November 2012

LOKALPLAN 10-2-101

Boliger m.v., Bislev by

Bislev

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

Forsidebilledet viser Bislev set fra syd.

Indholdsfortegnelse
Lokalplan 10-2-101

Boliger m.v., Bislev by, Bislev

Vejledning
Hvad er en lokalplan? ... 4

Redegørelse
Lokalplanens baggrund og formål ... 5
Lokalplanområdet ... 6
Lokalplanområdets omgivelser ... 7
Lokalplanens indhold ... 7
Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning ... 8
Befolkningens levevilkår og materielle goder ... 9
Menneskers sundhed ... 9
Klimatiske faktorer ... 9
Landskab ... 9
Biologisk mangfoldighed, fauna og flora ... 11
Arkæologisk arv, kulturarv, arkitektonisk arv ... 12
Grundvand, overfladevand og jordbund ... 14
Teknisk forsyning ... 15
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning ... 16
Servitutter ... 16
Lov om miljøvurdering af planer og programmer ... 17

Delområde A-E - fælles planbestemmelser for pkt. 1-2
Indledning ... 19
1. Formål ... 20
2. Område og zonestatus ... 20

Delområde A-E - separate planbestemmelser for pkt. 3-8
Delområde A ... 20
Delområde B ... 22
Delområde C ... 23
Delområde D ... 25
Delområde E ... 27
Delområde F ... 28
Delområde G ... 28

Delområde A-E - fælles planbestemmelser for pkt. 9-15
9. Tekniske anlæg ... 29
10. Miljø ... 30
11. Grundejerforening ... 30
12. Betingelser for, at ny bebyggelse mv. må tages i brug ... 30
13. Lokalplan og byplanvedtægt ... 30
14. Servitutter ... 31
15. Retsvirkninger ... 31
Vedtagelse ... 32

Bilag
Anvendelseskategorier, Bilag A * ... 33
Støj fra erhverv, Bilag B * ... 37
Støj fra trafik, Bilag C * ... 39
Parkeringsnormer, Bilag F * ... 41
* Bilagene stammer fra kommuneplanen. I lokalplanen er de medtaget i relevante uddrag.

Matrikelkort ... Bilag 1
Arealanvendelse ... Bilag 2, 2A-2E
Illustrationsskitse ... Bilag 3A-3C

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.

Illustrationsskitse, der viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg *kan* udformes efter planen. Illustrationsskitsen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Øvrige bilag. Lokalplanen indeholder herudover følgende bilag: Anvendelseskategorier, Støj fra erhverv, 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 10-2-101
Boliger m.v., Bislev by, Bislev

Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:12.000. Luftfoto optaget 2010.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet, med baggrund i en stigende efterspørgsel fra borgerne i Bislev om byudvikling i byen og for at sikre Bislevs rolle som boligby.

Formålet med lokalplanen er at åbne mulighed for yderligere boligudbygning på attraktive grunde i tilknytning til landsbyen, da der er en stigende interesse for bosætning i Bislev. Udbygningen skal desuden være med til at sikre den offentlige service i byen.

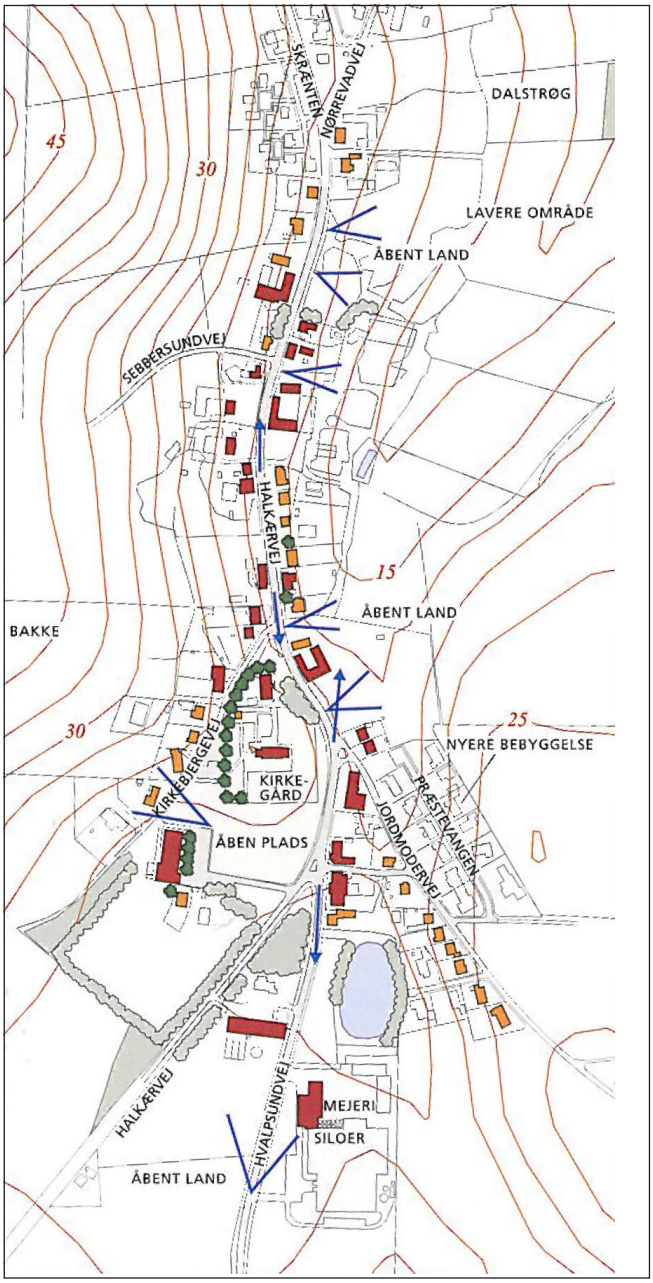
Lokalplanens formål er endvidere at afrunde og afslutte byen mod nordvest. Lokalplanen skal desuden sikre en sammenhæng mellem det nye område og resten af byen.

Endelig skal planen være med til at sikre det kulturmiljø, som Bislev udgør. Det karakteristiske vejforløb, kirken, skolen osv. fortæller historien om landsbyens opståen og udvikling, og de karakteristiske træk ønskes bevaret.

Redegørelse
Lokalplan 10-2-101
Boliger m.v., Bislev by, Bislev

Lokalplanområdet

Bislev er beliggende ca. 4,5 km sydvest for Nibe. Lokalplanen omfatter hele Bislev, og dækker derfor et areal på ca.35,5 ha. Ud over den eksisterende by omfatter lokalplanen et nyt areal til boligudbygning. Dette område, delområde A, udgør 2,1 ha. og ligger vest for Halkærvej og nord for Høje Bislev, hvorfra der skal etableres vejforbindelse til området. Afgrænsningen af det nye område følger den nuværende nordlige og vestlige landsbyafgrænsning, og giver derfor en naturlig afslutning af byen. Det nye område til boligformål anvendes idag til landbrug.



Der er fine kig fra bebyggelsen ud mod dalen. Illustration fra Nibe kommuneatlas 2002

Hele lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone.

Terrænet i Bislev stiger kraftigt fra øst mod vest, og det nye område, som inddrages til boligformål, ligger i den høje vestlige del af Bislev. Højdeforskellen indenfor dette område er ca. 15 meter.

Halkærvej er hovedgaden i Bislev, og løber igennem byen fra nord til syd. Bislev ligger mellem højen Rishøj umiddelbart vest for byen og Nørrevad Bæk i det lavereliggende terræn umiddelbart øst for byen.

Bislev er fortrinsvis en boligby, men i byen findes også kirke, forsamlingshus, skole, DUS, børnehave, enkelte mindre virksomheder samt et stort mejeri, som ligger i byens sydligste udkant. Ved hovedgaden findes et gadekær, der sammen med skolens område og idrætsfaciliteterne udgør et grønt område i den sydlige ende af byen.

En stor del af byen ligger indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser. Området omfatter en stor del af den eksisterende bebyggelse, et kommunalt ejet areal til boligformål og strækker sig videre østpå.

Bislev er en slynget vejby, hvor vejen følger det landskabelige terræn (i ca. kote 20) Navnet Bislev antyder, at landsbyen stammer helt tlbage fra jernalderen. Fra bakken mod nordvest og til dalstrøget øst for byen er der en højdeforskel på ca. 30 meter. Fra vejen, som løber nord - syd går korte sidegader. Øst for 'hovedgaden' ligger bygningerne på en række med flere slip og giver herved mange fine kig ud til dalstrøget. Mod syd deler vejen sig og går mod henholdsvis Halkær og Hvalpsund. Kommer man fra syd dominerer Arla Food's store mejeri ankomsten til landsbyen. Den sprænger landsbystrukturen med sin skala. Uanset om man kommer fra syd eller nord er den højt beliggende kirke et markant vartegn for landsbyen. Kirken og skolen udgør med deres omgivelser landsbyens egentlige centrum. Særligt området med opkørsel til kirken sammen med den gamle skole, der nu fungerer som daginstitution er vigtigt at bevare. Også det rekreative område ved gadekæret må karakteriseres som værdifuldt for landsbymiljøet.

Redegørelse
Lokalplan 10-2-101
Boliger m.v., Bislev by, Bislev

De seneste udbygninger af byen er sket mod nordvest og sydøst. Der findes ingen butikker, og byen er ikke præget af landbrugserhverv.

Et karakteristisk træk i landsbyen er de japanske kirsebærtræer, som specielt i blomstringssæsonen tager sig smukt ud og tegner gadeforløbet og fungerer som et samlende element i landsbyen. Træerne står på privat grund, og det anbefales, at beplantningen vedligeholdes og evt. videreføres, og at udgåede træer erstattes med nye.

Lokalplanområdets omgivelser

Byen er beliggende på den flade vestside i et dalstrøg, der mod nord munder ud i Nibe bredning. Byen orienterer sig mod øst med bakketoppen i ryggen og med udsigt ud over halvkulturarealerne og åløbet. Mod nord er et større skovområde ved Lundbæk Huse, som også er udlagt til regionalt naturområde. Der er flere gode udsigtspunkter fra byen og ud i landskabet. Der er ikke umiddelbart forbindelse fra byen til fjorden forstået sådan, at der er en meget lille visuel kontakt mellem byen og fjorden. Den visuelle kontakt, der måtte være, er fra de højest beliggende arealer. Mod vest er der ingen visuel kontakt mellem byen og fjorden pga. terrænforholdene.

Der er bevaret mange levende hegn, der tegner en struktur i landskabet omkring byen. Hegnsstrukturen karakteriseres primært af lange, gennemgående øst-vest gående hegn, hvor mindre nord-syd gående hegn grænser op til. Disse hegn har traditionelt afskærmet for vestenvinden.

Hegnene ligger i sit eget mønster ovenpå et andet mønster, der forholder sig mere til det meget varierende terræn. Veje, vand, skov og bebyggelse er i højere grad placeret, så det underordener sig de landskabelige træk. Den langstrakte nord-sydgående by ligger mellem bakkerne mod vest og de lavere områder omkring åen øst for byen.

Vest for byen findes flere fortidsminder i form af gravhøje.

Byen er hovedsageligt omgivet af landbrugs- eller græsningsarealer.

Lokalplanens indhold

Det er hensigten, at byen skal tilføres attraktive boliger, så Bislevs rolle som boligby styrkes. Der udlægges derfor et nyt område til boligformål, delområde A, se Bilag 1, 2 og 2A. Bebyggelsesprincippet skal sikre, at bygningerne placeres i landskabet således, at de ikke bliver væsentligt synlige fra kysten i nordøst.

Der fastlægges bestemmelser for bl.a. udformning af byggeri, som tager udgangspunkt i de eksisterende forhold. Bestemmelserne omfatter desuden infrastruktur, grønne områder m.fl.

Langs hovedgaden ligger et mindre, ubebygget, kommunalt ejet areal, som kan udnyttes til boligformål.

Lokalplanområdet opdeles i 7 delområder, og kan anvendes til hhv. boliger, institutioner, industri, rekreative formål og blandede funktioner, som passer indenfor kommuneplanens landsbyramme. Opdelingen sker med udgangspunkt i de eksisterende forhold og i overensstemmelse med kommuneplanrammerne, og giver samtidig mulighed for et nyt boligområde.

Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen i det nye boligområde udformes med hensyntagen til sin kystnære placering. Det betyder, at bebyggelsen skal indpasse sig i landskabet, så den følger det naturlige terræn, og så den bliver mindst muligt synlig fra kysten. Lokalplanens bestemmelser stiller bl.a. krav om højder og byggefelter, som skal sikre, at bebyggelsen tilpasser sig disse krav. For inspiration henvises til vejledningen "Terræn - Vejledning i regulering og Kotering" på Aalborg Kommunes hjemmeside.

For den eksisterende by gælder det, at bestemmelserne fastlægger højder og omfang af byggeriet, som kan rumme de eksisterende bebyggelser.

Eksisterende stier i byen fastholdes, og det nye boligområde sikres stiadgang til de omkringliggende stier og veje. Det nye boligområde får vejadgang ad Høje Bislev og forbindes desuden til Halkærvej med en sti, se Bilag 2A. Vejen Høje Bislev går igennem et yngre boligkvarter, og er ført helt frem til det nye område. Den eksisterende vej skal udvides, hvorefter det nye område kan koble sig på den.

Det er en forudsætning for udviklingen af delområde A, at vejen "Høje Bislev" er udvidet og anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne indenfor delområde B.

Redegørelse
Lokalplan 10-2-101
Boliger m.v., Bislev by, Bislev

Høje Bislev ligger højt, men vejen skal følge terrænet således, at der undgås kraftige stigninger eller fald.

Det nye boligområde afgrænses således, at det eksisterende beplantningsbælte nord for området bevares.

Det er Aalborg Kommunes mål at arbejde for en bæredygtig byudvikling. I denne lokalplan er bæredygtigheden konkretiseret ud fra temaerne; energi samt biologisk mangfoldighed. I planbestemmelserne er der derfor krav om, at byggeriet skal opføres som lavenergibyggeri og at beplantningen på fællesarealer vælges blandt træer og buske, der er naturligt hjemmehørende i Danmark og egnstypiske. Det anbefales at frugttræer og buske indgår i beplantningen

Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning

Se også afsnittet **Miljøvurdering af planer og programmer**, side 17.

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen, og den vestlige del af det nye boligområde ligger i kystnærhedszonens A-område. Derudover går en skovbyggelinie gennem lokalplanområdet som er udløst af et skovområde nord og øst for lokalplanområdet. Øst for byen løber et beskyttet vandløb, hvoromkring der er beskyttet natur i form af eng, mose og sø. I Bislev by findes desuden en sø, som er beskyttet natur. Nord for området findes også beskyttet natur i form af hede, mose og sø. I byens syd- øg østlige del er endvidere et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Byens kirke er omfattet af en kirkebeskyttelseslinje. Der er landbrugspligt på det areal, som udlægges til et nyt boligområde i den nordlige del af byen.

Kommuneplanen
Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområder 10.2.I1 Mejeri, 10.2.L1 Bislev by, 10.2.O1 Skole, kirke m.fl. og 10.2.R1 Gadekæret.

Lokalplanen er i overesstemmelse med kommuneplanrammerne.

Lokalplan L69 og L79
Ovennævnte lokalplaner ophæves i forbindelse med vedtagelsen af nærværende lokalplan, på nær afsnit 10 i lokalplanbestemmelserne i lokalplan L79 om grundejerforening. Bestemmelserne for områderne omfattet af L69 og L79 ændres i øvrigt kun i mindre grad, så betingelserne for byggeri mv. er stort set uændrede.

Bolig- og befolkningsprognose
Befolkningsprognosen for Bislev viser, at der er forholdsmæssigt færre personer i aldersgruppen 20-29 år samt 30-44 år. Det kan indikere, at der er brug for nye tilflyttere til byen i disse aldersgrupper, for at skabe balance i aldersfordelingen.

Der forventes opført 14 nye boliger indenfor lokalplanområdet. Boligprognosen for Bislev viser, at der forventes bygget 2 nye boliger pr. år i 2011-2015, hvilket vil sige 10 boliger i alt de kommende 5 år. De nye boliger vil blive indeholdt i den fremtidige prognose for Bislev.

Skole og institutioner
I Bislev findes skole til og med 6. klasse, som pt. har 87 elever, samt børnehave med plads til 40 børn og DUS med plads til 50 børn.

Detailhandel
I den del af Bislev, som omfattes af kommuneplanramme 10.2.L1, er det bl.a. muligt at opføre enkeltstående butikker til lokalområdets daglige forsyning.

For den del af byen, som bliver omfattet af ovennævnte kommuneplanramme, er anvendelsesmulighederne brede, fordi byen skal kunne rumme en blanding af funktioner såsom boliger, butikker, værksteder, kontorer osv. Området omfattet af rammen ligger langs byes hovedgade, og er fuldt udbygget. Det indeholder også idag blandede funktioner.

Kommuneplanen beskriver, hvordan enkeltstående butikker som udgangspunkt skal placeres min. 500 m fra andre butikker, for at undgå en utilsigtet dannelse af et nyt bydelscenter eller lokalcenter. Med Bislevs placering forholdsvis langt fra andre byer, og landsbyens størrelse taget i betragtning, vil butikkernes indbyrdes afstand ikke have betydning for ovenstående, hvorfor der ikke stilles krav til afstanden mellem butikkerne i lokalplanen.

For enkeltstående butikker til lokalområdets daglige forsyning er den maksimale butiksstørrelse fastsat til 250 m² for udvalgsvarer og 1.000 m² for dagligvarer.

Samlet bruttoetageareal, der kan anvendes til butikker indenfor lokalplanens område, er max. 2000 m².

Redegørelse
Lokalplan 10-2-101
Boliger m.v., Bislev by, Bislev

Befolkningens levevilkår og materielle goder

Boligforhold
Boligerne i Bislev udgøres af flere forskellige typer fra tæt-lav over ældreboliger, parcelhuse med haver, nedlagte landbrug og gårde til jordbrugsparceller. Det nye område, som udlægges til boligformål, giver mulighed for opførelse af åben-lav boliger.

Svage befolkningsgrupper
I Bislev findes 9 ældreboliger. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

Adgang til uddannelse, arbejde og indkøbsmuligheder
Bislev betjenes af busrute 100, som har flere daglige afgange til Aalborg via Nibe og til Hvalpsund via Farsø. Herudover betjenes Bislev også af telebus og teletaxi.

Ved udlæg af nye boliger i Bislev anlægges der et nyt stoppested på hver side af Halkærvej ved Sebbersundvej, ca. 500 meter fra det eksisterende stoppested på begge sider af Halkærvej ved Mejerivej.

De nye boliger vil dermed få en gangafstand til nærmeste stoppested på mellem 0 og 400 m, hvilket opfylder målet om, at der maks. må være 400 m.

Der findes ikke noget sammenhængende stisystem i Bislev. Stierne består af mindre forbindelser, som danner smutveje mellem vejene i byen. Det nye boligområde vil få stier af samme karakter, som forbinder området til de omkringliggende veje.

Der findes idag ingen dagligvarebutikker i Bislev.

Erhverv
Lokalplanen fastholder den mulighed, der er idag, for, at der kan etableres butikker langs Halkærvej. Etablering af butikker kan medføre, at der tilføres lokale arbejdspladser.

Kultur
I Bislev findes skole, kirke og idrætsforening.

Menneskers sundhed

Friluftsliv og rekreative interesser
I Bislev er der adgang til sportsplads og sø, som ligger midt i byen. Desuden er der cykelafstand til et skovområde nord for byen.

Klimatiske faktorer

Energiforbrug (CO_2)
Lokalplanens formål er at sikre et bæredygtigt byggeri. Reducering af CO_2-udledningen indtænkes i form af krav om, at nybyggeri skal opføres som lavenergibyggeri, ved at bygningsflader kan udformes med mulighed for at udnytte solenergi mv.

Lokalplanen vurderes at understøtte bæredygtighedsstrategiens mål om reducering af CO_2-udledningen.

Vandstandsstigninger
Fremover vil der sandsynligvis komme øgede regnvandsmængder. Det nye boligområde udlægges på et skrånende terræn som betyder, at der skal gøres nogle særlige overvejelser og foranstaltninger for at kunne holde regnvandet inde på egen grund. Området anlægges, så regnvandet nedsives lokalt.

Landskab

Fredninger
En del af Bislev er omfattet af en såkaldt Provst Exner-fredning, som er en fredning af kirkeomgivelserne. Fredningens omfang er vist på illustrationen s. 10.

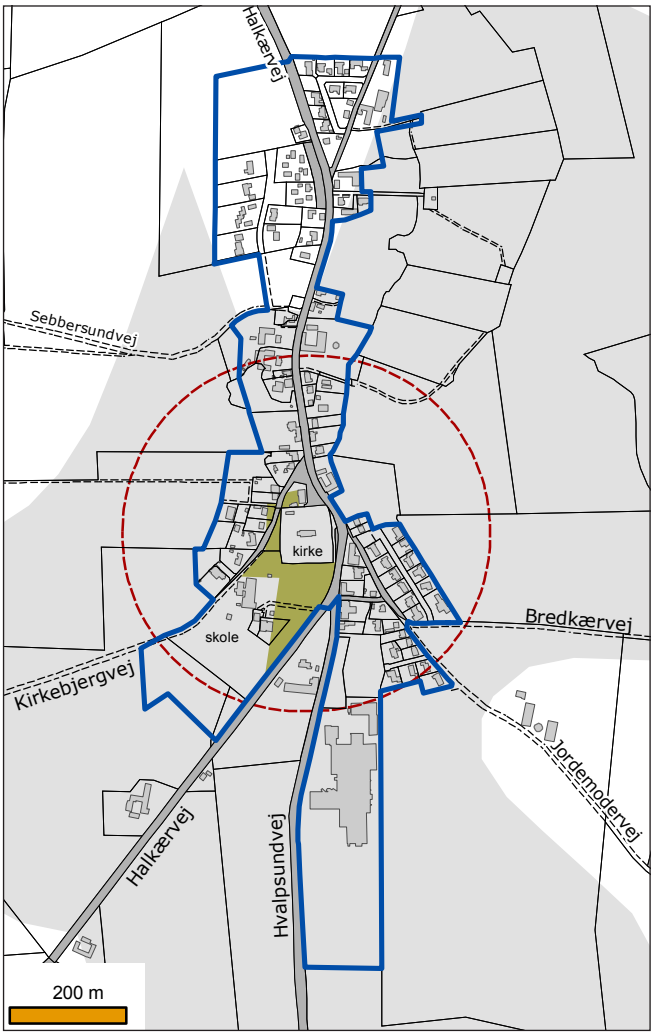
Landskabelig værdi/æstetisk ændring
Området ligger i et "Større, uforstyrret landskab". Det betyder, at der ikke må placeres større tekniske anlæg i området, som visuelt og støjmæssigt kan påvirke omgivelserne negativt, eller som kan virke som en barriere i landskabet.

Beskyttelseszoner
Lige syd for Bislev findes der et fredet fortidsminde, som er omgivet af en beskyttelseszone. Denne beskyttelseszone omfatter en del af lokalplanens område mod syd.

Kystnærhedszonen.
Af Planlovens § 5 b 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.

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

Redegørelse
Lokalplan 10-2-101
Boliger m.v., Bislev by, Bislev



Provst Exner-fredningen (grøn) og hhv. fjernbeskyrrelseszonen (grå) og kirkebeskyttelseslinjen (stiplet).

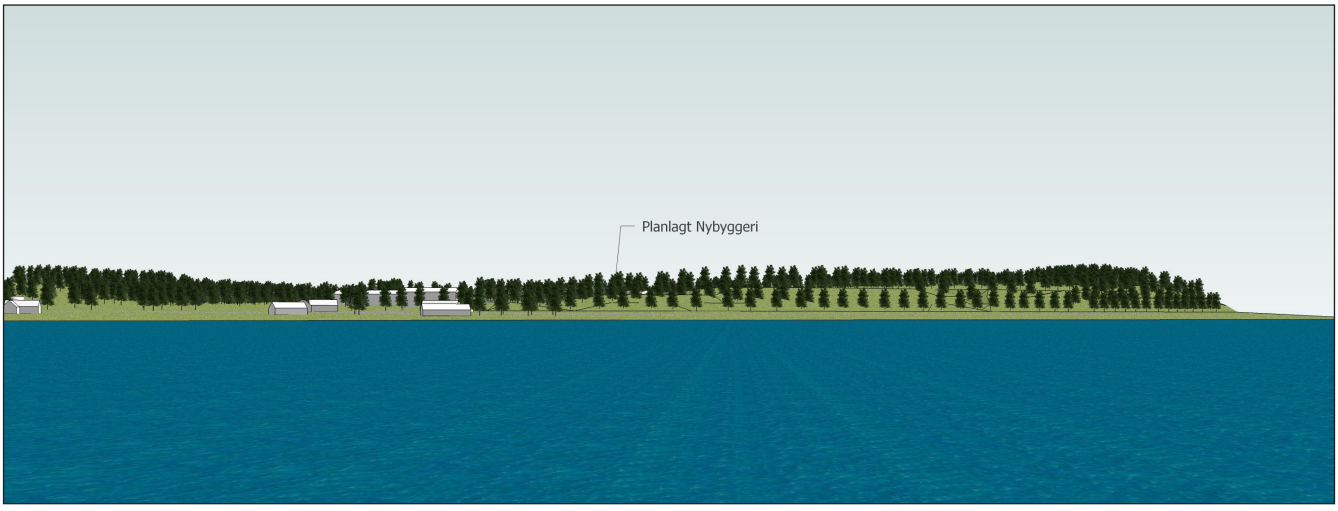
højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelse af natur- og friluftsmæssige interesser.

Hele Bislev by ligger indenfor kystnærhedszonen, og herunder også det nye boligområde. Kystnærhedszonen skal som udgangspunkt friholdes for byggeri, for at de danske kyster bevares som åbne kyststrækninger. Derfor er der i planlægningen af det nye boligområde lagt vægt på, at terrænforholdene gør, at området ikke vil fremstå væsentligt synligt fra kysten. Desuden er der lagt vægt på, at Bislev er en "boligby" i kommuneplanen, og at der derfor skal være mulighed for at udlægge nye boliger i byen.

Det nye boligområde placeres i naturlig forlængelse af et allerede bebygget areal ved Høje Bislev, og vil få samme adgangsvej som dette. Dermed kan der bygges videre på et eksisterende infrastrukturanlæg, hvilket samfundsøkonomisk set vil være en fordel. Det nye boligområde vil desuden være en naturlig afrunding af byen mod nord.

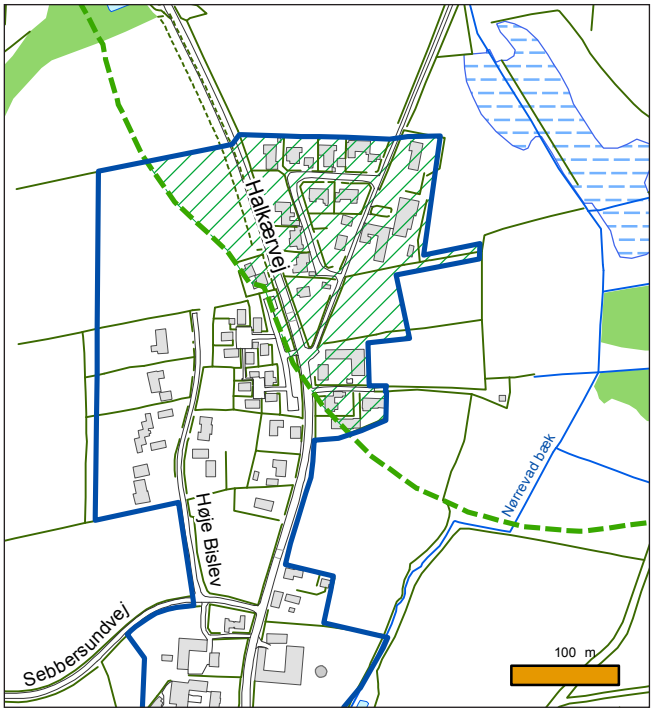
Se visualiseringen af bebyggelsens påvirkning af kysten på side 10 og 11.

Skove
Den nordligste del af byen er omfattet af en Skovbyggelinje. Skovbyggelinjen medfører, jf. Naturbeskyttelsesloven, at der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skoven. Lokalplanen giver imidlertid mulighed for at opføre nybyggeri indenfor skovbyggelinjen, og det



Visualisering set fra nordvest som viser, at den nye bebyggelse ikke er synlig fra kysten.

Redegørelse
Lokalplan 10-2-101
Boliger m.v., Bislev by, Bislev



Lokalplanens afgrænsning mod nord og skovbyggelinjen, som ophæves indenfor det skraverede areal.

kræver derfor, at skovbyggelinjen ophæves indenfor lokalplanens område. Den nye bebyggelse placeres bag et eksisterende boligområde, og vil derfor kun i lille grad påvirke skoven visuelt. Se illustrationen ovenfor.

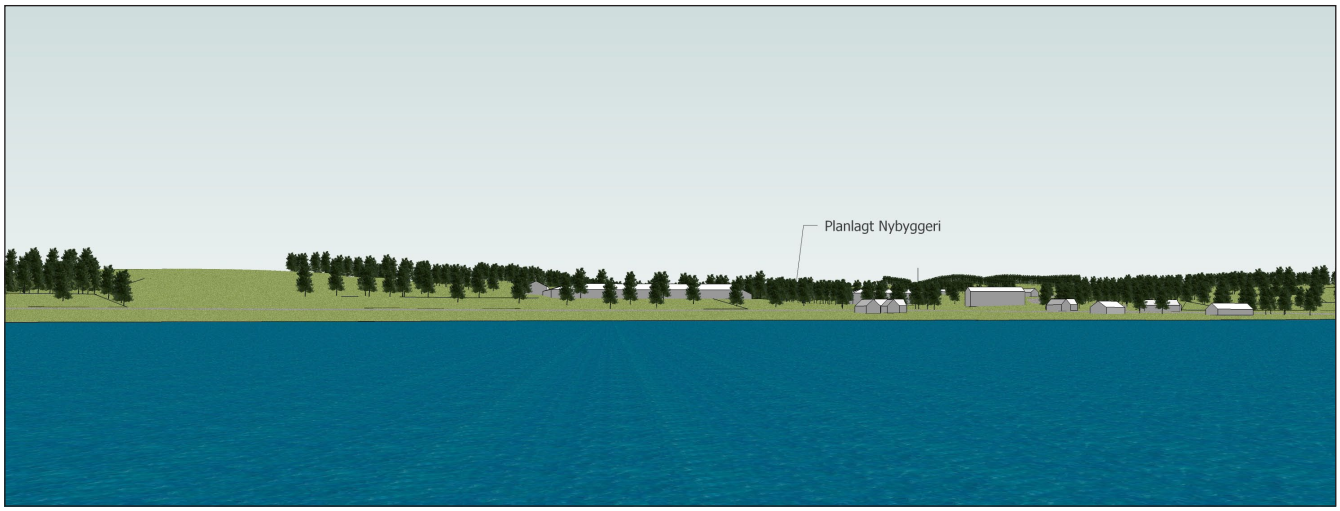
Kirker
Foruden den ovenfor beskrevne Provst Exner-fredning findes der omkring Bislev Kirke en kirkebeskyttelseslinje på 300 m, hvor der ikke må bygges højere end 8,50 m. Omkring kirken er der endvidere en fjernbeskyttelseszone. Inden for fjernbeskyttelseszonen omkring kirken kan der ikke opføres bygninger, tekniske anlæg m.v., medmindre det er sikret, at hensynet til kirkernes betydning som monumenter i landskabet og (lands-) bymiljøet ikke herved tilsidesættes. Se illustrationen side 10.

Biologisk mangfoldighed, fauna og flora

Beskyttet natur
Langs lp-grænsen mod øst løber et beskyttet §3-vandløb. Midt i Bislev ligger desuden en sø, som også er beskyttet natur.

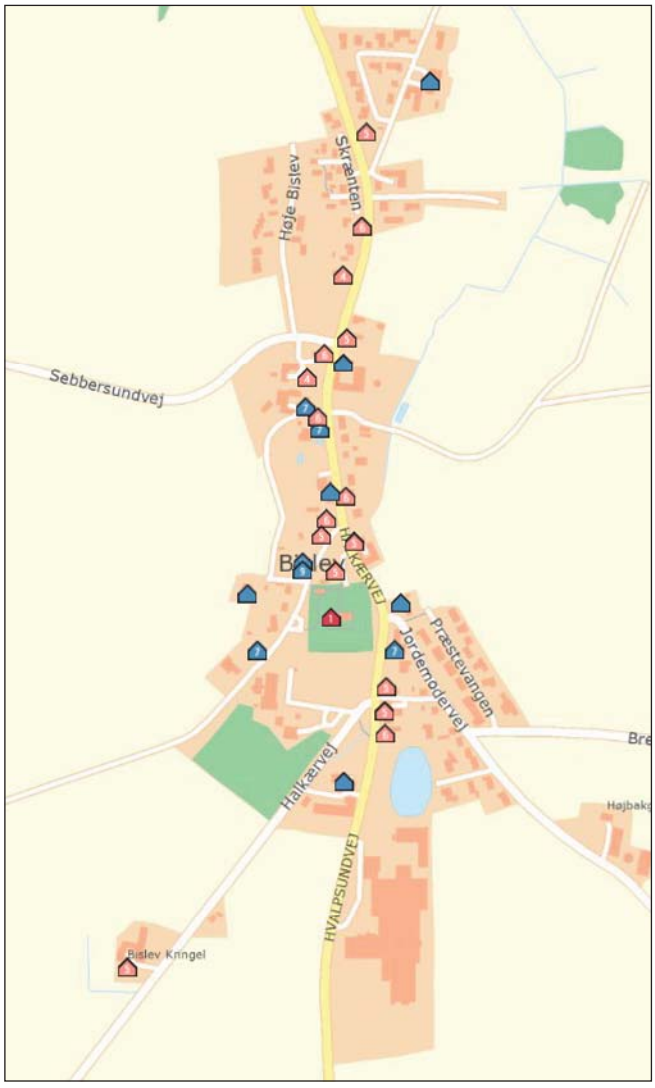
Dyre- og planteliv - generelt set
Aalborg Kommune har et ønske om at øge byernes biodiversitet. Det stiller krav om, at byudvikling og byfornyelse tilrettelægges så der indtænkes naturarealer, og skabes livsbetingelser for danske dyr og planter i såvel arealudlæg og arealanvendelse, som i arealernes forvaltning.

Sideløbende med beskyttelsen af allerede eksisterende naturområder, vil kommunen også fokusere indsatsen på udvikling af ny natur i byudviklingsprocessen.
Derfor vil der i planlægningen blive lagt vægt på integration af naturhensyn i byerne. Eksempler på naturhensyn kunne være:



Visualisering set fra nordøst. Her kan man se, at den nye bebyggelse ikke påvirker kysten visuelt.

- anvendelse af oprindeligt danske træer og buske,
- udlæg af grønne arealer med naturpræg, dvs. arealer med vilde blomsterplanter - græsser og urter, der plejes ekstensivt. Fx i parker, grønne anlæg, vejrabatter, byggegrunde, byggetomter mv.
- bræmmer med naturlig bredvegetation der kun plejes ekstensivt, omkring gadekær, branddamme, regnvandsbassiner, småsøer og vandløb.
- indretning af tekniske anlæg med naturpræg, fx anlæg af regnvandsbassiner, overløbsbassiner ol., som naturlige søer.
- indretning af nybyggeri, med flagermusvenlige foranstaltninger.



Fredede og bevaringsværdige bygninger i Bislev.

Et vist dyreliv er især tilknyttet gadekæret, herunder fredede padder. Herudover kan kirkeloftet tænkes anvendt som overvintringssted for flagermus, og ynglested for ugler.

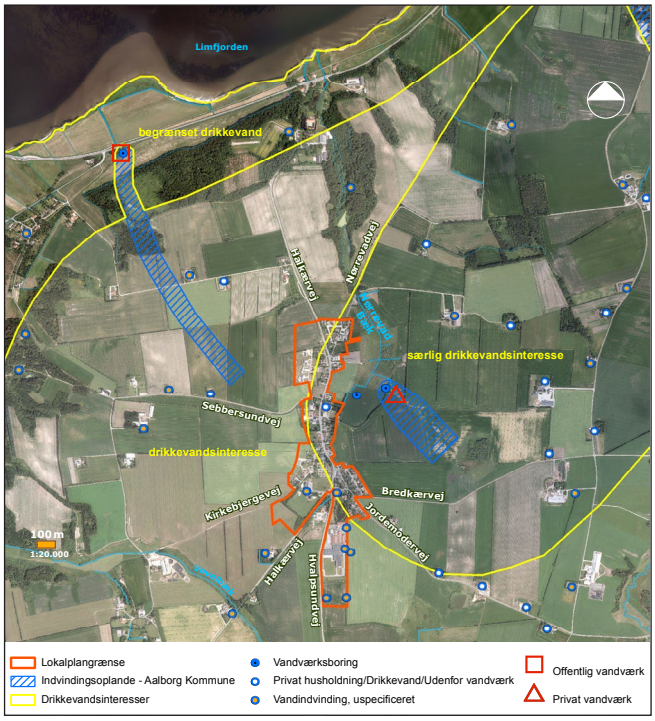
Arkæologisk arv, kulturarv, arkitektonisk arv

Kirker

Bislev Kirke med omgivelser er beskyttet af en Provst Exner-fredning. Fredningen betyder, at der indenfor de fredede kirkeomgivelser ikke må være bebyggelse højere end 8,5 m.Nærmere oplysninger om omfang af fredningen fås på www.miljoeportal.dk/Arealinformation/

Kulturhistoriske værdier

Landsbystrukturen kan karakteriseres som en vejby. Landsbycentrum med kirke, skole osv. er vigtigt at fastholde. Landsbyen skønnes ikke at være sårbar for yderligere bebyggelse, så længe det er sammenhængende med den eksisterende bebyggelse og udsigterne mod øst sikres. Den er derimod sårbar over for megen udtynding af bygningerne, som ligger langs Halkærvej. Hvis der kommer for mange 'huller i tandrækken' kan det i yderste konsekvens opdele landsbyen i flere bidder.



En del af byen ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Redegørelse
Lokalplan 10-2-101
Boliger m.v., Bislev by, Bislev

Arkæologiske værdier
Aalborg Historiske Museum har væsentlige arkæologiske interesser i det pågældende lokalplanområde.
Landsbyen Bislev kan øjensynligt føres helt tilbage til vikingetiden, og på markerne omkring byen er der blevet fundet en mængde metalgenstande, som vidner om stor aktivitet her i vikingetid og middelalder.
Herudover rummer planområdet og det nærmest opland en meget stor koncentration af endnu ældre fund og fortidsminder, og området har således også længere tilbage i oldtiden været præget af omfattende menneskelig aktivitet.

Det er således Aalborg Historiske Museums vurdering, at der er en stor sandsynlighed for at påtræffe fortidsminder under terræn ved anlægsarbejder og byggeri på stedet. Det anbefales derfor at lade museet gennemføre en arkæologisk forundersøgelse i de dele af lokalplanområdet, hvor der planlægges nye anlægsarbejder, for at få af- eller bekræftet tilstedeværelsen af fortidsminder.

Da arealet er mere end 0,5 ha stort, er der jævnfør museumslovens §26 (lov nr. 473 af 7. juni 2001) tale om en større arkæologisk forundersøgelse, og udgiften til en sådan afholdes af den, for hvis regning et jordarbejde udføres.

Såfremt der ved forundersøgelsen ikke påvises nogen væsentlige fortidsminder, foretager museet sig ikke yderligere. Skulle man efterfølgende ved byggemodning/byggeri alligevel påtræffe fortidsminder, vil udgiften til en arkæologisk udgravning i det tilfælde påhvile Kulturarvsstyrelsen.

Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet, anbefales det bygherren at kontakte Aalborg Historiske Museum på et tidligt tidspunkt i projekteringen. For at sikre en koordinering af anlægsarbejdet og de arkæologiske undersøgelser, bedes bygherren under alle omstændigheder kontakte museet i så god tid som muligt forud for iværksættelse af gravearbejde på arealet.

Fortidsminder
Indenfor lokalplanområdet har man bl.a. fundet en mængde metalgenstande og fortidsminder. I den sydlige del af lokalplanområdet findes en fortidsmindebeskyttelseslinjeomkring en høj.

Fortidsminderne tilstand må ikke ændres. Der må ikke foretages jordbehandling, gødskes eller plantes inden for beskyttelseslinje på 2 m. Herudover gælder

Ortofoto fra 2010 med angivelse af lokalplanområdet (grøn ramme), og kendte fund fra området (røde prikker).

fortidsmindebeskyttelseslinje på 100 m iht. Naturbeskyttelseslovens § 18.

Grundvand, overfladevand og jordbund

Grundvandsinteresser
Lokalplanområdet ligger dels i et område med særlige drikkevandsinteresser og dels i et område med drikkevandsinteresser.

I områder med særlige drikkevandsinteresser bør der ikke anvendes sprøjtemidler, gødning og gift til bekæmpelse af ukrudt, skadedyr m.v., da det kan forurene drikkevandet.

Generelt for områder med særlige drikkevandsinteresser gælder det, at tekniske anlæg, herunder veje, parkeringsarealer og kloakeringsanlæg, olietanke m.v., bør placeres og udformes, så grundvandsressourcen ikke udsættes for forureningsrisiko. Blandt andet:

- Overfladevand for vej- og parkeringsarealer bør opsamles i kloak.
- Kloakanlæg bør tætningsprøves
- Olietanke bør etableres overjordisk
- Der bør ikke anvendes slagger og flyveaske i veje og befæstede arealer.

Som hovedregel må der ikke etableres vertikale jordvarmeboringer i OSD-områder. Vertikale jordvarmeboringer kan dog tillades under forudsætning af, at en hydrogeologisk vurdering godtgør, at risikoen for forureningen af grundvandsressourcen er uvæsentlig.

Forsyningsvirksomhederne skal orienteres ved en evt. grundvandsænkning i lokalplanområdet.

Vandløb og søer
Nørrevads Bæk er omfattet af vandløbsregulativ for Nørrevads Bæk og Bredkærgrøften, som er vedtaget d. 24. marts 2004 af Nibe Kommune. I regulativet er der fastsat bestemmelser om Nørrevads Bæks fysiske forhold, vedligeholdelse (grødeskæring og sandoprensning)samt rettigheder og pligter ved vandløbet.

I regulativets afsnit 7.2 er der fastsat bestemmelse om et 8 m bredt arbejdsbælte for vandløbets regulativfastsatte vedligeholdelse på begge sider af vandløbet. I bestemmelsen står der, at bygninger, bygværker, faste hegn, beplantninger, udgravninger og lignende anlæg af blivende art ikke uden Aalborg Kommunes tilladelse må placeres nærmere øverste vandløbskant end 8 m og for rørlagte strækninger ikke nærmere end 2 m fra ledningens midte.

I den sydlige del af Bislev ligger desuden gadekæret, som er beskyttet §3-natur.

Håndtering af overfladevand
Overfladevand for vej- og parkeringsarealer indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser bør opsamles i kloak af hensyn til beskyttelse af grundvandet.

Indenfor det nye boligområde skal overfladevand nedsives på den enkelte grund, Det er derfor en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at spildevandsplanen ændres, så området angives som spildevandskloakeret.

I Aalborg Kommunes Bæredygtighedsstrategi er der fokus på lokal afledning af regnvand, ligesom ønsket om brug af regnvand fremgår i flere af kommuneplanens hovedstrukturafsnit. En af metoderne, der kan tages i anvendelse, kaldes LAR (Lokal Afledning af Regnvand). LAR betyder, at regnvand bliver fordampet, nedsivet, genanvendt eller udledt lokalt, fx ved at minimere områdets befæstede arealer og sikre, at store dele af de befæstede arealer bliver permeable (en befæstelse, hvor regnvand kan trænge igennem - eksempelvis leder brede fuger med porøst materiale, græsarmering, vandgennemtrængelige belægningssten eller drænasfalt vandet hurtigt gennem belægningen), ved at etablere grønne tage og facader på områdets bygninger, etablere forsinkelsesbassiner som regnvandssøer eller lignende.

Lokalplanen åbner mulighed for lokal afledning af regnvand samt etablering af grønne tage. Det anbefales at befæstelse af arealer begrænses mest muligt, samt at regnvand, i det omfang det er muligt, nedsives på området.

Håndtering af spildevand
Størstedelen af lokalplanområdet ligger inden for spildevandsplanen og skal kloakeres i henhold hertil. Delområde A og E ligger uden for spildevandsplanens opland, se afsnittet "Kloak" på s. 16.

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 forurenet. Det medfører, at flytning af jord fra hver enkelt matrikel skal anmeldes til Aalborg Forsyning, Renovation, og at

jorden fra hver matrikel skal analyseres i forbindelse med jordflytningen.

Ved lokalplanens udarbejdelse er en enkelt ejendom indenfor lokalplanområdet (matr. nr. 13m Bislev By, Bislev) kortlagt efter jordforureningsloven. For kortlagte grunde er der en række restriktioner, herunder bl.a. krav om at jordflytning skal anmeldes til Aalborg Forsyning, Renovation. Yderligere oplysninger vedrørende kortlægning kan fås ved at kontakte Region Nordjylland.

Teknisk forsyning

Gasledninger
Lokalplanområdet forsynes med naturgas.

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.

Renovation - parcelhuse
Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter Aalborg Forsyning, Renovations regulativer, som findes på www.skidt.dk.

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

Renovation - detailhandel
Ved detailhandelsbutikker bør der, afhængig af butikstypen, tages højde for og afsættes plads til, at kunderne kan aflevere tom emballage som eksempelvis flasker, malingsrester og lignende. Opsamlingen kan ske i kuber/containere, eller, hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt, i underjordiske containere. Ved underjordiske løsninger opnås mindre synlige affaldsløsninger, ligesom støjgenerne mindskes.

Hvor der er behov for, at opsamlingen af affald sker i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter Aalborg Forsyning, Renovations regulativer, som findes på www.skidt.dk.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Aalborg Forsyning, Renovations regulativer, som findes på www.skidt.dk.

Yderligere oplysninger findes på www.skidt.dk eller på tlf. 9931 4955.

Kloak
Delområde A er beliggende uden for spildevandsplanens opland. Spildevandsplanen skal ændres, så delområdet inddrages under spildevandsplanen. Delområde A skal som udgangspunkt spildevandskloakeres og overfladevand nedsives på egen grund. Separat spildevand skal afledes til kloakforsyningens ledninger i Halkærvej.

Såfremt nedsivning af overfladevand ikke er muligt skal overfladevand forsinkes til 1 l/s/ha inden for lokalplanområdet inden afledning til kloakforsyningens ledninger i Halkærvej.

Separat spildevand vil blive afledt til rensning på Nibe Renseanlæg.

Det grønne område (sportsplads mv.) i den sydlige del af delområde E ligger uden for spildevandsplanens opland. Såfremt dette område planlægges bebygget, skal spildevandsplanen ændres, så byggeriet bliver inddraget under spildevandsplanens opland. Ny bebyggelse inden for det grønne område i delområde E skal spildevandskloakeres, og overfladevand skal nedsives på egen grund.

De øvrige delområder er omfattet af spildevandsplanens opland og skal kloakeres i overensstemmelse med spildevandsplanens angivelser for disse delområder.
Separat spildevand fra delområde B, C, D, E, F og G afledes til rensning på Nibe Renseanlæg

Redegørelse
Lokalplan 10-2-101
Boliger m.v., Bislev by, Bislev

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 færdslens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Vejbyggelinje
Omkring Halkærvej findes en beskyttelseszone. Indenfor denne zone gælder det, at der ikke må opføres bygninger eller udføres andre faste anlæg af nogen art i en afstand fra vejens midtlinie af mindre end 15,00 meter, forudsat at bygningen opføres med sin jordlinie i fremtidig vejhøjde. Alternativt skal bygningen rykkes tilbage svarende til 1,5 gange højdeforskellen foruden den fornødne bredde til passage foran bygningen, mindst 1 m. Ved alle indmundinger af offentlige biveje i landevejen, som ikke er hovedvej, pålægges særlige byggelinier på hjørnegrundene, bestemt som en skrå linie over hjørnegrundene fra et punkt i sidevejens skel mod disse, udmålt 20 m fra skæringspunktet mellem flugten af sidevejens og landevejens skel, til et punkt i landevejens skel, udmålt 60 m fra samme skæringspunkt. Aalborg Kommune er vejmyndighed.

Område beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3
En sø i lokalplanområdets sydlige del er beskyttet jf. Naturbeskyttelseslovens § 3 (se Bilag 2F, Arealanvendelse). Der må ikke foretages ændringer i dette områdes tilstand uden at Aalborg Kommune, Park & Natur, giver tilladelse hertil.

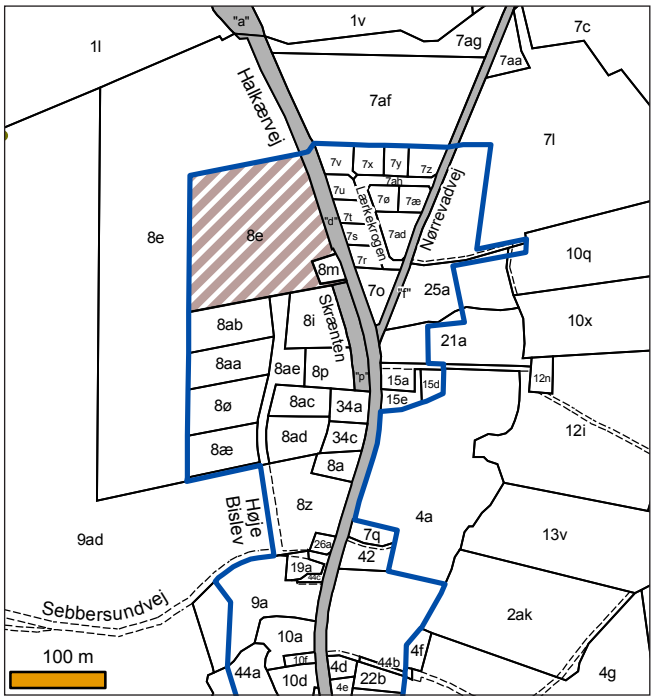
Skovbyggelinje
Omkring Lundbæk Skov er der en 300 m skovbyggelinje. Realisering af lokalplanen forudsætter, at Naturstyrelsen, Himmerland, ophæver skovbyggelinjen indenfor lokalplanområdet.

Landbrugspligt
Der er landbrugspligt på matrikel 8e, som er i landzone og som udgør en del af lokalplanområdet (se illustrationen overfor). 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 landbrugsejendom.

Servitutter

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



Område med landbrugspligt, som skal ophæves.

Redegørelse
Lokalplan 10-2-101
Boliger m.v., Bislev by, Bislev

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 bæredygtigshedsstrategi.

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

Klima
Planen vurderes at fremme mål i forhold til klima, da der stiles krav om lavenergibyggeri, samt om at overfladevand skal håndteres lokalt.

Ressourcer
Planen vurderes at være neutral i forhold til mål for ressourcer.

Natur
Planen vurderes at påvirke positivt i forhold til mål for natur, der stilles krav om anvendelse af hjemmehørende arter og forsinkelse af regnvand, i det omfang det ikke er muligt at nedsive regnvand.

Miljø og sundhed
Planen vurderes at være neutral i forhold til mål for miljø og sundhed.

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.

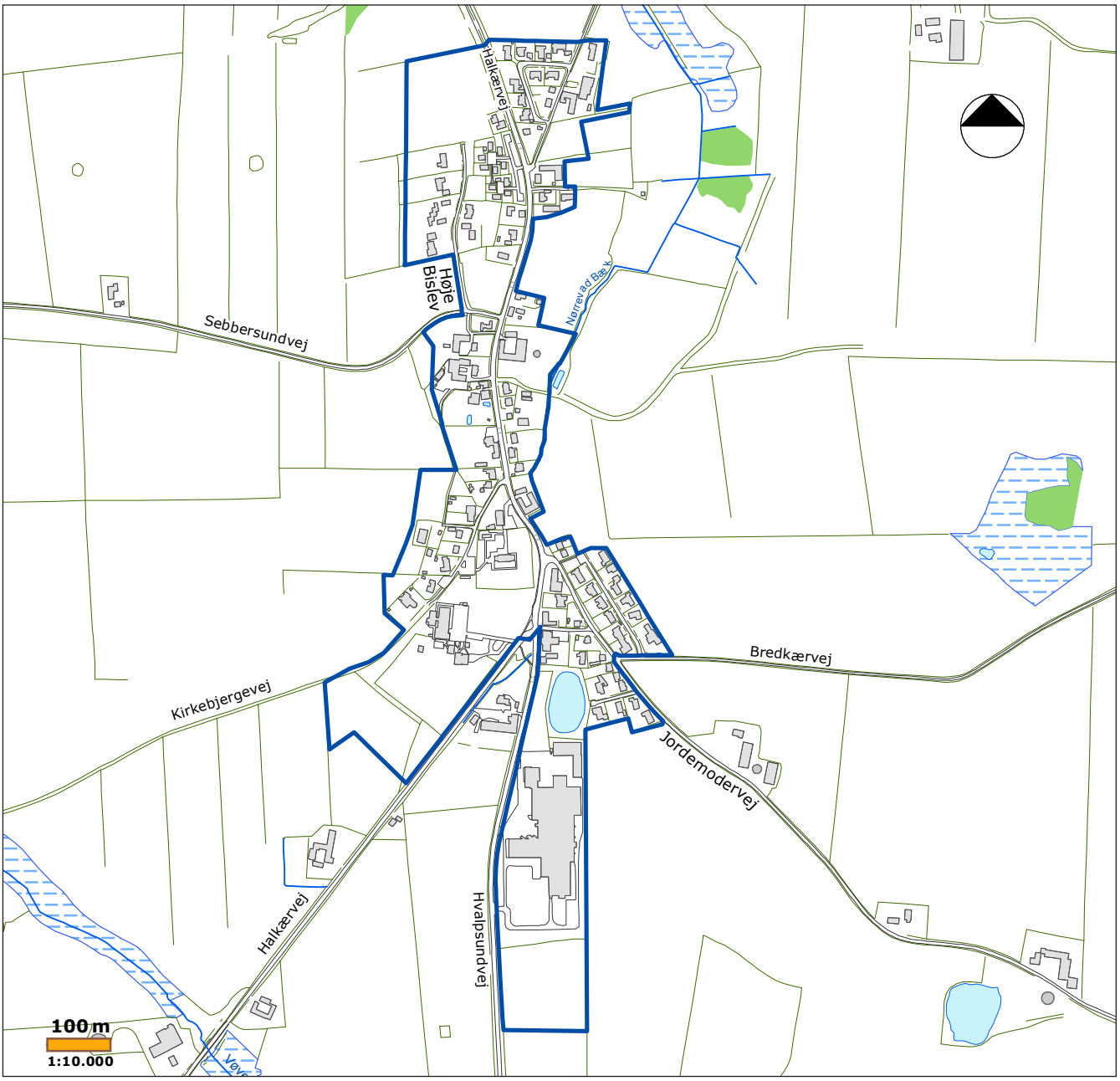
Lokalplanen omfatter et projekt i lovens bilag 4, pkt. 10b: Anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikscentre og parkeringspladser". Det vurderes dog samtidig, at planen er omfattet af lovens § 3, stk. 2, idet den fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan. Der skal således kun 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. Påvirkningen er nærmere beskrevet i redegørelsen.

Samlet vurderes det, at påvirkningerne ikke er væsentlige, og planen er således ikke omfattet af kravet om at udarbejde en miljøvurdering.

Planbestemmelser
Lokalplan 10-2-101

Boliger m.v., Bislev by, Bislev



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:10.000

Indledning

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

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

Planbestemmelser Lokalplan 10-2-101

Boliger m.v., Bislev by, Bislev

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

1.1 at området kan anvendes til byformål som boliger, institutioner, kulturelle formål og erhverv,

1.2 at ny bebyggelse gives en udformning, der gør, at den har et godt samspil med den omgivende bebyggelse med hensyn til facaderytme, højde, materialer og taghældning.

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 Zoneforhold
Området ligger i landzone og skal forblive i landzone.

2.3 Bonusvirkning
Lokalplanen erstatter landzonetilladelser for anvendelse til og opførelse af byggeri, anlæg mv., som beskrevet i nærværende lokalplan, jf. Planlovens § 36 stk. 1, pkt. 5.

Delområde A

3. A Arealanvendelse

Anvendelse, delområde A
- Boliger (åben-lav)
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg **

** Tekniske anlæg primært til områdets lokale forsyning.

4.A Udstykning

Udstykningsprincip, delområde A
Indenfor delområde A må udstykningen kun foretages i overensstemmelse med den på Bilag 2A viste udstykningsplan. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 700 m^2 og mindre facadelængde end 21 m. Der må ikke udstykkes grunde større end 1399 m^2.

5.A Bebyggelsens placering og omfang

Byggefelter, delområde A
Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på Bilag 2A.

Afstand til interne veje og naboskel skal således være min. 2,5 m, mens afstanden til Halkærvej udgøres af en vejbyggelinje placeret 15 m fra vejmidten på Halkærvej.

Bebyggelsesprocent, delområde A
Bebyggelsesprocent maks. 30 for den enkelte ejendom.

Etager, delområde A
Bygninger må maks. opføres i 2 etager.

Bygningshøjde, delområde A
Højde maks. 8,5 m, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglement BR10. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

6.A Bebyggelsens udseende

Facader, delområde A
Facader skal enten udføres som blank mur i teglsten, der kan vandskures og males eller kalkes, eller udføres i beton. Facader kan endvidere opføres i træ under forudsætning af, at der ikke anvendes runde bjælker og/eller krydsede hjørnekonstruktioner.

Mindre bygningsdele (mindre end halvdelen af facaderne) kan udføres i andre materialer end nævnt ovenfor.

Sekundære bygninger må også udføres i andre materialer, fx glas, stål og aluminium.

Farver, delområde A
Farvemæssigt skal udvendige bygningssider fremtræde i materialernes naturfarve, hvid, sort, jordfarver eller disse blandet med hvid eller sort.

Tagform, delområde A
Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 15 og 47°.

Tage på sekundære bygninger som cykelskure og lign. kan udføres med andre tagformer.

Tagmaterialer, delområde A
Tagbeklædningen skal udføres med tagsten af tegl eller beton, af tagpap på trekantlister, skifer, matte umalede metalplader eller "grønt tag" (Mos-sedum, græstørv o.l..

7.A Ubebyggede arealer

Fælles opholdsareal, delområde A
Der udlægges et fælles opholdsareal for hele delområdet, svarende til 10 % af grundarealet.

Fælles opholdsareal, beplantning, delområde A
Arealet skal tilplantes med en blanding af træer og buske, som fylder mindst 30 % af arealet. I fuldt udvokset tilstand skal træerne have en minimumshøjde på 8 m. Til beplantningen skal anvendes egnskarakteristiske buske og træer.

Egnskarakteristiske træer er fx

Stilkeg/vintereg	*Quercus robur/quercus petrea*
Ask	*Fraxinus excelsior*
Skovfyr	*Pinus silvestris*
Løn	*Acer platanoides*
Småbladet lind	*Tilia cordata*
Bøg	*Fagus silvatica*
Pil	*Salix alba m.fl.*
Seljerøn	*Sorbus intermedia*
Fuglekirsebær	*Prunus avium*
Hæg	*Prunus padus*
Slåen	*Prunus spinosa*
Tjørn, engriflet	*Crataegus laevigata*
Hunderose m.fl.	*Rosa canina m.fl.*
Vild æble	*Malus sylvestris*

Hassel Corylus avellana.

Stamvej, beplantning
Langs Høje Bislev skal der plantes allétræer som vist på Bilag 2A. Træerne skal i fuld udvokset tilstand have en højde på mellem 8 og 12 m. Allétræerne skal være ens.

Allétræerne kan eksempelvis være:

Naur	*Acer campestre*
Hæg	*Prunus padus*
Fuglekirsebær	*Prunus avium*
Røn	*Sorbus*

Hegn, delområde A
Hegn i skel, mod vej, sti, nabo- eller fællesarealer skal være levende hegn. 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. Hegn langs veje og stier skal plantes mindst 30 cm inden for skellet og vedligeholdes således, at det ikke vokser udover vej- og stiskellet.

Beplantningsbælte, delområde A
Der udlægges areal til et 3,5 m bredt beplantningsbælte som vist på Bilag 2A.

Eksisterende beplantning inden for beplantningsbæltet skal bevares.

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

Terrænregulering - generelt, delområde A
Terrænregulering må ikke overstige +/- 0,5 meter i forhold til et inden for området fastsat niveauplan.

I forbindelse med terrænregulering må der ikke etableres støttemure, ligesom den maksimale hældning på skrænter ikke må overstige 1:2. Terrænregulering skal desuden tilstræbes udført på en sådan måde, at tilpasninger udføres blødt afrundet op mod bygninger og anlæg.

Oplag mv., delområde A
Inden for lokalplanens område må der ikke ske parkering af køretøjer mv. med en totalvægt på mere end 3.500 kg. Endvidere må der ikke henstilles uindregistrerede køretøjer, herunder større både eller uindregistrerede campingvogne.

Indregistrerede køretøjer må kun parkeres inden for dertil indrettede parkeringspladser.

8.A Veje, stier og parkering

Veje, delområde A
Der udlægges areal til adgangsvej som vist på Bilag 2A. Vejen a-b udlægges i en bredde på 10,0 m, og anlægges med en kørebanebredde på 5,5 m, et 2,0 m bredt fortov i vejens østside samt rabat i begge sider.

Vejen a-b skal afsluttes med en vendeplads med manøvremulighed for et 10 m langt køretøj og anlægges iht. vejlovgivningens regler.

Desuden skal der anlægges en fartdæmpende foranstaltning (hævet flade), med en placering som angivet på Bilag 2A ved pukt c.

Det er en forudsætning for udnyttelsen af delområde A, at vejen "Høje Bislev" er udvidet og anlangt i overensstemmelse med pkt. 8.B

Stier, delområde A
Der udlægges areal til en 4,0 m bred sti c-d og c-e som vist i princippet på Bilag 2A. Stien anlægges med en stibelægning på mindst 3,0 m og rabat til hver side.

Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af udstykningsplanen. Tilslutningen til andre stier og veje vil finde sted som vist på bilaget.

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

Delområde B

3.B Arealanvendelse

Anvendelse, delområde B
- Boliger (åben-lav, jordbrugsparceller)
- Håndværksprægede erhverv med tilhørende helårsbolig
- Tekniske anlæg **

** Tekniske anlæg primært til områdets lokale forsyning.

De 4 grunde vest for boligvejen må kun anvendes til boligformål (helårsboliger) og til jordbrugsparceller med mulighed for ikke-erhvervsmæssigt dyrehold.

De to grunde øst for boligvejen må endvidere anvendes til mindre, håndværksprægede erhverv med tilhørende helårsbolig.

4.B Udstykning

Udstykningsprincip, delområde B
Indenfor delområde B kan yderligere udstykning ikke finde sted.

5.B Bebyggelsens placering og omfang

Bebyggelsens placering, delområde B
Ny bebyggelse må ikke placeres i en større afstand end 40 m fra vejskel. Dette gælder også udhuse, lysthuse, stalde og lignende.

Staldanlæg og lignende indretninger til dyr, samt møddinger og beholdere til husdyrgødning skal placeres mindst 15 m fra naboskel og skel til offentlig vej eller privat fællesvej.

Bebyggelsesprocent, delområde B
Bebyggelsesprocent maks. 15.

Etager, delområde B
Bygninger må maks. opføres i 2 etager.

Bygningshøjde, delområde B
Højde maks. 8,5 m, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

6.B Bebyggelsens udseende

Facader, delområde B
Facader skal udføres som blank mur i teglsten, der kan vandskures og males eller kalkes. Facaderne skal fremstå i materialets naturlige farve, malet med kalkfarver i jordfarveskalaen eller sort eller hvid.

Facader kan endvidere opføres i træ under forudsætning af, at der ikke anvendes runde bjælker og/eller krydsede hjørnekonstruktioner. Træ skal fremstå i materialets naturlige farve, malet med farver i jordfarveskalaen eller sort eller hvid.

Mindre bygningsdele (mindre end halvdelen af bygningen) kan udføres i andre materialer.

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

Tagform, delområde B
Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 15 og 47°.

Tagmaterialer, delområde B
Tagbeklædningen skal udføres med tagsten af tegl eller beton, af tagpap på trekantlister, eternit, skifer, matte

umalede metalplader eller "grønt tag" (Mos-sedum, græstørv o.l..

Farver på tage må ud over materialets naturlige farve være sort eller rød.

7.B Ubebyggede arealer

Fælles opholdsareal, delområde B
Der udlægges et fælles opholdsareal for hele delområdet, med en størrelse og afgrænsning som vist på Bilag 2A.

Fælles opholdsareal, indretning og beplantning, delområde B
De fælles opholdsarealer skal indrettes og beplantes, så der opnås en god helhedsvirkning.

Oplag mv., delområde B
Oplagring må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer.

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

Indregistrerede køretøjer må kun parkeres inden for dertil indrettede parkeringspladser.

På ejendomme, der anvendes til erhverv, må opbevaring af maskiner og redskaber kun ske indendørs eller overdækket med halvtag.

Efterregulering af terræn, delområde B
Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m. Inden for lokalplanens område i øvrigt må der ikke ske terrænreguleringer ud over ± 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn.

8.B Veje, stier og parkering

Veje, delområde B
Der skal udlægges areal til parkering på egen grund svarende til 2 personbiler pr. ejendom. Ved ejendomme, der anvendes til erhvervsformål skal virksomhedens parkeringsbehov kunne rummes på egen grund.

Vejen Høje Bislev skal udlægges i en bredde på 10,0 m, og anlægges med en kørebanebredde på 5,5 m, et 2,0 m bredt fortov i vejens østside samt rabat i begge sider.

Veje skal anlægges iht. vejlovgivningens regler.

Stier, delområde B
Der udlægges areal til en 4,0 m bred sti f-g med en placering som vist i princippet på Bilag 2A. Stien anlægges med en stibelægning på mindst 3,0 m og rabat til hver side

Delområde C

3.C Arealanvendelse

Anvendelse, delområde C
- Boliger (tæt-lav, åben-lav, storparceller)
- Enkeltstående butikker til lokalområdets daglige forsyning (dagligvarebutikker maks. 1.000 m^2 og udvalgsvarebutikker maks. 250 m^2)*
- Mindre butikker til salg af egne produkter (maks. 250 m^2)*
- Hotel/restaurant
- Klinikker mv.
- Dyreklinikker mv.
- Kontorer
- Service
- Benzinsalg
- Trykkerier
- Kulturelle formål
- Fritidsanlæg
- Undervisning
- Institutioner
- Rekreative formål
- Værksteder o.l.
- Tekniske anlæg **

* Det samlede bruttoetageareal til butikker inden for lokalplanområdet er 2000 m^2.

** Tekniske anlæg primært til områdets lokale forsyning.

Ved anvendelse af arealet til benzinsalg, kan der blive stillet særlige krav til placering af anlægget. Mindste afstand til boliger er 50 m.

Planbestemmelser Lokalplan 10-2-101

Boliger m.v., Bislev by, Bislev

4.C Udstykning

Udstykningsprincip, delområde C
Grunde til tæt-lav boligbebyggelse skal, hvis de udstykkes, have en minimumsstørrelse på 400 m^2 og en maximumsstørrelse på 700 m^2, og en facadelængde på min. 17 m.

Bilag 3A, 3B og 3C viser eksempel på en udstykning af området til hhv. åben-lav boliger, åben-lav boliger og butik samt tæt-lav boliger med en grundstørrelse på min. 400 og max. 700 m2.

5.C Bebyggelsens placering og omfang

Byggefelter, delområde C
Ny bebyggelse skal placeres inden for det byggefelt, som er vist på Bilag 2B.

Bygninger til butiks- eller erhvervsformål skal placeres mod Halkærvej eller Sebbersundvej

Bilag 3A og 3B viser illustrationsskitser af eksempler på udnyttelse af arealet til hhv.åben-lav boliger samt butik og åben-lav boliger.

Bebyggelsesprocent, delområde C
Bebyggelsesprocent maks. 30 for åben-lav og maks. 40 for tæt-lav.

Bebyggelsesprocent for anden bebyggelse maks. 45 .

Etager, delområde C
Bygninger må maks. opføres i 2 etager.

Bygningshøjde, delområde C
Højde maks. 8,5 m, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglement BR10. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

6.C Bebyggelsens udseende

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

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

Farver, delområde C
Farvemæssigt skal udvendige bygningssider fremtræde i materialernes naturfarve, hvid, sort, jordfarver eller disse blandet med hvid eller sort.

Tagform, delområde C
Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 15 og 47°.

Tage på sekundære bygninger som cykelskure og lign. kan udføres med andre tagformer.

Tagmaterialer, delområde C
Tagbeklædningen skal udføres med tagsten af tegl eller beton, af tagpap på trekantlister, eternit, skifer, matte umalede metalplader eller "grønt tag" (Mos-sedum, græstørv o.l..

Skilte, delområde C
Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Skiltning og reklamering må hverken helt eller delvis dække arkitektoniske elementer som fx udvendige døre, vinduer, gesimser, bånd, indfatninger og pilastre, eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende.

Aalborg Kommune vil gerne i dialog med virksomheder, der ønsker skiltning. Derfor opfordres disse til at kontakte Teknik- og Miljøforvaltningen for råd og vejledning, inden skiltene udarbejdes og opsættes.

I øvrigt henledes opmærksomheden på Naturbeskyttelseslovens § 21, hvorefter der ikke må opsættes skilte, der virker dominerende på landskabet eller er synlige over store afstande.

7.C Ubebyggede arealer

Hegn
Hegn i skel, mod vej, sti, nabo- eller fællesarealer skal være levende hegn. 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. Hegn langs veje og stier skal plantes mindst 30 cm inden for skellet og vedligeholdes således, at det ikke vokser udover vej- og stiskellet

Hegn, der ikke står i skel, delområde C
Hegn omkring haver skal være løvfældende hække. Der må opstilles faste hegn omkring terrasser. Hække og hegn skal være ens inden for hele delområde C.

Fælles opholdsareal, delområde C
Hvis området anvendes til tæt-lav boliger, skal der udlægges et fælles opholdsareal for hele lokalplanområdet, svarende til 15 % af grundarealet, se Bilag 3C

Hvis området anvendes til åben-lav boliger, skal der udlægges et fælles opholdsareal for hele lokalplanområdet, svarende til 10 % af grundarealet.

Hvis området anvendes til erhverv, skal der udlægges et fælles opholdsareal for hele lokalplanområdet, svarende til 5 % af grundarealet.

Opholdsarealet skal placeres centralt for bebyggelsen, og må ikke ligge direkte ud til Halkærvej, men skal placeres bag bebyggelsen i forhold til Halkærvej.

Opholdsareal, beplantning, delområde C
Beplantning inden for opholdsarealet, som er markeret på Bilag 2B, skal ske med egnskarakteristiske træer og buske.

Bevaring af beplantning
Beplantning inden for delområde C, som er markeret på Bilag 2B, skal bevares.

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

Der er plantet japanske kirsebærtræer langs Halkærvej gennem hele byen, som tegner gadeforløbet smukt op. Det anbefales, at beplantningen vedligeholdes og evt. videreføres, og at udgåede træer erstattes med nye.

Oplag mv., delområde C
Inden for lokalplanens område må der ikke ske parkering af køretøjer mv. med en totalvægt på mere end 3.500 kg. Endvidere må der ikke henstilles uindregistrerede køretøjer, herunder større både eller uindregistrerede campingvogne.

Indregistrerede køretøjer må kun parkeres inden for dertil indrettede parkeringspladser.

Efterregulering af terræn, delområde C
Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m. Inden for lokalplanens område i øvrigt må der ikke ske terrænreguleringer ud over ± 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn.

8.C Veje, stier og parkering

Veje, delområde C
Vejadgangen skal ske fra Sebbersundvej som vist i princippet på Bilag 2B.

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

Vejen h-i udlægges i en bredde af 9,0 m. og anlægges med en kørebanebredde på min. 5,5 m. Der skal udlægges areal til vendeplads for en 10 m lastbil, hvor vejene ender blindt. Den endelige linjeføring og udformning vil blive bestemt med fastlæggelsen af udstykningsplanen for hele området.

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

Udstykningsplanen udarbejdes med udgangspunkt i denne lokalplan. Der forudsættes således ikke tilvejebragt en ny lokalplan.

Delområde D

3.D Arealanvendelse

Anvendelse, delområde D
- Boliger (tæt-lav, åben-lav, storparceller)
- Enkeltstående butikker til lokalområdets daglige forsyning (dagligvarebutikker maks. 1.000 m^2 og udvalgsvarebutikker maks. 250 m^2)*
- Mindre butikker til salg af egne produkter (maks. 250 m^2)*
- Hotel/restaurant
- Klinikker mv.
- Dyreklinikker mv.
- Kontorer
- Service
- Benzinsalg
- Trykkerier
- Kulturelle formål
- Fritidsanlæg
- Undervisning
- Institutioner
- Rekreative formål
- Værksteder o.l.
- Tekniske anlæg **

* Det samlede bruttoetageareal til butikker inden for lokalplanområdet er 2000 m^2.

** Tekniske anlæg primært til områdets lokale forsyning.

Ved etablering af benzinsalg, kan der blive stillet særlige krav til placering af anlægget. Mindste afstand til boliger er 50 m.

4.D Udstykning

Udstykning, delområde D
Ingen bestemmelser.

5.D Bebyggelsens placering og omfang

Generelt, delområde D
Bebyggelse øst for Halkærvej skal opføres som fritliggende enkelthuse for at bevare den åbne karakter og kig mod dalen.

Bebyggelsens placering, delområde D
Reguleres af bygningsreglement for småhuse.

Bebyggelsesprocent, delområde D
Bebyggelsesprocent maks. 30 for åben-lav og maks. 40 for tæt-lav.

Bebyggelsesprocent for anden bebyggelse maks. 45.

Etager, delområde D
Bygninger må maks. opføres i 2 etager.

Bygningshøjde, delområde D
Højde maks. 8,5 m, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

6.D Bebyggelsens udseende

Generelt, delområde D
Ny bebyggelse skal gives en udformning i harmoni med den omgivende bebyggelse med hensyn til facaderytme, højde, materialer og taghældning.

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

Farver, delområde D
Farvemæssigt skal udvendige bygningssider fremtræde i materialernes naturfarve, hvid, sort, jordfarver eller disse blandet med hvid eller sort.

Tagform, delområde D
Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 15 og 47°.

Tage på sekundære bygninger som cykelskure og lign. kan udføres med andre tagformer.

Vinduer, delområde D
Vinduer skal udføres som huller i mur. Hvis vinduerne males, skal der anvendes en dækkende maling.

Skilte, delområde D
Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Skiltning og reklamering må hverken helt eller delvis dække arkitektoniske elementer som fx udvendige døre, vinduer, gesimser, bånd, indfatninger og pilastre, eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende.

Aalborg Kommune vil gerne i dialog med virksomheder, der ønsker skiltning. Derfor opfordres disse til at kontakte Teknik- og Miljøforvaltningen for råd og vejledning, inden skiltene udarbejdes og opsættes.

I øvrigt henledes opmærksomheden på Naturbeskyttelseslovens § 21, hvorefter der ikke må opsættes skilte, der virker dominerende på landskabet eller er synlige over store afstande.

7.D Ubebyggede arealer

Hegn
Hegn i skel, mod vej, sti, nabo- eller fællesarealer skal være levende hegn. 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. Hegn langs veje og stier skal plantes mindst 30 cm inden for skellet og vedligeholdes således, at det ikke vokser udover vej- og stiskellet

Hegn, der ikke står i skel
Hegn omkring haver skal være løvfældende hække. Der må opstilles faste hegn omkring terrasser.

Planbestemmelser Lokalplan 10-2-101

Boliger m.v., Bislev by, Bislev

Efterregulering af terræn, delområde D
Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m. Inden for lokalplanens område i øvrigt må der ikke ske terrænreguleringer ud over ± 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn.

Der er plantet japanske kirsebærtræer langs Halkærvej gennem hele byen, som tegner gadeforløbet smukt op. Det anbefales, at beplantningen vedligeholdes og evt. videreføres, og at udgåede træer erstattes med nye.

8.D Veje, stier og parkering

Veje, delområde D
Veje skal anlægges iht. vejlovgivningens regler.

Parkering, delområde D
De vejledende normer for udlæg af parkeringspladser fremgår af Bilag F.

Delområde E

3.E Arealanvendelse

Anvendelse, delområde E
- Klinikker
- Kulturelle formål
- Fritidsanlæg
- Undervisning
- Institutioner
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg **

** Tekniske anlæg primært til områdets lokale forsyning.

4.E Udstykning

Udstykningsprincip, delområde E
Ingen bestemmelser

5.E Bebyggelsens placering og omfang

Bebyggelsens placering, delområde E
Reguleres af bygningsreglement for småhuse.

Bebyggelsesprocent, delområde E
Bebyggelsesprocent maks. 25.

Etager
Bygninger må maks. opføres i 2 etager.

Bygningshøjde
Højde maks. 8,5 m, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglement BR10. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Kirken er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

6.E Bebyggelsens udseende

Generelt, delområde E
Ny bebyggelse skal gives en udformning i harmoni med den omgivende bebyggelse med hensyn til facaderytme, højde, materialer og taghældning.

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

Farver, delområde E
Farvemæssigt skal udvendige bygningssider fremtræde i materialernes naturfarve, hvid, sort, jordfarver eller disse blandet med hvid eller sort.

Tagform, delområde E
Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 15 og 47°.

Tage på sekundære bygninger som cykelskure og lign. kan udføres med andre tagformer.

7.E Ubebyggede arealer

Hegn
Hegn i skel, mod vej, sti, nabo- eller fællesarealer skal være levende hegn. 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. Hegn langs veje og stier skal plantes mindst 30 cm inden for skellet og vedligeholdes således, at det ikke vokser udover vej- og stiskellet.

8.E Veje, stier og parkering

Veje, delområde E
Veje skal anlægges iht. vejlovgivningens regler.

Parkering, delområde E
De vejledende normer for udlæg af parkeringspladser fremgår af Bilag F.

Stier, delområde E
Der udlægges areal til en 4,0 m bred dobbeltrettet cykelsti som vist i princippet på Bilag 2C.

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

Delområde F

3.F Arealanvendelse

Anvendelse, delområde F
- Rekreative formål
- Fritidsformål

4.F Udstykning

Udstykningsprincip, delområde F
Ingen bestemmelser

5.F Bebyggelsens placering og omfang

Bebyggelsesprocent, delområde F
Området må ikke bebygges.

6.F Bebyggelsens udseende

Området må ikke bebygges.

7.F Ubebyggede arealer

Beplantning, delområde F
Beplantning inden for delområdet skal ske med egnskarakteristiske træer og buske.

8.F Veje, stier og parkering

Ingen bestemmelser.

Delområde G

3.G Arealanvendelse

Anvendelse, delområde G
- Benzinsalg*
- Trykkerier
- Tekniske anlæg**
- Engroshandel o.l.
- Transport o.l.
- Oplagsvirksomhed o.l.
- Værksteder o.l.
- Mindre industri (miljøklasse 3-5)
- Større industri
- Mindre butikker til salg af egne produkter***

* Evt. inkl. butik/kiosk
Bruttoetageareal: Max. 250 m² pr. butik

** Tekniske anlæg primært til områdets lokale forsyning.

*** Bruttoetageareal: Max. 250 m² pr. butik. Det samlede bruttoetageareal til butikker inden for lokalplanområdet er 2000 m².

Ved etablering af benzinsalg, kan der blive stillet særlige krav til placering af anlægget. Mindste afstand til boliger er 50 m.

4.G Udstykning

Udstykningsprincip, delområde G
Ingen bestemmelser

5.G Bebyggelsens placering og omfang

Bebyggelsens placering, delområde G
Reguleres af bygningsreglement for småhuse.

Bebyggelsesprocent, delområde G
Bebyggelsesprocent maks. 50 for den enkelte ejendom.

Etager, delområde G
Bygninger må maks. opføres i 2 etager.

Bygningshøjde, delområde G
Højde maks. 12,5 m, målt fra et niveauplan fastsat

i henhold til bygningsreglement BR10. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Det samlede rumfang af bygninger på hver enkelt ejendom i delområde G må ikke overstige 4m^3 pr m^2 af grundens areal.

Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.

6.G Bebyggelsens udseende

Facader, delområde G
Facader skal udføres som blank mur i tegl, pudset, vandskuret, metalplader, transparent glas eller beton.

Sekundære bygninger må også udføres i andre materialer.

Tagmaterialer, delområde G
Tagbeklædningen skal udføres med tagsten af tegl eller beton, af tagpap på trekantlister, skifer, fibercementplader, matte umalede metalplader eller "grønt tag" (Mos-sedum, græstørv o.l.).

7.G Ubebyggede arealer

Opholdsarealer, delområde G
Der skal indrettes udendørs opholdsarealer. Størrelsen af arealet skal være mindst 10 % af etagearealet.

Beplantning, delområde G
På friarealer skal der plantes grupper af træer og buske.

Aalborg Kommune, Park & Natur, står gerne til rådighed med råd og vejledning.

Oplag, delområde G
Udendørs oplag skal ske inden for hegnede arealer. Hvor der opstilles trådhegn, skal det sløres af beplantning mod naboarealerne (herunder mod veje og stier). Hegn må højst etableres i en højde på 3,00 m og oplag må ikke overskride denne højde. Hegn langs veje og stier skal plantes mindst 30
cm inden for skellet og vedligeholdes således, at det ikke vokser udover vej- og stiskellet

8.G Veje, stier og parkering

Veje, delområde G
Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Hvalpsundvej som vist i princippet på Bilag 2E.

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

Ingen bestemmelser om stier.

9. Tekniske anlæg

9.1 Energiklassificering
Nyt byggeri (men ikke om- og tilbygninger) skal opføres som lavenergibyggeri, dvs. i en energiklasse bedre end mindstekravet i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

9.2 Solcelleanlæg
Solcelleanlæg o.l. kan opsættes, såfremt det sker som en integreret del af bygningens arkitektur. Eventuelle anlæg skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer og forbipasserende.

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

9.4 Øvrige tekniske anlæg
Transformere, pumpestationer og lign. kan etableres indenfor de enkelte delområder, når de opfylder kravene i lokalplanens punkt 3 om anvendelse samt punkt 6 om bebyggelsens udseende for det pågældende delområde.

9.5 Antenner og paraboler
Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier.

9.6 Renovation
Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Aalborg Forsyning, Renovations regulativer.

Regulativerne findes på www.skidt.dk

9.7 Kloakering, delområde A og E
Ny bebyggelse i området skal spildevandskloakeres og tilsluttes kloaksystemet efter kommunens anvisning.

Overfladevand skal som udgangspunkt nedsives på den enkelte ejendom. Hvis dette viser sig umuligt skal overfladevand håndteres som beskrevet i redegørelsen under "Kloak" på side 16.

9.8 Kloakering, delområde B, C, D, F og G
Ny bebyggelse i området skal separatkloakeres og tilsluttes kloaksystemet efter kommunens anvisning.

Forsyningsvirksomhederne skal orienteres ved en evt. grundvandssænkning i lokalplanområdet.

10.Miljø

10.1 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 kommuneplanens retningslinje 13.3.

10.2 Støj fra erhverv
Ved nybyggeri og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at bygningstransmitteret støj fra erhverv, institutioner m.m. til boliger ikke overstiger 30 dB(A) fra kl. 07.00 til kl. 22.00 og 25 dB(A) fra kl. 22.00 til kl. 07.00, målt i boligen.

11.Grundejerforening

For delområde A gælder:

11.1 Medlemspligt
Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanenes delområde A. Afgrænsningen af den enkelte forening fastsættes af Aalborg Kommune.

11.2 Opgaver
Grundejerforeningen 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.

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.

For delområde B gælder:
For delområde B gælder bestemmelserne om grundejerforening fra lokalplan nr. 79.

For delområde C gælder:
Såfremt delområde C udnyttes til boliger gælder pkt. 11.1, 11.2, 11.3 og 11.4.

For delområde D, E, F og G gælder:
Ingen bestemmelser.

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

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

- Veje er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.A, 8.B, 8.C, 8.D, 8.E og 8.G.
- Stier er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.A og 8.B.
- Parkering er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.A, 8.B, 8.C, 8.D, 8.E og 8.G.
- Beplantning og anlæg af fællesarealer mv. er udført i overensstemmelse med pkt. 7.A, 7.B, 7.C, 7.F og 7.G.
- Bebyggelsen er spildevands-/separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Aalborg Kommunes anvisning, jf. pkt. 9.7 og 9.8.

13.Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Lokalplan nr. 69, For to områder i Bislev By, til boliger og erhverv
Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 10-2-101 ophæves "Lokalplan nr. 69, For to områder i Bislev By, til boliger og erhverv", i sin helhed.

13.2 Lokalplan nr. 79, For et område i den nordvestlige del af Bislev By, til jordbrugsparceller og boliger med lette erhverv
Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 10-2-101 ophæves "Lokalplan nr. 79, For et område i den nordvestlige del af Bislev By, til jordbrugsparceller og boliger med lette erhverv", på alle punkter med undtagelse af punkt 10 om grundejerforeninger, for det område, der er omfattet af lokalplan 10-2-101.

14.Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

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.

Byrådet har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmeforsyning, når et enfamiliehus opføres som lavenergihus.

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.

Planbestemmelser
Lokalplan 10-2-101

Boliger m.v., Bislev by, Bislev

Vedtagelse

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Aalborg Byråd den 12. november 2012.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 21. november 2012.
fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Anvendelseskategorier: Bilag A
Lokalplan 10-2-101

Boliger m.v., Bislev by, Bislev

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 10-2-101

Boliger m.v., Bislev by, Bislev

Anvendelse	Eksempler på typer	Miljøklasse	Bemærkninger
Boliger	Åben-lav boliger Tæt-lav boliger Storparceller Jordbrugsparceller		
Enkeltstående butikker	Dagligvarebutik, lavprisvarehus, supermarked Kiosk Udvalgsvarebutik	1-4 1-3 1-4	
Mindre butikker til salg af egne produkter	Salg af producerede fødevarer o.l. Showrooms	1-3 1-3	
Restaurant o.l.	Bar Diskotek Fastfood o.l. Restaurant o.l.	1-4 1-4 1-4 1-4	
Hotel o.l.	Hotel Vandrehjem o.l.	1-3 1-3	
Klinikker mv.	Kiropraktor Læge, tandlæge o.l. Sygehus o.l. Terapi	1-3 1-3 3-4 1-3	
Dyreklinikker mv.	Dyreklinik Dyrehospital o.l. Hundekennel Hundepension mv.	1-3 1-4 1-4 1-4	
Kontorer	Administration Advokat, revisor o.l. Arkitekt, ingeniør o.l. Datarådgivning	1-3 1-3 1-3 1-3	
Service	Bedemand o.l. Ejendommægler o.l. Forsikring Frisør o.l. Marketing Medievirksomhed Pengeinstitut Postkontor Postordrevirksomhed Rejse-, turist-, billetbureau o.l. Reklamevirksomhed Små vaskerier, renserier o.l. Solcenter	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 2-3 1-3 1-3	Ikke renseri i boligejendomme, med mindre det udelukkende anvender kulbrinter som rensevæske

Anvendelseskategorier: Bilag A
Lokalplan 10-2-101

Boliger m.v., Bislev by, Bislev

Anvendelse	Eksempler på typer	Miljøklasse	Bemærkninger
Benzinsalg	Benzinsalg (evt. med tilhørende kiosk og vaskeanlæg, men **ikke** værksted)	3	
Trykkerier	Bogbinderi Fotografisk virksomhed Trykkerivirksomhed o.l.	2-3 2-3 2-5	
Kulturelle formål	Bibliotek Biograf Kirke, menighedshus, kirkegård Kulturformidling o.l. Medborgerhus Museum, udstilling, galleri Musiklokale Teater	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	
Fritidsanlæg	Forlystelse, underholdning Klub, forening Sport	1-7 1-7 1-7	
Undervisning	Forskning, udvikling Gymnasium Højere uddannelse Kursus, konference Skole	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	
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) Transformere (små) P-pladser Pumpestation o.l. Vejanlæg	 1-4 1-4 1-7	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.
Værksteder o.l.	Autoværksted Bådeværft (træbåde) Cd- og dvd-produktion E-handel o.l. Elinstallatør Elektroteknik	3-5 3-5 2-5 2-4 2-3 2-3	

Anvendelseskategorier: Bilag A
Lokalplan 10-2-101

Boliger m.v., Bislev by, Bislev

Anvendelse	Eksempler på typer	Miljøklasse	Bemærkninger
	Fødevarefremstilling	3-4	
	Glarmester	2-3	
	Lakering, overfladebehandling	4-5	
	Maskinværksted	2-6	
	Postordrevirksomhed	2-6	
	Smedje, vvs	2-6	
	Snedker	3-5	
	Softwareproduktion	2-6	
	Stenhugger	3-5	
	Tekstil- og tøjproduktion	2-4	
	Undervognsbehandling	4-5	
	Vaskeri, renseri, farveri	3-4	
	Vulkanisering	3-4	

Støj fra erhverv: Bilag B
Lokalplan 10-2-101

Boliger m.v., Bislev by, Bislev

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

Arealanvendelse	**Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A)**		
	Mandag - fredag 07.00 - 18.00 Lørdag 07.00 - 14.00	Mandag - fredag 18.00 - 22.00 Lørdag 14.00 - 22.00 Søn- og helligdage 07.00 - 22.00	Alle dage 22.00 - 07.00 (Maksimalværdier om natten er anført i parantes)
Områder til industri med særlige beliggenhedskrav (**M**-områder) Områder til industri- og transportvirksomheder (**I**-områder), men ***kun*** i de tilfælde, hvor rammebestemmelserne åbner mulighed for støjniveau på 70 dB(A)	70 dB	70 dB	70 dB
Områder til industri- og transportvirksomheder (**I**-områder)	60 dB	60 dB	60 dB
Områder til lettere erhverv (**H**-områder)	60 dB	60 dB	60 dB
Blandede bolig- og erhvervsområder (**D**-områder)	55 dB	45 dB	40 (55) dB
Centerområder (**C**-områder)	55 dB	45 dB	40 (55) dB
Etageboligområder og institutionsområder	50 dB	45 dB	40 (55) dB
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse og særlig støjfølsomme institutioner (hospitaler, plejehjem m.v.)	45 dB	40 dB	35 (50) dB
Sommerhusområder, offentligt tilgængelige rekreative områder og særlige naturområder	40 dB	35 dB	35 (50) dB
Øvrige rekreative områder	Områder, hvor der på grund af anvendelsen (fx områder til kortvarigt ophold, idrætsanlæg, stier mv.) og beliggenheden (fx grønne kiler mellem erhvervsområder) kan fastsættes højere vejledende støjgrænser end for de områder, der betegnes "offentligt tilgængelige rekreative områder". Ved fastsættelse af vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.		
Kolonihaveområder	Betragtes som rekreative områder. Områderne ligger oftest inde i byerne, hvor der er en del baggrundsstøj. Der er forskel på, hvordan områderne benyttes. I nogle kolonihaver må der i perioder af året finde overnatning sted. Andre områder har karakter af nyttehaver, hvor der ikke må overnattes. Ved fastsættelsen af de vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.		
Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)	Normalt er baggrundsstøjniveauet i det åbne land lavt. Derfor er det ønskeligt, at støjniveauet fra virksomheder er meget lavt. Hensynet til en række virksomheder, som det er naturligt at placere i det åbne land, gør det imidlertid nødvendigt i nogle tilfælde at acceptere et højere støjniveau. Ved fastsættelse af de vejledende støjgrænser foretages der derfor i hvert enkelt tilfælde en konkret vurdering.		
Der henvises til den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen om Ekstern støj fra virksomheder.			

Støj fra erhverv: Bilag B
Lokalplan 10-2-101

Boliger m.v., Bislev by, Bislev

I planlægningssituationer skal de vejledende grænseværdier lægges til grund ved vurdering af, om et område er støjbelastet. Som udgangspunkt kan der ikke planlægges for støjfølsom arealanvendelse i et støjbelastet område (planlovens § 15a), med mindre det kan godtgøres, at støjbelastningen kan bringes til ophør ved en støjskærm på selve lokalplanområdet. Undtagelsen er de områder, der i kommuneplanen er udpeget til *byomdannelsesområder*. Her kan der lokalplanlægges for støjfølsom arealanvendelse, selvom området er støjbelastet, under forudsætning af, at det i lokalplanens redegørelsesdel redegøres for, hvordan støjbelastningen bringes til ophør. Planloven indeholder nærmere bestemmelser for udpegningen af byomdannelsesområder, og Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj i byomdannelsesområder indeholder yderligere retningslinjer for håndteringen af disse situationer.

Nye, støjisolerede boliger i eksisterende, støjbelastede byområder

Enkelte virksomheder – som oftest ældre virksomheder - **i eksisterende byområder** kan være i den situation, at det ikke har været teknisk og økonomisk muligt for virksomheden at nedbringe støjen til de vejledende grænseværdier, der fremgår af vejledning 5/1984. Virksomhederne kan derfor have fået tilsynsmyndighedens accept af højere støjgrænser ved nabobeboelser. Som ovenfor nævnt kan der i sådanne tilfælde ikke opføres nye boliger o.l., med mindre støjbelastningen kan nedbringes ved en støjskærm på lokalplanområdet. I disse områder er der fremover mulighed for at forny boligkvarterer, herunder såkaldt "huludfyldning", hvis lokalplanen klart sikrer at:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau, som er lavere end den vejledende grænseværdi i vejledning 5/1984 for den relevante områdetype. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove), og
- Boligernes facader udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger værdierne i tabellen nedenfor (eksempelvis ved særlig afskærmning uden for vinduerne eller særligt støjisolerende konstruktioner).

Arealanvendelse	**Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A)**		
	Mandag - fredag 07.00 - 18.00 Lørdag 07.00 - 14.00	Mandag - fredag 18.00 - 22.00 Lørdag 14.00 - 22.00 Søn- og helligdage 07.00 - 22.00	Alle dage 22.00 - 07.00
Blandet bolig og erhverv (bykerne)	43 dB	33 dB	28 dB
Etageboligområde	38 dB	33 dB	28 dB
Åben og lav boligbebyggelse	33 dB	28 dB	23 dB
Værdierne gælder for støjbelastningen L_r fra hver enkelt virksomhed. For retningslinjer vedr. bestemmelsen af støjbelastningen, se: Tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder, juli 2007.			

For boliger, hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de almindelige vejledende grænseværdier i vejledning 5/1984. Derimod skal disse grænseværdier stadig være overholdt på de udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne.

Bestemmelserne om isolering mod støj af ny boligbebyggelse gælder som nævnt i byområder i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner. Bestemmelserne kan **ikke** anvendes ved ændret arealanvendelse, fx i forbindelse med byomdannelse.

Støj fra trafik: Bilag C
Lokalplan 10-2-101

Boliger m.v., Bislev by, Bislev

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	L_{den} 53 dB	L_{den} 33 dB
- grønne områder og campingpladser	L_{den} 53 dB	
Rekreative områder i/nær byområder:		
- bydelsparker, kolonihaver, nyttehaver og turistcampingpladser	L_{den} 58 dB	
Boligområder:		
- boligbebyggelse	L_{den} 58 dB	L_{den} 33 dB
- daginstitutioner mv.	L_{den} 58 dB	L_{den} 33 dB
- opholdsarealer	L_{den} 58 dB	
Offentlige formål		
- hospitaler	L_{den} 58 dB	L_{den} 33 dB
- uddannelsesinstitutioner mv.	L_{den} 58 dB	L_{den} 33 dB
Liberale erhverv mv.		
- hoteller	L_{den} 63 dB	L_{den} 33 dB
- kontorer mv.	L_{den} 63 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 højest 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 daginstitutionsbygninger samt hospitaler o.l. For kontorer mv. er grænseværdien for åbne vinduer L_{den} 51 dB.

Parkeringsnormer: Bilag F
Lokalplan 10-2-101

Boliger m.v., Bislev by, Bislev

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:

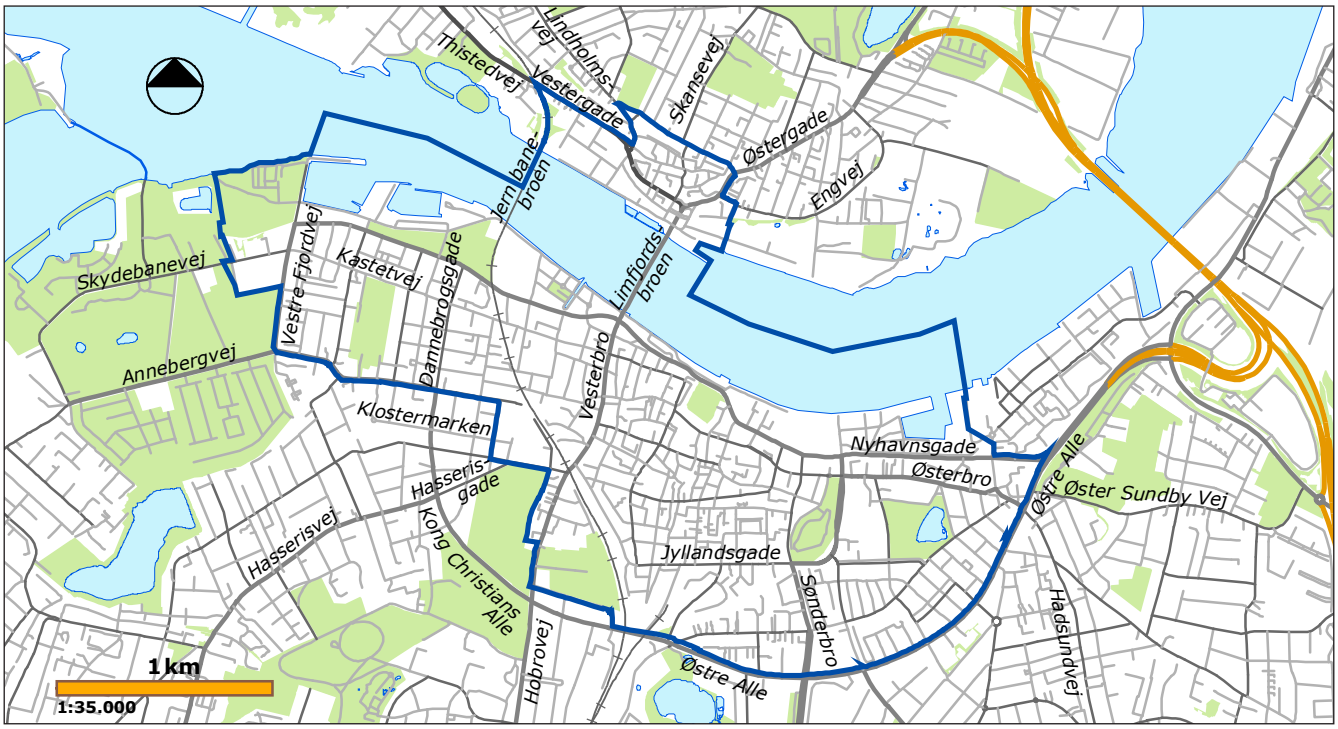
- Større områder med blandede funktioner, hvor summen af kravet til de enkelte funktioner ikke giver et retvisende billede af parkeringsbehovet.
- Større byomdannelsesprojekter, oftest i forbindelse med en lokalplanproces, hvor parkeringsnormen ikke giver et retvisende billede af parkeringsbehovet.
- 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 10-2-101

Boliger m.v., Bislev by, Bislev

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
	Udvalgsvarebutikker	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
	Udvalgsvarebutikker til pladskrævende varegrupper, udvalgsvarebutikker 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
	Engroshandel (se Bilag A for eksempler)	1 p-plads pr. 50 m^2 bruttoetageareal	1 p-plads pr. 50 m^2 bruttoetageareal
Andet byggeri	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

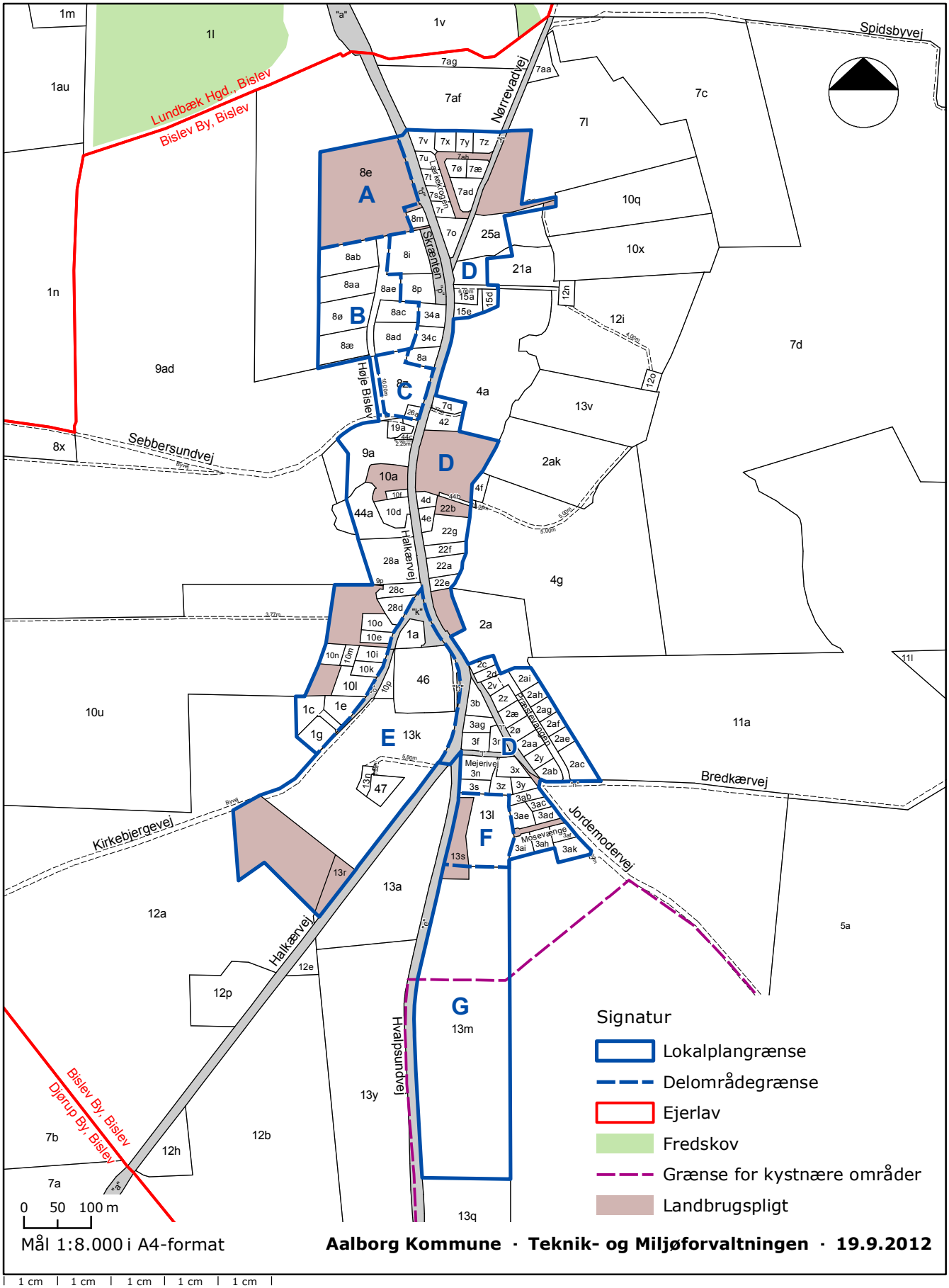
Parkeringsnorm for cykler

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 udvalgsvarebutikker	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

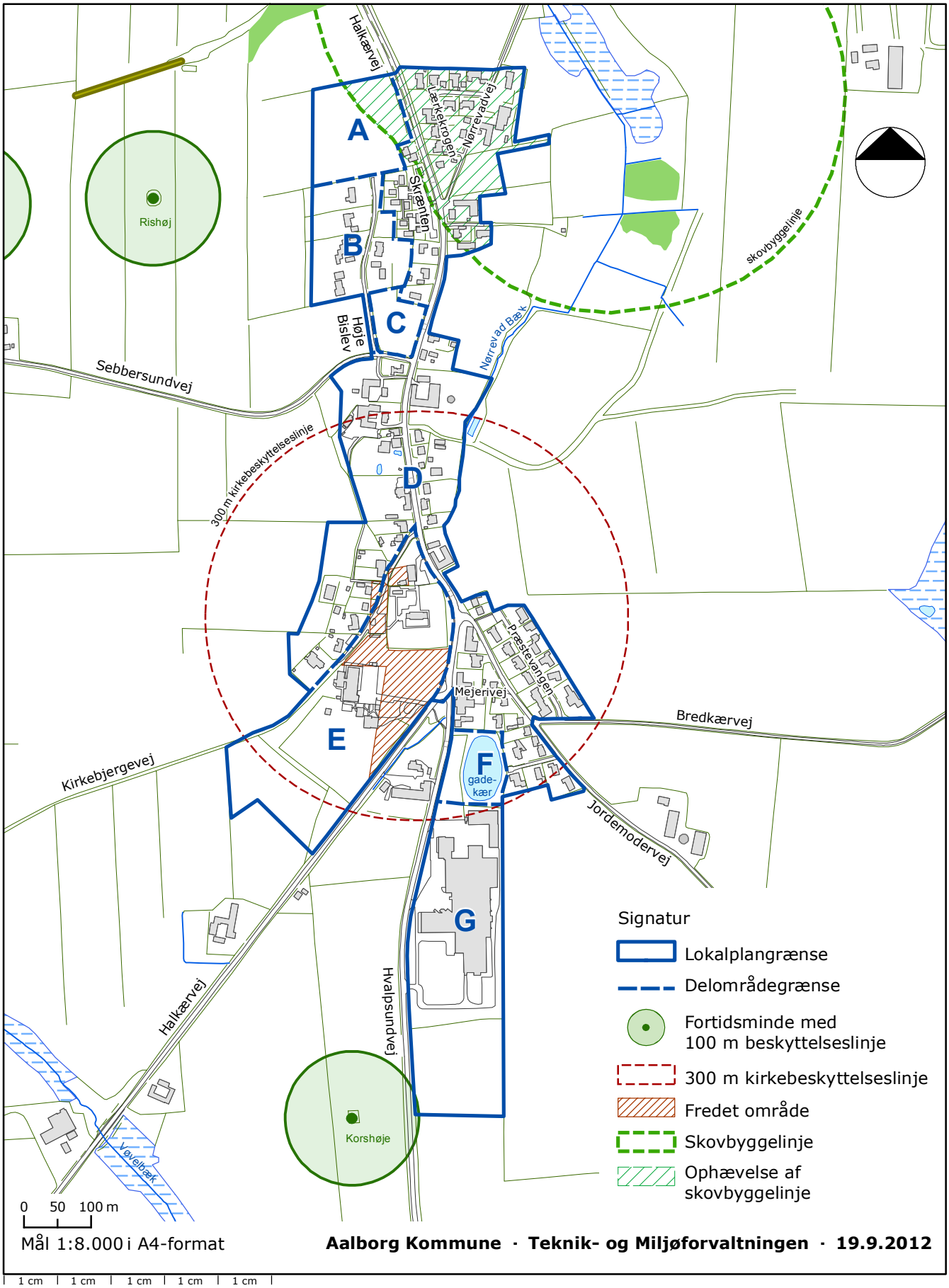
Matrikelkort: Bilag 1
Lokalplan 10-2-101

Boliger m.v., Bislev by, Nibe



Arealanvendelse: Bilag 2
Lokalplan 10-2-101

Boliger m.v., Bislev by, Nibe



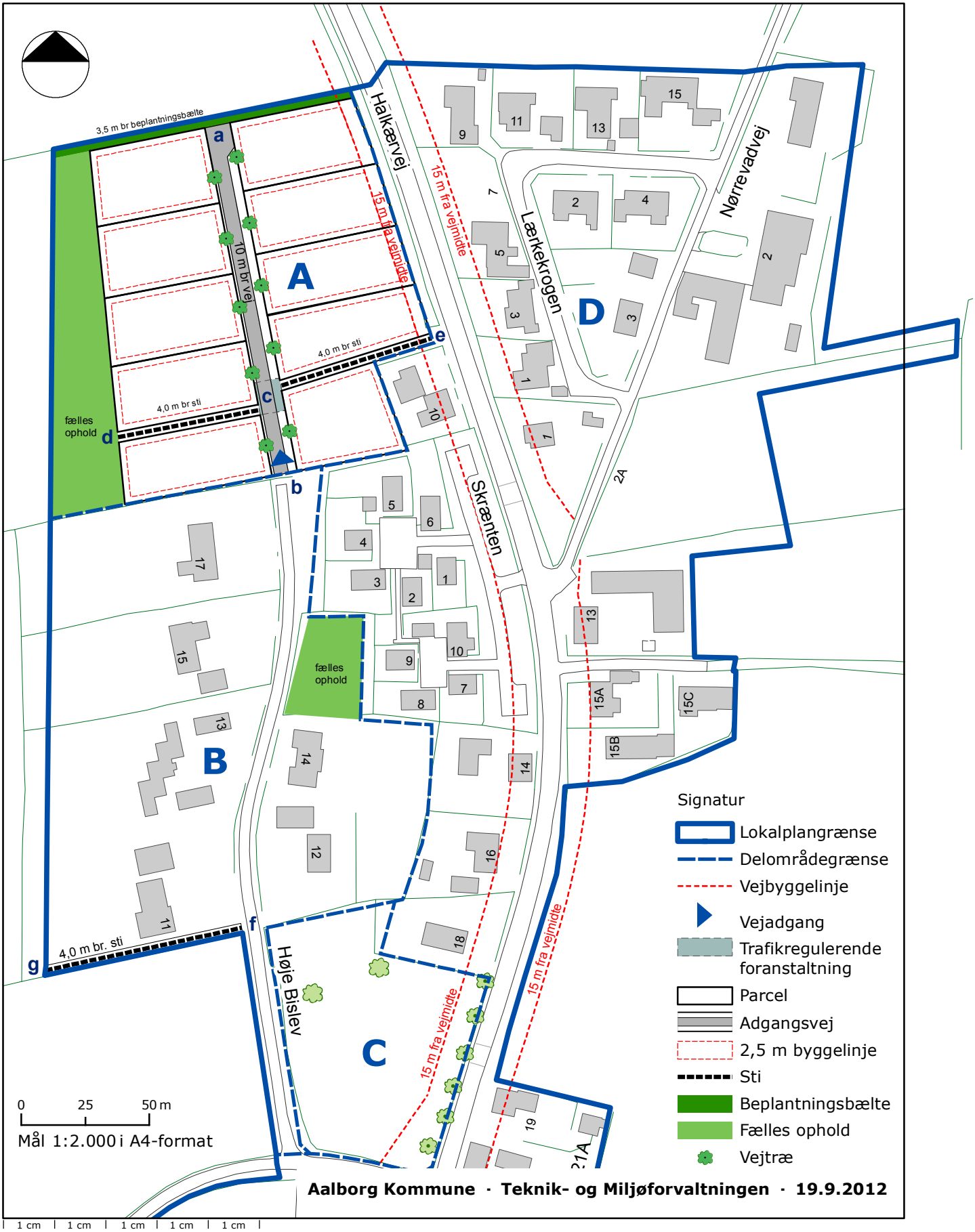
Aalborg Kommune · Teknik- og Miljøforvaltningen · 19.9.2012

1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm

Arealanvendelse: Bilag 2 A
Lokalplan 10-2-101

Boliger m.v., Bislev by, Nibe

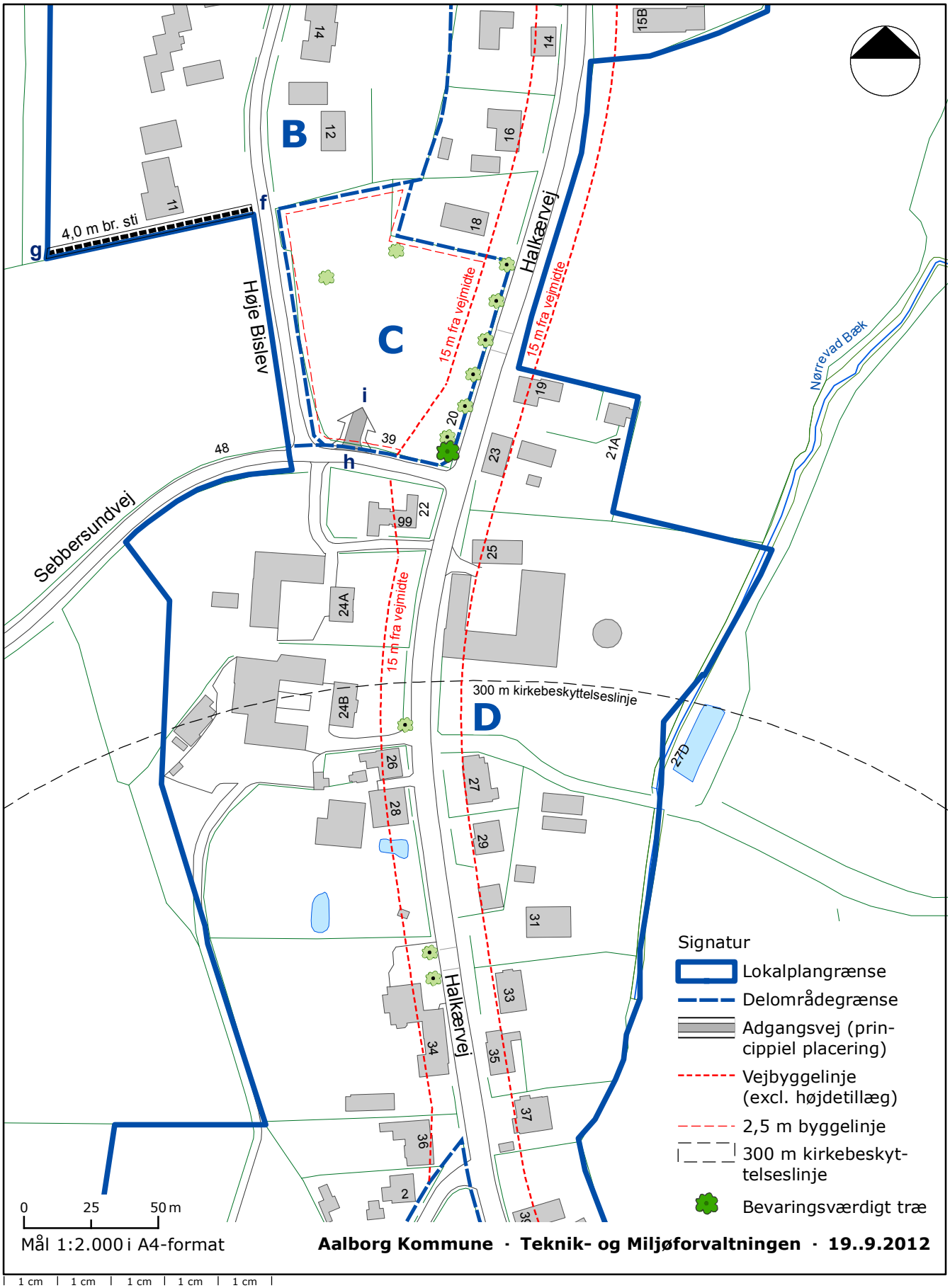
Delområde A, B og del af D



Arealanvendelse: Bilag 2 B
Lokalplan 10-2-101

Boliger mv., Bislev by, Nibe

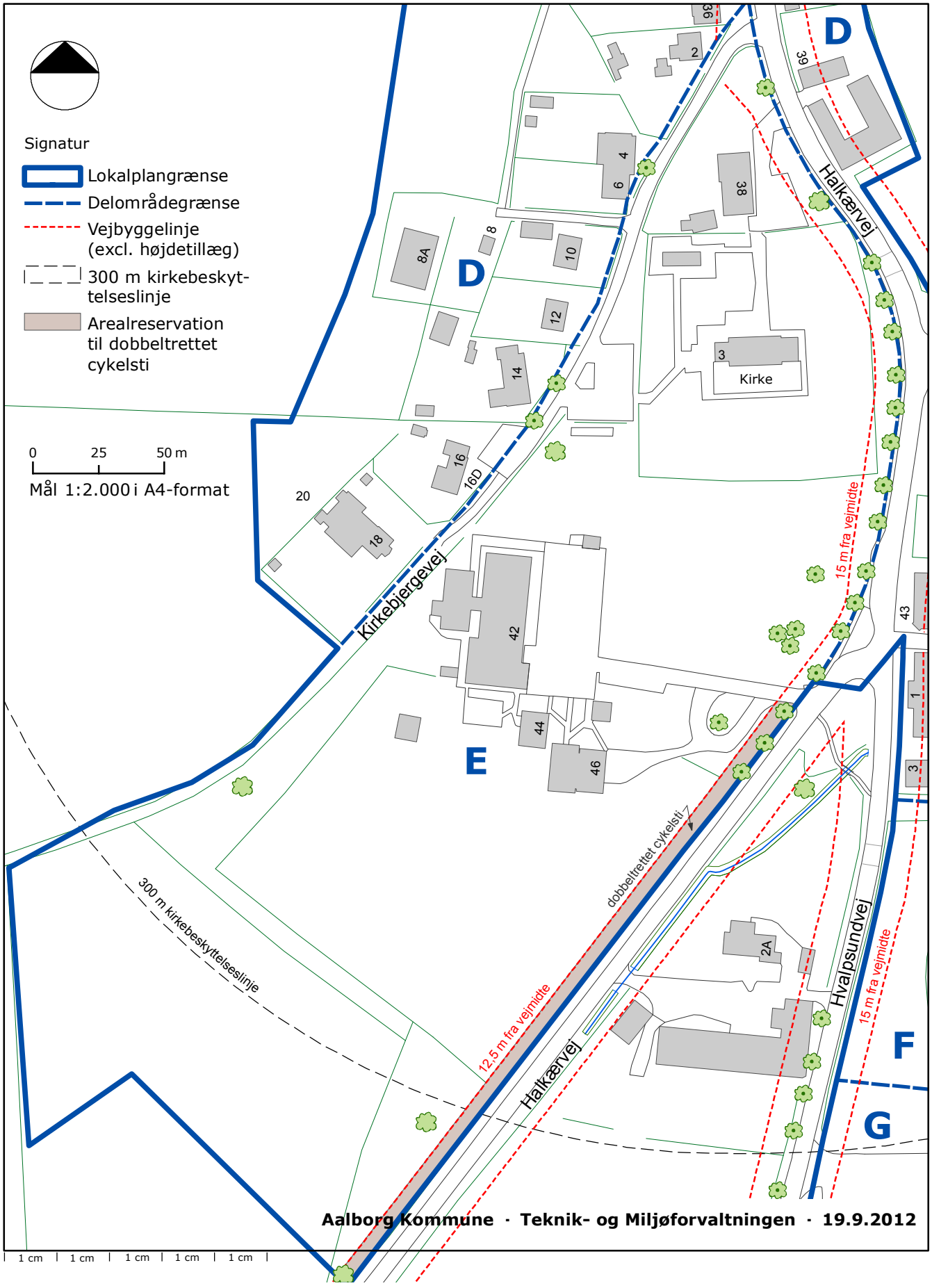
Delområde C og del af D



Arealanvendelse: Bilag 2 C
Lokalplan 10-2-101

Boliger m.v., Bislev by, Nibe

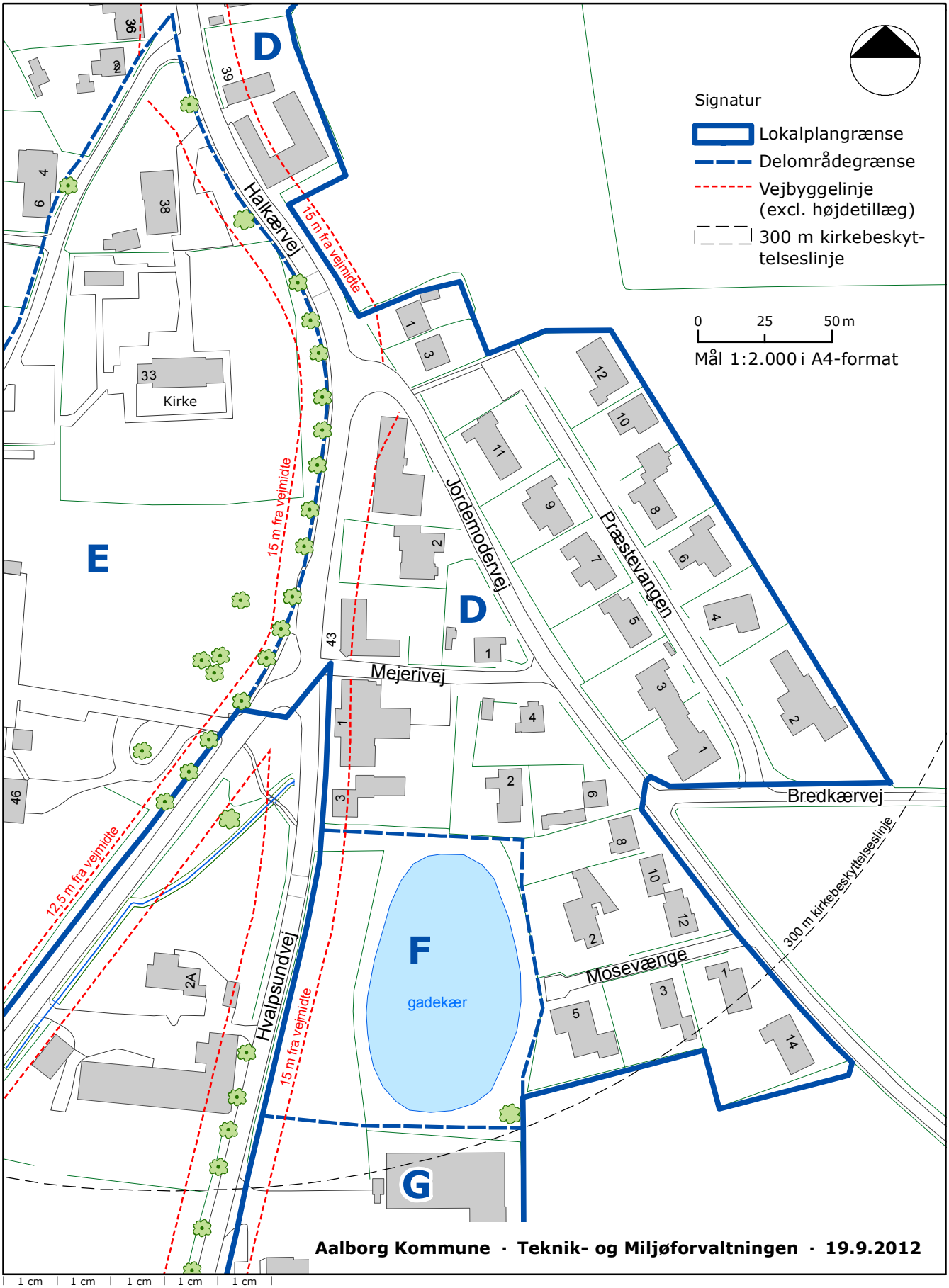
Delområde E og del af D



Arealanvendelse: Bilag 2D
Lokalplan 10-2-101

Boliger m.v., Bislev by, Nibe

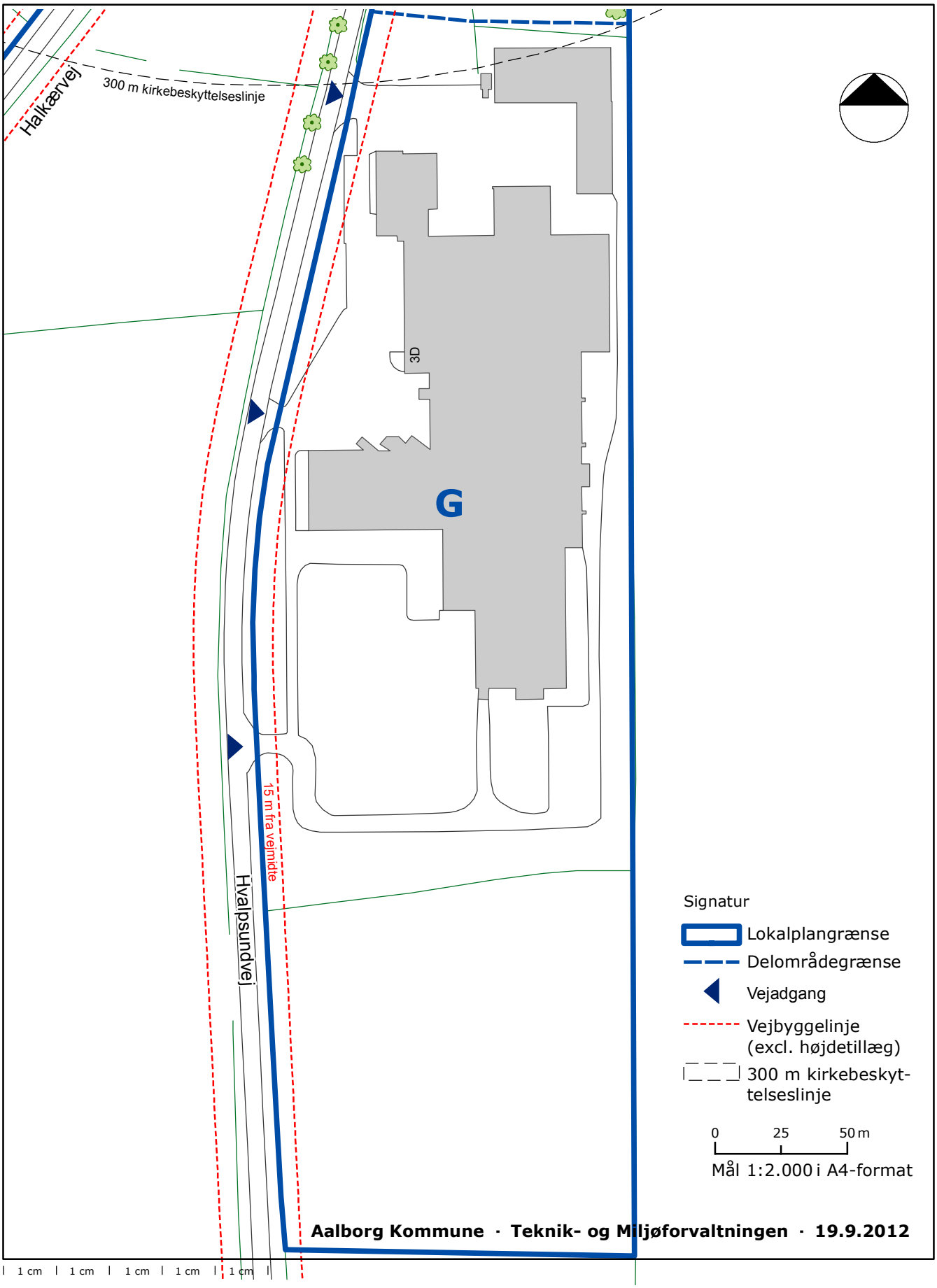
Delområde F og del af D



Arealanvendelse: Bilag 2 E
Lokalplan 10-2-101

Boliger m.v., Bislev by, Nibe

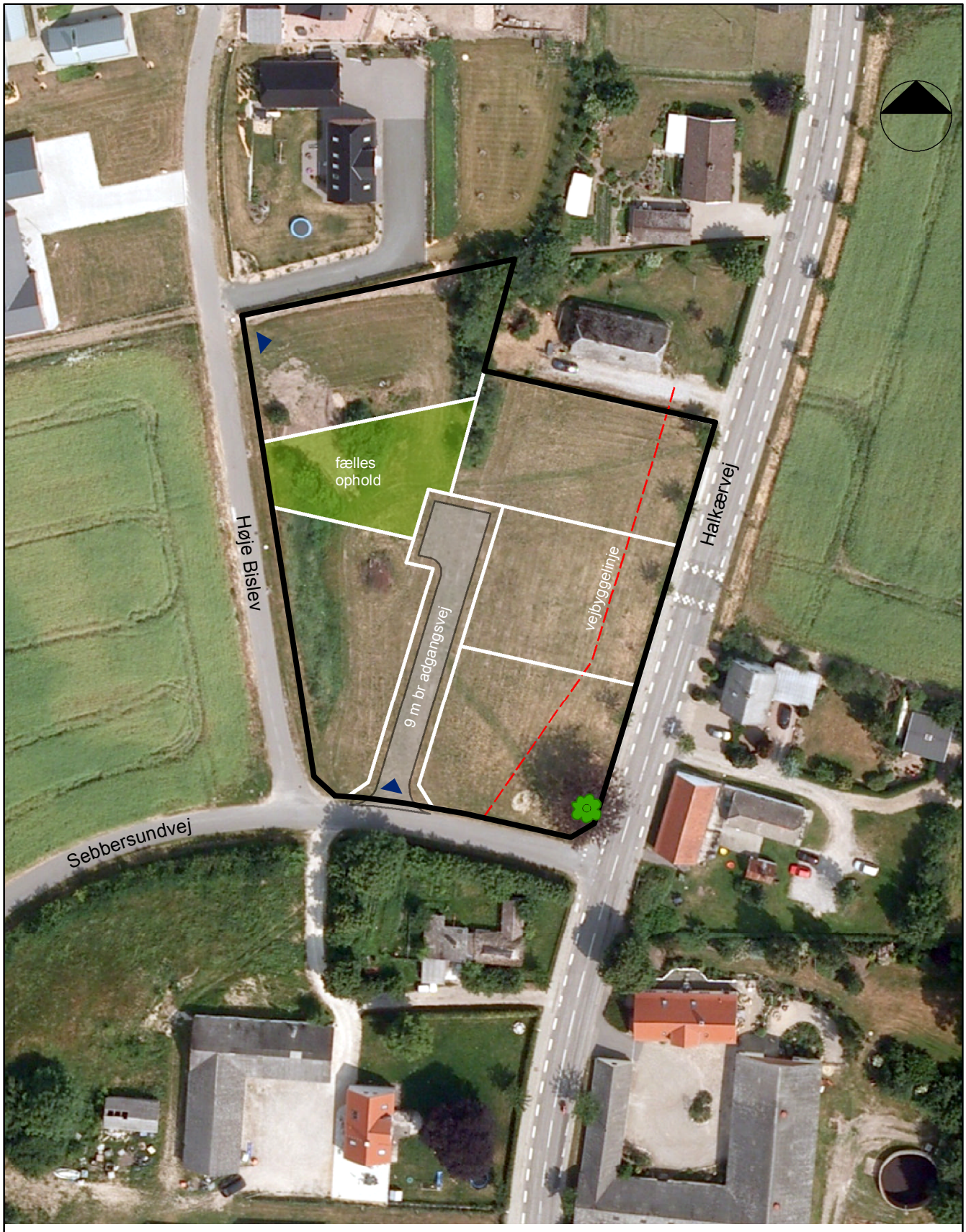
Delområde G



Illustrationsskitse: Bilag 3A
Lokalplan 10-2-101

Boliger m.v., Bislev by, Nibe

Delområde C



0 25 50 m

Mål 1:1.000 i A4-format

1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm

Aalborg Kommune · Teknik- og Miljøforvaltningen · 19.9.2012

Illustrationsskitse: Bilag 3B
Lokalplan 10-2-101

Boliger m.v., Bislev by, Nibe

Delområde C

0 25 50 m

Mål 1:1.000 i A4-format

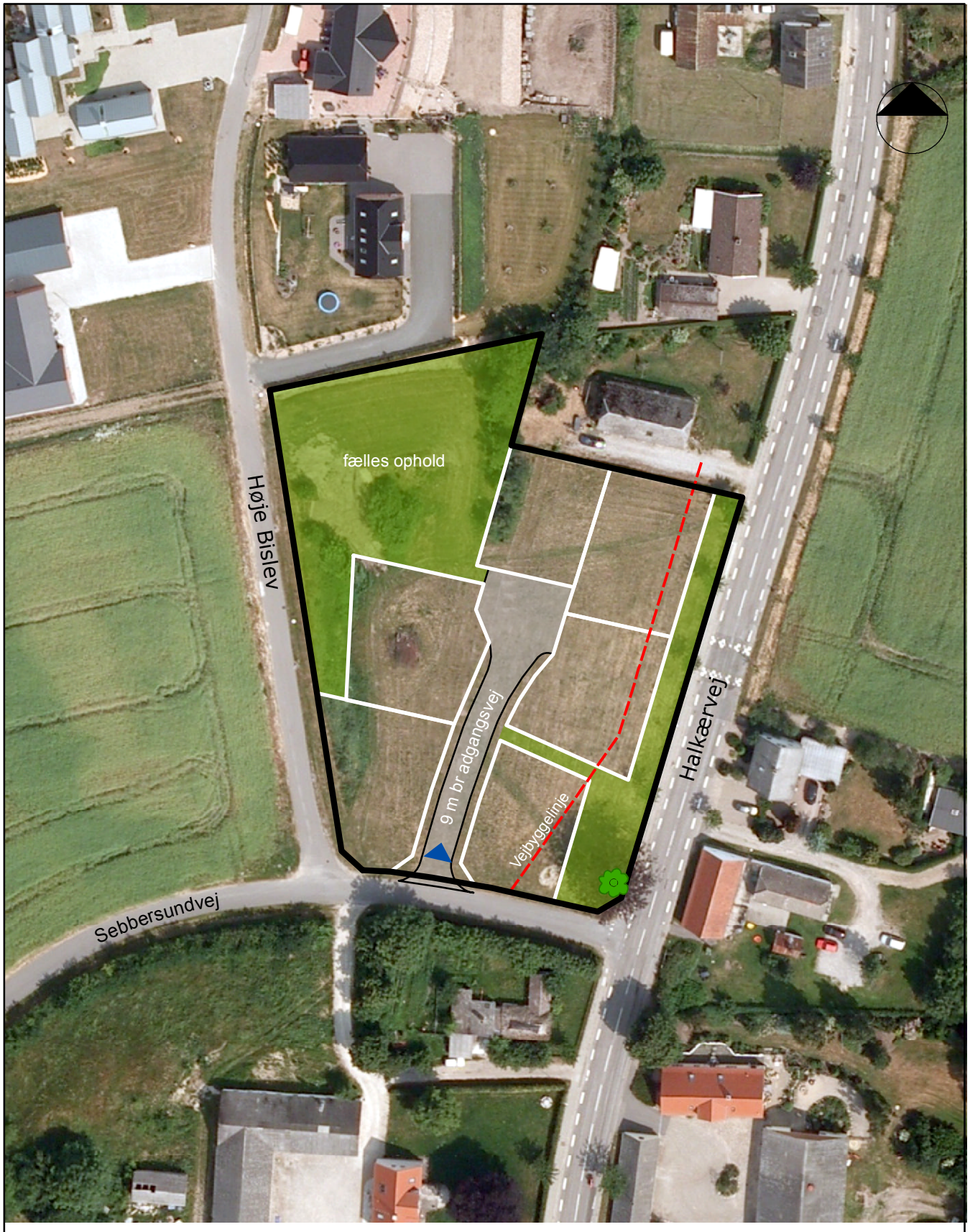
1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm

Aalborg Kommune · Teknik- og Miljøforvaltningen · 19.9.2012

Illustrationsskitse: Bilag 3C
Lokalplan 10-2-101

Boliger m.v., Bislev by, Nibe

Delområde C



0 25 50 m

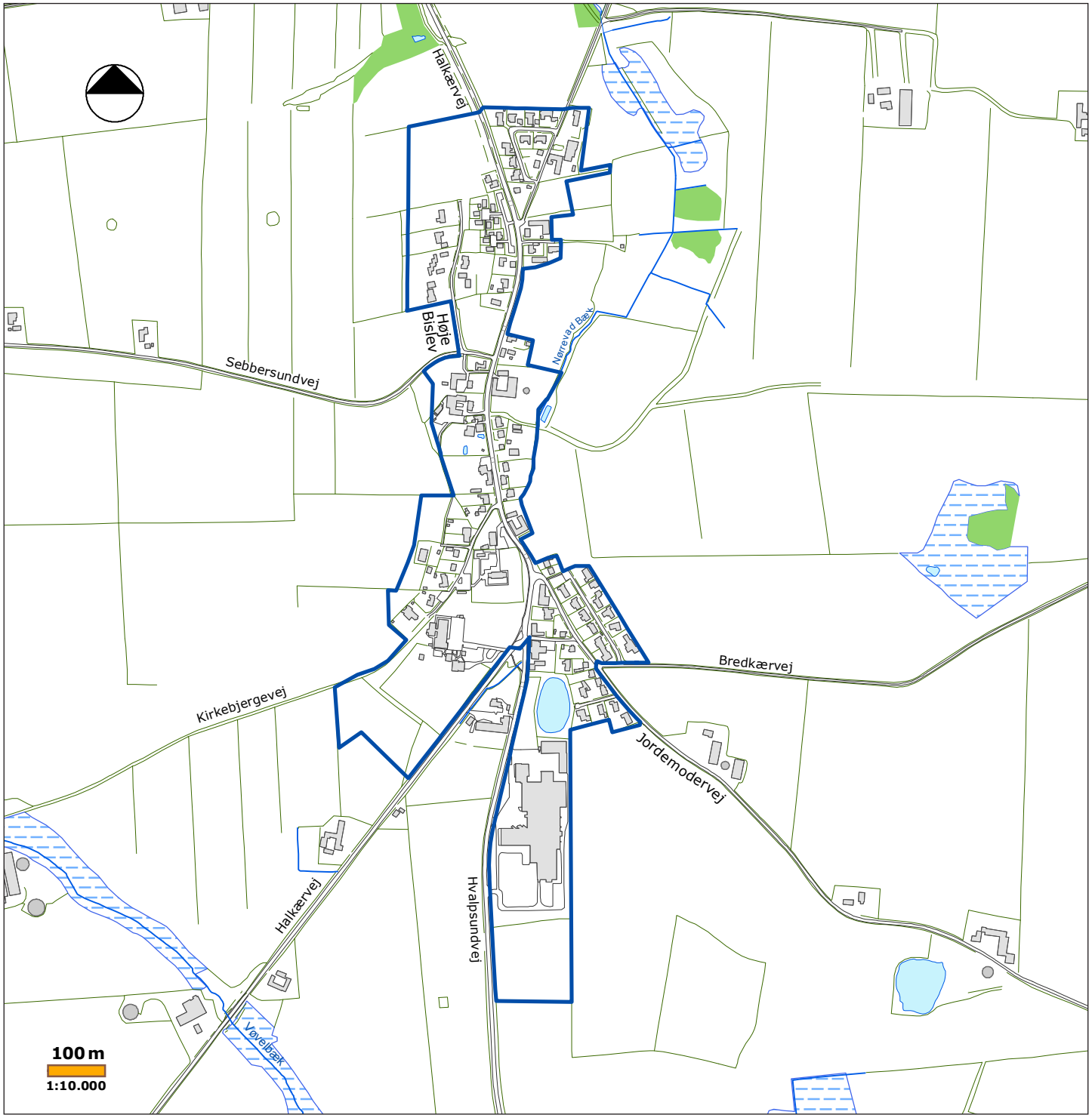
Mål 1:1000 i A4-format

1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm

Aalborg Kommune · Teknik- og Miljøforvaltningen · 19.9.2012

Oversigtskort
Lokalplan 10-2-101

Boliger m.v., Bislev by, Bislev



7.4.2011 Lokalplanskabelon InDesign

Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan & Byg

Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby

Tlf. 9931 2000

www.aalborgkommune.dk
plan.byg@aalborg.dk