasseris

Støj fra vejtrafik

Støj fra vejtrafik kan både måles og beregnes, men det anbefales, at den som hovedregel beregnes, da måling af støjen er forbundet med en lang række usikkerheder. Beregning af vejtrafikstøj baseres på oplysninger om trafikmængden (fordelt på køretøjskategorier) og den faktiske hastighed på vejstrækningen. Til beskrivelse af vejtrafikstøj anvendes støjindikatoren L_{den} , der tillægger vejtrafikstøjen i aften- og natperioden, hvor trafikken normalt er lavere men til gengæld mere generende, højere vægt end i dagperioden. Således vil én bilpassage om aftenen svare til godt 3 bilpassager i dagperioden, og én bilpassage om natten til 10 bilpassager i dagperioden.

Eksisterende og planlagte veje

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

Anvendelse støjniveau	Udendørs støjniveau	Indendørs
Rekreative områder i det åbne land: - sommerhusområder - grønne områder og campingpladser	L_{den} 53 dB L_{den} 53 dB	L_{den} 33 dB
Rekreative områder i/nær byområder: - bydelsparker, kolonihaver, nyttehaver og turistcampingpladser	L_{den} 58 dB	
Boligområder: - boligbebyggelse - daginstitutioner mv. - opholdsarealer	L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB
Offentlige formål - hospitaler - uddannelsesinstitutioner mv.	L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB
Liberale erhverv mv. - hoteller - kontorer mv.	L_{den} 63 dB L_{den} 63 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 38 dB

Skema 1: Grænseværdier for vejtrafikstøj.

Vejledninger

For uddybning af reglerne for vejtrafikstøj henvises der til de til enhver tid gældende vejledninger fra Miljøstyrelsen om trafikstøj, pt. Nr. 4/2007, Støj fra veje.

Nye veje og varige trafikomlægninger

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

Nuværende udendørs vejtrafikstøjniveau:	Fremtidigt udendørs vejtrafikstøjniveau:
under L_{den} 58 dB	L_{den} 58 dB
L_{den} 58 dB – 68 dB	maks. L_{den} 68 dB
over L_{den} 68 dB	maks. nuværende niveau

Nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder

I eksisterende boligområder og områder for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse kan der opstå ønske om at forny eller vitalisere boligkvarterer, herunder også i forbindelse med byfornyelse og såkaldt "huludfyldning" i eksisterende karrébyggeri, selv om grænseværdien på L_{den} 58 dB på ingen måde kan overholdes. Der kan i disse særlige situationer planlægges nye, støjisolerede boliger (og tilsvarende anvendelse) under forudsætning af, at følgende forudsætninger er opfyldt:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau lavere end L_{den} 58 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen).
- Udformningen af boligens facader sker, så der er et støjniveau på højst L_{den} 46 dB* indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning uden for vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner).
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

For boliger o.l., hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de vejledende grænseværdier. Ovennævnte retningslinjer finder alene anvendelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner i byer, og kan således **ikke** lægges til grund ved ændret arealanvendelse. Der bør under ingen omstændigheder planlægges for boliger, hvor støjniveauet er højere end L_{den} 68 dB. Bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau med lukkede vinduer skal altid være overholdt, for at bygningen kan tages i brug (se Skema 1, kolonnen Indendørs støjniveau).

Ved planlægning for boliger i støjbelastede områder bør der desuden sikres adgang til nærliggende grønne områder, som ikke er støjbelastede.

* Støjniveauet indendørs med åbne vinduer beregnes efter vejledningens retningslinjer. Samme støjgrænse benyttes for undervisnings- og daginstitutionsbbygninger samt hospitaler o.l. For kontorer mv. er grænseværdien for åbne vinduer L_{den} 51 dB.

Parkeringsnormer: Bilag F

Lokalplan 3-3-106

Boliger og offentlige formål, Ferskenvej, Hasseris

På den enkelte ejendom skal der udlægges tilstrækkeligt areal til parkering af biler og cykler. Derfor har Aalborg Kommune fastlagt en norm, der angiver, hvad der kan betragtes som tilstrækkeligt areal til parkering, baseret på byggeriets anvendelse. Parkeringsnormen danner udgangspunkt for at stille et parkeringskrav i en lokalplan og i en byggetilladelse.

Der er angivet en særlig parkeringsnorm for Aalborg Midtby, se afgrænsningen på kortet nedenfor.

Bebyggelsens anvendelse

Bebyggelsens anvendelse er udgangspunkt for, hvilken parkeringsnorm, der skal anvendes ved fastlæggelsen af parkeringsbehovet. Ved blandet anvendelse fastsættes antallet af parkeringspladser som summen af kravet til de enkelte anvendelser. Hvis det ikke er muligt at placere bebyggelsen under en af de givne anvendelseskategorier, fastsættes parkeringsbehovet på baggrund af en konkret analyse med efterfølgende politisk behandling, som beskrevet under "Undtagelser fra Parkeringsnormerne".

Undtagelser fra parkeringsnormerne

I særlige tilfælde kan parkeringsnormen fraviges. Alle afvigelser fra parkeringsnormen skal godkendes af Teknik- og Miljøudvalget, enten direkte eller igennem en lokalplanproces eller en tilsvarende planproces.

Ved "særlige tilfælde" forstås:

- Større områder med blandede funktioner, hvor summen af kravet til de enkelte funktioner ikke giver et retvisende billede af parkeringsbehovet.

- Større byomdannelseprojekter, oftest i forbindelse med en lokalplanproces, hvor parkeringsnormen ikke giver et retvisende billede af parkeringsbehovet.
- Arealanvendelser med særlige forhold, hvor parkeringsnormen ikke giver et retvisende billede af parkeringsbehovet, fx produktionsvirksomheder med særlige pladskrav eller skifteholdsdrift.

De forudsætninger, der ligger til grund for at fastsætte parkeringskrav, der afviger fra parkeringsnormen, fx aftaler om dobbeltudnyttelse af parkeringsarealer, skal tinglyses på relevante ejendomme.

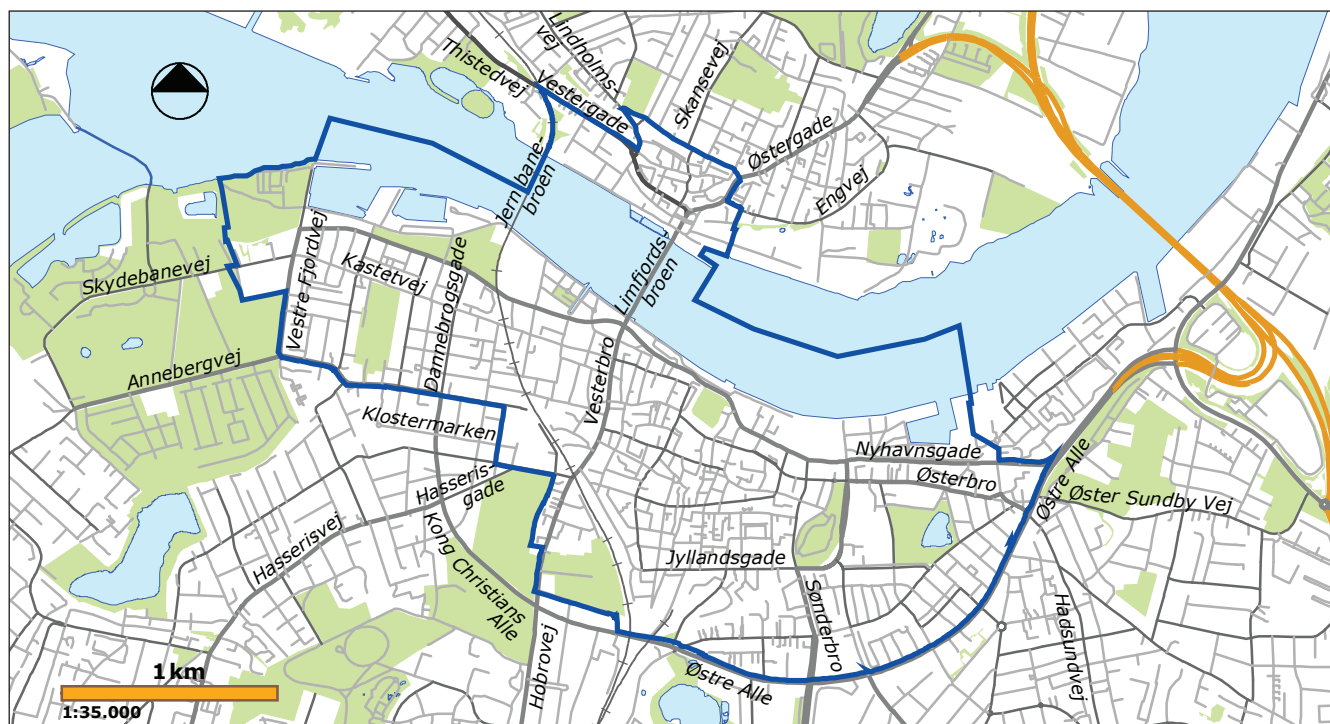
Udlæg og anlæg

Med udgangspunkt i parkeringsnormen fastsættes et parkeringskrav, der fastlægger, hvor mange parkeringspladser, der skal UDLÆGGES areal til. Som udgangspunkt skal alle parkeringspladser ANLÆGGES, inden ny bebyggelse/ændret anvendelse kan tages i brug.

Parkeringsarealer

Parkeringsnormen regulerer antallet af parkeringspladser. Udformningen af parkeringsarealerne, herunder arealforbrug pr. parkeringsplads, skal følge vejreglerne.

Parkering for personer med nedsat funktionsevne indgår i det samlede antal parkeringspladser. Med hensyn til antal, udformning og placering af disse pladser henvises til bygningsreglement 08 og DS-håndbog 105 "Udearealer for alle – Anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden".



Afgrænsning af Aalborg Midtby i relation til parkeringsnormen.

Parkeringsnormer: Bilag F

Lokalplan 3-3-106

Boliger og offentlige formål, Ferskenvej, Hasseris

Parkeringsnorm for biler

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

	Bebyggelsens anvendelse	P-norm for Aalborg Midtby	Standard p-norm
Boligbyggeri	Boliger	½ p-plads pr. bolig	-
	Fritliggende enfamiliehuse (åben-lav)	½ p-plads pr. bolig	2 p-pladser pr. hus
	Rækkehuse, dobbelthuse og lign. (tæt-lav)	½ p-plads pr. bolig	1½ p-plads pr. hus/lejlighed. P-pladser kan etableres i fælles p-anlæg
	Etagehuse (etage)	½ p-plads pr. bolig	1½ p-plads pr. bolig
	Ungdomsboliger, kollegier, enkeltværelser og ældreboliger	1 p-plads pr. 4 boligenheder	1 p-plads pr. 4 boligenheder
Erhvervsbyggeri	Kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger	1 p-plads pr. 100 m ²	1 p-plads pr. 50 m ² etageareal (excl. garageareal)
	Lagerbygninger	1 p-plads pr. 100 m ²	1 p-plads pr. 100 m ²
	Servicestationer	10 p-pladser	10 p-pladser
	Hoteller	1 p-plads pr. 4 værelser	1 p-plads pr. 2 værelser
	Feriecentre	1 p-plads pr. 2 overnatningsenheder	1 p-plads pr. overnatningsenhed
	Restaurationer og lignende	1 p-plads pr. 20 siddepladser	1 p-plads pr. 10 siddepladser
	Dagligvarebutikker, herunder supermarked, lavprisvarehus, discountbutik og kiosk	1 p-plads pr. 25 m ² salgsareal og 1 p-plads pr. 50 m ² øvrigt etageareal	1 p-plads pr. 25 m ² salgsareal og 1 p-plads pr. 50 m ² øvrigt etageareal
	Udvalgswarebutikker	1 p-plads pr. 25 m ² salgsareal og 1 p-plads pr. 100 m ² øvrigt etageareal	1 p-plads pr. 25 m ² salgsareal og 1 p-plads pr. 50 m ² øvrigt etageareal
	Udvalgswarebutikker til pladskrævende varegrupper, udvalgswarebutikker med værksted	1 p-plads pr. 100 m ² bruttoetageareal	1 p-plads pr. 50 m ² bruttoetageareal
	Klinikker, service og butikslignende formål, fx frisør eller rejsebureau (se Bilag A for eksempler)	1 p-plads pr. 100 m ² bruttoetageareal	1 p-plads pr. 50 m ² bruttoetageareal
Andet byggeri	Engroshandel (se Bilag A for eksempler)	1 p-plads pr. 50 m ² bruttoetageareal	1 p-plads pr. 50 m ² bruttoetageareal
	Kulturelle formål, herunder teatre, biografer og lign.	1 p-plads pr. 16 siddepladser	1 p-plads pr. 8 siddepladser
	Idrætshaller	1 p-plads pr. 10 personer som hallen må rumme	1 p-plads pr. 10 personer som hallen må rumme (dog mindst 20 pladser)
	Sportsanlæg	1 p-plads pr. 5 siddepladser	1 p-plads pr. 5 siddepladser
	Sygehuse	1 p-plads pr. 125 m ² etageareal	1 p-plads pr. 125 m ² etageareal
	Skoler	1 p-plads pr. 2 ansatte samt 1 p-plads pr. 8 elever over 18 år	1 p-plads pr. 2 ansatte samt 1 p-plads pr. 4 elever over 18 år
	Daginstitutioner	2 p-pladser pr. 20 normerede pladser	4 p-pladser pr. 20 normerede pladser
	Plejehjem, døgninstitutioner og lign.	1 p-plads pr. 8 normerede institutions-pladser samt 1 p-plads pr. 8 ansatte	1 p-plads pr. 4 normerede institutions-pladser samt 1 p-plads pr. 8 ansatte

Parkeringsnorm for cykler

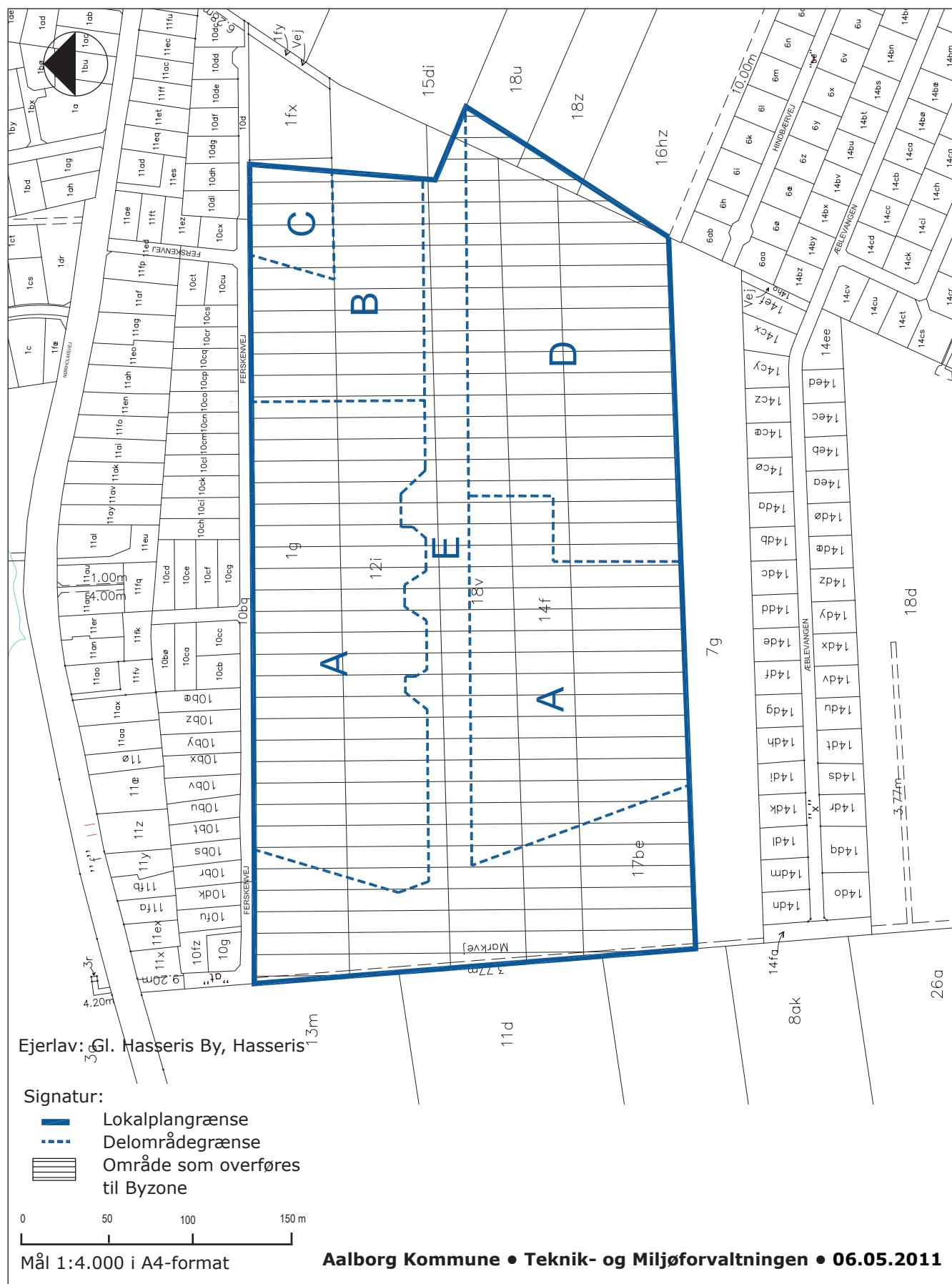
Som udgangspunkt for at fastsætte det nødvendige antal parkeringspladser til cykler benyttes flg. parkeringsnorm:

Bebyggelsens anvendelse	Cykelparkeringsnorm
Etagehuse, ungdomsboliger mv.	2 pr. bolig
Kontor	1 pr. 100 m ²
Fabriks-, lager- og værkstedsbygning	½ pr. 100 m ²
Dagligvare- og udvalgswarebutikker	1 pr. 100 m ²
Teatre, biografer og lign.	2 pr. 10 siddepladser
Idrætshaller	3 pr. 10 personer
Sportsanlæg	3 pr. 10 siddepladser
Skoler og uddannelsesinstitutioner	5 pr. 10 elever
Offentlige transportanlæg, fx tog- og busstation	Sikres et passende antal i h.t. passagertilgang

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan 3-3-106

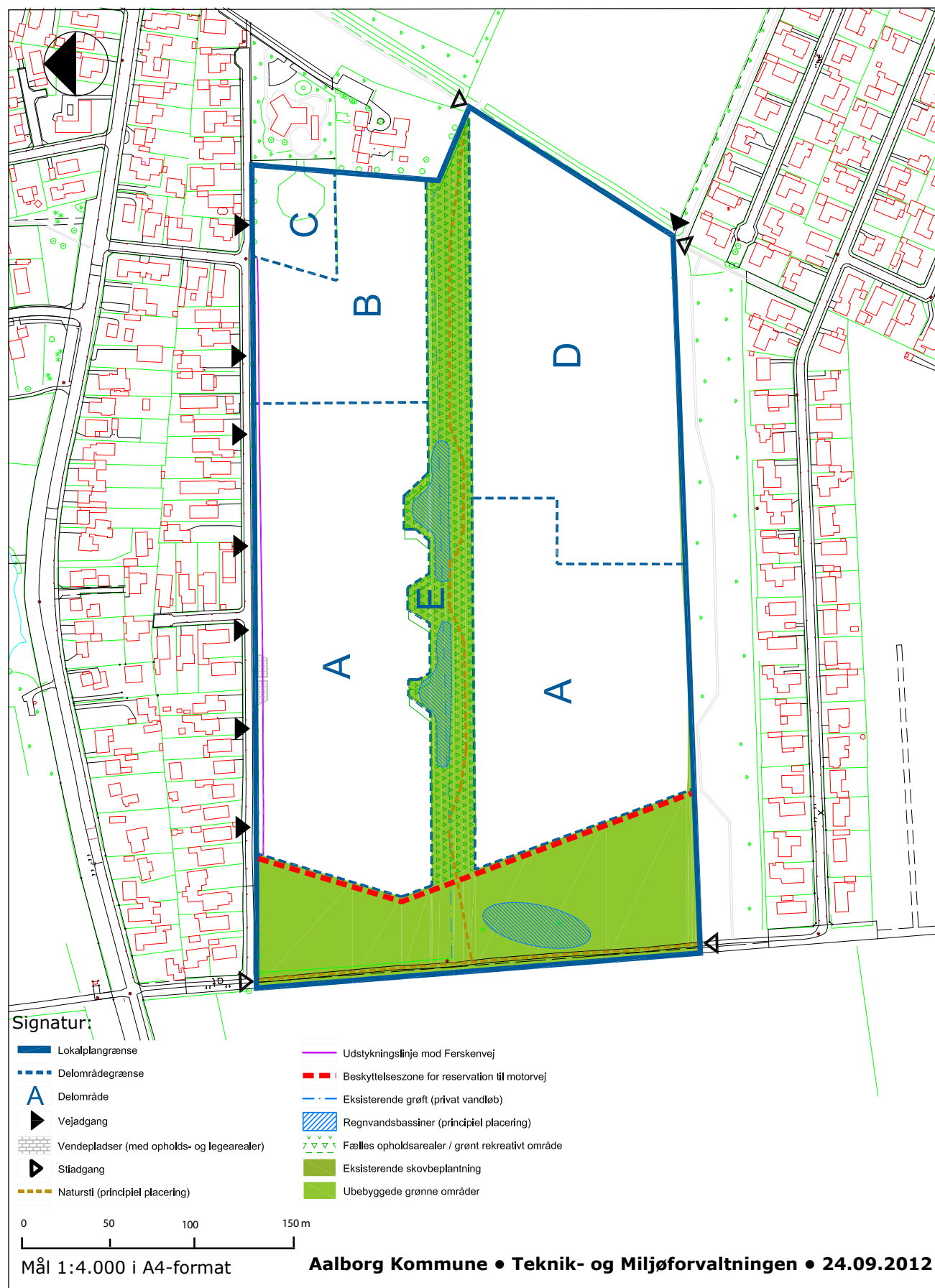
Boliger og offentlige formål, Ferskenvej, Hasseris



Arealanvendelse: Bilag 2

Lokalplan 3-3-106

Boliger og offentlige formål, Ferskenvej, Hasseris

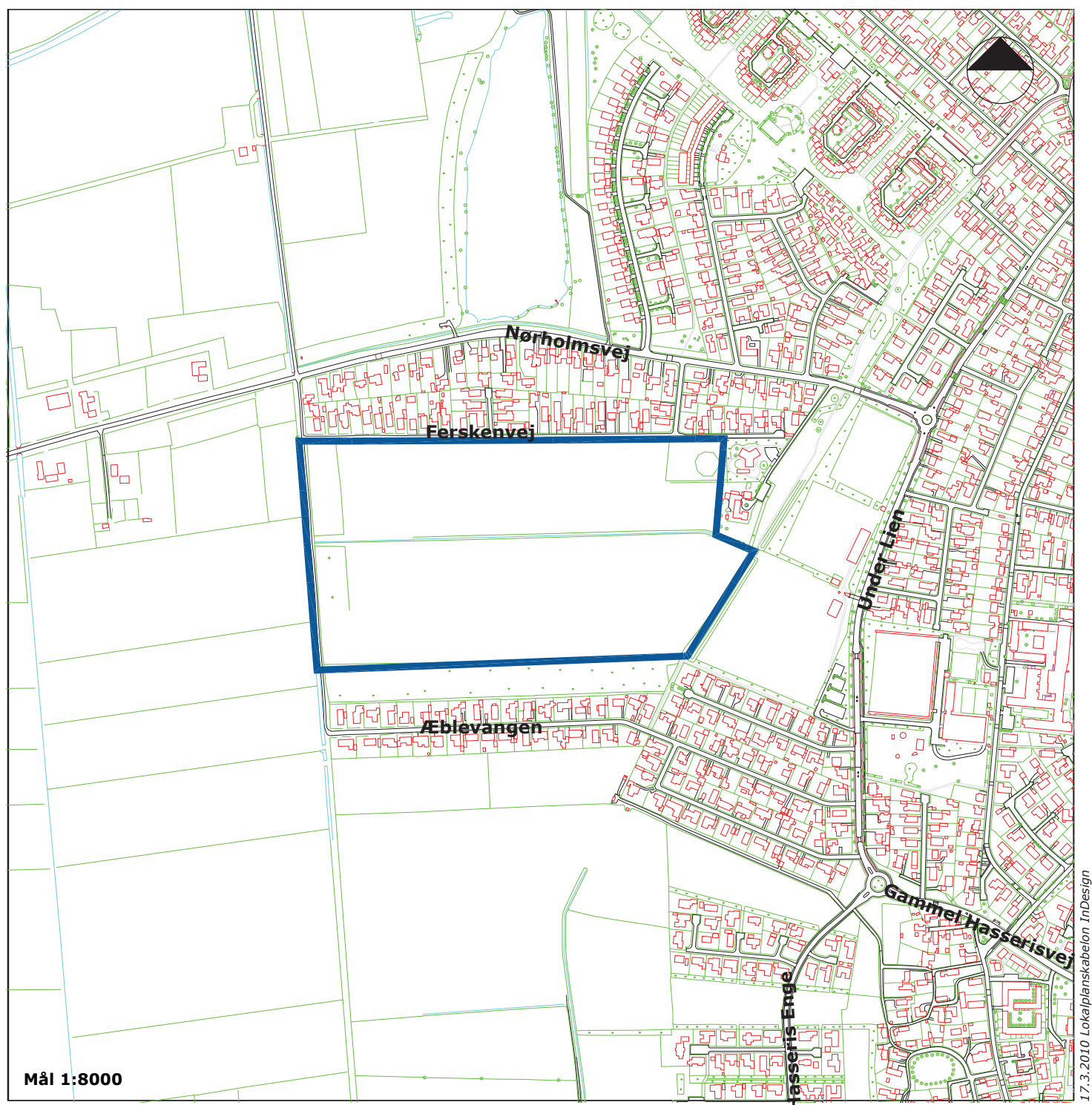


Lokalplan- og delområdegrenser følger matrikelskel. Skels nøjagtige placering kan kun fastslås ved opmåling.

Oversigtskort

Lokalplan 3-3-106

Boliger og offentlige formål, Ferskenvej, Hasseris



Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan & Byg