

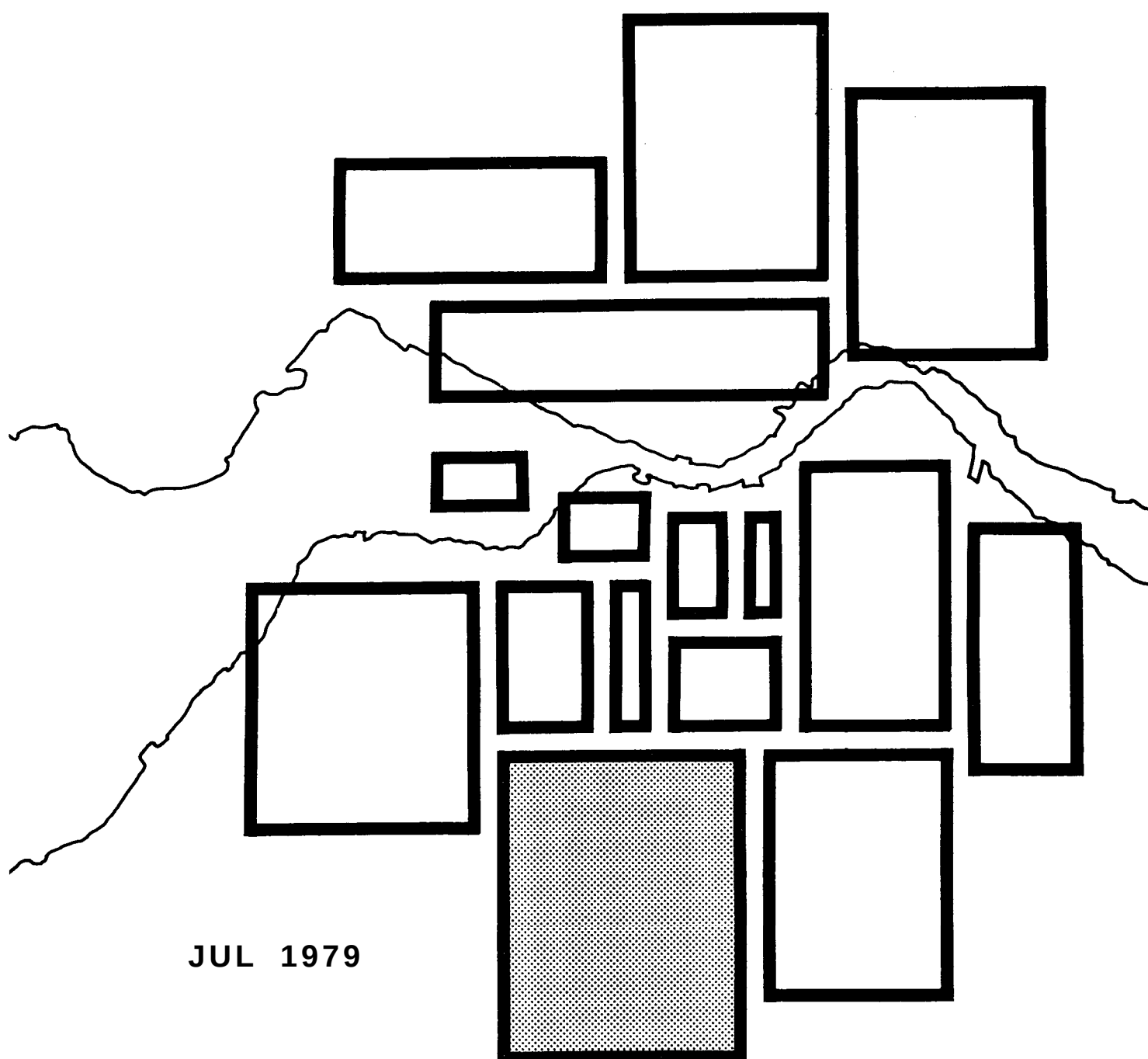


LOKALPLAN

02 - 005

FERSLEV, BOLIGOMRÅDE NORD-VEST

AALBORG
KOMMUNE
MAGISTRATENS
2. AFDELING

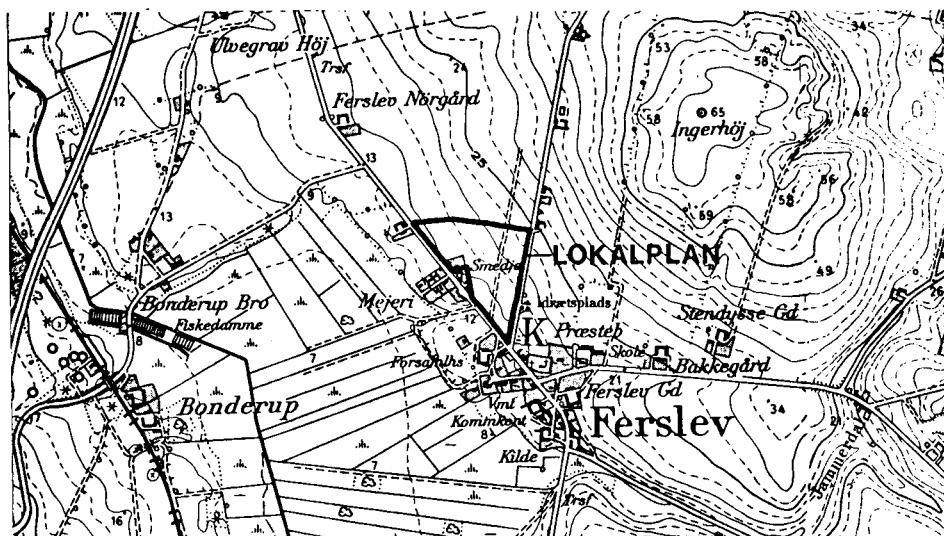


JUL 1979

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

<u>REDEGØRELSE</u>	side
Lokalplanens baggrund og område	1.
Lokalplanens forhold til øvrig planlægning	1.
1. Kommunens § 15-rammer	
2. Generalplan	
3. Skoleplanlægning	
4. Kommunens spildevandsplan	
Lokalplanens indhold	4.
Lokalplanens Retsvirkninger	4.
Oversigtskort	
 <u>LOKALPLANEN</u>	
1. Lokalplanens formål	1.
2. Lokalplanens område	1.
3. Områdets anvendelse	1.
4. Udstykninger	2.
5. Vej- og stiforhold	2.
6. Ledningsanlæg	3.
7. Bebyggelsens omfang og placering	3.
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	4.
9. Ubebyggede arealer	4.
10. Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse	5.
11. Ejerlaug	5.
Vedtagelsespåtegning	
Bilag nr. 1	
Bilag nr. 2	

REDEGØRELSE



Lokalplanens baggrund og område

Lokalplan 02-005 er udarbejdet på baggrund af aktuelle ønsker om at udstykke et område i Ferslev til parcelhusbebyggelse.

Lokalplanområdet, som udgør et ca. 7,2 ha stort byzoneområde, er beliggende mellem Ferslev byvej og Poulstrupvej.

Området er vist på ovenstående skitse.

Lokalplanens forhold til øvrig planlægning

1. Kommunens § 15-rammer

Kommunen og planstyrelsen har indgået en aftale om rammer for de nærmeste års byudvikling. Heri indgår nogle midlertidige bestemmelser for indholdet af den lokalplan, der udarbejdes inden for disse rammer, som kaldes § 15-rammer efter den paragraf i kommuneplanloven, hvori rammerne omtales.

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens § 15-rammer, og udgør en del af område 1, som omfatter hele Ferslev.

I rammerne anføres bl.a.

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg samt mindre butikker til byens daglige forsyning,
- at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende område under ét overstiger 25, samt at der ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 25,
- at bebyggelsen ikke må opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage, og at bebyggelse i to etager kun må finde sted, hvor forholdene taler derfor, og at bygningshøjden ikke må overstige 8,5m.

at mindst 10 % af området anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter, fælles for området.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at området udlægges til boligformål (parcelhusbebyggelse) med en bebyggelsesprocent på 25 for den enkelte ejendom, ligesom det er fastlagt, at bebyggelsen ikke må opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage. Endvidere sikrer lokalplanen, at der udlægges friarealer, svarende til knap 15 % af lokalplanområdets totalareal.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med de § 15-rammer, som er godkendt af planstyrelsen.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 02-004 (området ligger øst for Poulstrupvej og omfatter bl.a. Ferslev skole) var det nødvendigt at udarbejde et tillæg til § 15-rammerne.

Dette tillæg, tillæg nr. 12 til § 15-rammer for Aalborg kommune, indeholder følgende bestemmelser:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, så som børneinstitutioner, skoler, kirke, mindre butikker til områdets daglige forsyning samt mindre erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne,
- b. at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende område under ét overstiger 25, samt at der i øvrigt ikke åbnes mulighed for at Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 25 til parcelhusformål, 40 til tæt, lav boligbebyggelse og 40 til bolig- og erhvervsbebyggelse,
- c. at bebyggelse ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage og at bebyggelse i to etager kun må finde sted, hvor særlige forhold taler derfor,
- d. at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m, idet der dog i forbindelse med skolen må opføres en idrætshal med en højde af indtil 12,5 m,
- e. at mindst 10 % af området anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter, fælles for området.

Nærværende lokalplan er ligeledes i overensstemmelse med rammetillægget.

2. Generalplan for Aalborg kommune.

I generalplanen for Aalborg kommune påregnes ikke yderligere byudvikling i Ferslev end i det omfang, der kan tilvejebringes inden for det byzoneareal, som er udlagt i dag.

I areal- og byggemodningsundersøgelsen, som er gennemført i 1978, er der konstateret en rummelighed inden for byzonen på ca. 170 boliger, hvorved byen i den påregnede fulde udbygning vil have ca. 750 indbyggere.

Der er ikke udarbejdet en egentlig dispositionsplan for Ferslev, men i forbindelse med en undersøgelse og optegning af byens udbygningsmulighed pegede man på muligheden for at lukke Poulstrupvej for gennemkørsel ved at omdanne vejen til en sti på en strækning fra Galopbakken og godt 100 m mod syd og lede trafikken nord om byen.- En mulighed, som var begrundet i kridtbil-trafikken.

En nøjere undersøgelse af behovet for den omtalte vej nord om byen viste imidlertid, at behovet ikke var stort nok til at begrunde investeringerne i et sådant vejprojekt, hvorfor lokalplanen foreslås gennemført i den foreliggende form.

Såfremt der senere vil vise sig behov for at lede trafikken nord om byen, er denne mulighed dog fortsat til stede, idet en sådan vej kan gennemføres som vist skitseret på oversigts-skitse side 5.

3. Skoleplanlægning

I skoleplanlægningen har man udpeget Ferslev skole til at blive forsynet med overbygning, ligesom man forventer et stigende børnetal i skoleområdet. Disse forhold nødvendiggør den skoleudvidelse, som sikres gennem lokalplan 02-004.

Skoleudvidelsen påregnes at finale steal i to etaper således, at 1. etape forventes gennemført i 1980 og umiddelbart herefter forventes 2. etape igangsat.

Foruden skoleudvidelsen åbner lokalplan 02-004 mulighed for opførelse af en idrætshal, som forventes at stå færdig i sidste halvdel af 1979.

4. Kommunens spildevandsplan

På nuværende tidspunkt ledes spildevandet fra Ferslev til Ferslev renseanlæg, som kan modtage en betydelig større mængde spildevand end den mængde, renseanlægget modtager i dag. Der er således kapacitet i renseanlægget til at modtage den forøgede spildevandsmængde, som kommer fra lokalplanens område.

I henhold til kommunens forslag til spildevandsplan vil man lade Ferslev renseanlæg fungere indtil byudviklingen vil medføre en sådanspildevandsmængde at kapaciteten på renseanlægget er nået og først ved en forventet overskridelse vil man etablere en kloakledning fra Ferslev med tilslutning til kloakledningen til renseanlæg Vest med nedlæggelse af Ferslev renseanlæg til følge.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at området kun må anvendes til boligformål og at der kun må opføres åben, lav bebyggelse, d.v.s. parcelhuse.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund er fastsat til 25 ligesom det er bestemt, at husene ikke må opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.

Inden for området er der sikret et større fællesareal, som ligger midt gennem området, og der er sikret et mindre fællesareal i områdets nordvestlige del.

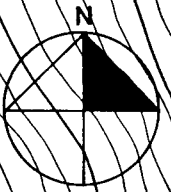
Via vejene og stier i området er der adgang til fællesarealerne, ligesom der er stiadgang (med krydsning af Poulstrupvej) til skolen.

For at sikre vedligeholdelse og renholdelse af fællesarealerne, stierne og vejene er det bestemt, at der skal oprettes et ejerlaug, som bl. a. skal varetage disse forhold.

Lokalplanens retsvirkninger

1. Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Aalborg kommune kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af Lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.



EVT. NY VEJ

Nordøstvej

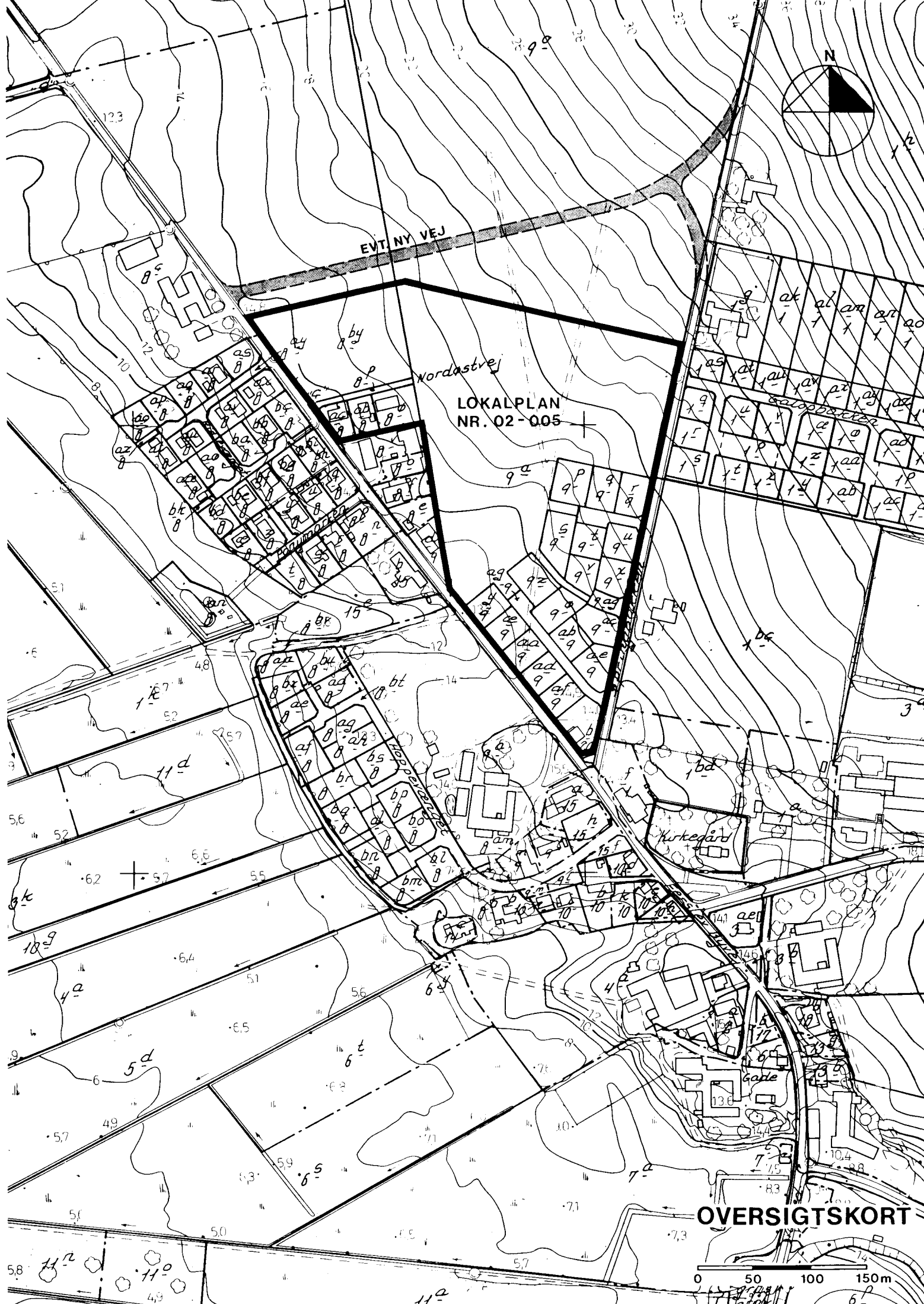
LOKALPLAN
NR. 02-005

Kirkegård

Gade

OVERSIGTSKORT

0 50 100 150m



LOKALPLAN

AALBORG KOMMUNE

Lokalplan nr. 02-005
for et område mellem Poulstrupvej og Ferslev byvej i
Ferslev.

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

1. Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at sikre et område til boligformål i den hensigt at åbne mulighed for opførelse af åben og lav boligbebyggelse (parcelhuse). Endvidere skal lokalplanen sikre:

- at udstykning inden for området gennemføres i grupper omkring korte, blinde boligveje,
- at de enkelte grupper via vej- og stisystemet får adgang til et centralt beliggende fælles opholdsareal,
- at der kan etableres stiforbindelse fra området til et stisystem, som giver trafiksikker adgang til skolen,
- at der oprettes et ejerlaug, der skal forestå drift, vedligeholdelse og renholdelse af fællesarealer og anlæg.

2. Lokalplanens område

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

8 ab, 8 ac, 8 by, 8 ø, 9 aa, 9 ab, 9 ac, 9 ad, 9 ae,
9 af, 9 ag, 9 p, 9 q, 9 r, 9 s, 9 t, 9 u, 9 v, 9 x,
9 y, 9 z, 9 æ, 9 ø, 20 b, del af 8 p og del af 9 a,
Ferslev by, Ferslev, samt alle parceller, der efter den
1 januar 1979 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

3. Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse.
- 3.2 På hver grund må kun opføres eller indrettes én bolig.
- 3.3 Aalborg kommune kan tillade, at der på ejendommen drives et sådant erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelsesbygninger under forudsætning af,
 - at erhvervet udføres af den, der bebor den pågældende ejendom,
 - at det pågældende erhverv efter Aalborg kommunes skøn drives på en sådan måde, at bygningens karakter af beboelsesbygning ikke forandres (herunder ved skilt-

ning eller lignende) , og områdets karakter af bolig-
område ikke brydes,

at erhvervet ikke medfører ulempe for de omboende,

at erhvervet ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

- 3.4 Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 4 m² bebygget areal, og ikke gives en højde af mere end 1,5 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

4. Udstykninger

- 4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på bilag 2 viste udstykningsplan.

5. Vej- og stiforhold.

Udlæg af nye veje mm.

- 5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på bilag nr. 2:

Vej A - B	i en bredde af	9,00 m
Vej C - D	i en bredde af	15,00 m
Vej E - F	i en bredde af	9,00 m
Vej G - H	i en bredde af	9,00 m
Vej I - L	i en bredde af	10,00 m
Vej K - M	i en bredde af	9,00 m
Vej N - O	i en bredde af	9,00 m
Vej P - Q	i en bredde af	8,00 m

Vejene A - B, E - F, G - H, K - M, N - O og P - Q afsluttes med vendepladser i et omfang som vist på bilag nr.2.

Sti a - b	i en bredde af	15,00 m
Sti c - d	i en bredde af	6,00 m
Sti e - f	i en bredde af	9,00 m
Sti k - g	i en bredde af	6,00 m
Sti i - k	i en bredde af	15,00 m
Sti h - k	i en bredde af	10,00 m
Sti l - m	i en bredde af	15,00 m
Sti n - o	i en bredde af	10,00 m

Sti k - g afsluttes som vist på bilag nr. 2 med en udvidelse langs Poulstrupvej. Udvidelsen skal tjene som oversigtsareal.

- 5.2 Nye stier udover de ovenfor nævnte skal udlægges i en bredde af 6 m, i princippet som vist på bilag nr. 2. Den endelige beliggenhed af disse stier vil om fornødent blive fastlagt i en lokalplan.

- 5.3 ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på bilag nr. 2
- 5.4 Tilslutning af vejene A - B, C - D, E - F, og G -H til Poulstrupvej samt tilslutning af vejene K - M, N - Ø og P - Q til vejen I - L må kun etableres som overkørsel over kantsten.
- 5.5 Inden for området skal der sikres de på bilag nr. 2 viste oversigtsarealer.
- 5.6 Til Poulstrupvej og Ferslev byvej må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.
- 5.7 Der må kun etableres én overkørsel til vej for hver grund. Overkørsel over rabat må kun etableres efter forudgående aftale med Aalborg kommune, stadsingeniørens kontor. Adgangsvej til garager og carporte skal udformes således, at den nærmest vejskel beliggende 5,00 m lange strækning ikke får større stigning (eller fald) end 1:20 (50 o/oo), og at stigningen (faldet) på den her inden for placerede rampe ikke overstiger 1:5 (200 o/oo) .

Byggelinier

- 5.8 Langs Poulstrupvej og Ferslev byvej pålægges byggelinier i en afstand af 5,00 m fra vejskel, således som vist på bilag nr. 2.
Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.
- 5.9 Langs vejene inden for lokalplanens område pålægges byggelinier i en afstand af 5,00 m fra vejskel, således som vist på bilag nr. 2
Uanset foranstående nedsættes byggelinieafstanden fra vejskel langs vendepladser på visse strækninger til 2,5 m som vist på bilag nr. 2.
Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

6. Ledningsanlæg

- 6.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25, beregnet af grundens nettoareal.

- 7.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn (niveauplan) målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.3 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.
- 7.4 Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,5 m målt fra terræn (niveauplan) til skæring mellem facade og tagflade.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter Aalborg kommunes skøn virker skæmmende.
- 8.2 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
På den del af en bygnings tagflade, som eventuelt indrettes til energibesparende foranstaltninger (solfangere eller lignende), kan dog med Aalborg kommunes tilladelse i hvert enkelt tilfælde anvendes blanke og reflekterende materialer.

9. Ubebyggede arealer

- 9.1 De på bilag nr. 2 med priksignatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.
- 9.2 Mod fælles opholdsarealer må kun hegnes med ensartet hækbeplantning i form af bøgehæk.
Disse hække skal plantes i en afstand af mindst 30 cm fra skellinien og således, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skellinien.
Hække mod fælles opholdsarealer skal holdes nedklippet i en ensartet højde.
- 9.3 Ubebyggede arealer på såvel ubebyggede som bebyggede ejendomme skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende og friholdes for generende ukrudt, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer i byggeperioden skal overholdes.
- 9.4 Terrænreguleringer på mere end $\pm 0,5\text{ m}$, i forhold til det eksisterende terræn og nærmere skel end 1,0 m må kun foretages med Aalborg kommunes tilladelse.

- 9.5 Det med signatur for beplantningsbælte viste areal med en bredde på 10 m udlægges til beplantningsbælte. Beplantningen må kun etableres efter en af Aalborg kommune godkendt beplantningsplan.

10. Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 For ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal de under afsnit 9, stk. 9.1 nævnte opholdsarealer tilsås med græs. Taler samtlige forhold derfor, kan ibrugtagningstilladelse dog udstedes mod fornøden sikkerhedsstillelse.

11. Ejerlaug

- 11.1 Der skal oprettes et ejerlaug med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for Lokalplanens område.
- 11.2 Ejerlauget skal oprettes senest når 25% af de udstykkede grunde er solgt, eller når Aalborg kommune kræver det.
- 11.3 Ejerlauget skal forestå drift, vedligeholdelse og renholdelse af de i afsnit 9, stk. 9.1 nævnte fælles opholdsarealer, vedligeholdelse og renholdelse af de i afsnit 5, stk. 5.1 og stk. 5.2 nævnte veje og stier, samt vedligeholdelse af det i afsnit 9, stk. 9.5 nævnte beplantningsbælte.
- Ejerlauget skal endvidere påse, at hver enkelt grundejer ved beplantning, pasning og klipning opretholder et ensartet udseende af de i afsnit 9, stk. 9.2 nævnte hække.
- 11.4 Ejerlaugets vedtægter skal godkendes af Aalborg kommune.

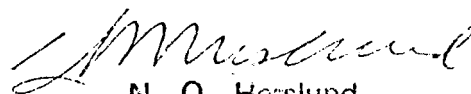
Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Aalborg byråd, den 13/8 1979.

AALBORG BYRÅD, den 16/8 1979.



Marius Andersen
borgmester



N. O. Herslund
juridisk direktør

Nærværende lokalplan nr. 02-005 er i medfør af kommunepalanlovens § 30 offentligt bekendtgjort den 5. oktober 1979, fra hvilken dato planen har retsvirkning.

Foranstående lokalplan nr. 02-005 begæres herved tinglyst på de under pkt. 2.1 nævnte matrikel numre samt endvidere på matr.nre. 8 bø, 8 ca, 8 cc, 8 cd, 8 ce, 8 cf, 8 cg og 8 ch alle af Ferslev by, Ferslev.

Magistratens 2. afdeling, sekretariatet, den 10/10

Victor Saabye
Victor Saabye
sekr. chef

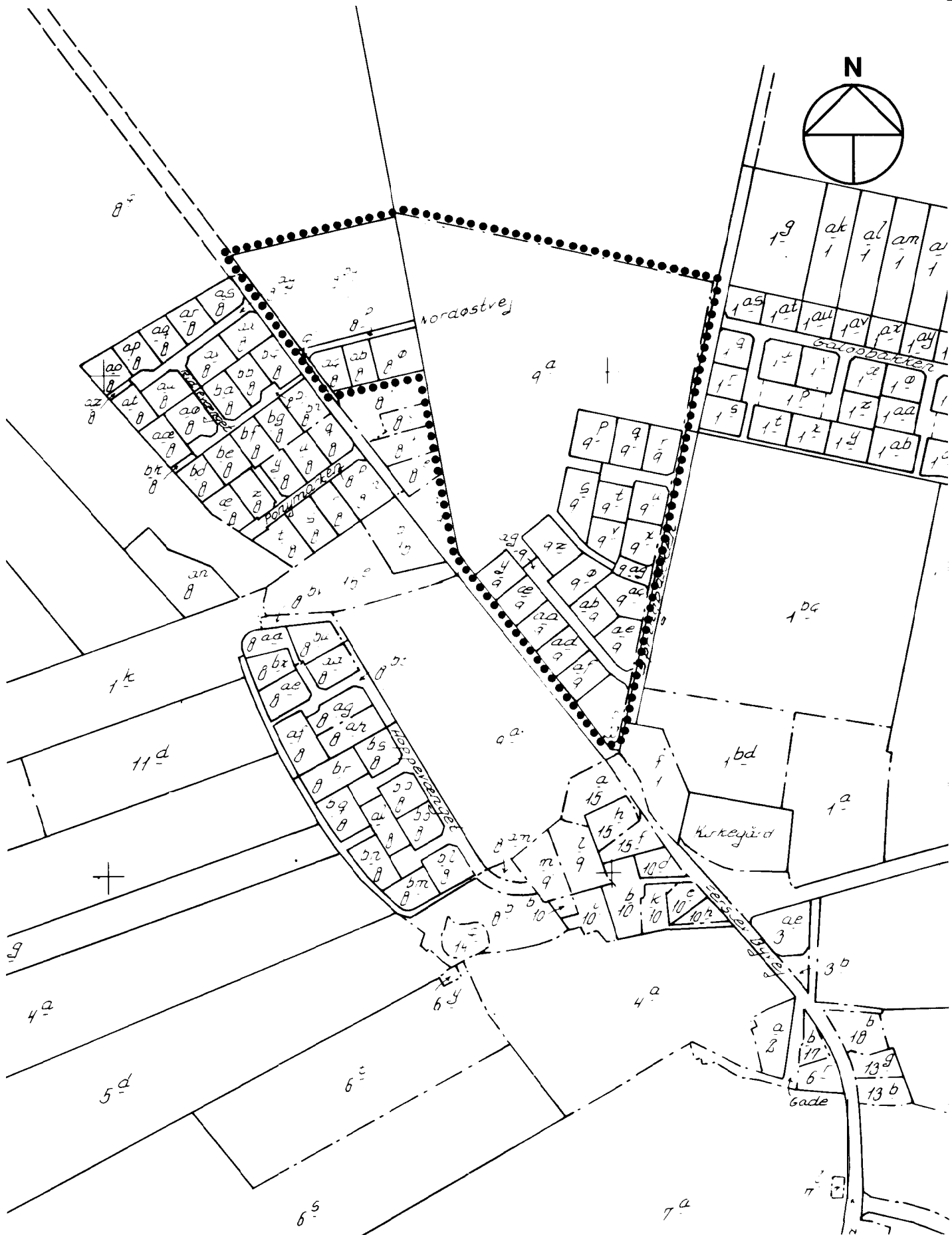
INDFERT I LAGBOGEN FOR
AALBORG BY- OG HERREDSRET

14.01.80 * 01 1 5 5 C

LYST

LYST
alluvial

153
6



SONTUR:

..... LOKALPLANGRÆNSE

LOKALPLAN 02-005
AALBORG KOMMUNE
PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET

MAL 1:4000

DATO 07.02.79

BILAG NR



- SIGNATUR:
- LOKALPLANGRÆNSE
 - STI
 - BYGGELINIE
 - FÆLLESAREAL
 - BEPLANTNINGSBÆLTE



LOKALPLAN 02-005
AALBORG KOMMUNE
PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET

MÅL 1:2000
DATO 07.02.79
BILAG NR. 2