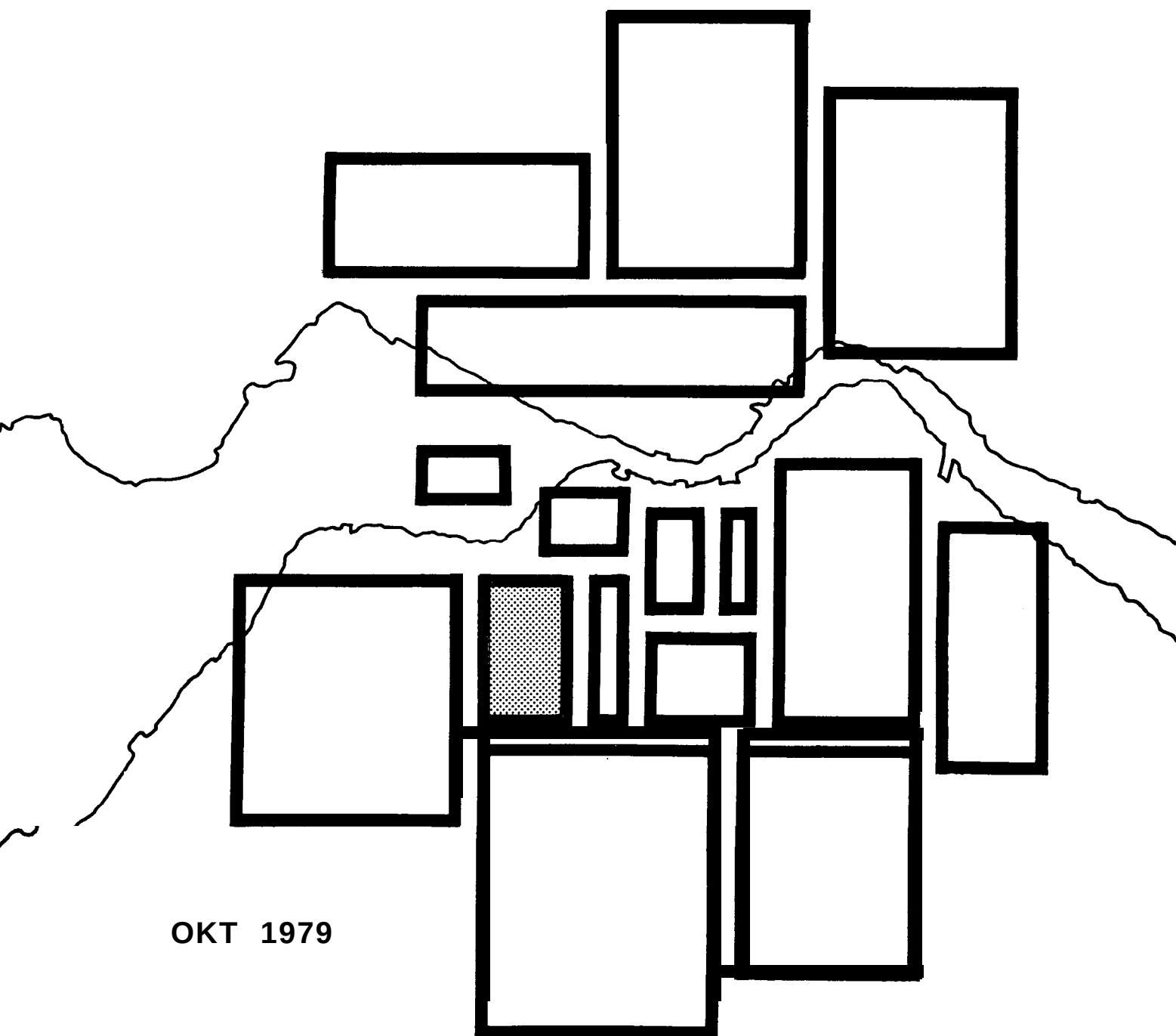


LOKALPLAN

05-005

RIEKKEHUSE - FILLIPPAVEJ

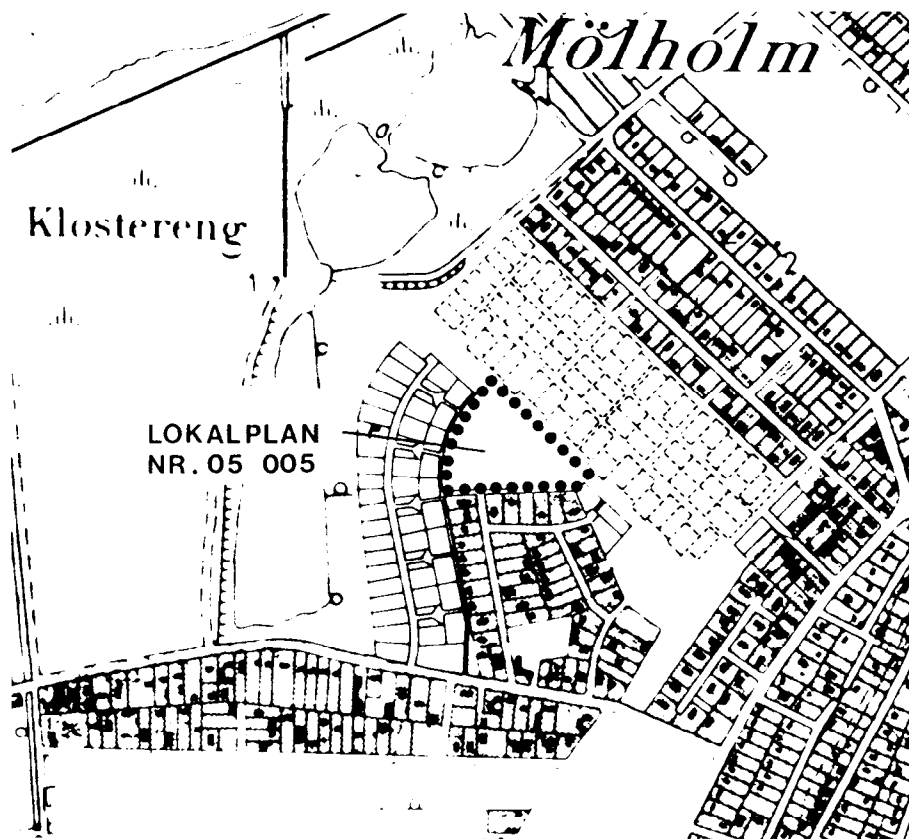
AALBORG
KOMMUNE
MAGISTRATENS
2. AFDELING



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

<u>REDEGØRELSE</u>	Side
Lokalplanens baggrund og område	1.
Lokalplanens forhold til øvrig planlægning	1.
1. Kommunens § 15-rammer	
2. Generalplan for Aalborg kommune	
3. Dispositionsplanlægning	
4. Kommunens spildevandsplan	
Lokalplanens indhold	3.
Lokalplanens retsvirkninger	3.
Udsnit af dispositionsplan - Vestbyen	4.
 <u>LOKALPLAN</u>	
1. Lokalplanens formål	1.
2. Lokalplanens område	1.
3. Områdernes anvendelse	1.
4. Udstykninger	2.
5. Vej- og stiforhold	2.
6. Ledningsanlæg	2.
7. Bebyggelsens omfang og placering	2.
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	3.
9. Ubebyggede arealer	3.
10. Betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse	4.
11. Ejerlaug	4.
Vedtagelsespåtegning	
Bilag nr. 1	
Bilag nr. 2	
Bilag nr. 3	

REDEGØRELSE



Lokalplanens baggrund og område

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af tanker om at fastlægge arealanvendelsen til rækkehuse samt at udlægge areal til fælles grønt område.

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af den etablerede sti på østsiden af udstykningen ved Gravenstenvej, mod syd af nordsiden af udstykningen langs Guldborgvej og mod nordøst af tracéen til den projekterede overordnede spildevandsledning til Aalborg Renseanlæg Vest. Områdets afgrænsning er vist på udsnit af dispositionsplan - Vestbyen side 4.

Lokalplanens forhold til øvrige planlægning

1. Kommunens § 15-rammer.

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

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens § 15-rammer og udgør en del af rammernes område 101 i centraldistriktet.

For område 101 anføres i rammerne,

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner, varmecentral og lignende samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- at Bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 25, samt at der iøvrigt ikke åbnes mulighed for, at Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom til parcelhusformål overstiger 25 og til tæt, lav bebyggelse 40,
- at mindst 15% af hvert område anvendes til større, samlede friarealer af forskellig karakter, fælles for det pågældende område,
- at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager.

Lokalplanens område er opdelt i områderne A og B. Område A udlægges til tæt, lav bebyggelse med tilhørende fælles friareal, og område B udlægges til fælles friareal for et større område.

Område A er afgrænset således, at Bebyggelsesprocenten under ét ikke overstiger 25, ligesom mindst 15% af området er udlagt til fælles friareal for områdets beboere. Endvidere er det i lokalplanen bestemt, at Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstiger 40, idet bebyggelsesprocenten beregnes af grundens areal incl. en forholdsmæssig andel af friarealet inden for området.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med § 15-rammerne for området.

2. Generalplan for Aalborg kommune.

I Aalborg kommunes generalplan, som blev vedtaget af byrådet i januar 1974, er området udlagt til boligområde incl. fællesanlæg.

3. Dispositionsplanlægning.

I den byplanmæssige analyse af de fire alternative linieføringer af Vestvejen kaldet "Lindholm, Vestbyen, Hasseris" er den del af området, der ligger i forlængelse af Filippavej, udlagt som boligområde, mens den østlige del af arealet er udlagt som rekreativt areal med skovplantning som vist på "udsnit af dispositionsplan - Vestbyen" side 4.

I dispositionsplanen består boligområdet af 10 parcelhuse, som i denne lokalplan foreslås ændret til 21 rækkehuse.

4. Kommunens spildevandsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan, og er beliggende i et område, som skal separatkloakeres, d.v.s. spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning.

Ved etablering af spildevandsafledning fra bebyggelsen vil man midlertidigt tilslutte det eksisterende spildevandssystem i Filippavej, hvorfra vandet tilledes Limfjorden.

I henhold til kommunens forslag til spildevandsplan påregnes det nævnte spildevandssystem at blive tilsluttet det afskærende ledningssystem til Aalborg Renseanlæg Vest omkring 1980.

Regnvandsafledningen fra bebyggelsen skal ske gennem etablerede ledninger gennem udstykningen langs Gravenstenvej til grøft med udløb i lergrav og derfra til Limfjorden.

Lokalplanens indhold

I lokalplanen fastlægges, at området trafikbetjenes i forlængelse af Filippavej, og at fodgænger- og cykeltrafikken tilsluttes de eksisterende stier.

Lokalplanens område opdeles i områderne A og B.

Ømråde A

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at område A kun må anvendes til boligbebyggelse, nærmere præciseret til rækkehusbebyggelse.

Inden for området åbnes der mulighed for at opføre rækkehuse med tilhørende carporte/garager, og det sikres, at de for bebyggelsen nødvendige fællesanlæg etableres. Endvidere indeholder lokalplanen bebyggelsesregulerende bestemmelser vedrørende bebyggelsesprocent og bygningshøjde.

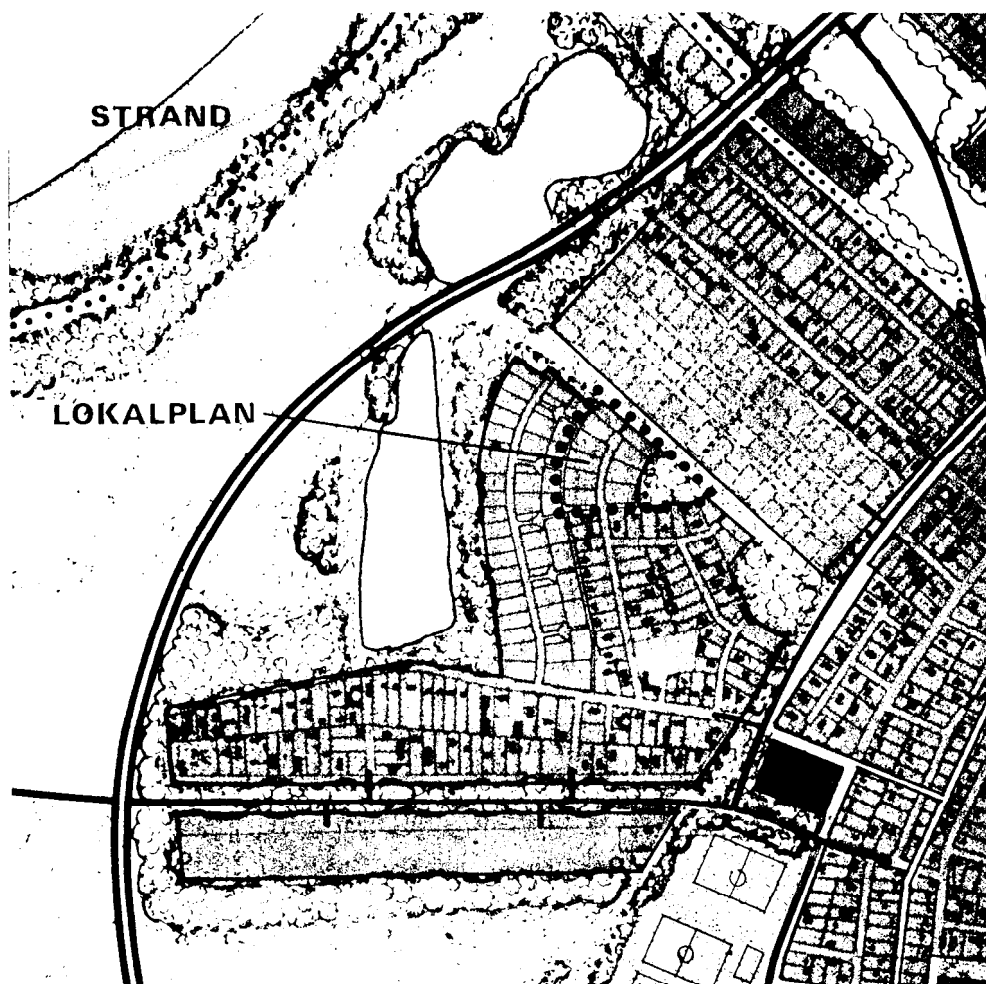
Ømråde B

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at området kun må anvendes som fælles grønt område og rekreativt areal for de omkringliggende bebyggelser, dog med mulighed for opførelse af enkelte mindre bygninger til formål, som er fælles for de omkringboende.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i ørigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen. Aalborg kommune kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.



BILAG 2

UDSNIT AF DISPOSITIONSPLAN - VESTBYEN 1:10.000

LOKALPLAN

AALBORG KOMMUNE

Lokalplan nr. 05-005
for et område nord for Filippavej i Hasseris.

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

1. Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at ændre anvendelsen af et boligområde fra parcelhusbebyggelse til rækkehusbebyggelse, og at fastlægge udstrækningen af fælles friarealer for de omkringliggende bebyggelser.

Det er endvidere lokalplanens formål at sikre, at arealanvendelsen inden for området tilgodeser de overordnede planlægningsdispositioner i bydelen, især med hensyn til trafikforbindelser og beliggenheden af de rekreative områder.

2. Lokalplanens område

- ,/. 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag nr. 1, og omfatter følgende matr. nr.e.:
- 1 du 1 dx, del af 1 g og del af 12 h,
G1. Hasseris by, Hasseris, samt alle parceller, der efter den 22. december 1978 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i følgende områder:
Område A: Boligformål (rækkehuse)
område B: Fælles friareal

3. områdernes anvendelse

3.1 område A

- 3.1.1 området må kun anvendes til boligformål, og bebyggelsen må kun bestå af rækkehusbebyggelse med tilhørende carporte/garager .
- 3.1.2 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.
- 3.1.3 Aalborg kommune kan tillade, at der på ejendommen drives et sådant erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelsesbygninger under forudsætning af,
at erhvervet udføres af den, der bebor den pågældende ejendom,
at det pågældende erhverv efter Aalborg kommunes skøn drives på en sådan måde, at bygningens karakter af beboelsesbygning ikke forandres (herunder ved skilting eller lignende) , og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
at erhvervet ikke medfører ulempe for de omboende,

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

3.1.4 Inden for området kan der efter Aalborg kommunes nærmere godkendelse opføres tekniske anlæg til kvartets forsyning.

3.2 område B

3.2.1 Området udlægges til fælles friareal for lokalplanområdets beboere i forening med beboere fra de på bilag nr. 1 med gråtone viste områder.

4. Udstykninger

4.1 Inden for område A må udstykning kun foretages i overensstemmelse med den på bilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.
./.

5. Vej- og stiforhold

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

Filippavejs forlængelse i en bredde af 9,0 m
Stien a-b i en bredde af 1,5 m
Filippavejs forlængelse afsluttes med vendeplads
med et omfang som vist på bilag nr. 2

5.2 Filippavejs forlængelse og stien c-d skal have skæring i niveau men udformet således, at skæringen fremtræder tydeligt (ved belægningsskift eller lignende).

5.3 Filippavejs forlængelse skal udføres med et tværprofil som følger, regnet fra øst mod vest:

0,5 m rabat, 6 m kørebane, 1 m rabat, 1,5 m sti.

6. Ledningsanlæg

6.1 Ledninger, herunder til vejbelysning, telefon m.v. , må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

6.2 Der skal sikres mulighed for gennemførelse af et afskærende kloakledningsanlæg*) samt en primær detailkloak med en placering og i en bredde som vist på bilag nr. 2 og nr. 3.

7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Område A

7.1.1 Bebyggelsesprocenten for område A må ikke overstige 25 for området som helhed.

*) Den afskærende kloakledning vil blive etableret i områdets nord-østlige side.

suppleret med en forholdsmæssig andel af det fælles friareal.

- 7.1.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn.
- 7.1.4 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.
- 7.1.5 Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,5 m, målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.
- 7.1.6 Beboelsesbygningerne og carporte/garager må kun opføres inden for de på bilag nr. 3 viste byggefelter således, at carporte/garager ikke opføres nærmere skel mod vej end 5,0 m.

7.2 Område B

- 7.2.1 Inden for området må der efter Aalborg kommunes nærmere godkendelse opføres enkelte mindre bygninger til formål, som er fælles for beboere fra område A og de på bilag nr. 1 med gråtone viste områder, under forudsætning af, at det samlede etageareal ikke overstiger 150 m², og at bygningerne gives en udformning og et udseende i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Område A

- 8.1.1 Bebyggelsen skal fremtræde som en helhed, hvad angår farver og materialevalg, og til udvendige bygningssider samt tagplader må ikke anvendes materialer, som efter Aalborg kommunes skøn virker skæmmende.

9. Ubebyggede arealer

9.1 Område A

- 9.1.1 De med signatur for fælles friareal på bilag nr. 2 viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges til fællesareal for bebyggelsen.
- 9.1.2 De på bilag nr. 2 viste fællesarealer skal vedligeholdes som græsklædt og/eller beplantet areal.
- 9.1.3 Beplantningen langs skel og beplantning af det i stk. 9.1.1 nævnte fællesareal skal tilgodese helhedsbilledet, og skal etableres efter en plan godkendt af Aalborg kommune.
- 9.1.4 Udover hegningen mellem de enkelte parcellers haver kan hegning inden for området kun finde sted med Aalborg kommunes særlige tilladelse.

9.2 Område B

9.2.1 Etableringen af beplantning i området må kun udføres i samråd med Aalborg kommune, stadsgartnerens kontor.

10. Betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1 Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal de viste fællesarealer i område A samt hele område B være etableret med græssåning og beplantning.

Taler særlige forhold derfor, kan ibrugtagningstilladelse dog udstedes mod fornøden sikkerhedsstillelse.

10.2 Samtlige nye boliger i område A skal tilsluttes et fælles varmeanlæg. Nye boliger må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

11. Ejerlaug

11.1 Der skal oprettes et ejerlaug med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for område A.

11.2 Ejerlauget skal oprettes senest, når 25% af de udstykkede grunde er solgt, eller når Aalborg kommune kræver det.

11.3 Ejerlauget skal forestå drift og vedligeholdelse af de i afsnit 5, stk. 5.1 nævnte veje og stier samt de i afsnit 9, stk. 9.1.1 nævnte fællesarealer.

11.4 Ejerlaugets vedtægter skal godkendes af Aalborg kommune.

11.5 I forening med ejerlaug for omliggende områder*) skal det i stk. 11.1 nævnte ejerlaug forestå drift og vedligeholdelse af det i afsnit 3, stk. 3.2.1 nævnte område B.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Aalborg byråd, den


Marius Andersen
borgmester


N. O. Horstund
juridisk direktør

*) De nævnte ejerlaug omfatter grundejere inden for de på bilag nr. 1 med gråtone viste områder. Disse ejerlaug vil gennem en servitut eller lokalplan, som tinglyses på ejendommene, blive forpligtet til at deltage i drift og vedligeholdelse af det fælles friareal (område B).

Foranstående lokalplan nr.05--005 er i medfør af kommuneplanlovens § 30 offentligt bekendtgjort den 26. november 1979, fra hvilken dato planen har retsvirkning.

Foranstående lokalplan nr. 05-005 begæres herved tinglyst på de under pkt. 2.1 nævnte matrikelnumre.

Magistratens 2. afdeling, sekretariatet, den $\frac{20}{4}$ 1980
Victor Saabye
 Victor Saabye
 sekr.chef

INDFØRT I DAGBOGEN FOR
 AALBORG BY- OG HERREDSRET

06.05.80 10534 B

LYST

*Advist fra tingbogen
 J.s.v. angår 1 d.t., der
 den 24.11.1978 er indd.
 under 1 d.t. og J.s.v.
 angår 12 h.s. der s.d.
 er indd. under 19.*
[Signature]
 2

10
[Signature]

**Påtegning til lokalplan 05-005
Rækkehuse Filippavej
Tinglyst den 6. maj 1980.**

Lokalplan 05-005 er ophævet for det område, der er omfattet af lokalplan 05-066
Boliger, Filippavej, Mølholm, som er offentligt bekendtgjort den 17. 09. 2003, og begæres
herved ophævet af tingbogen på alle punkter, på nær pkt. 11, som fortsat skal være gældende.

Ophævelsen gælder følgende matrikelnumre:

Gl. Hasseris By, Hasseris

1 du, 1 dy, 1 dz, 1 dæ, 1 dø, 1 ea, 1 eb, 1 ec samt del af
1 ed.

Aalborg Kommune, Teknisk Forvaltning, den 19. september 2003



Thina Wallin Jensen
Afdelingsleder

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

Side: 7

Akt.nr.:
Y 405

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 DU, Gl. Hasseris By, Hasseris
Ejendomsejer: Andelsboligforen. Filippavej 37-63
Lyst første gang den: 06.05.1980 under nr. 999269
Senest ændret den : 23.09.2003 under nr. 89423

Retten i Aalborg den 16.10.2003



Britta Fynbo

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Aalborg

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 8

Akt.nr.:
AS 467

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 DY, Gl. Hasseris By, Hasseris

Ejendomsejer: Bente Lindtofte m.fl.

Lyst første gang den: 06.05.1980 under nr. 999277

Senest ændret den : 23.09.2003 under nr. 89424

Retten i Aalborg den 16.10.2003


Britta Fynbo

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Aalborg

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 9

Akt.nr.:
X 368

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 DZ, Gl. Hasseris By, Hasseris

Ejendomsejer: Marianne Sørensen

Lyst første gang den: 06.05.1980 under nr. 999280

Senest ændret den : 23.09.2003 under nr. 89425

Retten i Aalborg den 16.10.2003


Britta Fynbo

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Aalborg

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 10

Akt.nr.:

BJ 285

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 DÆ, Gl. Hasseris By, Hasseris

Ejendomsejer: Judith Thomsen m.fl.

Lyst første gang den: 06.05.1980 under nr. 999283

Senest ændret den : 23.09.2003 under nr. 89427

Retten i Aalborg den 16.10.2003



Britta Fynbo

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Aalborg

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 11

Akt.nr.:

BJ 286

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 DØ, Gl. Hasseris By, Hasseris

Ejendomsejer: Helle Munkholm Christensen m.fl.

Lyst første gang den: 06.05.1980 under nr. 999286

Senest ændret den : 23.09.2003 under nr. 89430

Retten i Aalborg den 16.10.2003



Britta Fynbo

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Aalborg

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 12

Akt.nr.:

BJ 283

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 EA, Gl. Hasseris By, Hasseris

Ejendomsejer: Hanne Marie Børglum

Lyst første gang den: 06.05.1980 under nr. 999289

Senest ændret den : 23.09.2003 under nr. 89432

Retten i Aalborg den 16.10.2003

Britta Fynbo

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Aalborg

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 13

Akt.nr.:

BJ 284

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 EB, Gl. Hasseris By, Hasseris

Ejendomsejer: Maja Sylvest Svendsen m.fl.

Lyst første gang den: 06.05.1980 under nr. 999292

Senest ændret den : 23.09.2003 under nr. 89433

Retten i Aalborg den 16.10.2003

Britta Fynbo

*** * ***
* * *
* * ***

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

Side: 14

Akt.nr.:
BB 328

Påtegning på byrde

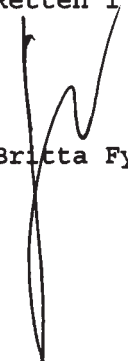
Vedrørende matr.nr. 1 EC, Gl. Hasseris By, Hasseris

Ejendomsejer: Ingelise Ølgaard Jakobsen

Lyst første gang den: 06.05.1980 under nr. 999295

Senest ændret den : 23.09.2003 under nr. 89436

Retten i Aalborg den 16.10.2003


Britta Fynbo

*** * ***
* * *
* * ***

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

Side: 15

Akt.nr.:
Y 405

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 ED m.fl., Gl. Hasseris By, Hasseris

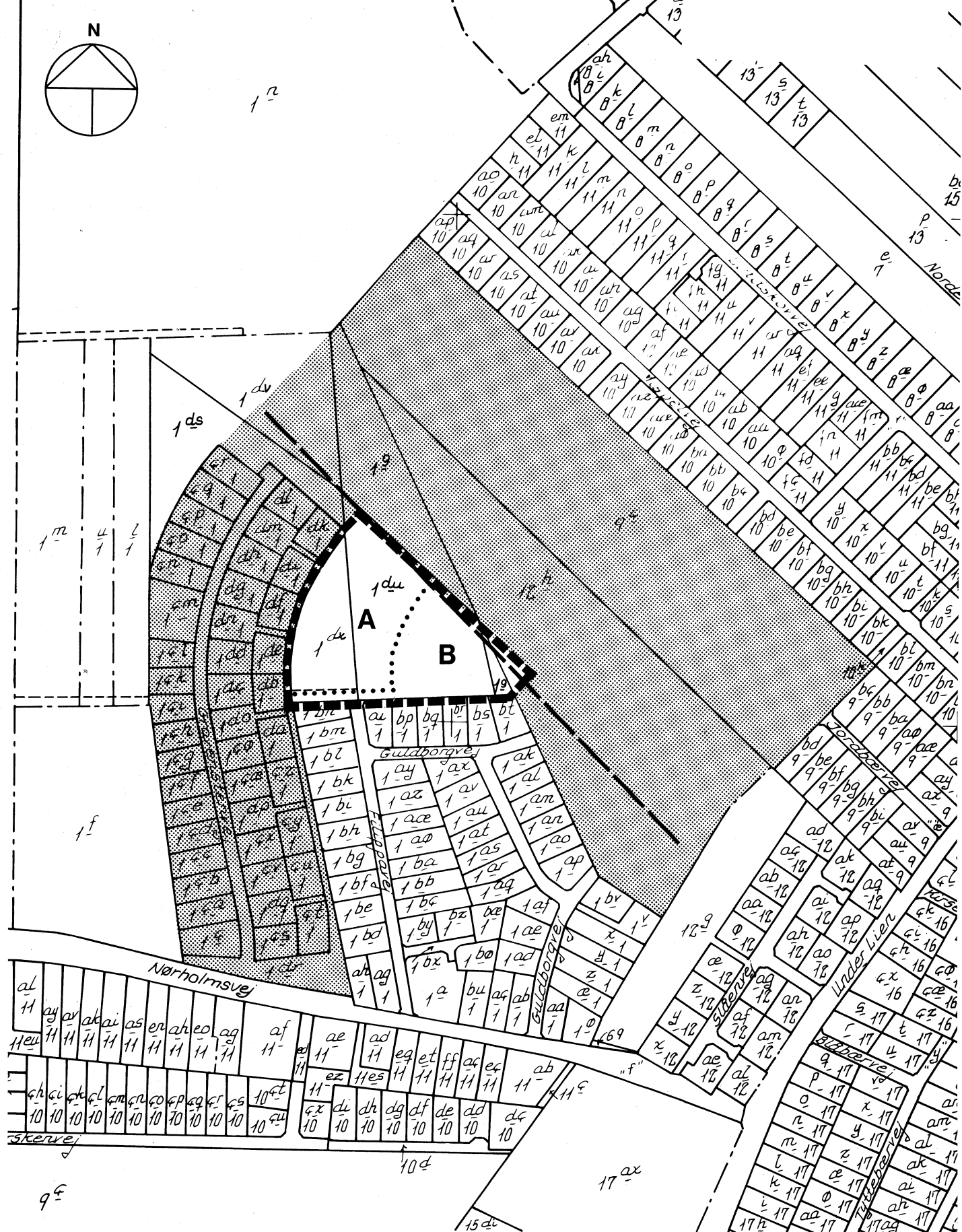
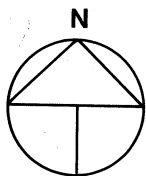
Ejendomsejer: Andelsboligforen. Filippavej 37-63

Lyst første gang den: 06.05.1980 under nr. 999273

Senest ændret den : 23.09.2003 under nr. 89445

Retten i Aalborg den 16.10.2003


Britta Fynbo



SIGNATUR:

■■■■■■ LOKALPLANGRÆNSE

..... OMRÅDEGRÆNSE

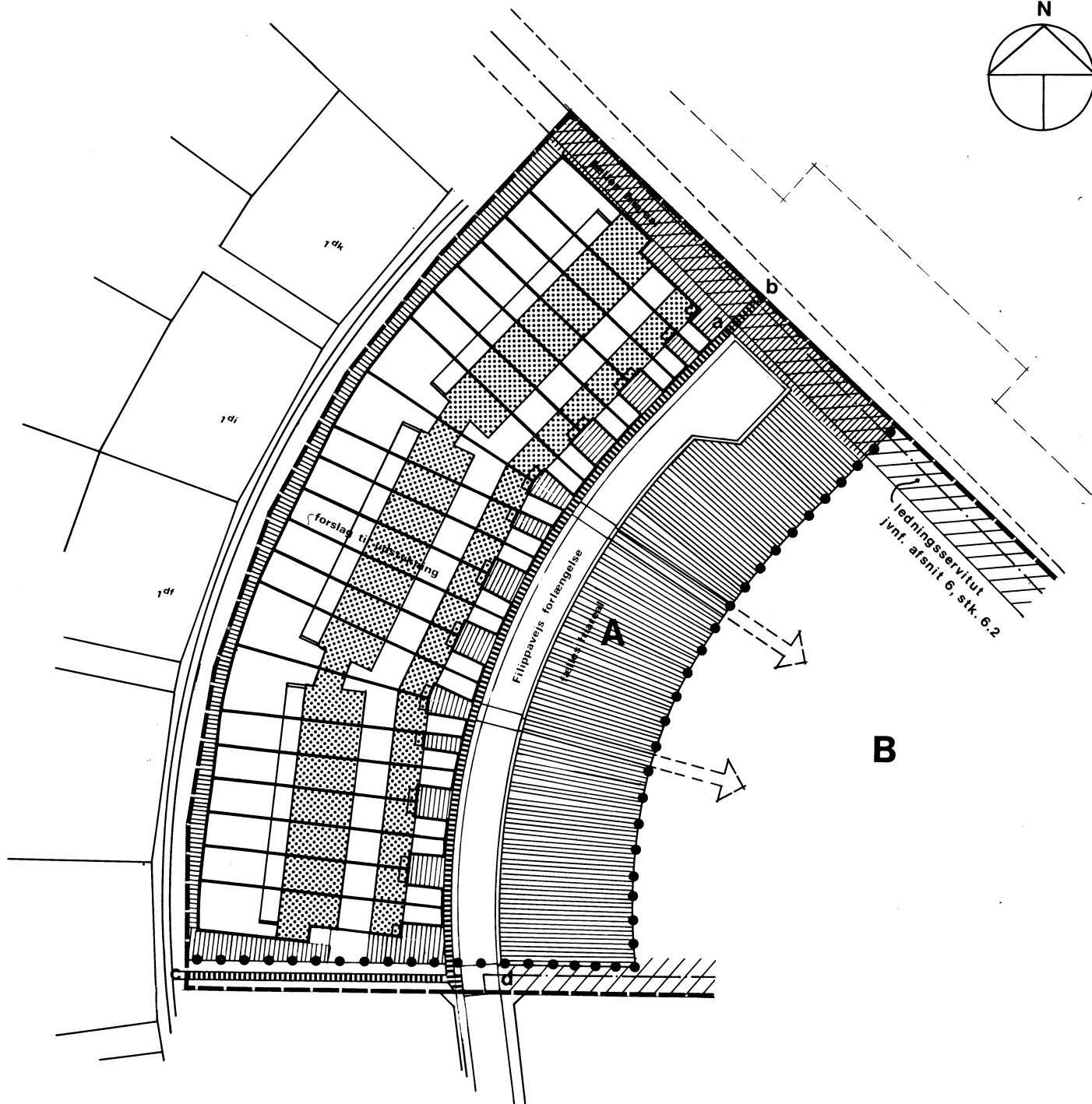
— PROJ. SPILDEVANDSLEDNING

LOKALPLAN 05-005
AALBORG KOMMUNE
PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET

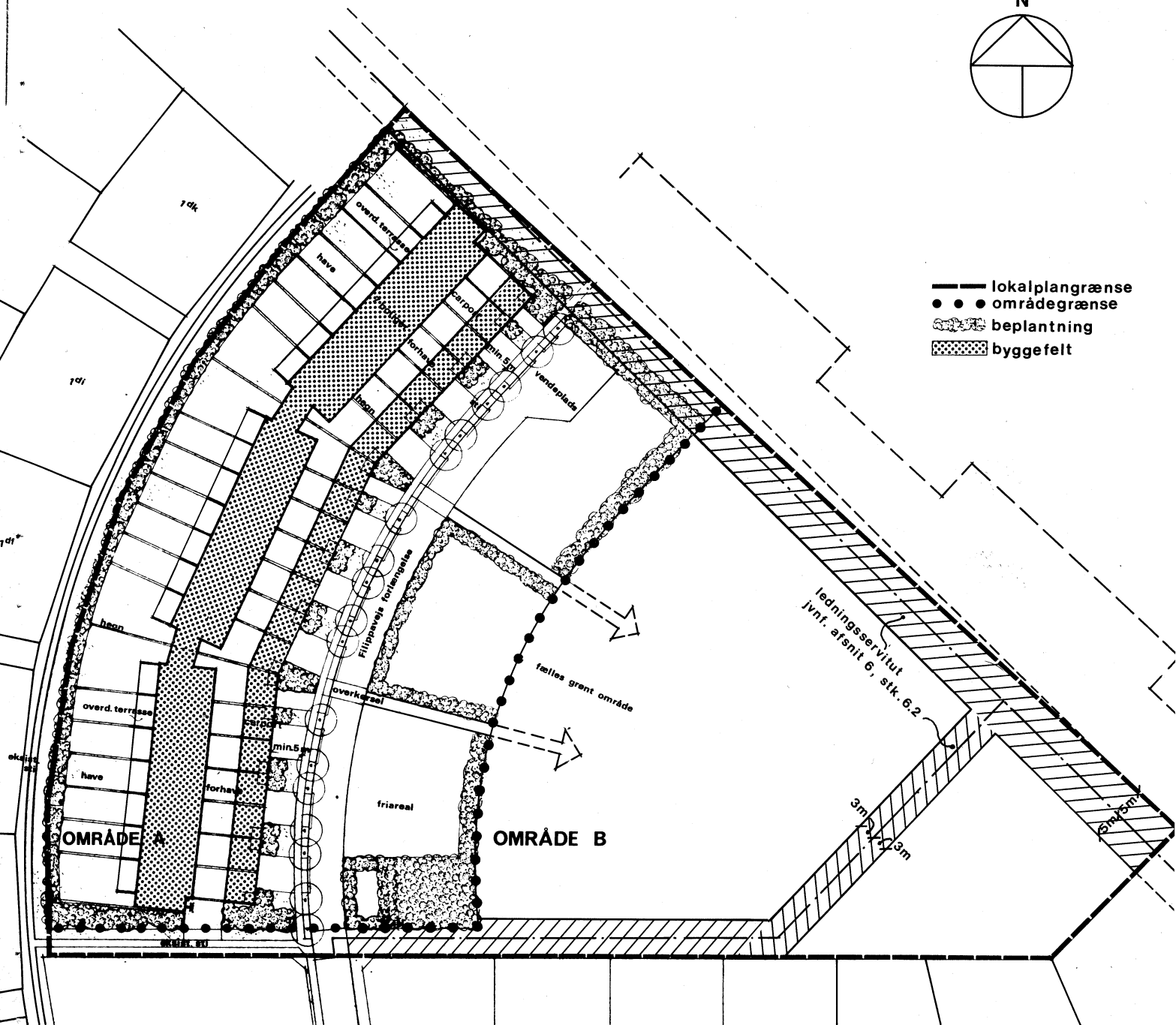
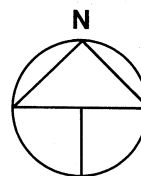
MÅL 1:4000

DATO 22.02.79

BILAG NR. 1



BILAG NR. 2



LOKALPLAN 05-005
AALBORG KOMMUNE
PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET

MÅL 1:1000

DATO 22.02.79

BILAG NR. 3

