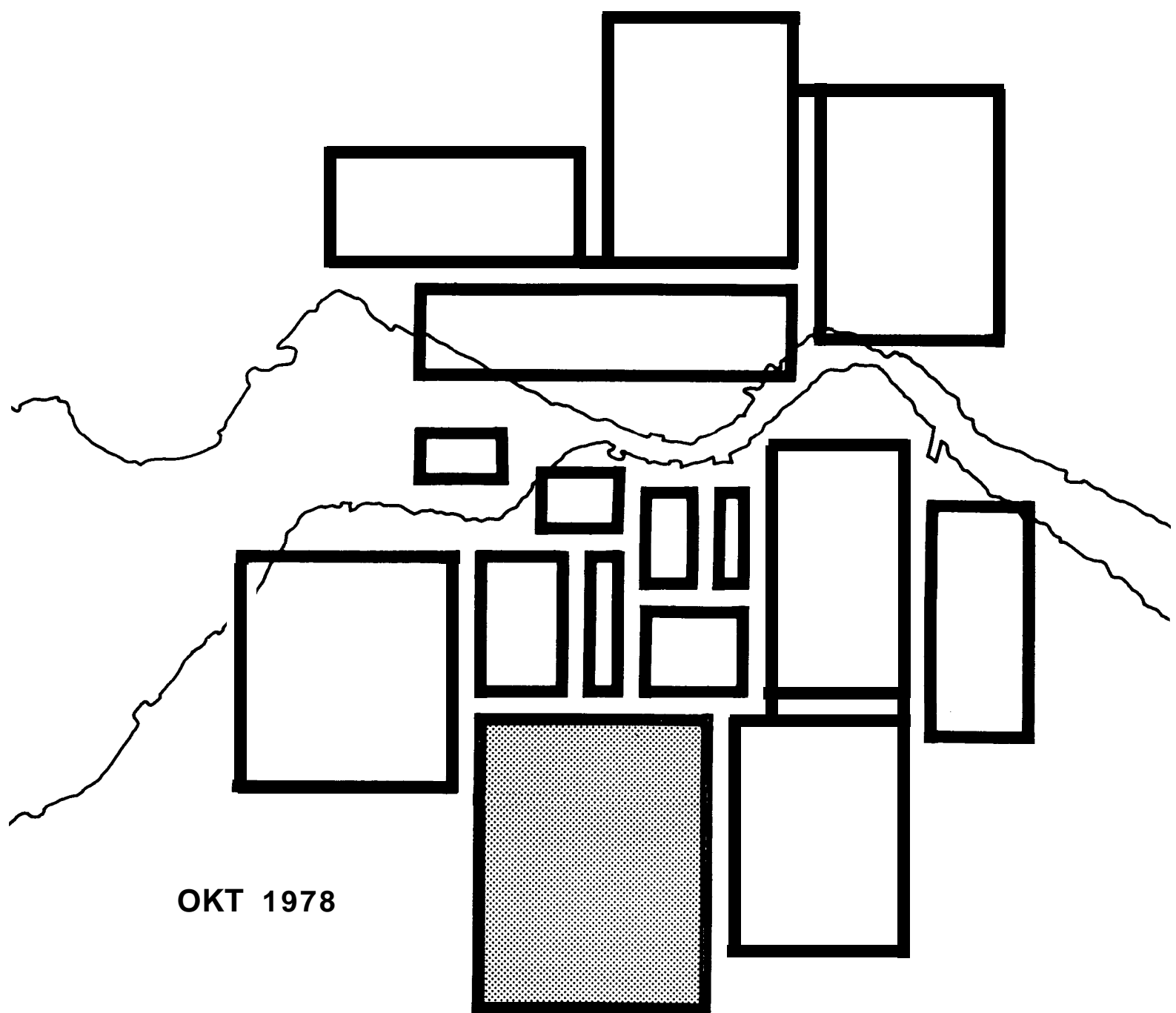




LOKALPLAN 02-002

DEL AF SVENSTRUP SYD

AALBORG
KOMMUNE
MAGISTRATENS
2. AFDELING



OKT 1978

INDHOLDSFORTEGNELSE

<u>Redegørelse</u>	side
Lokalplanens baggrund og område	1
Lokalplanens forhold til øvrige planlægning	1
1) Kommunens § 15-rammer	1
2) Kommunens spildevandsplan	1
3) Dispositionsplan for Svenstrup	2
4) Skole og institutioner	3
Lokalplanens indhold	3
Lokalplanens retsvirkninger	4
Oversigtsplan, 1:10.000	5

Lokalplan

1. Lokalplanens formål	1
2. Lokalplanens område	1
3. Områdets anvendelse	1
4. Udstykninger	2
5. Vej- og stiforhold	2
6. Ledningsanlæg	2
7. Bebyggelsens omfang og placering	3
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	4
9. Ubebyggede arealer	4
10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	5
11. Grundejerforening	5
Vedtagelsespåtegning	
Bilag nr. 1	

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og område

Lokalplan 02-002 er udarbejdet for at sikre, at kommunens beboere får kendskab til aktuelle ønsker om at udstykke og bebygge et område i Svenstrup med parcelhuse og række- ka- dehuse.

Lokalplanområdet, som udgør et ca. 4 ha stort byzoneareal, er beliggende syd for boligområdet Offerlunden, vest for boligområdet Bopladsen og grænser mod vest op til Gl. Vi- borgvej. Lokalplanområdet er vist på skitsen side 5.

Lokalplanens forhold til øvrig planlægning

1) Kommunens § 15-rammer.

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

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens § 15-rammer, og udgør en del af rammernes område 16. Heri anføres bl.a.,

at område 16 skal anvendes til boligformål med tilhørende kollektive anlæg som bøneinstitutioner, skoler, mindre butikker og mindre erhvervstyper, som ikke generer om- givelserne,

at Bebyggelsesprocenten for et område under ét ikke må ov- erstige 30, samt at Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom til parcelhuse ikke må overstige 25 og til tæt lav ikke må overstige 40,

at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager, og

at mindst 25% af området anvendes til større friarealer.

Da man har valgt at udlægge et stort friareal i sammenhæng med den tætte, lave bebyggelse i stedet for at gøre disse ejendomme til tæt, lav bebyggelse forholdsvis store, kan en del af de ejendomme, hvorpå der påføres tæt, lav bebyg- gelse, ikke overholde bebyggelsesprocenten på 40 på ejendom- mens egentlige grundareal. Derfor har man, ved beregning af bebyggelsesprocenten, tildelt en del af fællesarealet de e- jendomme, som er beliggende umiddelbart op til det fælles- areal, som er beliggende midt i området. Dette sker i over- ensstemmelse med bestemmelser i bygningsreglementet.

2) 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.

Afvanding af lokalplanområdet vil ske til et ledningssystem i hovedstien i områdets nordside, hvorfra vandet ledes gen- nem ledninger i Offerlunden-Bopladsen til det afskærende led- ningssystem.

På nuværende tidspunkt tilledes spildevandet Svenstrup renseanlæg, og herfra ledes det rensede vand til Guldbakken. Overfladevandet tilledes nu Kjærs Mølle Å, og det vil man fortsat gøre.

I løbet af 1980 vil der være anlagt en afskærende ledning fra Svenstrup til en pumpestation på et areal ved Norden, hvor Aalborg Renseanlæg vest skal bygges, hvorved spildevandet kan føres til Limfjorden.

3) Dispositionsplan for Svenstrup.

I 1973 vedtog byrådet en dispositionsplan for Svenstrup-Godthåb området i overensstemmelse med Aalborgs generalplan. I dette planlægningsarbejde er det område, som lokalplanforslaget omfatter, foreslået anvendt til boligområde med 11-20 boliger pr. ha, d.v.s. en blanding af åben og tæt, lav bebyggelse.

Endvidere foreslår dispositionsplanen, at Gl. Viborgvej ændres til cykel- og gangsti fra et punkt nord-øst for den nedlagte jernbane med skæring af Runesvinget (når denne vej forlænges mod vest) ude af niveau, d.v.s. bro eller tunnel, og videre mod syd-vest.

Umiddelbart vest for Lokalplanens område, vest for Gl. Viborgvej, anføres i dispositionsplanen, at der kan opføres offentligt institutioner, d.v.s. børnehave, skole eller lignende samt, syd herfor, mindre butikker.

Disse institutioner og butikker tænker man sig skal forsyne den fremtidige befolkning i den syd-vestlige del af Svenstrup med den nødvendige service, idet det er beregnet, at der her kan opføres ialt ca. 680 nye boliger, hvorved antallet af indbyggere bliver af en sådan størrelse, at skole og andet institutionsbyggeri bliver nødvendig i området.

Ved en nøjere planlægning af området mellem Bopladsen, Offerlunden, Runesvinget og Gl. Viborgvej har man foreslået, at der på de tre sider (d.v.s. langs Offerlunden, Bopladsen og ved ændring af Gl. Viborgvej som nævnt ovenfor) anlægges stier, mens området vejbetjenes fra Runesvinget, når denne forlænges mod vest, idet der føres en stamvej midt op i området, som vejbetjener mindre boligområder på begge sider af vejen.

Dette område tænkes bebygget med både parcelhuse og kæderækkehuse efter et princip om, at de enkelte boliggrupper forsynes med lokale, grønne områder samtidig med, at der inden for hele området anlægges et større grønt område, hvor der er plads til boldspil og andre mere arealkrævende friluftaktiviteter, fælles for alle beboerne i området.

Den foreliggende lokalplan er med hensyn til placering af bebyggelse og grønne områder i overensstemmelse med de tanker, som her er skitseret. På nuværende tidspunkt er det dog ikke muligt at etablere den nævnte vejadgang fra Runesvinget til lokalplanområdet, idet Runesvinget endnu ikke er anlagt så langt mod vest, at vejtilslutningen kan finde sted. Anlæg af Runesvingets fortsættelse er af økonomiske grunde udskudt, indtil det bliver aktuelt at bygge de omliggende områder. Placeringen af vejen fra lokalplanens om-

råde til Runesvinget er imidlertid blevet forhandlet med ejeren af det mellemliggende område, og ejeren er indforstået med vejen og dennes placering.

Som en midlertidig løsning på vejproblemet får lokalplanområdet vejadgang til Gl. Viborgvej, som indtil videre bliver opretholdt som vej. Vejens ændring til sti vil således først kunne finde sted, når vejadgangen til Runesvinget kan gennemføres.

4) Skole og institutioner

Indtil den syd-vestlige del af Svenstrup er udbygget med boliger, skole og andre institutioner som nævnt under afsnittet om dispositionsplanen, vil beboerne inden for lokalplanens område høre under distriktet for Højvangsskolen, som ligger nord-vest for lokalplanområdet og i umiddelbar sammenhæng med Oldstien, som er en af hovedstiforbindelserne i Svenstrup-Godthåb området. Højvangsskolen er under udbygning, og er planlagt færdig-udbygget i 1979, ligesom der i området ved skolen påregnes opført et fritidshjem i 1978 og en idrætshal i 1979-80.

Fra lokalplanområdet kan fodgængere og cyklister komme til skole, fritidshjem og idrætshal ad Gl. Viborgvej og Oldstien.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at området kun må anvendes til boligbebyggelse med højst én etage med udnyttet tagetage, og at der skal udlægges fælles grønne arealer, både for lokalplanområdets beboere alene og for lokalplanområdets beboere i fællesskab med andre boligområder. Disse grønne områder udgør mindst 25% af lokalplanområdet.

Bebyggelsen fordeles således, at der placeres kæde- rækkehuse eller lignende i 4 grupper i den nordlige del af området omkring det lokale fællesareal, som udgør ca. 4.000 m². De enkelte huse i hvert af de 4 grupper skal bygges inden for fastlagte grænser på den enkelte grund, og skal i det store og hele være ens, d.v.s. der skal anvendes samme slags materialer til ydervægge og tage, ligesom taghældningen skal være den samme for hvert hus i den enkelte gruppe. I den sydlige del af området placeres parcelhuse.

Disse krav til kæde- rækkehusernes placering og udseende er medtaget i lokalplanen, for at området skal virke harmonisk og pænt.

Et grønt område, som lokalplanens beboere har i fællesskab med andre boligområder er beliggende umiddelbart op til området Bopladsen og er af en størrelse på ca. 6.000 m².

Der udlægges areal til den del af adgangsvejen, som skal give området forbindelse med Runesvinget. Indtil denne forbindelse kan etableres, vil man tillade at et stiudlæg fra Gl. Viborgvej til området anvendes som adgangsvej.

Inden for området udlægges arealer i en bredde af 15 m til vejformål. Det betyder ikke, at kørebanen bliver 15 m bred. Kørebanen skal anlægges forskudt til den ene side, således at der

opstår brede rabatter, som kan bruges til parkering og beplantning. Ved denne foranstaltning vil man søge at undgå parkerede biler på kørebanen.

Langs nordgrænsen udlægges areal til gang- og cykelsti. Denne sti skal indgå i Svenstrup-Godthåbs overordnede stisystem sammen med før omtalte ændring af Gl. Viborgvej til sti. Herved søger man at opbygge et stisystem således, at der trafiksikkert kan cykles og spadseres fra lokalplanområdet til bl.a. naboområderne, til skole og bymidte.

Lokalplanen pålægger områdets beboere pligt til at være medlem af en grundejerforening, som bl.a. skal vedligeholde områdets fællesarealer.

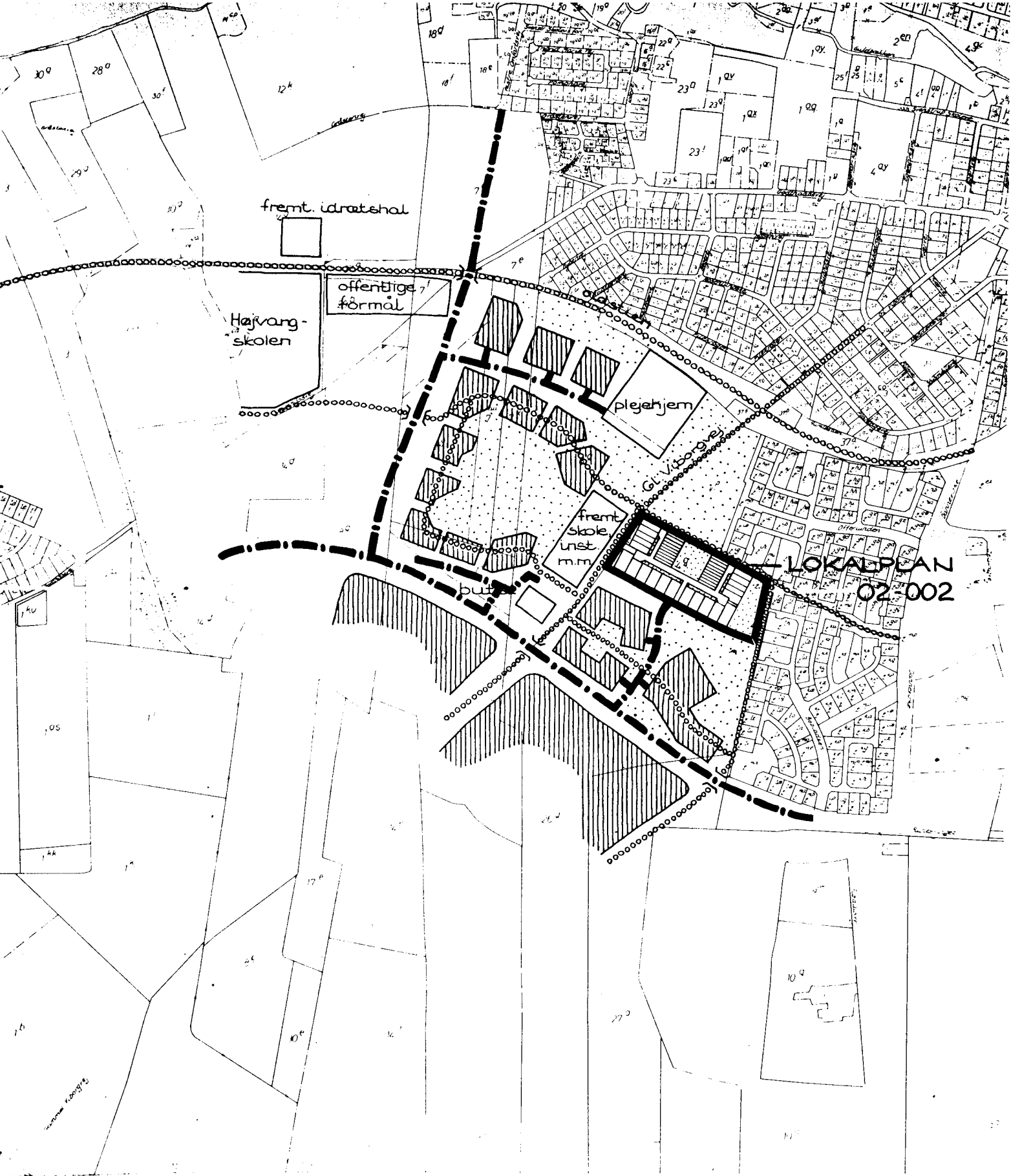
Endvidere skal alle nye boliger inden for området tilsluttes fjernvarmesystemet.

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 med videre, der er indeholdt i planen. Byrådet 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.



SIGNATUR: .

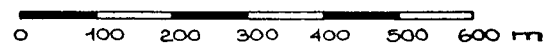
— — — — — fremt. vej

..... hovedsti

▤▤▤▤▤▤▤▤▤▤ grønne områder

▨▨▨▨▨▨▨▨▨▨ fremt. boligområder

OVERSIGTSSKITSE



LOKALPLAN

Lokalplan nr. 02-002
for et område syd for Offerlunden, vest for Bopladsen og øst
for Gl. Viborgvej i
Svenstrup.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975)
fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2,
stk . 1 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at sikre,

- at bebyggelsen i et nyt boligområde kan opføres i afsnit be-
stående af henholdsvis åben, lav og tæt, lav bebyggelse,
- at vejene i området udformes på en sådan måde, at parkering
på vejudlægget ikke generer den køende trafik,
- at der gennem stiudlæg kan tilvejebringes trafiksikre gang-
og cykelforbindelser til det overordnede stinet,
- at der udlægges såvel fælles friarealer for områdets beboere
alene som for beboere inden for et større område, hvori
nærværende lokalplanområde indgår, og
- at der oprettes en grundejerforening, der skal forestå ud-
formning og vedligeholdelse af fællesarealer og anlæg.

2. Lokalplanens område ^{x)}

- ./ 1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede bilag nr. 1, og
omfatter følgende matr. nr.e: 4 q, del af 2 mo og del af 4 p.
Sdr. Svenstrup by, Svenstrup sogn, saint alle parceller, der
efter den 1. marts 1978 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2. Lokalplanens område opdeles i områderne A, B og C som vist
på bilag nr. 1.

3. Områdets anvendelse

- 1. området må kun anvendes til boligformål.
I område A må bebyggelsen kun bestå af åben og lav bebyggelse.
I område B må bebyggelsen kun bestå af række-, kædehuse og
lignende tæt, lav bebyggelse.
- Område C udlægges til fælles opholdsarealer for lokalplanom-
rådets beboere i forening med beboerne fra omliggende områder,
afgrænset og udpeget af byrådet.
- 2. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.
- 3. Inden for området kan opføres transformatorstationer til
kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget
areal, og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og
når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

x) Området er beliggende i byzone.

4. Udstykninger

1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på bilag nr. 1 viste udstykningsplan.

5. Vej- og stiforhold

Udlæg af nye veje mm.

1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på bilag nr. 1.

Vejen A-B i en bredde af 20,0 m.

Vejene C-D, E-F og G-H i en bredde af 15,0 m.

Stierne a-b-c-d, b-e og c-f i en bredde af 6,0 m.

Stierne g-h^{x)} og i-j i en bredde af 10,0 m.

Stierne k-l og m-n i en bredde af 3,0 m.

Vejene C-D, E-F og G-H afsluttes med vendepladser med en udstrækning som vist på bilag nr. 1.

2. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på bilag nr. 1, og der skal sikres de på bilag nr. 1 viste oversigtsarealer.

3. Tilslutning af vejene E-F og G-H til vejen C-D må kun etableres som overkørsel over kantsten.

4. Til vejen A-B må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.

5. Til nordsiden af vejen C-D må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme i underområde B₁, B₂, B₃ og B₄.

Byggelinier

6. Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejskel, således som vist på bilag nr. 1:

sydsiden af vejen C-D	5,0 m
vejen E-F	5,0 m
vejen G-H	5,0 m

Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

Parkeringsforhold

7. Der skal indrettes fælles parkeringspladser vinkelret på kørebanen langs vejene E-F og G-H med en placering og i et antal i princippet som vist på bilag nr. 1.

6. Ledningsanlæg

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

x) Indtil der fra lokalplanområdet kan etableres vejtilslutning til fordelingsvejen Runesvinget syd for området, er det tilladt at benytte stien g-h som midlertidig vejadgang til området. Lokalplanområdet har således midlertidig vejtilslutning til vejen Gl. Viborgvej.

7. Bebyggelsens omfang og placering

Område A

7. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25, beregnet af grundens nettogrundareal.

2. Beboelsesbygninger på de på bilag nr. 1 med markering som p.c. 1 og p.c. 2 viste ejendomme må ikke opføres nærmere skel mod stierne g-h og i-j end 7,0 m, således som vist på bilag nr. 1.

3. Såfremt bebyggelsen opføres med kalder, kan byrådet kræve bebyggelsen placeret således på grunden, at der i forhold til den omliggende bebyggelse opnås en god helhedsvirkning i området.

Område B

4. Inden for hvert af de på bilag nr. 1 viste fire underområder af område B (B₁, B₂, B₃ og B₄) må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40, beregnet af grundens nettogrundareal. For ejendomme inden for område B₂ og B₃ medregnes 150 m af fællesarealet til grundarealet.

5. Beboelsesbygninger må kun opføres inden for de på bilag nr. 1 med skravering viste byggefeltter.

Område A, B og C

6. Inden for de på bilag nr. 1 med signatur for fællesareal viste områder må efter byrådets nærmere godkendelse opføres enkelte mindre bygninger til formål, som er fælles for beboerne under forudsætning af, at det samlede etageareal ikke overstiger 200 m², og at bygningerne gives en udformning og et udseende i overensstemmelse med den ørige bebyggelse.

7. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

8. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.

9. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 50°.

10. Garager, carporte og lignende må ikke opføres nærmere skel mod vej end 5 m, og endvidere således at der, i forhold til højden af vejarealet ved vejskel, kan etableres en mindst 5,0 m lang strækning med en hældning, som er mindre end 1:20.

9. Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
2. Til udvendige bygnings sider må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
3. Til udvendig tagdækning må ikke anvendes grå bølgeplader eller grå plane plader, ligesom der ikke må anvendes blanke og reflekterende tagdækningsmaterialer.
4. Inden for hvert underområde af tæt, lav bebyggelse (B_1 , B_2 , B_3 og B_4) skal bebyggelsen have et ensartet udseende med hensyn til ydervægsmaterialer, tagdækningsmaterialer og taghældning.

9. Ubebyggede arealer

Område A

1. Hegning med permanent hegn mellem den under afsnit 5 stk. 6 fastlagte byggelinie langs vejen C-D og vejskel må ikke finde sted.

Område A og B

2. De på bilag nr. 1 med signatur for fællesareal viste arealer udlægges som fælles opholdsareal for lokalplanområdets beboere.
3. Beplantning langs skel mellem det under stk. 2 fastlagte areal og vejen C-D må kun ske med én række løvtræer, som ikke må plantes nærmere vejskel end 0,5 m.
4. Langs skel mellem det under stk. 2 fastlagte areal og stien b-c udlægges areal til et 5 m bredt beplantningsbælte, som vist på bilag nr. 1. Beplantningen må kun bestå af en blanding af bjergfyr og birk. Det er tilladt at gennembryde beplantningsbæltet for adgang mellem fællesarealet og stien.

5. Hegn i syd-østskel mellem underområde B_2 og det i stk. 2 fastlagte område samt hegn i syd-vestskel mellem underområde B_3 og det i stk. 2 fastlagte område må kun etableres som levende hegn i form af en hækbeplantning, plantet i skellinie, og hegnet skal afbrydes for adgang fra stierne k-l og m-n til fællesarealet, som vist på bilag nr. 1. Hegnet må ikke vedligeholdes i større højde end 1,5 m, og skal holdes nedklippet til denne højde, og skal iøvrigt fremstå i samme højde.

Område C

6. Langs områdets østside og syd for stien a-d udlægges areal til et 5 m bredt beplantningsbælte som vist på bilag nr. 1. Beplantning må kun etableres på grundlag af en af Aalborg kommune godkendt beplantningsplan. Det er tilladt at gennembryde beplantningsbæltet for adgang mellem området og stierne.

Område A, B og C

1. Hegn og beplantninger, som ikke er omfattet af bestemmelserne i stk. 1, 3, 4, 5 og 6 må både i vejskel, stiskel og skel mod fælles opholdsarealer kun etableres med levede hegn. Disse hegn må ikke plantes nærmere end 0,3 m fra skellinien og således, at beplantningen til enhver tid kan holdes inden for skellinien.

8. Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med byrådets tilladelse.

10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

1. Før ny bebyggelse inden for område B tages i brug, skal der være etableret parkeringsarealer i overensstemmelse med bestemmelserne herom i afsnit 5 stk. 7.

2. Før den sidste bebyggelse i underområderne B₂ og B₃, regnet undet ét, tages i brug, skal det under afsnit 9 stk. 2 fastlagte areal afrettes og tilsås med græs, ligesom de under afsnit 9 stk. 3, afsnit 9 stk. 4 og afsnit 9 stk. 5 fastlagte beplantninger skal være etablerede.

3. Før den sidste bebyggelse i underområde B₄ tages i brug skal det i afsnit 3 stk. 1 fastlagte område C afrettes og tilsås med græs, ligesom den i afsnit 9, stk. 6 fastsatte beplantning skal være etableret.

4. Samtlige nye boliger inden for Lokalplanens område skal tilsluttes fjernvarmeanlægget. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

11. Grundejerforening

1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 25% af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.

3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i afsnit 5, stk. 1 nævnte veje og stier, de i afsnit 9, stk. 3 og afsnit 9, stk. 4 nævnte beplantninger, vedligeholdelsespligt m.v. overfor det i afsnit 9, stk. 5 nævnte hegn på siden mod fællesarealet, samt forestå indretning, drift og vedligeholdelse af de i afsnit 9, stk. 2 nævnte fællesarealer.

4. I forening med grundejerforeninger for omliggende områder, afgrænset og udpeget af byrådet, skal grundejerforeningen forestå indretning, drift og vedligeholdelse af det ved område C fastlagte fællesareal, og vedligeholdelse af den i afsnit 9, stk. 6 nævnte beplantning.

5. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

Vedtagelsespåtegning.

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner har byrådet i sit møde den 13. november 1978 endeligt vedtaget foranstående lokalplan.

AALBORG BYRÅD, den 16. november 1978.

Stavins Andersen

N. O. Herslund

N. O. Herslund
juridisk direktør

Foranstående lokalplan nr. 02-002 begæres herved tinglyst på de under pkt. 2.1 nævnte matrikelnumre.

Magistrates 2. afdeling, sekretariatet, den . . .

M. Dahl

M. Dahl
fm.

Indført i dagbogen for
Aalborg by-og herredsret

05.1.79 00384 C

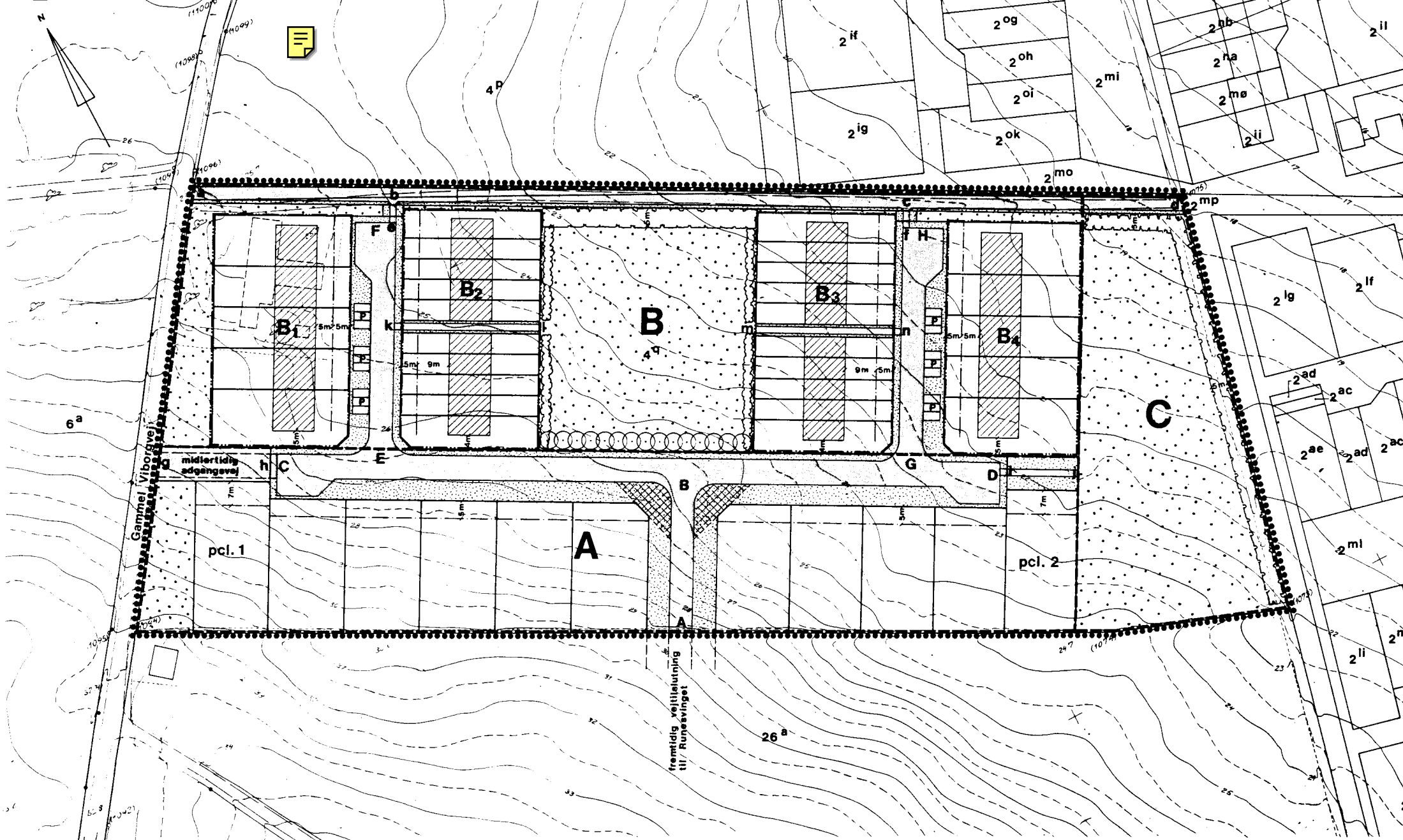
LYST på matr. nr.

4 g, 2 m og 4 p 1 ds skematrikel.

Andersen

ep

Nærværende lokalplan nr. 02-002 er i medfør af kommuneplanlovens § 30 offentligt bekendtgjort den 6. december 1978.



SIGNATUR:

- LOKALPLANGRÆNSE
- OMRÅDEGRÆNSE
- UNDEROMRÅDEGRÆNSE
- ▨ BYGGEFELT
- BYGGELINIE
- ▨ OVERSIGTSAREAL

- ▨ FÆLLESAREAL
- ▨ VEJ/STI M. RABAT
- ▨ PARKERING
- ▨ BEPLANTNINGSBÆLTE
- STAMMEDE TRÆER
- HÆK

LOKALPLAN 02-002
AALBORG KOMMUNE
PLANLÆGNINGSEKRETARIATET
 DEN 27. SEPT. 1978
 KORTBILAG NR. 1