LOKALPLAN 02-036

BOLIGOMRÅDE M.M. VED RUNESVINGET/GL. VIBORGVEJ

SVENSTRUP SYD



AALBORG KOMMUNE

TEKNISK FORVALTNING

JUNI 1998

§

Vejledning

En lokalplan fastlægger bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, stier, veje o.s.v. skal anvendes, placeres og udformes inden for et bestemt område.

Lokalplanen består af en **redegørelse** (grå sider) og **lokalplanbestemmelserne** (hvide sider) med vejledende forklaringer.

I redegørelsen fortælles kort om de eksisterende forhold inden for og omkring lokalplanområdet samt om, hvordan lokalplanen forholder sig til den øvrige planlægning.

Lokalplanbestemmelserne er bindende. **Illustrationer** samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne.

Efter **Planloven** har Byrådet pligt til at udarbejde en lokalplan,

- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse
- inden større byggeri, anlægsarbejde eller udstykning kan sættes igang.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere omtalt i lokalplanen.

Yderligere oplysninger

Aalborg Kommune,Teknisk Forvaltning,

By- og Boligafdelingen

Vesterbro 14, Postboks 765,

9100 Aalborg

Telefon 99 31 31 31

Forsidefoto viser lokalplanområdet set fra Runesvinget.

Indholdsfortegnelse
Lokalplan 02-036

Boligområde m.m. ved Runesvinget/Gl. Viborgvej, Svenstrup Syd



Redegørelse (grå sider)

Lokalplanens formål 1
Lokalplanområdet 2
Lokalplanområdets omgivelser 2
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning 3
- Kommuneplanen 3
- Vej- og trafikplanen 3
- Bolig- og befolkningsprognose 4
- Skole og institutioner 4
- Tekniske anlæg 4
- Miljøforhold 4

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder 5

Lokalplanen (hvide sider)

0. Indledning 1
1. Formål 2
2. Område og zonestatus 2
3. Arealanvendelse 2
4. Udstykning 3
5. Bebyggelsens placering og omfang 3
6. Bebyggelsens udseende 3
7. Ubebyggede arealer 4
8. Veje, stier og parkering 5
9. Tekniske anlæg 5
10. Miljø 5
11. Grundejerforening 6
12. Betingelser for at ny bebyggelse må tages i brug 6

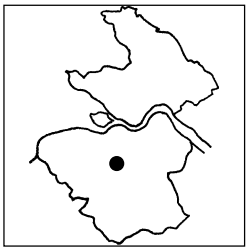
Retsvirkninger 7
Vedtagelse 7

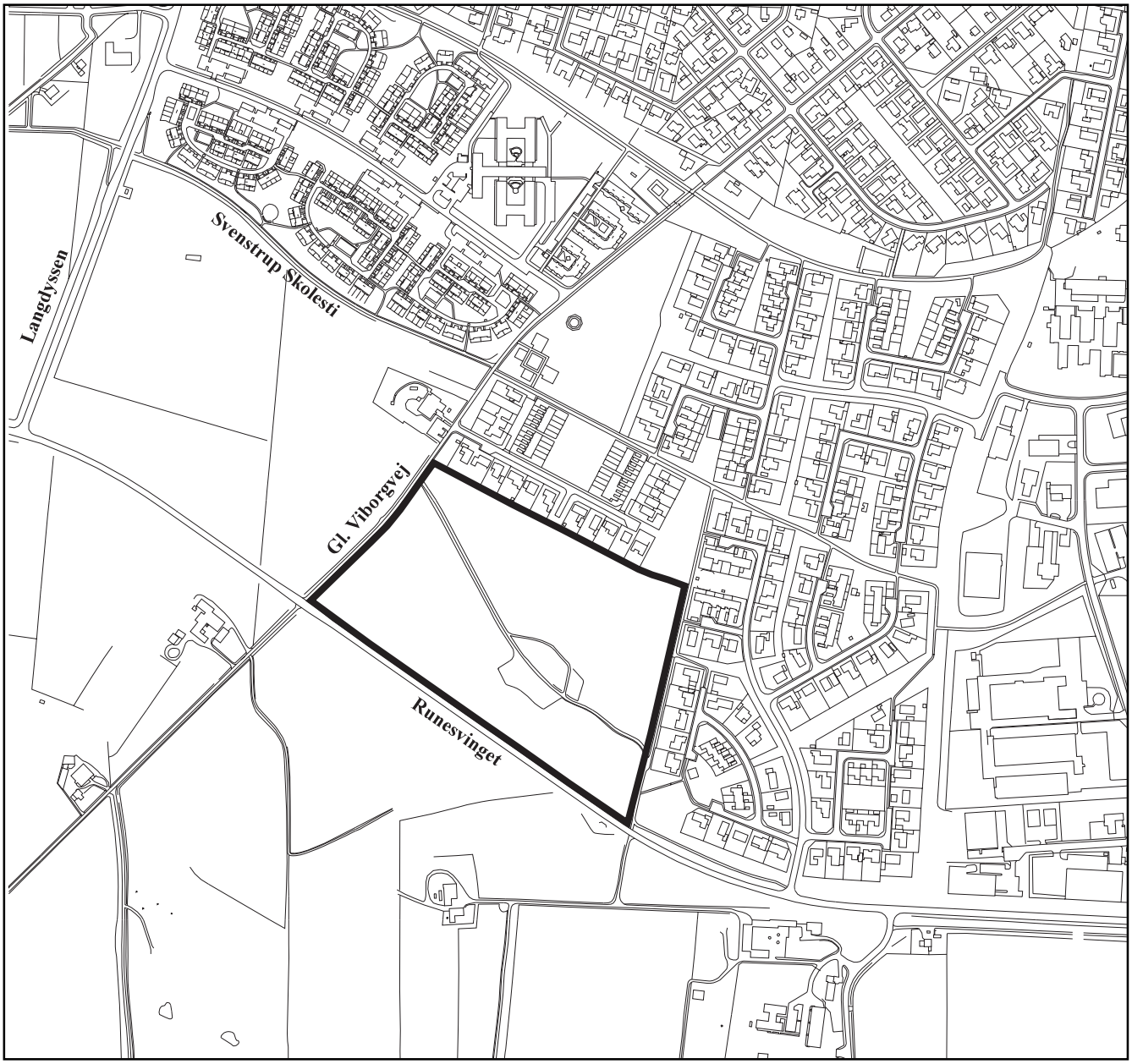
Bilag

Matrikelkort ..... bilag nr. 1
Arealanvendelse ..... bilag nr. 2
Illustrationsplan ..... bilag nr. 3
Erhvervskategorier ..... bilag nr. 4
Støj fra trafik ..... bilag nr. 5

Redegørelse
Lokalplan 02-036

Boligområde m.m. ved Runesvinget/Gl. Viborgvej, Svenstrup Syd





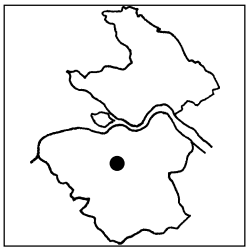
Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanens formål

Lokalplanen skal gøre det muligt at etablere et nyt boligområde i den sydlige del af Svenstrup inden for hvilket, der kan opføres ca. 80 boligenheder fordelt på 4 mindre grupper. Mellem boliggrupperne skal lokalplanen sikre, at der etableres grønne kiler, der sikrer kik i landskabet.

Inden for området kan der opføres åben-lav bebyggelse (fritliggende huse) eller tæt-lav bebyggelse (række-, kæde-, klyngehusbebyggelse) opført i én etage med udnyttelig tagetage.

Adgangen til lokalplanområdet skal ske fra Gl. Viborgvej.



Redegørelse
Lokalplan 02-036

Boligområde m.m. ved Runesvinget/Gl. Viborgvej, Svenstrup Syd

Den ny bebyggelse inden for området skal følge landskabets træk og området bør udbygges fra vest mod øst. Ny bebyggelse skal opføres inden for de afgrænsede områder. Mellem områderne skal der anlægges fælles grønne friarealer. De grønne friarealer skal ligge som kiler mellem bebyggelsen og skal sikre, at der bliver landskabsudsyn mellem områderne.

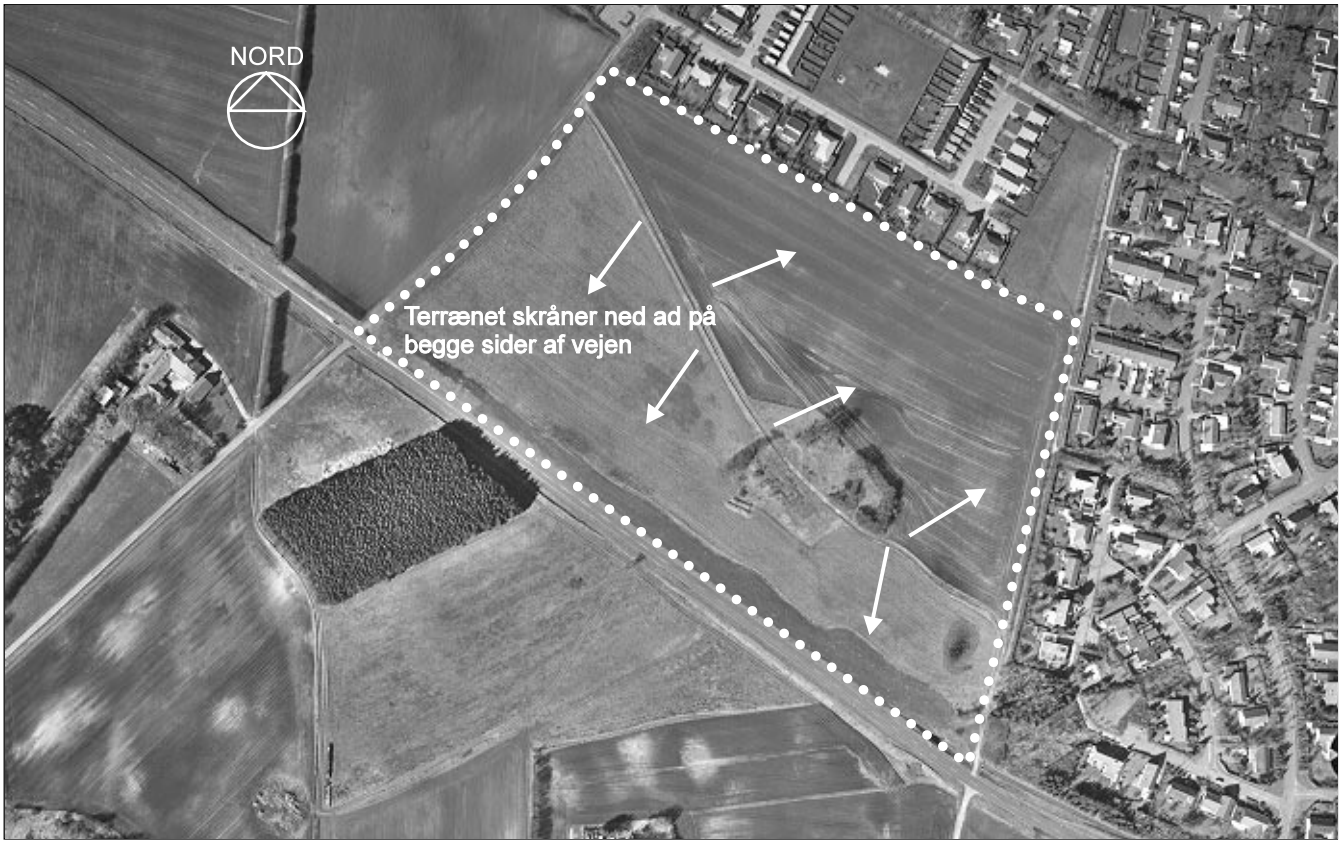
Lokalplanområdet

Lokalplanområdet udgør et ca. 10 ha stort byzoneareal, der ligger i den sydlige del af Svenstrup på grænsen mellem byen og det åbne land. Gennem området løber en smal vej (to hjulspor). Vejen ligger på områdets højderyg, hvorfra terrænet skråner ned på begge sider af vejen. Fra vejen, der ligger i områdets højeste koter, er der en fantastisk udsigt over Aalborg mod nord og over det åbne land mod syd.

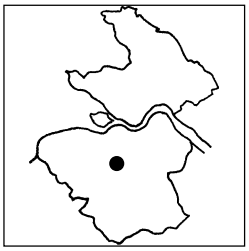
Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger smukt placeret mellem by og land. Mod nord og øst ligger nyere boligområder og mod vest og syd det åbne land. Svenstrup Syd er relativt nyt, idet udbygningen først blev påbegyndt omkring 1974. Svenstrup Syd er overvejende et boligområde med varierede boligtyper, institutioner og rekreative arealer. Mod øst er et større erhvervsområde placeret langs Hobrovej. Svenstrup Syd er langtfra udbygget, der er stadig mulighed for at etablere nye boligområder i kvarteret.

Den østlige del af Svenstrup Syd er tilknyttet Svenstrup Skole, mens den vestlige er tilknyttet Højvangsskolen. Højvangsskolen er via et stinet direkte forbundet med de tilstødende boligområder, så skolebørnene kan komme sikkert til skole uden at skulle benytte trafikvejene.



Lokalplanområdet set fra luften



Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanområdet udgør en del af kommuneplanens rammeområde **B1, Svenstrup Syd**. Inden for dette område er anvendelsen fastlagt til boligformål (åben-lav/tæt-lav bebyggelse/etagehusbebyggelse), offentlige formål (institutioner) og mindre butikker til områdets forsyning.

Kommuneplanens mål for rammeområde **B1** er at sikre, at der sker en fortsat udbygning af området med forskellige boligtyper. Der skal sikres stiforbindelser, samt mulighed for kollektiv trafik gennem område B1. Området grænser op til Runesvinget og derfor skal det sikres, at ny bebyggelse ikke generes af trafikstøj fra denne vej.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.



Den eksisterende grusvej inden for lokalplanområdet

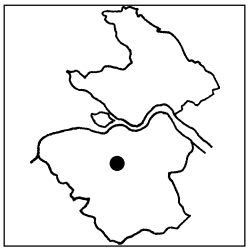
Vej- og trafikplanen

Byudviklingen i Svenstrup-Godthåbområdet er siden begyndelsen af 1970'erne i hovedsagen sket på grundlag af "Dispositionsplan for Svenstrup-Godthåb, 1973". Og det er også denne plans principper der er videreført i kommuneplanen fra 1986. Planen forudsatte, at Gl. Viborgvej skulle ændre status fra at være almindelig trafikvej til i fremtiden at være gang- og cykelsti.

For det aktuelle lokalplanområde ville det betyde, at området skulle vejbetjenes fra den nye vej, Runesvinget syd for området, og at der desuden skulle føres en ny vej fra Runesvinget mod nord gennem lokalplanområdet til bebyggelsen omkring Stendyssen. I lokalplan 02-002 for Stendyssenområdet er der som følge heraf reserveret plads til en vej fra midten af området og mod syd.



Stien langs lokalplanområdet og boligbebyggelsen mod øst



Redegørelse
Lokalplan 02-036

Boligområde m.m. ved Runesvinget/Gl. Viborgvej, Svenstrup Syd

I forbindelse med ønsket om en forbedring af bybusbetjeningen af Svenstrup Syd blev spørgsmålet om Gl. Viborgvejs fremtidige trafikale rolle på ny taget op i 1995. Disse overvejelser resulterede i en beslutning om dels at etablere en busvej med bussluse mellem Runddyssen og Stendyssen, dels at udvide og nyanlægge Gl. Viborgvej på strækningen mellem Stendyssen og Runesvinget. Den sydligste del af Gl. Viborgvej blev hermed fastholdt i sin rolle som almindelig trafikvej, og den var efter etableringen af busslusen nord for Stendyssen nu eneste adgangsvej til bebyggelsen omkring Stendyssen.

Nærværende lokalplan forudsætter, at Gl. Viborgvejs status som trafikvej mellem Runesvinget og Stendyssen fastholdes også i fremtiden. Og det nye planlagte boligområde mellem Stendyssen og Runesvinget er derfor tænkt vejbetjent med en ny adgangsvej med tilslutning til Gl. Viborgvej. Dermed falder den tidligere plan om en ny vej gennem lokalplanområdet fra Stendyssen til Runesvinget bort. Baggrunden for denne disposition er for det første ønsket om, at den nye adgangsvej bliver placeret hensigtsmæssigt i forhold til lokalplanområdets landskab og terræn, og således at vejen giver tilfredsstillende adgang til de enkelte mindre boligområder. For det andet vil området nærmest Runesvinget på denne måde bedst muligt kunne skærmes mod fremtidige støjgener fra trafikken på Runesvinget. En ny nord-sydgående vej fra Runesvinget til Stendyssen ville medføre en yderligere åbning af området mod Runesvinget. For det tredje er vejbetjeningen af det nye boligområde fra Gl. Viborgvej anlægsøkonomisk mere fordelagtig, end hvis der skulle anlægges en ny vej fra Runesvinget til Stendyssen.

Bolig- og befolkningsprognose

I Aalborg Kommunes boligprognose for perioden 1997-2010 er det forudsat, at der i Svenstrup vil blive opført i alt 298 nye boliger. Heraf vil de ca. 75 kunne opføres inden for lokalplanens område.

Skole og institutioner

Skolebørn, der kommer til at bo i den ny bebyggelse inden for lokalplanens område, kan benytte Højvangsskolen, der har undervisning fra børnehaveklasse til 10. klasse. På skolen er der DUS-skolefritidsordning. Endvidere er der i Svenstrup fem daginstitutioner. Aktivitetscenter for ældre ligger centralt placeret i byen og tæt på lokalplanområdet.

Tekniske anlæg

Ny bebyggelse skal tilsluttes eksisterende fjernvarmeanlæg.

Miljøforhold

A. Affaldsdepoter

Aalborg Kommune har ikke kendskab til, at der under lokalplanområdets terræn er deponeret affald, der kan indebære forureningsrisiko for omgivelserne.

Oprydning efter tidligere landbrugsbygninger m.m. skal kontrolleres før grundsalg.

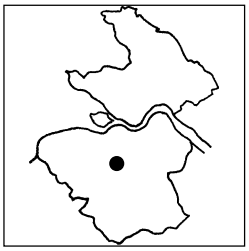
B. Kloakering

Lokalplanens område er omfattet af kommunens spildevandsplan.

Lokalplanområdet skal separatkloakeres, og spildevand skal ledes til rensning på Renseanlæg Vest. Overfladevand fra den nordlige del af området føres til Kjærs Mølle Å, og overfladevand fra den sydlige del af området føres til Guldbækken.

C. Grundvand

Lokalplanens område er beliggende i beskyttelseszonen for vandindvinding, hvorfor grundvandet skal sikres mod forurening.



D. Støj

Ny bebyggelse skal sikres mod støjgener fra Runesvinget. Mellem Runesvinget og bebyggelsen skal der etableres en støjvold. Støjvolden skal beplantes med lav buskbeplantning.

For at sikre et acceptabelt støjniveau i bebyggelsen fastsætter lokalplanen, at bebyggelsen skal udføres på en sådan måde, at det indendørs støjniveau fra vejtrafik ikke overstiger 30 dB(A) i beboelsesrum og 35 dB(A) i kontorer og lignende.

Støjniveauet fra vejtrafikken må ikke overstige 55 dB(A) på udendørs opholdsarealer ved boliger og 60 dB(A) i kontorer og lignende.

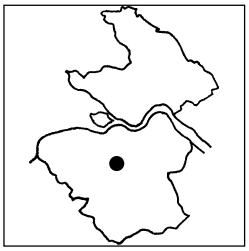
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

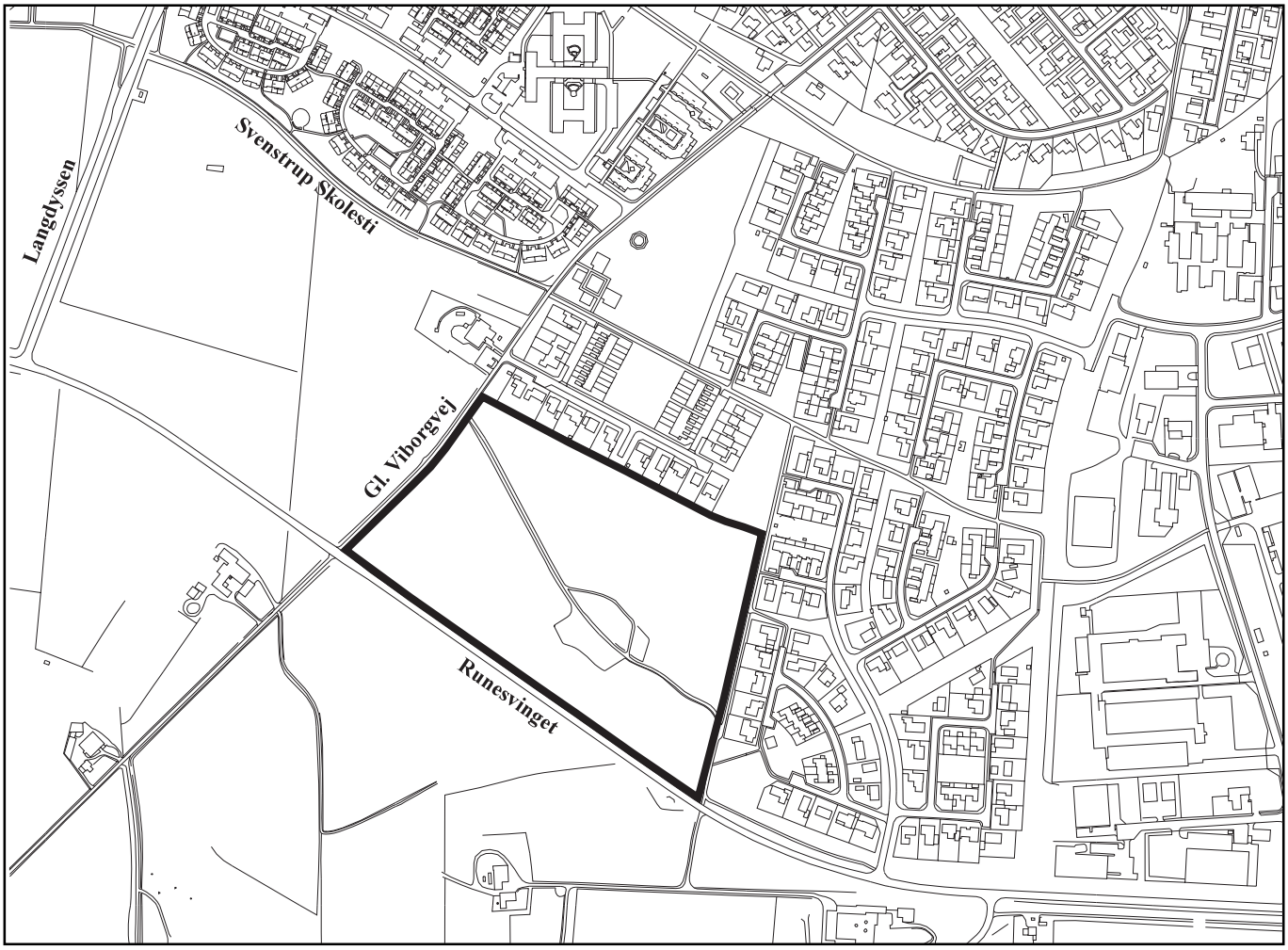
Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdslens sikkerhed og afvikling (se færdselslovens § 100).

***

Planbestemmelser
Lokalplan 02-036

Boligområde m.m. ved Runesvinget/Gl. Viborgvej, Svenstrup Syd





Lokalplanområdets afgrænsning

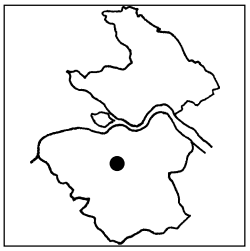
Aalborg Kommune
Lokalplan 02-036

Boligområde m.m. ved Runesvinget/Gl. Viborgvej, Svenstrup Syd

0. Indledning

Lokalplanens bestemmelser er bindende og tinglyses på de ejendomme, der omfattes af lokalplanen.

Tekst skrevet 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 02-036

Boligområde m.m. ved Runesvinget/Gl. Viborgvej, Svenstrup Syd

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre,

at området kan anvendes til boligformål, samt tilhørende fællesanlæg til brug for beboerne,

at nye boliger opføres som åben-lav bebyggelse eller tæt-lav bebyggelse i højst én etage med udnyttelig tagetage,

at ny bebyggelse får et udseende, der med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver tilfører området karakter og identitet,

at fastlægge principper for udstykning af lokalplanområdet,

at sikre grønne arealer mellem bebyggelserne.

2. Område og zonestatus

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og 2.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Sønder Svenstrup By, Svenstrup
26l og 27g**,**

samt alle parceller der efter den 4. februar 1998 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Zoneforhold

Lokalplanens område ligger i byzone.

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse

* Boliger (åben-lav/tæt-lav bebyggelse)
* Institutioner#
* Rekreative formål
* Tekniske anlæg

Institutioner, kun ældreboliger og ældreinstitutioner.

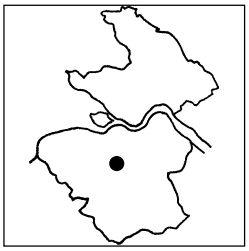
Inden for området kan der indrettes lokaler eller opføres bygninger (fælleshuse, redsskabsskure, cykelskure m.m.) til fælles brug for beboerne m.fl. Sådanne anlæg kan anvendes til formål som:

* Klinikker (dog ikke dyreklinik)
* Kontorer
* Service
* Kulturelle formål
* Fritidsformål
* Undervisning

Anvendelsen er specificeret i skemaet: Erhvervskategorier, Bilag 3.

3.2 Anvendelse, tekniske anlæg

Inden for lokalplanens område kan der opføres transformerstationer og andre tekniske anlæg til områdets lokale forsyning. Anlæggene skal placeres og udformes under hensyntagen til bebyggelsen og de ubebyggede arealer.



4. Udstykning

4.1 Mindste grundstørrelser

Ved udstykning til fritliggende parcelhuse med én bolig må den enkelte grund ikke være mindre end 700 m^2.

Ved udstykning til fritliggende parcelhuse med to boliger i hvert hus, samt til helt eller delvis sammenbyggede række-, kæde-, gruppehuse eller lignende må den enkelte grund ikke være mindre end 65m^2.

4.2 Udstykningsplaner

Udstykning af området - helt eller delvis- til fritliggende parcelhuse med én bolig i hvert hus skal foretages som vist i princippet på illustrationsplanen, Bilag 3.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Bebyggelsens placering

Beboelsesbygninger skal placeres i en afstand af mindst 2,5 m fra skel mod vej, sti og nabo.

En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,8 m over terræn.

5.2 Bebyggelsens omfang, nord for stamvejen

Åben-lav bebyggelse (fritliggende parcelhuse med én bolig i hvert hus eller dobbelthuse med to boliger i hvert hus) kan højst opføres med én etage.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6,5 m over et for grunden fastsat eller i forbindelse med byggetilladelsen godkendt niveauplan.

Overkant af kælderdæk må max. være 0,5 m over terræn.

5.3 Bebyggelsens omfang, syd for stamvejen

Åben-lav bebyggelse (fritliggende parcelhuse med én bolig i hvert hus eller dobbelthuse med to boliger i hvert hus) kan højst opføres med én etage med udnyttelig tagetage.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over et for grunden fastsat eller i forbindelse med byggetilladelsen godkendt niveauplan.

5.4 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse (fritliggende parcelhuse og dobbelthuse) må ikke overstige 25.

Bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse må ikke overstige 30.

6. Bebyggelsens udseende

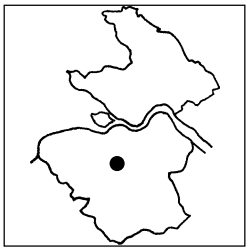
6.1 Udformning

Ny bebyggelse skal i proportioner, facadeudformning, materiale- og farvevalg tilpasses det omgivende bygningsmiljø på en sådan måde, at der efter Aalborg Kommunes skøn opnås en arkitektonisk tilfredsstillende helhedsvirkning i området.

6.2 Overflader og materialer

Ydervægge skal udføres som blank mur i teglsten, der kan vandskures, males eller kalkes.

Delpartier og mindre bygningsdele kan udføres i andet materiale som træ, metal og lignende.



Planbestemmelser
Lokalplan 02-036

Boligområde m.m. ved Runesvinget/Gl. Viborgvej, Svenstrup Syd

6.3 Tage

Tagbeklædning skal udføres med tagsten af tegl, teglignende materiale, eternitskifer eller pap.

Tage skal udføres med en hældning på 15°-50°.

6.4 Mindre bygninger

Mindre bygninger til fælles brug for områdets beboere (redskabshuse, cykelskure, carporte, garager og lignende) kan udføres med ydervægge af træ og tagbeklædning af tagpap.

Tage på sådanne mindre bygninger kan udføres med lille, eventuel ensidig hældning (flade tage).

6.5 Skiltning

Kun almindelig navne- og nummerskiltning er tilladt, yderligere skiltning og reklamering må kun ske efter godkendelse af Aalborg Kommune.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Friarealer

Der udlægges friarealer som vist på bilag 3. Friarealerne er fælles for beboerne inden for lokalplanområdet.

Friarealerne sikres som fælles grønt område. Inden for arealerne kan der indrettes opholdspladser, legepladser m.m. efter en samlet plan godkendt af Aalborg Kommune.

Friarealerne må ikke bebygges eller bruges til parkering, campering eller permanent oplagring af nogen art.

7.2 Terrænregulering m.v.

Der skal udarbejdes en samlet terrænreguleringsplan for udstykningen, der fastsætter et niveauplan for hvert enkelt parcelhus. Planen skal godkendes af Aalborg Kommune.

Terrænreguleringer på mere end ± 0,5 m i forhold til eksisterende terræn (færdigreguleret terræn efter byggeriets fuldførelse), og nærmere skel end 1,0 m, må kun foretages med Aalborg Kommunes tilladelse.

7.3 Belysning

Belysning af veje, stier og opholdsarealer må kun udføres efter en samlet plan, der skal godkendes af Aalborg Kommune.

7.4 Hegning

Hegn i skel mod veje, stier, parkering- og fællesarealer må kun bestå af levende hegn. Levende hegn skal plantes og vedligeholdes, så beplantningen holdes inden for skellinien. Hegnene må ikke overstige 1,80 m. Faste hegn (raftehegn, plankeværk m.m.) må kun opsættes i umiddelbar forbindelse med bebyggelse.

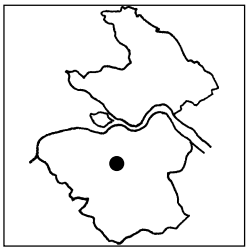
7.5 Udendørs oplag

Udendørs oplag af materialer og lignende herunder også vinteroplagring af både, campingvogne og lignende er ikke tilladt.

7.6 Beplantning og støjvolde

Langs Gl. Viborgvej skal der sikres areal til afskærmende rammebeplantning på en minimum bredde på 10 m, som vist i princippet på bilag 3.

Af visuelle og økologiske grunde skal bebyggelsen afskærmes mod vest af en beplantning, der indeholder 20-40% større træer. Beplantningen vil indramme bebyggelsen og skabe identitet og rumlighed.



I de enkelte parcelhushaver er der ikke plads til større træer, der har lægivende og karakterskabende virkning. Det afskærmende bælte bør indeholde lægivende og karakterskabende større træer.

Langs Runesvinget skal der etableres støjvolde. Voldene skal beplantes med lav buskbeplantning. Støjvoldene skal tilpasses bebyggelsen og de grønne kiler bebyggelserne imellem.

Langs områdets nordlige afgrænsning mod boligområdet ved Stendyssen skal der etableres et beplantningsbælte i en bredde af 5 m som vist på bilag 2 . Der kan etableres passager til stier og tilstødende friarealer i beplantningsbæltet.

Beplantningsbæltet skal etableres af buske og træer, der giver en tæt og lukket karakter, for at udgå indbliksgener i haverne og husene langs Stendyssen fra stien og den nye bebyggelse.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Vejadgang til området skal ske fra Gl. Viborgvej, som vist i princippet på bilag 2. Vejen skal udlægges i en bredde af 12 m.

Vejadgang til delområderne skal udlægges som vist i princippet på bilag 2.

8.2 Vejbredder

Veje inden for delområderne skal udlægges, i en bredde af mindst 9 m.

Der skal sikres areal til fornødne vendemuligheder.

Den eksisterende vej inden for lokalplanområdet nedlægges, som vist på bilag 1. Nedlæggelsen sker i henhold til reglerne i vejloven.

8.3 Stier

Der udlægges areal til sti, som vist i princippet på bilag 2. Stien udlægges i en bredde af 4 m. Øvrige stier inden for området skal udlægges i en bredde af 4 m.

Inden for et stiudlæg på 4 m vil der kunne anlægges en befæstelse på 2 m og en rabat på hver side på 1 m.

8.4 Parkering

Der skal udlægges parkeringspladser svarende til følgende:

* Fritliggende énfamiliehuse.
  2 parkeringspladser pr. hus. Parkering skal etableres på egen grund.

* Rækkehuse, dobbelthuse og lignende.
  1½ parkeringsplads pr. bolig.

* Plejeboliger, ældreboliger m.v.
  1 parkeringsplads pr. 4 boligenhed og 1 parkeringsplads pr. 2 ansatte.

For rækkehuse, dobbelthuse, plejeboliger, ældreboliger og lignende gælder, at parkeringspladserne kan placeres samlet i fælles parkeringsanlæg.

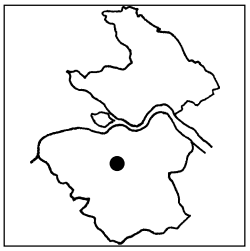
9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger i jord

El-ledninger, telefon- og TV-kabler og lignende skal fremføres som kabler i jord.

9.2 Antenneanlæg

Der må ikke opsættes individuelle udvendige antenneanlæg på bygningsfacader, der er synlige fra offentlige veje, stier og rekreative arealer.



Planbestemmelser
Lokalplan 02-036

Boligområde m.m. ved Runesvinget/Gl. Viborgvej, Svenstrup Syd

10. Miljø

10.1 Miljøklassificering

Inden for lokalplanens område må der kun etableres institutioner og tekniske anlæg i miljøklasse 1-2, (se skemaet Erhvervskategorier, bilag 4).

De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande bruges som vejledende grundlag ved lokalisering af institutioner og tekniske anlæg.

10.2 Støj fra trafik

Ved ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at støjniveauet fra trafikken ikke overstiger 30 dB(A) i sove- og opholdsrum og 35 dB(A) i kontorer og lignende.
Støjniveauet fra trafikken må ikke overstige 55 dB(A) på udendørs opholdsarealer ved boliger.

11. Grundejerforening.

11.1 Oprettelse af grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for området. Grundejerforeningen skal oprettes senest når Aalborg Kommune kræver det.

11.2 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Aalborg Kommune.

11.3 Grundejerforeningens vedligeholdelsesforpligtigelser

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af vej, stier, fællesanlæg m.m. inden for lokalplanens område.

11.4 Sammenslutning af flere grundejerforeninger

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

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

12.1 Fjernvarmepligt

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmeforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning.

12.2 Fællesanlæg

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet må ikke uden Aalborg Kommunes tilladelse tages i brug før der er indrettet parkeringspladser, fællesopholdsarealer, beplantning m.m. hørende til bebyggelsen.

***

Planbestemmelser
Lokalplan 02-036

Boligområde m.m. ved Runesvinget/Gl. Viborgvej, Svenstrup Syd



Retsvirkninger

Lokalplanen

Når den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort må der hverken retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der gives dispensation.

Det betyder bl.a., at den hidtidige lovlige brug af ejendommene kan fortsætte, hvorimod f.eks. ændret brug, bebyggelse eller udstykning ikke må stride mod lokalplanen.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanen, hvis det ikke strider mod planens principper. Mere væsentlige afvigelser kræver derimod udarbejdelse af en ny lokalplan.

Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen kan Byrådet ekspropriere.

Vedtagelse

Lokalplan 02-036 er endeligt vedtaget af Aalborg Byråd den 22. juni 1998

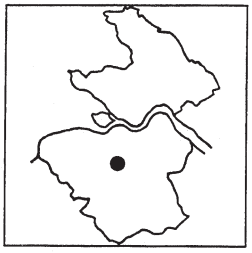
Henning G. Jensen
borgmester

Jørgen Litske Petersen
vicekommunaldirektør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 27. juni 1998
fra hvilken dato, planen har retsvirkning.

e.b. Karin Thuesen Pedersen
planlægger





Tinglysning
Lokalplan 02-036

Boligområde m.m. ved Runesvinget/Gl. Viborgvej, Svenstrup Syd

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

Akt.nr.:
AE 629

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 7 AA m.fl., Sdr. Svenstrup By, Svenstrup
Ejendomsejer: Aalborg Kommune
Lyst første gang den: 03.07.1998 under nr. 58335
Senest ændret den : 03.07.1998 under nr. 58335

Lyst på de i lokalplanen nævnte matr.nre.

Retten i Aalborg den 12.08.1998

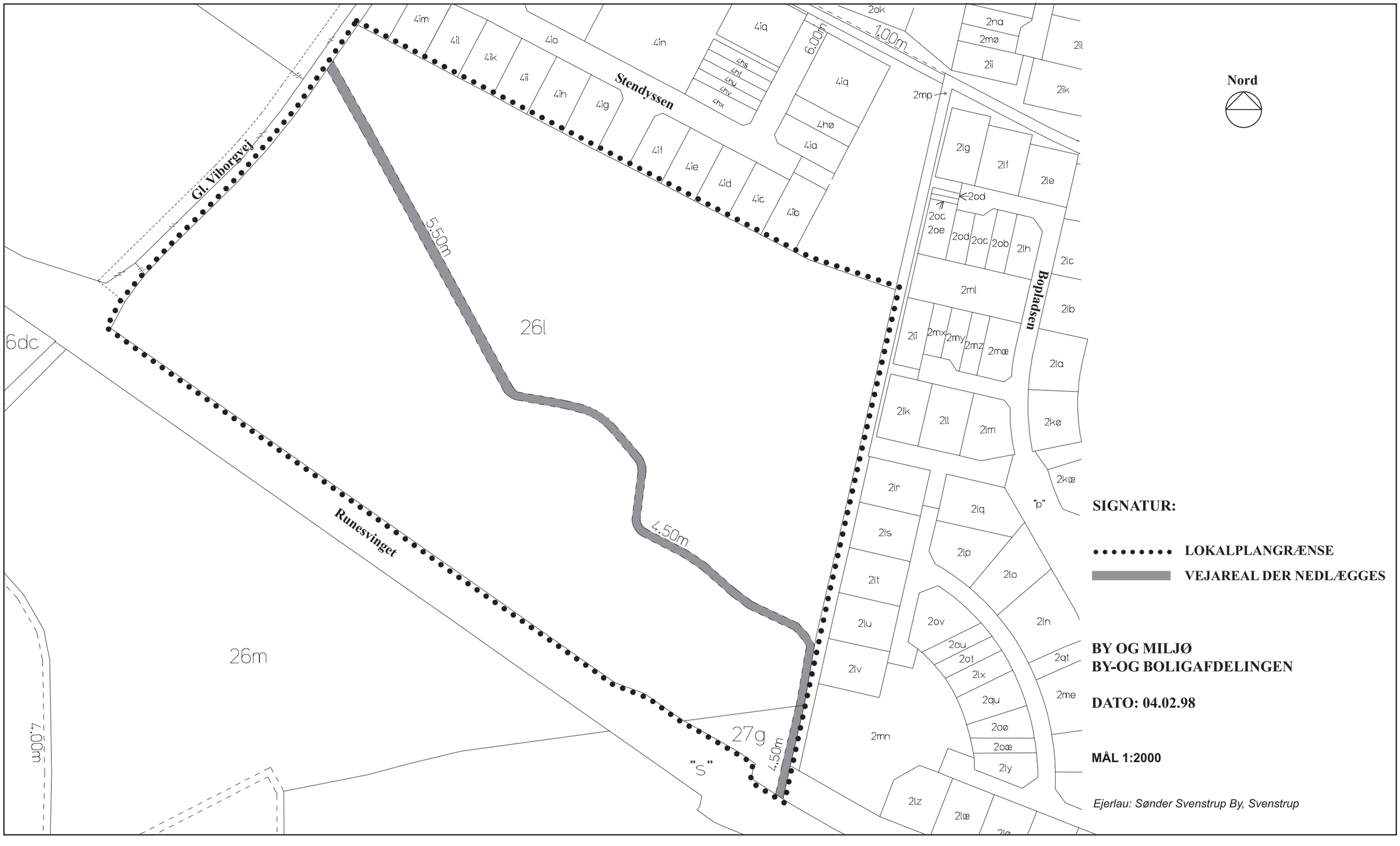
H. B. Simonsen

Hanne Borg Simonsen - tlf.nr. 96307068

Matrikelkort: Bilag 1
Lokalplan 02-036

Boligområde m.m.ved Gl. Viborgvej/Runesvinget, Svenstrup Syd





Arealanvendelse: Bilag 2
Lokalplan 02-036

Boligområde ved Gl. Viborgvej/Runesvinget, Svenstrup Syd





Illustrationsplan: Bilag 3
Lokalplan 02-036

Boligområde ved Gl. Viborgvej/Runesvinget, Svenstrup Syd





BY OG MILJØ
BY-OG BOLIGAFDELINGEN

DATO: 18.05.98

MÅL 1:2000

Erhvervskategorier: Bilag 4
Lokalplan 02-036

Boligområde m.m. ved Runesvinget/Gl. Viborgvej, SVenstrup

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 særligt 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)

Der kan forekomme situationer, der berettiger virksomheder til en anden miljøklassificering, end angivet i skemaet "Erhvervskategorier" på de følgende sider. F.eks. hvis en virksomhed foretager forureningsbegrænsende foranstaltninger udover det, der er normalt i forhold til gængse forureningsbegrænsende produktionsmetoder. I så fald kan en lavere klassificering accepteres, d.v.s. en kortere nødvendig afstand i forhold til forureningsfølsomme formål som f.eks. boliger. Omvendt kan det være nødvendigt at klassificere en virksomhed højere end forudsat, hvis virksomheden forurener udover, hvad der er normalt for den pågældende virksomhedstype.

Der er altså **ikke** tale om afstandskrav, der **skal** overholdes. Men hvis afstanden tillades kortere end den, der fremgår af skemaet på de følgende sider, må det ske ud fra en konkret vurdering af den enkelte virksomheds forureningsbelastning på både kort og langt sigt.

fortsætter næste side

Bilag 4: Erhvervskategorier
Lokalplan 02-036

Boligområde m.m. ved Runesvinget/Gl. Viborgvej, Svenstrup

Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger
Klinikker	*Dyreklinik* *Kiropraktor* *Læge, tandlæge o.l.* *Terapi*	*1-3* *1* *1* *1*	
Kontorer	*Administration* *Advokat, revisor o.l.* *Arkitekt, ingeniør o.l.* *Datarådgivning*	*1* *1* *1* *1*	
Service	*Bedemand o.l.* *Ejendommægler o.l.* *Frisør o.l.* *Pengeinstitut* *Post- og telegrafvæsen* *Rejse-, turist- , billetbureau o.l.* *Små vaskerier/renserier o.l.*	*1* *1* *1-3* *1* *1* *1* *2-3*	
Kulturelle formål	*Bibliotek* *Biograf* *Kirke/menighedshus* *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*	
Fritidsformål	*Forlystelse/underholdning* *Klub/forening* *Sport*	*1-5* *1-5* *1-5*	
Undervisning	*Forskning* *Gymnasium* *Højere uddannelse* *Kursus/konference* *Skole*	*1-3* *1-3* *1-3* *1-3* *1-3*	
Institutioner	*Børneinstitution* *Døgncenter/forsorg* *Kollegie* *Ungdoms/ældrebolig* *Ældreinstitution*	*1-3* *1-2* *1-2* *1-2* *1-2*	
Rekreative formål	*Grønne områder* *Parker* *Torve, pladser o.l.*		

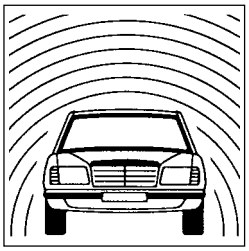
Erhvervskategorier: Bilag 4
Lokalplan 02-036

Boligområde m.m. ved Runesvinget/Gl. Viborgvej, SVenstrup

Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger
Tekniske anlæg	*Antenneanlæg (små)* *Beskyttelsesrum* *Kraftvarmeværker* *Parkeringshus* *P-pladser* *Pumpestation o.l.* *Transformere (små)*	 *3-6* *1-4* *1-3* *1-4*	 Det forudsættes, at anlæggene kan indpasses på en harmonisk måde

Støj fra trafik: Bilag 5
Lokalplan 02-036

Boligområde ved Runesvinget/Gl. Viborgvej, Svenstrup Syd



Støj fra vejtrafik

Vejtrafikstøj skal måles og beregnes som det energiækvivalente lydtryksniveau over 24 timer L_{Aeq},24h.

Under normale omstændigheder skal årsdøgntrafikken være på mellem 1.000 og 1.500 biler, før støjniveauet fra vejtrafikken overstiger de 55 dB(A), der er grænsen for støjfølsomme formål som f.eks. boliger.

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**.

Nye veje og varige trafikomlægninger

Ved anlæg af nye veje og ved varige trafikomlægninger, der medfører øget trafik på eksisterende veje, må trafikstøjen ikke overskride de grænseværdier, der er angivet i **skema 1**.

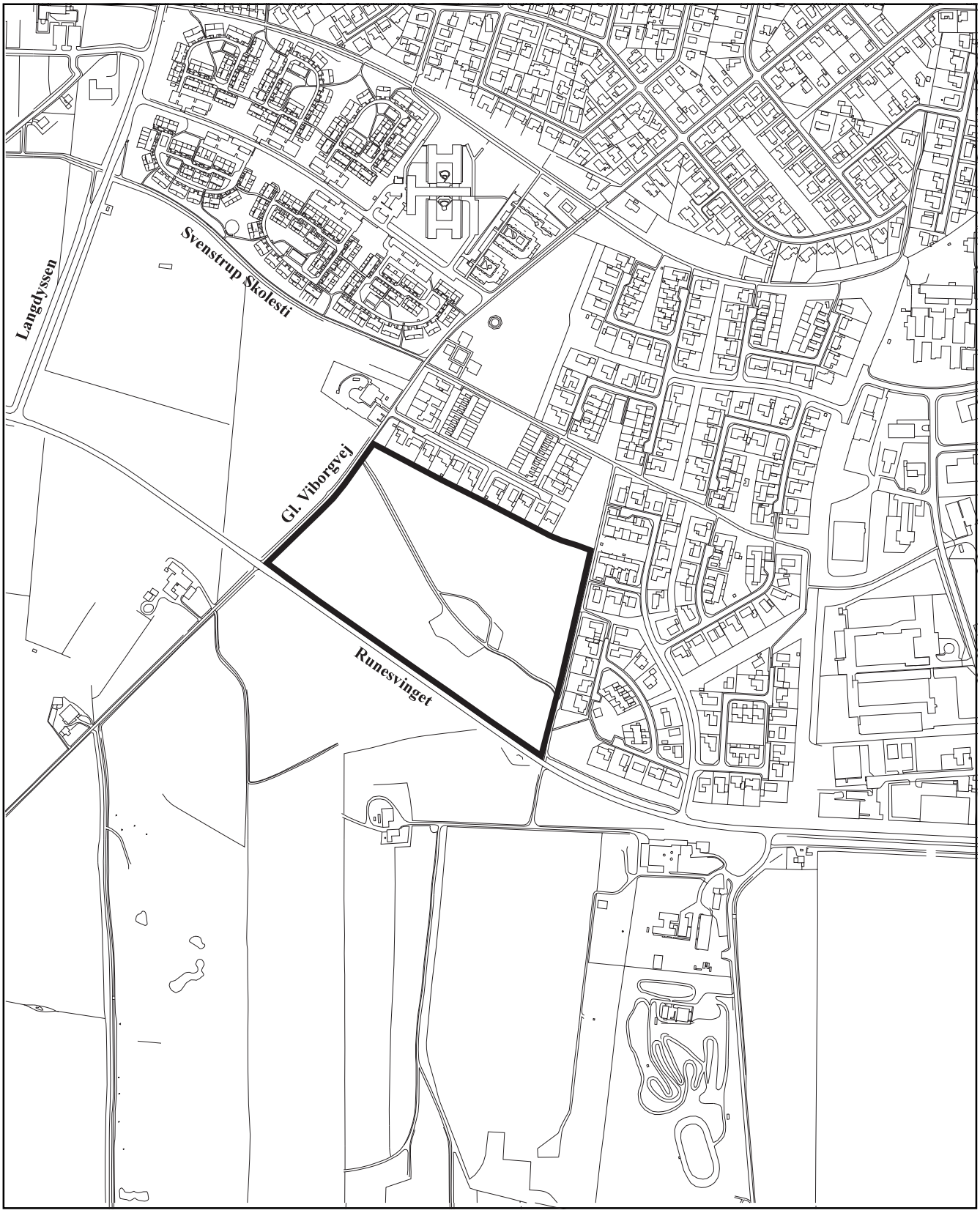
anvendelse	**udendørs støjniveau**	**indendørs støjniveau**
rekreative formål og sommerhuse (i det åbne land)	50 dB(A)	30 dB(A)
rekreative formål (i byområde)	55 dB(A)	30 dB(A)
boliger	55 dB(A)	30 dB(A)
hotel	60 dB(A)	30 dB(A)
klinikker (*kun* hospitaler) undervisning, institutioner	55 dB(A)	30 dB(A)
klinikker (*ikke* hospitaler) kontorer, service, kulturelle formål	60 dB(A)	35 dB(A)

***Skema 1**: Grænseværdier for støj fra vejtrafik*

Oversigtskort
Lokalplan 02-036

Boligområde m.m. ved Runesvinget/Gl. Viborgvej, Svenstrup Syd

02-036



Aalborg Kommune