LOKALPLAN 02-054

BOLIGER OG INSTITUTIONER M.M. VED

RUNESVINGET/LANGDYSSEN

SVENSTRUP



AALBORG KOMMUNE

TEKNISK FORVALTNING

AUGUST 2005

Nærmere oplysninger

Aalborg Kommune,
Teknisk Forvaltning,
Stigsborg Brygge 5, Postboks 219,
9400 Nørresundby
Tlf. 9931 2000

Forsidebilledet viser et eksisterende beplantningsbælte i området - et karakteristisk træk i lokalplanområdet.

Indholdsfortegnelse
Lokalplan 02-054

Boliger og institutioner m.m. ved Runesvinget/Langdyssen, Svenstrup



Vejledning

Hvad er en lokalplan? 5

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål 7
Lokalplanområdet 7
Lokalplanområdets omgivelser 8
Lokalplanens indhold 8
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning 11
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder 14
Servitutter 15

Lokalplanbestemmelser

Indledning 17
1. Formål 18
2. Område og zonestatus 18
3. Arealanvendelse 18
4. Udstykning 19
5. Bebyggelsens omfang og placering 19
6. Bebyggelsens udseende 21
7. Ubebyggede arealer 22
8. Veje, stier og parkering 24
9. Tekniske anlæg 25
10. Miljø 25
11. Grundejerforening 25
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug 25
13. Lokalplan 26
14. Servitutter 26
15. Retsvirkninger 26
Vedtagelse 27
Tinglysning 28

Bilag

Erhvervskategorier, Bilag A * 29
Støj fra trafik, Bilag C * 31
Parkeringsnormer, Bilag F * 33

** Bilagene stammer fra kommuneplanen. I lokalplanen er de medtaget i relevante uddrag.*

Matrikelkort ..... Bilag 1
Arealanvendelse ..... Bilag 2
Illustrationsskitse ..... Bilag 3
Kurveplan ..... Bilag 4

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 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: Erhvervskategorier, 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 02-054

Boliger og institutioner m.m. ved Runesvinget/Langdyssen, Svenstrup



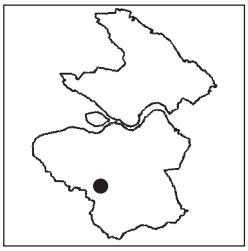
Lokalplanområdets afgrænsning. Luftfoto optaget 2002.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at sikre, at der kan opføres yderligere boligbebyggelse i Svenstrup. Målet er at skabe et boligområde af høj landskabelig kvalitet og med en bred variation i boligtyperne. Lokalplanen giver således mulighed for at opføre såvel åben-lav, tæt-lav som etagebebyggelse indenfor området. Herudover sikres der mulighed for at opføre yderligere institutionsbyggeri ved siden af den eksisterende børneinstitution.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Svenstrup, på grænsen mellem by og land og afgrænses som vist på luftfoto ovenfor. Området ligger i byzone og omfatter et ca. 198.000 m^2 stort areal, der ejes af henholdsvis Aalborg Kommune og Andelsboligforeningen Himmerland. I den østlige del af området ligger den integrerede institution Børnehuset Himmelblå med et mindre areal med fritvok-



Redegørelse
Lokalplan 02-054

Boliger og institutioner m.m. ved Runesvinget/Langdyssen, Svenstrup

sende beplantning beliggende nordfor. Det resterende areal dyrkes landbrugsmæssigt. Lokalplanområdet deles naturligt i to ved Langdyssens gennemskæring. Det vestligste område afgrænses af et beplantningsbælte langs Langdyssen. Terrænet inden for denne del af lokalplanområdet falder svagt mod nord-øst. I området øst for Langdyssen stiger terrænet fra syd til et højdepunkt ca. midt i området, hvorfra der er en flot udsigt til de sydfor liggende omgivelser. Også her er der et beplantningsbælte med rumskabende effekt (se forsiden).

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger naturskønt placeret ved grænsen mellem byen og det åbne land syd for Runesvinget, som for en stor dels vedkommende er udlagt som regionalt skovrejsningsområde. Dette område rummer store kvaliteter, såvel i forhold til landskabet og kulturhistoriske spor som til den bynære placering. Der arbejdes aktuelt med forskellige modeller for, hvordan området kan anvendes rekreativt, evt. med spredt bebyggelse, under hensyntagen til landskabet. Disse overvejelser vil blive lagt ud til en fordebat, hvor borgere og andre interesserede vil få lejlighed til at give deres mening til kende.



Fra lokalplanområdet er der udsigt til det bølgende landskab syd for Runesvinget.



Svenstrup Skolesti løber umiddelbart nord for lokalplanens område.

Mod vest grænser lokalplanområdet op til den grønne kile mellem Svenstrup og Godthåb, der forbinder Svenstrup Ådal med området syd for Runesvinget. I tilknytning til denne ligger Højvangskolen og -hallen. Her er der aktuelle planer om at etablere et nyt idrætsanlæg, der skal erstatte de to eksisterende anlæg i henholdsvis Godthåb og Svenstrup.

Umiddelbart nord for lokalplanområdet løber Svenstrup Skolesti, der forbinder de nord og østfor liggende boligområder med Højvangskolen. Herudover er lokalplanområdet forbundet med området syd for Runesvinget via en rekreativt stiforbindelse, der i de nye planer føres under Runesvinget gennem eksisterende tunneller (se i øvrigt stikort side 15).

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet skal primært anvendes til boligformål. Herudover sikres plads til etablerering af yderligere en institution inden for delområde H, hvor Børnehuset Himmelblå ligger.

Lokalplanområdet er opdelt i 9 delområder: A, B, C, D1, D2, E, F, G og H. Inden for delområde A, F og G kan der opføres åben-lav bebyggelse i op til 2 etager. Inden for delområde B og D1 kan der opføres

Redegørelse
Lokalplan 02-054

Boliger og institutioner m.m. ved Runesvinget/Langdyssen, Svenstrup

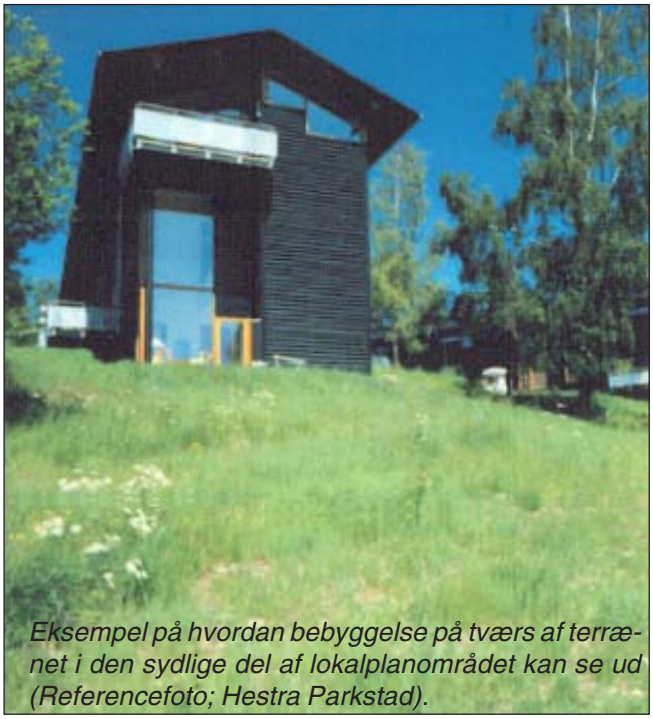




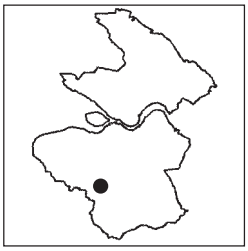
Illustrationsplan, der viser hvordan området kan bebygges. Illustrationen er ikke målfast.

tæt-lav bebyggelse i op til 2 etager. Inden for delområde C kan der opføres etageboliger i form af punkthuse i op til 3 etager, inden for delområde D2 og E kan der opføres tæt-lav og etagebebyggelse i max. 2 etager (bygninger længst mod Runesvinget kan dog blive i 3 etager pga. terrænfaldet), og inden for delområde H kan der opføres byggeri til institutioner mv.

I disponeringen af lokalplanområdet er der lagt vægt på at fastholde de grønne omgivelser som kiler ind i området og samtidig sikre værdifulde kig til landskaberne omkring det. Ligeledes er det hensigten, at landskabets hovedform stadig kan opleves, når man går rundt i kvarteret, og at de grønne områder opleves sammenhængende og harmoniske. Derfor er der i lokalplanen fastlagt bestemmelser om de ubebyggede arealers fremtræden samt bestemmelser, der sikrer, at lokalplanområdets kuperede terræn i vi-



Eksempel på hvordan bebyggelse på tværs af terrænet i den sydlige del af lokalplanområdet kan se ud (Referencefoto; Hestra Parkstad).



Redegørelse
Lokalplan 02-054

Boliger og institutioner m.m. ved Runesvinget/Langdyssen, Svenstrup



Inspirationsfoto til bebyggelse på den højeste del af terrænet - delområde C (Billedet er, i forhold til etageantal, en manipuleret udgave af bebyggelsen Bel Colle i Rungsted)

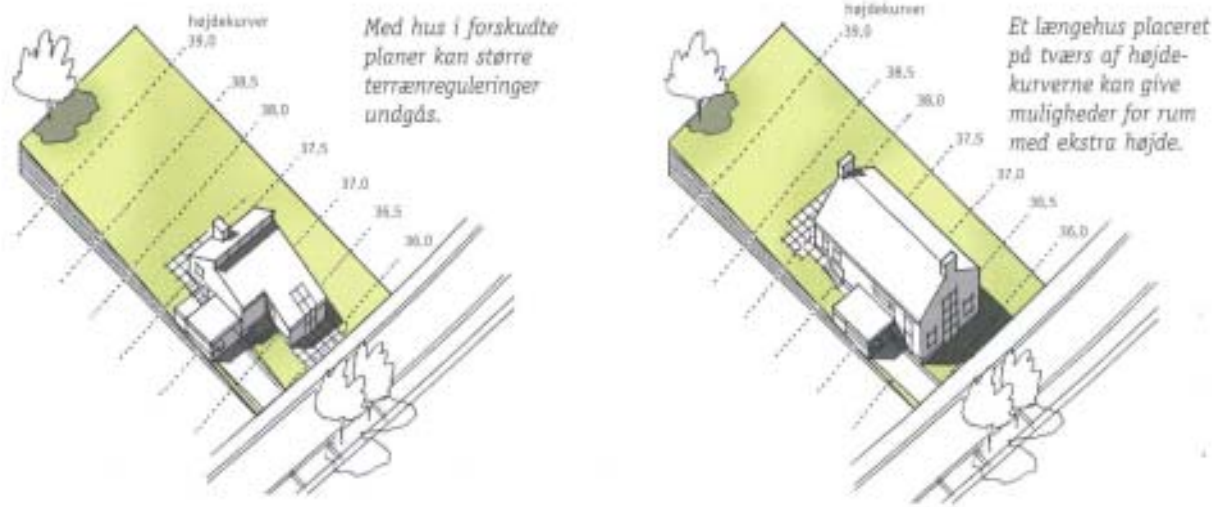


Inspirationsfoto til udformning af grønne, "krumme" vejforløb i delområde A, F og G (Fotoet er fra Holbergkvarteret, Aalborg).

dest muligt omfang respekteres og understreges ved byggemodning og efterfølgende byggeri. Punkthusene inden for delområde C skal således understrege områdets højdepunkt, mens det byggeri, der placeres på de sydligste arealer inden for delområde D2 og E, som hovedregel udformes som stokbebyggelse og orienteres på tværs af koterne således, at kig til det sydfor liggende område muliggøres.

Ved byggeri opfordres der til at udnytte terrænforskelle arkitektonisk og derved opnå spændende planløsninger med forskudte planer/niveauer gennem bygningen, så der opnås dobbelthøje rum eller 1 etage mod en side og 2 etager mod den anden. Et sådant byggeri giver også mulighed for spændende terrasserede udearealer.

For så vidt angår de områder, der kan anvendes til tæt-lav og/eller etagebebyggelse, er det hensigten, at bebyggelsen inden for det enkelte delområde skal fremstå som en helhed med hensyn til materialevalg og bygningsudtryk. Inden for delområde A, F og G, hvor det er parcelhuse, som vil fremstå med forskelligartet bygningsudtryk, er det beplantningen, som



IIllustrationer til byggeri i kuperet terræn fra Ballerup Kommune





Inspirationsfoto til tæt-lav bebyggelse indenfor delområde B. Fotoet er fra Hasseris, Aalborg.

skal binde området sammen: ensartede hække mod fællesarealer, og veje med fortove og græsrabatter med vejtræer mv.

Fordelingsvejen i den østligste del af lokalplanområdet (vejen a-b, se Bilag 2) kan udformes med hastighedsdæmpende foranstaltninger, i form af hævede belægninger på udvalgte punkter. Kurvede veje skal understrege landskabets former og skabe spændende og oplevelsesrige vejforløb. Veje til de enkelte boligområder placeres så vidt muligt således, at eventuelle kig til det omgivende landskab eller til grønne fællesarealer sikres. Fælles parkeringsanlæg for tæt-lav og etagebebyggelse skal fremstå med beplantning således, at områdets grønne karakter understøttes.

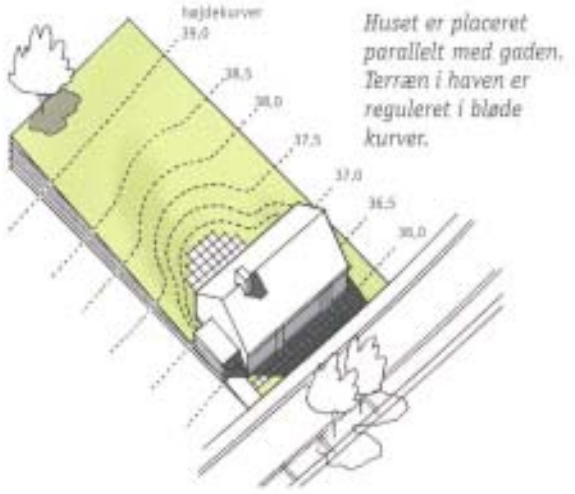
Der sikres stiforbindelser til Svenstrup Skolesti, til Runesvinget samt til stien, der fører til det rekreative område syd for Runesvinget.

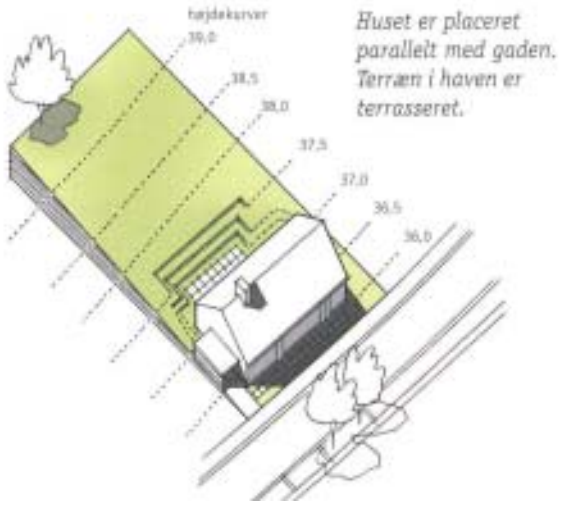
De eksisterende beplantningsbælter i lokalplanområdet bevares på grund af deres læ- og rumdannende effekt samt på grund af værdien af det grønne element. Der placeres yderlige et beplantningsbælte, der understøtter strukturen i området og skaber rumdannelser, som de eksisterende hegn.

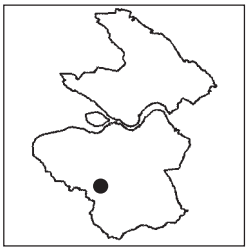
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Kommuneplanen
Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde Svenstrup, 6.1.B7 Runesvinget / Langdyssen og er i overensstemmelse hermed.

Lokalplaner
Nærværende lokalplan ophæver og erstatter lokalplan 02-008 og 02-018, for så vidt angår den del af lokalplanerne, der er omfattet af lokalplan 02-054.







Redegørelse
Lokalplan 02-054

Boliger og institutioner m.m. ved Runesvinget/Langdyssen, Svenstrup

Bolig- og befolkningsprognose
I Aalborg Kommunes boligprognose for perioden 2004-2015 forventes, at der i Svenstrup vil blive opført ca. 240 nye boliger.

Lokalplanområdet kan skønsmæssigt rumme mellem 250 og 300 boliger, alt efter hvilke typer boliger der opføres.

Skole og institutioner
Der er følgende muligheder for børnepasning, skolegang og service i Svenstrup:

De 0-3-årige passes af dagplejemødre. Herefter kan børnene optages på en af børnehaverne:

- Børnehaven Egemarksvej, Egemarksvej 4, Svenstrup (40 børn)
- Børnehaven Hellekisten, Hellekisten 237, Svenstrup (25 børn)
- Børnehaven Bautastenen, Bautastenen 3, Svenstrup (32 børn)
- Børnehaven Henry, Tostrupvej, Godthåb (40 børn),
- Børnehaven Ridemandsmøllevej, Ridemandsmøllevej 54, Godthåb (35 børn).

Alternativt kan børnene optages i en af de to integrerede institutioner:
- Børnehuset Himelblå, Gl. Viborgvej (10 vuggestuebørn og 40 børnehavebørn) - ligger inden for lokalplanens område
- Daginstitutionen Solhuset, Solbakkevej 51 (10 vuggestuebørn og 30 børnehavebørn).

Børn, der kommer til at bo i den nye bebyggelse, kan benytte Højvangsskolen eller Svenstrup Skole i Svenstrup. Skolerne har undervisning fra børnehaveklasse til 9. klasse. På skolerne er der DUS-skolefritidsordning. Alternativt kan børnene benytte privatskolen Lyngbjerggårdskolen i Godthåb, der har undervisning fra børnehaveklasse til 10. klasse. Også her er der skolefritidsordning.

For ældre mennesker er der mulighed for hjemmehjælp mv. Alle pensionister kan endvidere benytte aktivitetscentrene Skipper Clement Centret, Kastanjegaarden samt Dall Aktivitetscenter.

Kollektiv trafik
Ifølge kommunens målsætning for den kollektive trafikbetjening bør gangafstanden mellem bolig og busstoppested ikke være længere end 400 m. Lokalplanområdet betjenes af buslinjer, der har stoppested på Langdyssen og Gl. Viborgvej, som vist på kortet s. 7. Kommunens målsætning er således opfyldt.

Herudover blev den nye nærbanestation i Svenstrup indviet i december 2003 og bevirker, at pendling med tog i nord- og sydgående retning er blevet en mulighed.

Fortidsminder
Ved påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder i lokalplanområdet kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres, i henhold til Museumslovens § 25 anmode Aalborg Historiske Museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå inden en frist på 4 uger komme med en udtalelse, der i det givne tilfælde vil blive baseret på en arkæologisk forundersøgelse.

Udgiften hertil skal afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres jf. Museumslovens § 26, stk. 2.

Miljøforhold

Opvarmning
Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmeforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning.

Grundvand
Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Det skal derfor forhindres, at grundvandet forurenes. Det kan f.eks. ske gennem



frivillige aftaler med de berøret grundejere, så det sikres at, der ikke anvendes gift til bekæmpelse af ukrudt, skadedyr m.v.

Kloakering
Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan. Lokalplanområdet skal separatkloakeres.

Overfladevand fra lokalplanområdet skal ledes til offentlige ledninger i Langdyssen, Runesvinget, Gammel Viborgvej og Tingstedet med udledning til henholdsvis Guldbækken og Østerå. Inden afledning fra lokalplanområdet skal overfladevandet forsinkes i bassiner (fortrinsvis rørbassin).

Separat spildevand fra lokalplanområdet skal ligeledes ledes til offentlige ledninger i Langdyssen, Runesvinget, Gammel Viborgvej og Tingstedet. Det separate spildevand ledes til rensning på Renseanlæg Vest.

Jordforurening
Der er ikke kendskab til, at der inden for området er deponeret affald eller er sket forurening af jorden.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens tekniske forvaltning underrettes. Amtsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

Renovation
Parcelhuse
Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Aalborg Kommunes "Regulativ for Dagrenovation".

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Aalborg Kommunes "Regulativ for Dagrenovation". Yderligere oplysninger fås på www.skidt.dk eller på tlf. 9931 4955.

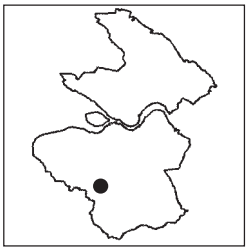
Tæt-lav beboelse
I områder med tæt-lav bebyggelse vurderes, om der er så store affaldsmængder, at der er basis for at etablere affaldsøer i området. Ved større bebyggelser (over 20 husstande) bør der som minimum afsættes plads til et opsamlingssted for genanvendelige materialer (eksempelvis glas og papir). Opsamlingen kan ske i kuber eller, hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt, i underjordiske containere. Underjordiske løsninger er mindre synlige, og støjgenerne er mindre.

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Aalborg Kommunes "Regulativ for Dagrenovation".

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Aalborg Kommunes "Regulativ for Dagrenovation". Yderligere oplysninger fås på www.skidt.dk eller på tlf. 9931 4955.

Etageejendomme
Ved etageejendomme vurderes, om der er så store affaldsmængder, at der er basis for at etablere affaldsøer på grunden. Opsamlingen kan ske i kuber/containere eller, hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt, i underjordiske containere. Underjordiske løsninger er mindre synlige og støjgenerne er mindre.

Ved større boligkomplekser kan der med fordel etableres plads til central opsamling af eksempelvis storskrald, metal, elektronikaffald og farligt affald. De to sidstnævnte affaldstyper skal kunne opbevares aflåst. Dvs. egentlige genbrugspladser/miljøpladser. Fordelen ved denne løsning er, at der opnås bedre udnyttelse af udstyr, nemmere opsyn og mere fleksibilitet for beboerne.



Hvor mulighederne taler for det, bør det overvejes, om der skal etableres underjordiske affaldssystemer såsom centralsug eller mobilsug for de fraktioner, som indgår i kildesorteringen.

Ved etablering af skakte skal der tages højde for pligten til at kildesortere. Dvs. mulighed for at etablere skakte, der kan håndtere flere affaldstyper. Desuden skal der tages hensyn til renovationsarbejdernes arbejdsmiljø.

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

Erhverv
Ved erhvervsejendomme bør der udlægges arealer til opsamling af affald, så det sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Aalborg Kommunes "Regulativ for Dagrenovation".

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Aalborg Kommunes "Regulativ for Dagrenovation". Hvor der er behov for, at opsamlingen af affald skal ske i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

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

Trafikstøj
I forbindelse med nybyggeri skal bebyggelse udformes således, at Miljøministeriets til enhver tid vejledende grænseværdier for indendørs og udendørs støjniveauer overholdes. Grænseværdierne fremgår af Bilag C, side 31.

Miljøvurdering af virksomheder
Når Aalborg Kommune tillader ny aktivitet i et område, sker det på grundlag af en miljøkonsekvensvurdering.

Enhver aktivitet er klassificeret efter, hvor meget den erfaringsmæssigt belaster omgivelserne med bl.a. støj, rystelser og trafik. Se mere i Bilag A.

Konsekvenser for landbrug
Ifølge husdyrgødningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 604 af 15. juli 2002) er det ikke tilladt at etablere, udvide eller ændre et erhvervsmæssigt dyrehold, som er placeret i, eller mindre end 50 m fra byzoner. Der er dog mulighed for at meddele dispensation til etablering og udvidelse af rideskoler og hestepensioner.

For erhvervsmæssigt dyrehold med over 15 dyreenheder, gælder der desuden særlige bestemmelser for etablering, udvidelser og ændringer, når dette sker i en afstand på 50 – 300 m fra byzoneområder, herunder fremtidige byzoneområder iflg. kommuneplanens rammer.

For de omkringliggende landbrugsejendomme vil der således ikke ske ændringer i mulighederne for at etablere, udvide eller ændre det erhvervsmæssigt dyrehold, da det areal, som påtænkes inddraget i lokalplanområdet i forvejen er i byzone. De omkringliggende landbrugsejendomme kan derfor fortsætte den hidtidige lovlige drift. Der er registreret erhvervsmæssigt husdyrhold på en enkelt ejendom inden for en afstand af 300 m fra lokalplanområdet.

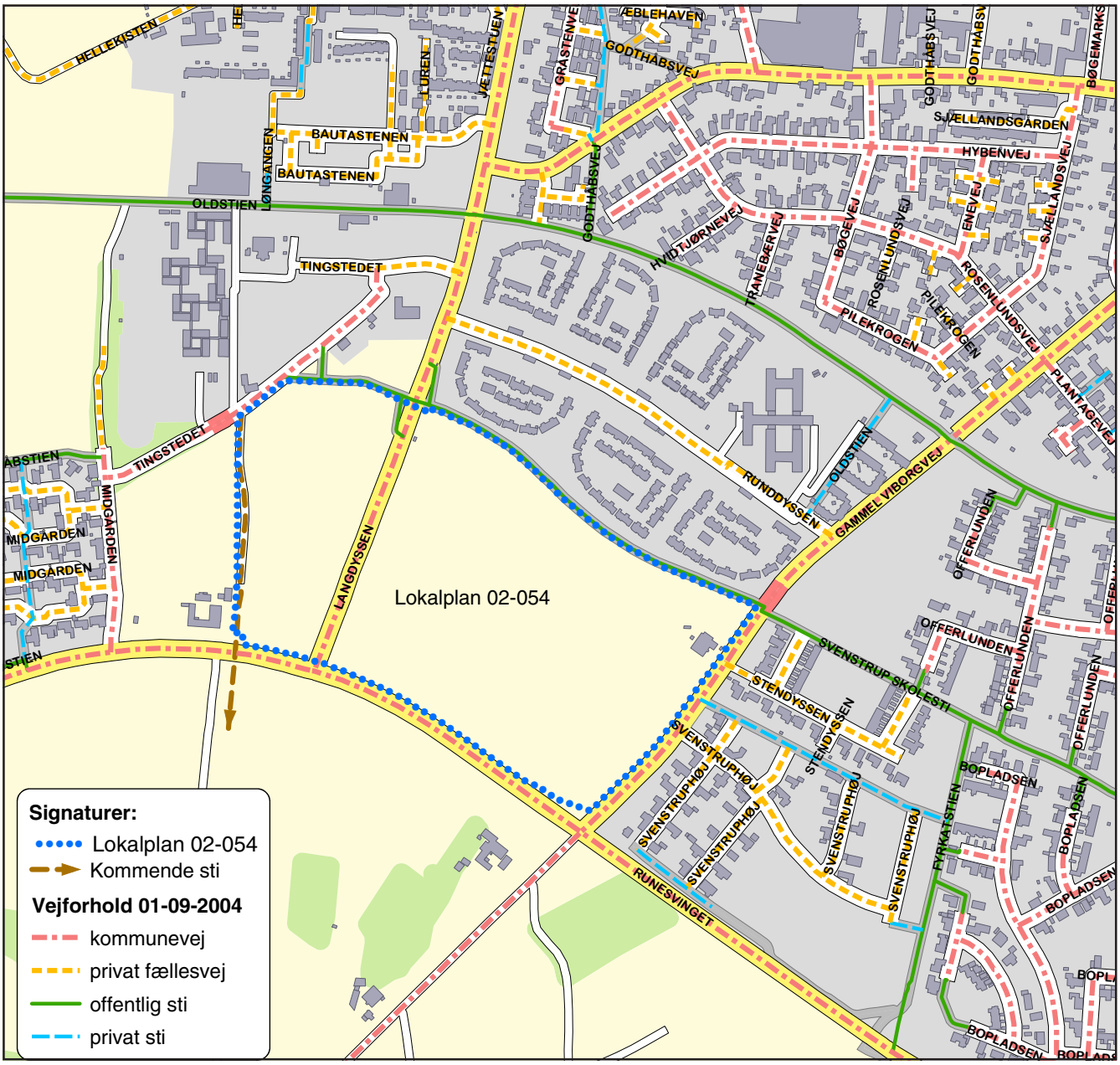
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Politiet:
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).

Redegørelse
Lokalplan 02-054

Boliger og institutioner m.m. ved Runesvinget/Langdyssen, Svenstrup





Oversigt over veje og stier omkring lokalplanområdet

Nordjyllands Amt/ Skov og Naturstyrelsen:
Omkring den 0,7 ha store fredskov syd for Runesvinget og Gl. Viborgvej er en 300 meters skovbyggelinje. Vedtagelse af lokalplanen forudsætter, at skovbyggelinjen ophæves for lokalplanens område eller, at fredskovspligten søges nedlagt efter skovlovens vilkår.

Servitutter

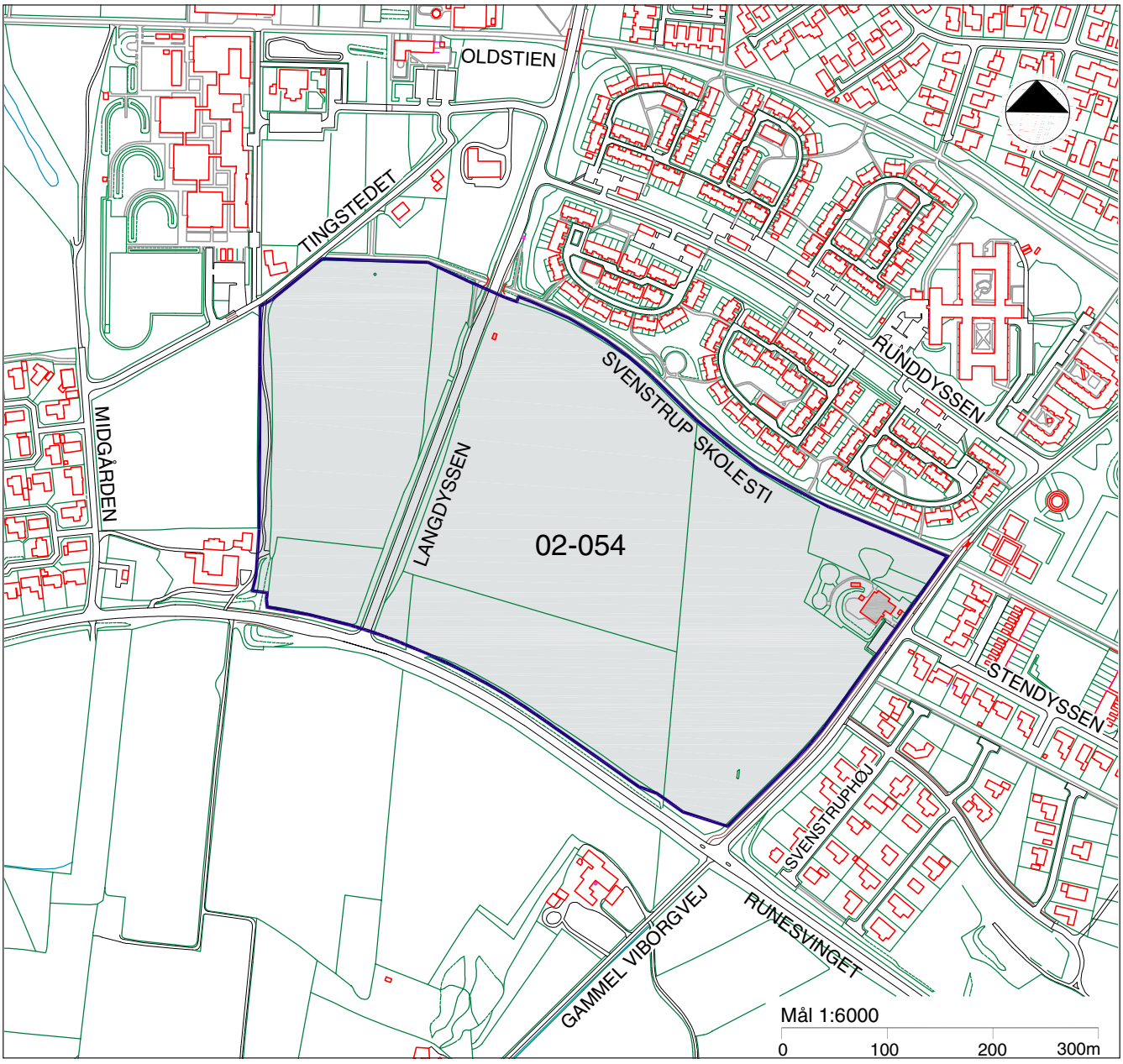
Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, forin-

den 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.

Planbestemmelser
Lokalplan 02-054

Boliger og institutioner m.m. ved Runesvinget/Langdyssen, Svenstrup

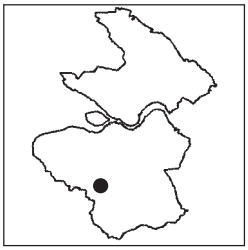




Lokalplanområdets afgrænsning.

Indledning

Lokalplanens bestemmelser er bindende og tinglyses på de ejendomme, der omfattes 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 02-054

Boliger og institutioner m.m. ved Runesvinget/Langdyssen, Svenstrup

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre,

1.1 at området kan anvendes til boligformål og offentlige formål i form af institutioner o.l.,

1.2 at der fastlægges retningslinjer for udstykning og bebyggelse i området således, at der skabes boligområder med forskellig karakter og med en udformning og placering, der respekterer de karakteristiske terrænforhold i området,

1.3 at området får en grøn og åben karakter,

1.4 at der etableres og fastholdes rumdannende og karaktergivende beplantningsbælter inden for området med en placering som vist på Bilag 2 og 3,

1.5 at hhv. tæt-lav og etagebebyggelse inden for det enkelte delområde fremstår som en helhed med hensyn til farve-, materialevalg og bygningsudtryk,

1.6 at området vejbetjenes fra Gl. Viborgvej og Langdyssen, og

1.7 at offentligheden har adgang gennem området via de på Bilag 2 viste stiforbindelser.

2. Område og zonestatus

2.1 Matrikeloversigt
Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Sdr. Svenstrup By, Svenstrup
6a, 6da, 7aa, 7bu, 7de, 7df, 7di, 7g, 8i, 8l, 8m, del af offentligt vejareal "x" Langdyssen,

samt alle parceller, der efter den 7.6.2005 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Opdeling i delområder
Lokalplanen er opdelt i 9 delområder: A, B, C, D1, D2, E, F, G og H som vist på Bilag 1 og 2.

2.3 Zoneforhold
Lokalplanens område er i byzone.

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse, delområde A, F og G
- Boliger (åben-lav)
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg #

Kun tekniske anlæg til områdets lokale forsyning, såsom små transformere mv. Indenfor det på Bilag 2 viste areal i delområde F, kan der herudover placeres en fjernvarmepumpestation, under forudsætning af at denne udformes i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 6. om bebyggelsens udseende og, at grunden i øvrigt fremstår tæt beplantet.

Anvendelsen omfatter også bygninger og anlæg som fælleshus, skure til affaldssortering (miljøstation), garager/carporte mv. samt vejadgang, stier, beplantning mv.

Anvendelserne er specificeret i Bilag A.

3.2 Anvendelse, delområde B og D1
- Boliger (tæt-lav)
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg #

Kun tekniske anlæg til områdets lokale forsyning, såsom små transformere mv.

Anvendelsen omfatter også bygninger og anlæg



som fælleshus, skure til affaldssortering (miljøstation), garager/carporte mv. samt vejadgang, stier, beplantning mv.

Anvendelserne er specificeret i Bilag A.

3.3 Anvendelse, delområde C
- Boliger (etageboliger i form af punkthuse)
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg #

Kun tekniske anlæg til områdets lokale forsyning, såsom små transformere mv.

Anvendelsen omfatter også bygninger og anlæg som fælleshus, skure til affaldssortering (miljøstation), garager/carporte mv. samt vejadgang, stier, beplantning mv.

Anvendelserne er specificeret i Bilag A.

3.4 Anvendelse, delområde D2 og E
- Boliger (tæt-lav og etageboliger)
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg #

Kun tekniske anlæg til områdets lokale forsyning, såsom små transformere mv.

Anvendelsen omfatter også bygninger og anlæg som fælleshus, skure til affaldssortering (miljøstation), garager/carporte mv. samt vejadgang, stier, beplantning mv.

Anvendelserne er specificeret i Bilag A.

3.6 Anvendelse, delområde H
- Undervisning
- Institutioner
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg #

Kun tekniske anlæg til områdets lokale forsyning, såsom små transformere mv.

Anvendelserne er specificeret i Bilag A.

4. Udstykning

4.1 Udstykning, åben-lav bebyggelse
Til åben-lav bebyggelse (parcelhuse), må der ikke udstykkes grunde under 700 m^2.

Udstykning til åben-lav bebyggelse skal ske udfra principperne vist på Bilag 3.

4.2 Udstykning, tæt-lav bebyggelse
Til tæt-lav bebyggelse (dvs. dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse o.l.), kan grunde udstykkes til en minimumsstørrelse, der svarer til det bebyggede areal.

4.3 Udstykning, etagebebyggelse
Ingen bestemmelser

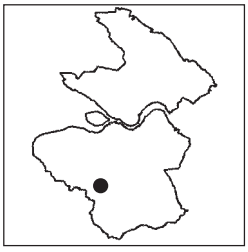
4.4 Udstykning, anden bebyggelse
Ingen bestemmelser

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Omfang, delområde A, F og G
* Bebyggelsesprocent (åben-lav) max. 30
* Etager (åben-lav) max. 2
* Etager (øvrig bebyggelse) max. 1#
* Højde max. 8,5 m.

Ved øvrig bebyggelse forstås skure, små transformere, miljøstationer o.l. samt garager, carporte når de opføres som selvstændige bygninger.

5.2 Placering, delområde A, F og G
Al bebyggelse skal opføres i en afstand af min. 2½ m fra skel til veje, stier, fælles friarealer og nabo-



Planbestemmelser
Lokalplan 02-054

Boliger og institutioner m.m. ved Runesvinget/Langdyssen, Svenstrup

parceller. Mindre bygninger som garager, carporte o.l. kan dog placeres i skel til naboparceller.

Bestemmelsen har til formål at sikre et sammenhængende og grønt indtryk omkring de offentligt tilgængelige arealer i området.

5.3 Omfang, delområde B og D1
* Bebyggelsesprocent (tæt-lav) max. 30
* Etager (tæt-lav) max. 2
* Etager (øvrig bebyggelse) max. 1 #
* Højde max. 8,5 m.

Ved øvrig bebyggelse forstås skure, små transformere, miljøstationer o.l. samt garager, carporte mv. når de opføres som selvstændige bygninger.

5.4 Placering, delområde B og D1
Bebyggelse må kun opføres inden for byggelinjerne vist på Bilag 2.

Bebyggelse skal som hovedregel orienteres på tværs af koterne som vist på Bilag 2 og 3.

På Bilag 3 er vist et eksempel på, hvordan lokalplanområdet kan indrettes. Illustrationsskitsen er ikke bindende.

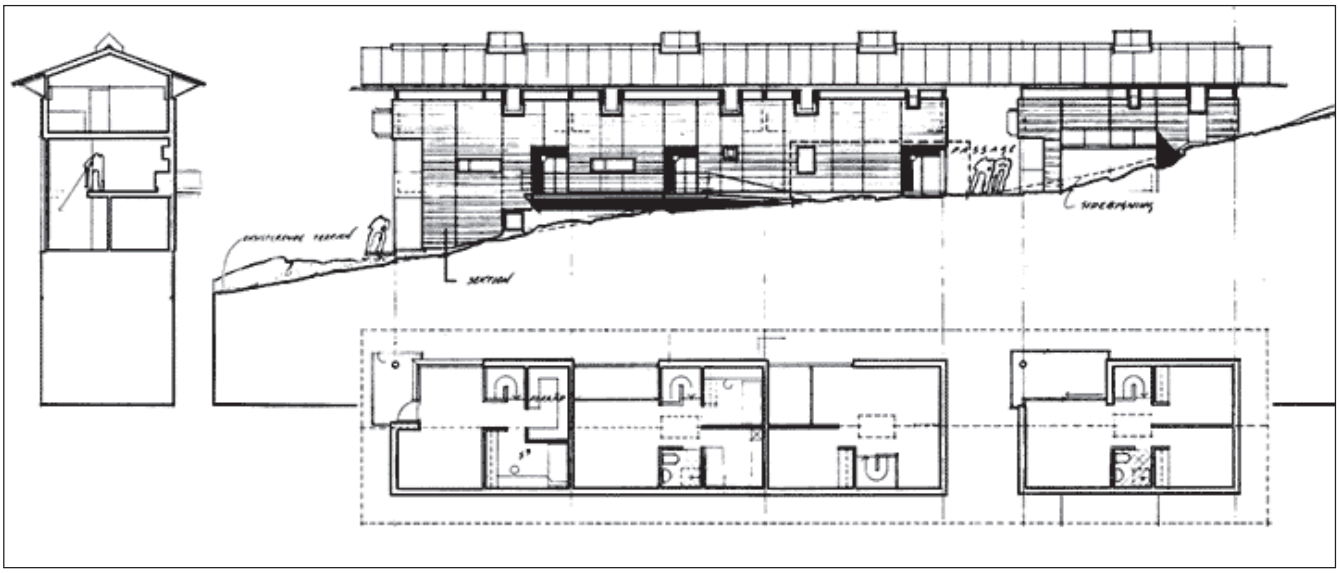
5.5 Omfang, delområde C
* Bebyggelsesprocent (etageboliger) max. 30
* Etager (etageboliger) max. 3
* Etager (øvrig bebyggelse) max. 1#
* Højde (etageboliger) max. 11,5 m.
* Højde (øvrig bebyggelse) max. 8,5 m.

Ved øvrig bebyggelse forstås skure, små transformere, miljøstationer o.l. samt garager, carporte mv. når de opføres som selvstændige bygninger.

5.6 Placering, delområde C
Bebyggelse må kun opføres inden for byggelinjen vist på Bilag 2.

Muligheden for at bygge i 3 etager er givet udfra ønsket om at fremhæve højdepunktet i terrænet.

På Bilag 3 er vist et eksempel på, hvordan lokalplanområdet kan indrettes. Illustrationsskitsen er ikke bindende.



Referenceillustration, der viser hvordan bebyggelse kan placeres i terræn, og hvor terrænforskellen gør at bebyggelsen kan opføres med forskellig etageantal under det samme tag.



5.7Omfang, delområde D2 og E
* Bebyggelsesprocent (tæt-lav og etageboliger) max. 30
* Etager max. 2 ¤
* Etager (øvrig bebyggelse) max. 1#
* Højde max. 8,5 m. ¤

¤ I den sydligste del af området kan der, hvor det naturlige terrænspring er på min 2,0 m, opføres bebyggelse i max. 3 etager og med en max. højde på 11,5 m set fra terrænets laveste del.

Ved øvrig bebyggelse forstås skure, små transformere, miljøstationer o.l. samt garager, carporte mv. når de opføres som selvstændige bygninger.

5.8 Placering, delområde D2 og E
Bebyggelse må kun opføres inden for byggelinjerne vist på Bilag 2.

Bebyggelse skal som hovedregel orienteres på tværs af koterne, som vist på Bilag 3.

Bestemmelsen har til formål at sikre bevaring af den visuelle forbindelse til det rekreative areal syd for Runesvinget.

På Bilag 3 er vist et eksempel på, hvordan lokalplanområdet kan indrettes. Illustrationsskitsen er ikke bindende.

5.9 Omfang, delområde H
* Bebyggelsesprocent max. 40
* Etager max. 2
* Etager (øvrig bebyggelse) max. 1#
* Højde max. 8,5 m.

Ved øvrig bebyggelse forstås skure, små transformere, miljøstationer o.l.

5.10 Placering, delområde H
Bebyggelse må kun opføres inden for byggelinjerne vist på Bilag 2.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Helhed i tæt-lav og etagebebyggelse
Ved tæt-lav- og/eller etagebyggeri skal bebyggelsen fremstå som en helhed i form, farver og materialer inden for det enkelte delområde.

6.2 Facader
Ydervægge skal udføres enten som blank murværk, i tegl, som overfladebehandlet murværk (pudset eller vandskuret) eller som træbeklædt (dog ikke træbeklædning ved anvendelse af runde bjælker og/eller krydsede hjørner). Delpartier og mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer.

Overfladebehandlet murværk skal males/kalkes i afdæmpede farver, der er indbyrdes afstemt.

Gavltrekanter skal udføres i samme materiale og farve som facaden i øvrigt.

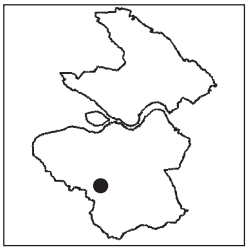
6.3 Tage
Tage på beboelsesbygninger skal udføres med en taghældning på max. 45°.

Tage på mindre bygninger skal udføres med samme hældning som på beboelsesbygningen eller med fladt tag.

Tagbeklædningen skal udføres med tagsten af tegl eller beton, skifer eller sort tagpap på trekantslister (trekantslister dog ikke et krav ved evt. flade tage). Der må ikke anvendes reflekterende tagmateriale (undtaget herfor er vinduer, solfangere o.l. nedfældet i tagfladen).

Evt. solfangere/solpaneler skal indbygges i taget eller i bygningen under hensyntagen til bygningens arkitektur.

Tagrender og nedløb skal udføres i metal som f.eks. zink, stål, galvaniseret jern eller kobber.



6.4 Vinduer og døre
Vinduer skal fremstå med rammer og karme af træ eller metal eller en kombination heraf.

6.5 Tekniske installationer
Tekniske instalationer som f.eks. ventilationsanlæg, antenner o.l. skal enten være skjult i bygningen eller indgå som arkitektonisk begrundede elementer i bebyggelsen.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Samlet plan for ubebyggede arealer
Ubebyggede arealer skal anlægges efter en samlet plan for hvert delområde. Planen skal angive anvendelse, disponering, nuværende og fremtidigt terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning.

Planen skal godkendes af Aalborg Kommune, som kan stille nærmere krav om indhold og udførelse i henhold til lokalplanens bestemmelser herom.

7.2 Bevaring af eksisterende beplantningsbælter
De på Bilag 2 viste eksisterende beplantningsbælter skal bevares med en min. bredde på 10 m, herunder ved vedligeholdelse og genplantning.

Beplantningen må kun gennembrydes i det omfang, det er nødvendigt for vej- og stigennemføringer gennem området (øst - vest).

Det eksisterende beplantningsbælte i delområde A kan i nødvendigt omfang suppleres med støjafskærmende foranstaltninger (se også pkt. 7.16).

7.3 Nyt beplantningsbælte
Der skal sikres areal til et beplantningsbælte med en bredde på min. 10 m og med en placering som vist på Bilag 2.

Beplantningen skal bestå af seljerøn og andre løvfældende arter, der er karakteristiske for egnen.

7.4 Terrænregulering
Ved udførelse af byggemodning skal der i videst muligt omfang tages hensyn til eksisterende terræn (se kortbilag 4).

Efter færdiggjort byggemodning og opførelse af bebyggelse må terrænreguleringer ikke finde sted nærmere skel end 1,0 m. Terrænreguleringer på mere end ± 0,5 m i forhold til færdigreguleret terræn må ikke foretages uden tilladelse fra Aalborg Kommune.

7.5 Belægning
Fortove, stier, opholds- og legeområder, P-båse samt befæstet opholdsareal ved f.eks. fælleshus, skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion og udføres, så der opnås en god helhedsvirkning.

7.6 Byudstyr
Byudstyr som gadelamper, bænke, affaldsbeholdere mv. skal udformes og opstilles, så der opnås et godt helhedsindtryk såvel inden for det enkelte delområde som inden for lokalplanområdet som helhed.

7.7 Udendørs oplag
Udendørs oplag må kun finde sted bag hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

7.8 Legeredskaber
I grønne kiler kan der indpasses naturelementer såsom store sten, træstubbe, træstammer o. lign. til leg.

Det er hensigten, at friarealernes naturpræg så vidt muligt bevares. Derfor skal eventuelle farvestrålende legestativer/redskaber så vidt muligt indpasses i "lommer" i bebyggelsen.

7.9 Fælles opholdsareal
Der skal udlægges areal til et fælles opholdsareal for delområderne B, C, D1, D2 og E med en omtrentlig placering som vist på Bilag 2.



7.10 Fælles opholdsarealer (delområde A, F og G)
Der skal udlægges areal til fælles opholdsarealer inden for hvert delområde svarende til min. 15%.

De fælles opholdsarealer skal anlægges som ét eller flere større områder centralt placeret i forhold til bebyggelsen eller til stierne, som vist på Bilag 2 og 3. "Restarealer" på under 100 m^2 kan ikke medregnes som opholdsareal.

De fælles opholdsarealer skal fremstå græsklædte. Der kan etableres spredte bevoksninger i form af mindre rumdannende trægrupper, solitærtræer og buske.

De fælles opholdsarealer må ikke bebygges eller bruges til oplag af nogen art, herunder til parkering, camping eller lignende. Dog kan der på arealerne opføres enkelte mindre bygninger til brug for områdets anvendelse som opholdsareal.

7.11 Hegning (delområde A, F og G)
Hegn i skel må kun bestå af levende hegn, evt. suppleret med trådhegn placeret bag hækken på egen grund. Faste hegn må kun opsættes på den enkelte grund i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen, f.eks. omkring terrasser.

Hegn mod fælles friarealer (grønninger og kiler vist på Bilag 2) skal fremstå ensartet i højde og art f.eks. naur, bøg, lærk eller liguster.

Evt. låger mod fælles friarealer/grønninger skal udføres i træ og fremstå ubehandlede eller i en mørk sort eller grålig farve.

7.12 Fælles opholdsarealer (delområde B, C, D1, D2 og E)
Der skal udlægges areal til fælles udendørs opholdsarealer inden for hvert delområde svarende til min. 15% .

De fælles opholdsarealer skal anlægges som ét eller flere større områder centralt placeret i forhold til boligbebyggelsen, til fælleshuse eller til stierne, som vist i princippet på Bilag 3. "Restarealer" på under 100 m^2 kan ikke medregnes som opholdsareal.

De fælles opholdsarealer skal fremstå græsklædte. De kan veksle mellem tættere "brugsgræs" omkring naturlige ganglinjer og opholdsarealer og højere "naturgræs" f.eks. med vild blomsterflora ved eng og overdrev.

Der etableres spredte bevoksninger i form af mindre rumdannende trægrupper, solitærtræer og buske.

De fælles opholdsarealer må ikke bebygges eller bruges til oplag af nogen art, herunder til parkering, camping eller lignende. Dog kan der på arealerne opføres enkelte mindre bygninger til brug for områdets drift som opholdsareal.

7.13 Hegning (delområde B, C, D1, D2 og E)
Eventuelle hegn omkring haver skal være i form af ensartede hække. Faste hegn må kun opsættes i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen (f.eks. omkring terrasser) og under forudsætning af, at der er tale om luftige hegn, som farve- og materialemæssigt er ens i hele bebyggelsen.

7.14 Udendørs opholdsarealer i delområde H
Der skal udlægges areal til udendørs opholdsarealer svarende til gældende normer for institutionsbyggeri.

7.15 Vejtræer i delområde A, F og G
Vejtræer langs boligveje placeres i princippet som vist på Bilag 2 samt på illustrationen side 24.

7.16 Støjafskærmende foranstaltninger
Evt. støjafskærmende foranstaltninger skal fremstå beplantet.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Generelt
Veje skal så vidt muligt have et naturligt forløb i forhold til eksisterende terræn, og placeres således at kik til det omgivende landskab og/eller grønne friarealer sikres.

8.2 Vejadgang
Vejadgangen til delområde A skal ske fra Langdyssen, som vist på Bilag 2.

Vejadgangen til delområde B, C, D1, D2 (via D1) og E skal ske fra Langdyssen via fordelingsvej a-b (se pkt. 8.3), som vist på Bilag 2.

Vejadgangen til delområde F, G og H skal ske fra Gl. Viborgvej, som vist på Bilag 2.

Vejadgangen til evt. pumpestation til fjernvarme inden for delområde F skal alene ske fra Gl. Viborgvej.

8.3 Fordelingsvej a-b
Der udlægges areal til fordelingsvejen a-b i en bredde af min. 11 m, med en placering som vist på Bilag 2. Vejprofilet udformes med kørebane, fortov/sti samt græsrabatter.

8.4 Boligvej i delområde A, F og G
Der udlægges areal til boligvejene indenfor delområde A, F og G i en bredde af min. 10 m. Vejprofilet udformes med kørebane, fortov/sti, græsrabatter og beplantning, som vist i princippet på nedenstående illustration.

8.5 Boligvej i delområde B, C, D1, D2 og E
Der udlægges areal til boligvejene i øvrigt i en bredde af min. 9 m. Vejprofilet udformes med kørebane, fortov/sti og græsrabatter.

8.6 Stier
Der udlægges areal til stier i en bredde af min. 3,5 m og med en omtrentlig placering som vist på Bilag 2.

8.7 Parkering
Der udlægges areal til parkering i overensstemmelse med parkeringsnormerne beskrevet i Bilag F, side 33.

Hvor der er tale om samlede parkeringsanlæg (f.eks. ved tæt-lav- og etagebebyggelse), skal disse, i det omfang det er muligt, omkranses af hækbeplantning evt. suppleret med solitærtræer. Hækkenes højde må være max. 1 m.

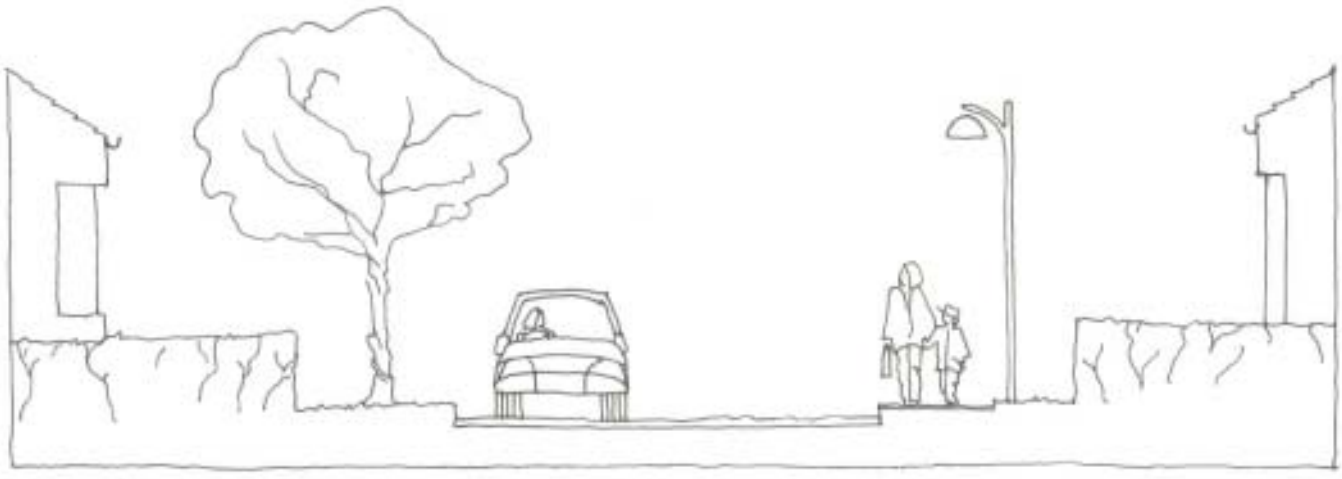


Illustration af tværprofil af boligveje med et samlet udlæg på 10 m, jf. pkt. 8.4: rabat til vejtræer 2 m, kørebane 5,5 m, fortov 1,5 m, lygteareal 0,5 m, og rabat 0,5 m.



9. Tekniske anlæg

9.1 Opvarmning
Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning.

9.2 Kloakering
Ny bebyggelse inden for lokalplanens område skal separatkloakeres.

Overfladevand fra lokalplanområdet skal inden afledning til offentlig kloak forsinkes i bassin.

9.3 Ledninger og kabler
Elledninger, telefon- og TV-kabler og lign. skal fremføres under terræn.

9.4 Antenneanlæg
Der må ikke opsættes individuelle antenneanlæg, som er synlige fra veje og stier og rekreative arealer.

9.5 Affald
Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Renovationsvæsenets regulativer.

10. Miljø

10.1 Miljøklassificering
Inden for lokalplanens område må der kun etableres virksomheder, institutioner og tekniske anlæg i miljøklasse 1-2, se bilag A, Erhvervskategorier side 29.

De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande bruges som vejledende grundlag ved lokalisering af ovennævnte anvendelser.

10.2 Trafikstøj
Der må ikke anlægges arealer til støjfølsomme formål som f.eks. opholdsarealer, hvor trafikstøjen fra Runesvinget og Langdyssen overstiger 55 dB(A). Samtidig skal det sikres, at støjen indendørs i sove- og opholdsrum ikke overstiger 30 dB(A), jf. Bilag C side 31.

11. Grundejerforening

11.1 Oprettelse og medlemspligt
Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for den del af lokalplanområdet der er udlagt til boligformål.

11.2 Vedtægter
Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Aalborg Kommune.

11.3 Vedligeholdelsesforpligtelser
Grundejerforeningens skal varetage grundejernes fælles opgaver som ren- og vedligeholdelse af veje og stier (herunder vintervedligeholdelse) samt vedligeholdelse af fælles bebyggelser og anlæg m.m. inden for lokalplanens område.

11.4 Foreningens størrelse
Grundejerforeningens skal, efter krav fra Aalborg Kommune, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en 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 Hele lokalplanområdet
Ny bebyggelse må ikke uden Aalborg Kommunes tilladelse tages i brug, før nedenstående forhold er udført for den del af området, som tages i brug:

- bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmeforsyningsanlæg efter kommunens anvisning, jf. punkt 9.1.

- de ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med pkt. 7.3, 7,5, 7.6, 7.9, 7.10, 7.12, 7.14 og 7.15.

- der er anlagt stier og parkering i overensstemmelse med pkt. 7.5, 8.6 og 8.7.

13. Lokalplaner

13.1 Lokalplan 02-008
Med vedtagelsen af lokalplan 02-054 ophæves lokalplan 02-008, Svenstrup Center, vedtaget af Aalborg Byråd d. 10. december 1979, for det område, der er omfattet af lokalplan 02-054.

Den del af lokalplan 02-008, der ophæves, ligger inden for nærværende lokalplans delområde A.

13.2 Lokalplan 02-018
Med vedtagelsen af lokalplan 02-054 ophæves lokalplan 02-018, Svenstrup syd, Boligområde IV - etape 2, vedtaget af Aalborg Byråd d. 8. juli 1981, for det område, der er omfattet af lokalplan 02-054.

Den del af lokalplan 02-018, der ophæves, ligger inden for nærværende lokalplans delområde H.

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.

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.

Planbestemmelser
Lokalplan 02-054

Boliger og institutioner m.m. ved Runesvinget/Langdyssen, Svenstrup



Vedtagelse

Lokalplan 02-054 er endeligt vedtaget af Aalborg Byråd den

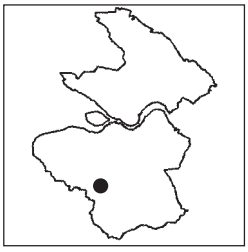
Henning G. Jensen
borgmester

Jens Kristian Munk
kommunaldirektør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den

fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Karin Højlund
arkitekt



Tinglysning
Lokalplan 02-054

Boliger og institutioner m.m. ved Runesvinget/Langdyssen, Svenstrup

Erhvervskategorier: Bilag A
Lokalplan 02-054

Boliger og institutioner m.m. ved Runesvinget/Langdyssen, 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. Fx 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, dvs. en kortere nødvendig afstand i forhold til forureningsfølsomme formål som fx 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.

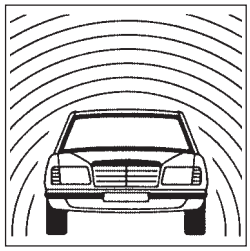
Bilag A: Erhvervskategorier
Lokalplan 02-054

Boliger og institutioner m.m. ved Runesvinget/Langdyssen, Svenstrup

Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger
Butikker	Dagligvarebutik Supermarked Udvalgsvarebutik	1-3 1-3 1-3	
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.		
Tekniske anlæg	Antenneanlæg (små) P-pladser Pumpestation o.l. Transformere (små)	 1-3 1-4 	 Det forudsættes, at anlæggene kan indpasses på en harmonisk måde.

Støj fra trafik: Bilag C
Lokalplan 02-054

Boliger og institutioner mm. ved Runesvinget/Langdyssen, Svenstrup



Støj fra vejtrafik

Støjen fra vejtrafik afhænger af antallet af biler, disses hastighed og andelen af tunge køretøjer. Ved registrering af vejtrafikstøj anvendes en gennemsnitsværdi af støjens variation i et døgn.

Under normale omstændigheder skal årsdøgntrafikken være på mellem 1.000 og 1.500 biler, før støjniveauet overstiger de 55 dB(A), der er grænsen for støjfølsomme formål, fx 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, 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 55 dB(A)	max. 55 dB(A)
55 - 65 dB(A)	max. 65 dB(A)
over 65 dB(A)	max. nuværende niveau

Anvendelse	**Udendørs støjniveau**	**Indendørs støjniveau**
Rekreative områder i det åbne land:		
- sommerhusområder	50 dB(A)	30 dB(A)
- grønne områder og campingpladser	50 dB(A)	
Rekreative områder i/nær byområder:		
- bydelsparker, kolonihaver, nyttehaver og turistcampingpladser	55 dB(A)	
Boligområder:		
- boligbebyggelse	55 dB(A)	30 dB(A)
- daginstitutioner mv.	55 dB(A)	35 dB(A)
- opholdsarealer	55 dB(A)	
Offentlige formål		
- hospitaler	55 dB(A)	30 dB(A)
- uddannelsesinstitutioner mv.	55 dB(A)	35 dB(A)
Liberale erhverv mv.		
- hoteller	60 dB(A)	30 dB(A)
- kontorer mv.	60 dB(A)	35 dB(A)

***Skema 1**: Grænseværdier for vejtrafikstøj.*

Parkeringsnormer: Bilag F
Lokalplan 02-054

Boliger m.m. ved Runesvinget/Langdyssen, Svenstrup

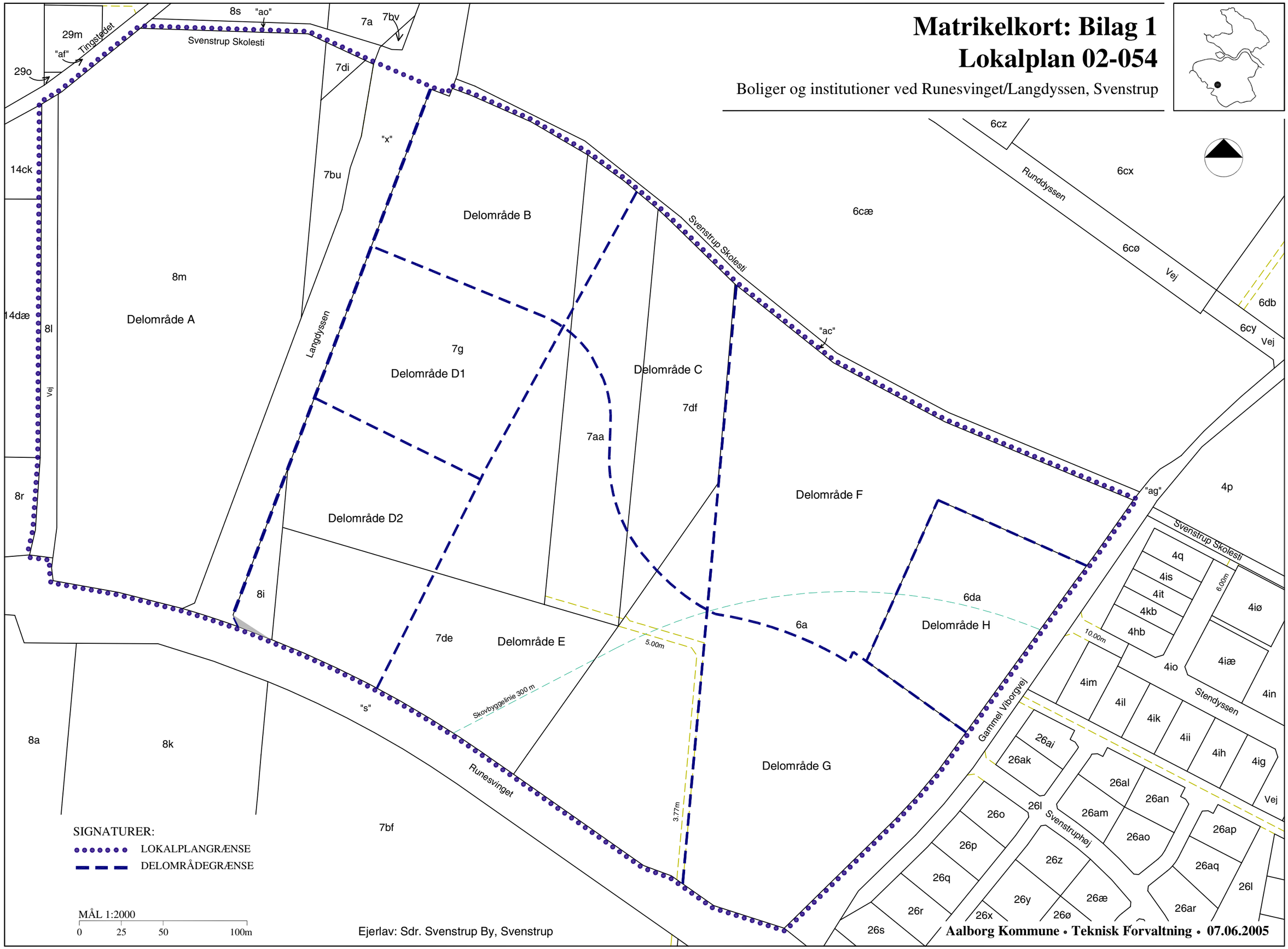
P

På den enkelte ejendom skal der udlægges tilstrækkeligt parkeringsareal til brug for ejenommens anvendelse efter følgende vejledende P-normer:

BEBYGGELSENS ART	**P-NORMER: • Vestbyen • Aalborg midtby • Ø-gadekvarteret • Nørresundby midtby**	**P-NORMER: • Den øvrige del af kommunen**
Boligbyggeri:		
Boliger	½ P-plads pr. bolig	
Fritliggende enfamiliehuse		2 P-pladser pr. hus
Rækkehuse, dobbelthuse og lign.		1½ P-plads pr. hus/lejlighed. P-pladser kan etableres i fælles P-anlæg
Etagehuse		1½ P-plads pr. bolig
Ungdomsboliger, kollegier, enkeltværelser	1 P-plads pr. 4 boligenheder	1 P-plads pr. 4 boligenheder
Plejehjem, ældreboliger m.v.	Såfremt indretning og benyttelse kan sidestilles med almindelige boliger, er det de almindelige krav til boliger, der er gældende. I andre tilfælde beregnes 1 P-plads for hver fjerde bolig samt de nødvendige pladser til personale og gæster.	
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
Restaurationer og lignende	1 P-plads pr. 20 siddepladser	1 P-plads pr. 10 siddepladser
Supermarkeder/discountbutikker/større udvalgsvarebutikker	1 P-plads pr. 25 m^2 salgsareal samt 1 P-plads pr. 50 m^2 bruttoetageareal iøvrigt	1 P-plads pr. 25 m^2 salgsareal samt 1 P-plads pr. 50m^2 bruttoetageareal iøvrigt
Øvrige butikker	1 P-plads pr. 100 m^2	1 P-plads pr. 50 m^2
Andre erhvervsejendomme:	Fastsættes efter byrådets individuelle vurdering af antal ansatte samt kunder.	
Blandet bolig og erhverv:	Fastsættes som summen af kravet til de enkelte funktioner.	
Andet byggeri:		
Teatre, biografer og lign.	1 P-plads pr. 8 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
Såfremt en type byggeri, der ikke er nævnt i listen, ønskes opført, fastsætter byrådet i hvert enkelt tilfælde kravet til antal parkeringspladser under hensyntagen til den konkrete anvendelse.		

Matrikelkort: Bilag 1
Lokalplan 02-054

Boliger og institutioner ved Runesvinget/Langdyssen, Svenstrup



Ejerlav: Sdr. Svenstrup By, Svenstrup

Aalborg Kommune • Teknisk Forvaltning • 07.06.2005

Arealanvendelse: Bilag 2
Lokalplan 02-054

Boliger og institutioner ved Runesvinget/Langdyssen, Svenstrup



Delområde A
Delområde B
Delområde C
Delområde D1
Delområde D2
Delområde E
Delområde F
Delområde G
Delområde H
a
b
INSTITUTION
Vejadgang til evt. pumpe-station
OVERSIGT 15 x 90 m
TINGSTEDET
LANGDYSSEN
RUNDDYSSEN
SVENSTRUP SKOLESTI
RUNESVINGET
GL. VIBORGVEJ
STENDYSSEN
SVENSTRUPHØJ

SIGNATURER:

- LOKALPLANGRÆNSE
- DELOMRÅDEGRÆNSE
- VEJADGANG
- STI (PRINCIPIEL PLACERING)
- PRINCIPIEL PLACERING AF VEJFORLØB
- a-b VEJ a-b (jf. pkt. 8.2)
- EKSIST. BEPLANTNINGSBÆLTE (jf. pkt. 7.2)
- NYT BEPLANTNINGSBÆLTE (jf. pkt. 7.3)
- FÆLLES OPHOLDSAREAL (jf. pkt. 7.10)
- FÆLLES OPHOLDSAREAL (jf. pkt. 7.9)
- VEJTRÆER (jf. pkt. 7.15)
- HÆKBEPLANTNING (jf. pkt. 7.11)
- BYGGELINIER (jf. pkt. 5.3, 5.5, 5.7, 5.9)
- ORIENTERING AF BEBYGGELSE (jf. pkt. 5.3, 5.7)
- GRUND TIL EVT. PUMPESTATION

LEDNINGSANLÆG:

- FJERNVARMEDEDNING
- NATURGASLEDNING
- REGNVANDSLEDNING
- SPILDEVANDSLEDNING

MÅL 1:2000

0 25 50 100m

Aalborg Kommune påtager sig intet ansvar for, at de viste ledninger, servitutarealer m.v. er korrekt vist.
Lokalplan- og delområdegrænser følger matrikelskel. Skels nøjagtige placering kan kun fastslås ved opmåling.

Aalborg Kommune • Teknisk Forvaltning • 07.06.2005

Illustrationsskitse: Bilag 3
Lokalplan 02-054

Boliger og institutioner ved Runesvinget/Langdyssen, Svenstrup



Illustrationsskitsen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Aalborg Kommune • Teknisk Forvaltning • 07.06.2005

10.8.2004 Lokalplanskabelon A3bilag

Kurveplan: Bilag 4
Lokalplan 02-054

Boliger og institutioner ved Runesvinget/Langdyssen, Svenstrup



SIGNATURER:

LOKALPLANGRÆNSE

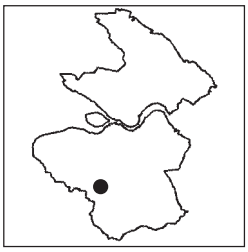
AREAL IKKE NIVELIERET

NIVELLEMENT FORETAGET DEN 17-01-2005

MÅL 1:2000

0 25 50 100m

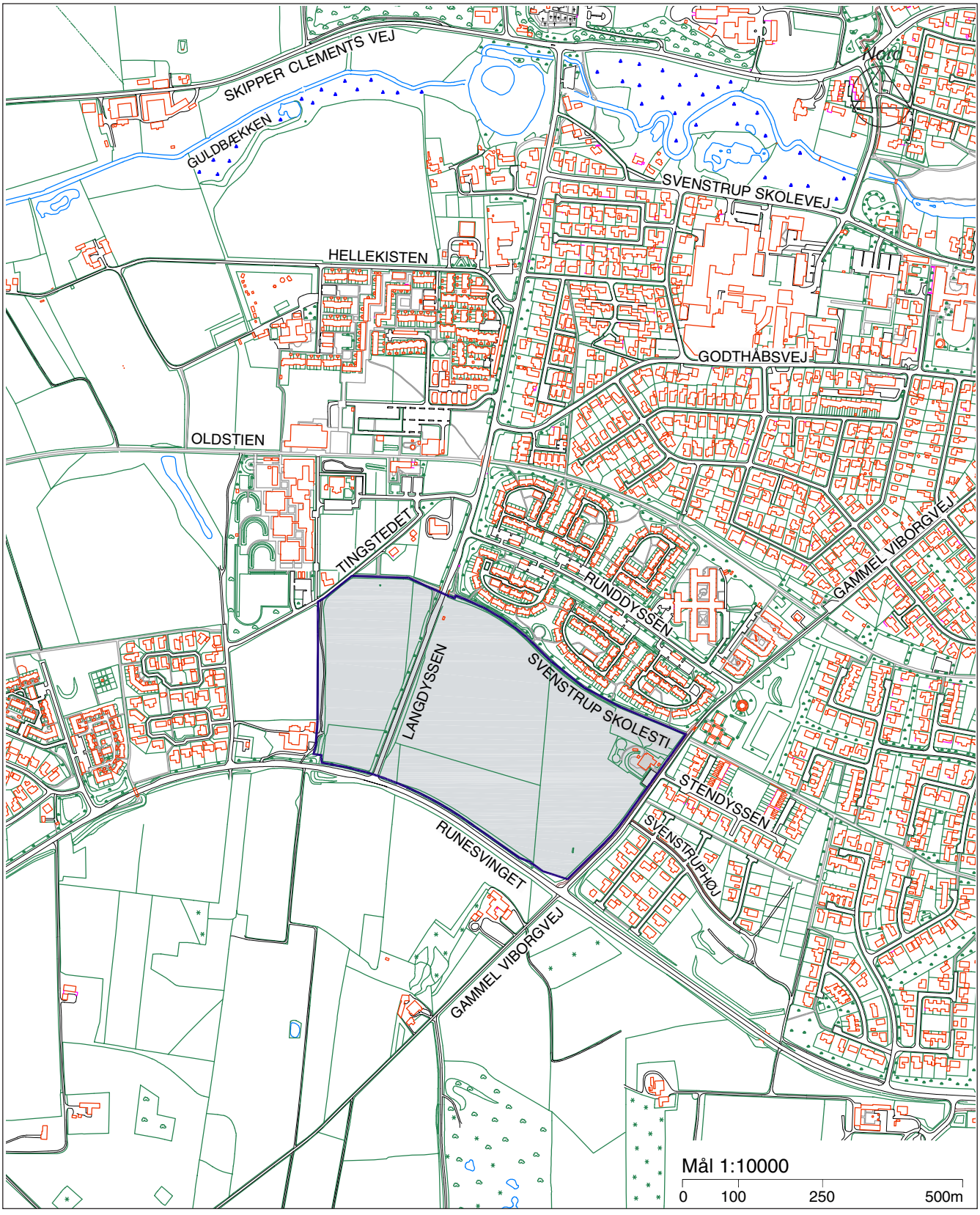
Aalborg Kommune Teknisk Forvaltning • 07.06.2005



Oversigtskort
Lokalplan 02-054

02-054

Boliger og institutioner m.m. ved Runesvinget/Langdyssen, Svenstrup



5.2.2004 Lokalplanskabelon

Aalborg Kommune