

LOKALPLAN 6-3-111

Boliger, Nibevej, Frejlev



Vedtaget af Aalborg Byråd 08.11.2021

Vedtaget



**Aalborg
Kommune**

Indholdsfortegnelse

Baggrund for lokalplanen	1
Baggrund og formål	2
Området	3
Lokalplanens indhold	9
Bestemmelser	19
1. Formål	20
2. Område- og zonestatus	21
3. Arealanvendelse	22
4. Udstykning	24
5. Bebyggelsens omfang og placering	25
6. Bebyggelsens udseende	26
7. Ubebyggede arealer	28
8. Veje, stier og parkering	36
9. Tekniske anlæg	40
10. Miljø	42
11. Grundejerforening	43
12. Betingelser for ibrugtagning	44
13. Lokalplan	45
14. Servitutter	46
15. Retsvirkninger	47
Forhold til anden planlægning og lovgivning	48
Anden planlægning	49
Anden lovgivning	53
Servitutter	55
Hvad er en lokalplan?	56
Kort og bilag	58
Bilag 0 - Miljøklasser	59
Kortbilag 1 - Matrikelkort	67
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	68
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	69

Baggrund for lokalplanen

Introduktion til lokalplanens formål og intentioner. Her beskrives baggrunden og omfanget af planen, samt planens indhold i hovedtræk, som illustreres gennem beskrivelser og billeder.

Denne del er ikke juridisk bindende.

Baggrund og formål

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af ønske fra en privat projektudvikler om at udvikle et nyt boligområde på en del af matrikel 10a, Frejlev by, Frejlev.

Aalborg Kommune har ønske om at udvikle og styrke Frejlev som en sammenhængende by og har udarbejdet en byudviklingsplan for Frejlev, der skal danne udgangspunkt for byens udvikling. Byudviklingsplanens vision er, at Frejlev skal være en by, hvor man kan bo hele livet. Byen skal hænge bedre sammen internt og med det omkringliggende landskab, og Nibevej skal løftes som byens centrum. De grønne kvaliteter i Frejlev skal sikres og udvikles, og i forbindelse med byudvikling skal der sikres sammenhæng med Den Grønne Grusgrav og Drastrup Skov, og udvalgte udsigter til landskabet skal styrkes. Der skal sikres god tilgængelighed mellem bolig, arbejdspladser, uddannelse, indkøb og fritidsfaciliteter, og gang og cykling skal være den primære transportform på de korte distancer. Nibevej har en særlig rolle i forhold til Frejlevs udvikling og forholdene for fodgængere og cyklister, som skal forbedres. I forbindelse med omdannelse af erhvervsområdet skal der skabes bedre forbindelser på tværs af byen.

Lokalplanen omfatter udbygningen af et område syd for Nibevej og vest for Den grønne grusgrav i Frejlev. Planen er i overensstemmelse med kommuneplanramme 6.3.B10 Vest for den grønne grusgrav, hvis målsætning er at udvikle et attraktivt boligområde til åben-lav bebyggelse, som med et godt stinetværk vil binde de vestlige dele af Frejlev bedre sammen. Det ny boligområde skal skabe sammenhæng til det store rekreative naboområde; Den Grønne Grusgrav og Drastrup Skov. Der er i kommuneplanrammen lagt vægt på at fremhæve eksisterende landskabstræk og udnytte områdets udsigtskvaliteter, og at ny bebyggelse indpasses eksisterende terræn.

Området

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelser.

Oversigtskort



Lokalplanens område. Luftfotoet viser områdets placering syd for Nibevej og vest for Den grønne grusgrav. Luftfoto foråret 2021.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige del af Frejlev og omfatter et areal på omkring 8 hektar. Området ligger som en del af det sidste uudnyttede areal i Frejlev på den sydlige side af Nibevej.

Med den kommende byudvikling vil Den Grønne Grusgrav, som danner den østlige afgrænsning af lokalplanområdet, blive en central del af byen med stort potentiale for natur og rekreativ værdi til gavn for de omkringliggende kvarterer og byen som helhed.

Lokalplanområdet er en vigtig brik for at skabe sammenhæng i en by, som er udfordret af at byudviklingen har været løsrevet bymidten og stinetværk i de enkelte kvarterer ikke har haft forbindelse på tværs af byen.



Byudvikling i lokalplanområdet er en væsentlig brik i at sikre målet om at skabe en sammenhængende by med gode forbindelser for fodgængere og cyklister.

Terrænet falder mærkbart i nordlig retning fra kote 46,50 til kote 30,50 , hvilket giver et fint kig ud over englandskabet og Limfjorden, der ligger ca. 5 km nord for området. I den sydlige del flader terrænet lidt ud og falder mod syd. Mod øst stiger terrænet ind til det falder igen ind mod Den Grønne Grusgrav.



Lokalplanens område med koter, der illustrerer områdets terræn. Luftfoto 2021.

Hele området er ubebygget og anvendes til landbrugsjord. Længst mod øst er arealudnyttelsen mere ekstensiv, og mindre grupper af træer og buske forekommer.

Området ligger i landzone.

Hele lokalplanområdet er beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Området er dog beliggende udenfor indvindingsoplande og kildepladszoner til vandværkerne.



Udsigt mod nord-øst fra områdets vestlige kant



Udsigt mod vest langs med Drastrup Skov



Udsigt mod vest - lokalplanområdet ses til venstre for Nibevej



Udsigt mod vest langs nordlig kant af lokalplanområdet



Udsigt mod øst fra kanten af Drastrup Skov til Den Grønne Grusgrav



Eksisterende træække langs Den Grønne Grusgrav

Collage med fotos fra lokalplanområdet.

Omgivelser

Området ligger i udkanten af Frejlev i overgangen mellem Frejlev by og åbent land. Området ligger omkring 11 km fra Aalborg centrum og omkring 11 km fra Nibe.

Mod syd grænser lokalplanområdet op til statsskoven Drastrup Skov, som er et omkring 390 hektar stort skov- og naturområde. Området består blandt andet af en hundeskov og en klimaskov, og der er flere friluftsfaciliteter i skoven som fx bålplads, shelterområde og skovlegeplads. Umiddelbart syd for lokalplanområdet er der en offentlig parkeringsplads til skoven. Mod øst ligger Den grønne grusgrav, som er nedlagt grusgrav, som er blevet udviklet til et grønt område med væsentligt potentiale som natur og rekreativt område. Videre mod øst ligger to erhvervsområder, som med Byudviklingsplan Frejlev blev udlagt til omdannelse til boligområder.

Mod nord grænser området op til Nibevej. På nordsiden af Nibevej er der planlagt et nyt boligområde og her ligger også Frejlev Skole og Frejlev Hallen med dertilhørende boldbaner. Det nye boligområde nord for Nibevej er udlagt til åben-lav bebyggelse og etageboliger. Etageboligerne kan opføres i op til 2 etager langs med Nibevej.

Mod vest afgrænses området af en grusvej, der afslutter boligområdet ud mod det åbne land. Videre mod vest ligger en landbrugsejendom med marker, som sammen med lokalplanområdet er de sidste arealer sydøst for Frejlev, hvor der ikke er rejst skov.



Græssende kvæg vest for lokalplanområdet



Boliger på Carl Nielsens Vej set fra grusvejen vest for lokalplanområdet



Sti mellem Carl Nielsens Vej og Frejlev Skole



Busvendeplads ved Nibevej



Kig mod syd: Skrånt mod øst



Kig mod vest: Skrånt mod øst



Kig mod nord: Skrånt mod øst

Collage med fotos af lokalplanområdets omgivelser.



Collage med fotos af lokalplanområdets omgivelser omkring Den Grønne Grusgrav.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen er udarbejdet med fokus på at skabe et attraktivt boligområde, som tilpasser sig landskabet og skaber gode forbindelser for fodgængere og cyklister på tværs af byen og ind til bymidten.

Anvendelse og disponering

Området kan anvendes til åben-lav og tæt-lav boliger, og der er udarbejdet en bebyggelsesplan for området, der danner udgangspunkt for områdets disponering. Bebyggelsesplanen for det nye boligområde tager udgangspunkt i det skrånede terræn, der falder fra syd mod nord, og muligheden for lange kig, så flest mulige får glæde af kig over fjordlandskabet mod nord.



Strukturplan der viser den overordnede disponering af området.

En af de væsentlige gennemgående strukturer er de grønne fællesområder, der ligger i direkte forlængelse af de rekreative områder uden for lokalplanområdet. De grønne fællesområder medvirker til at skabe et åbent område, og en grøn kile sikrer det lange kig til Limfjorden mod nord.

For at opnå et varieret boligområde er området opdelt i mindre klynger af parceller, og området er disponeret med en nordlig parcelhusklynge langs Nibevej og to sydlige klynger. For at sikre det frie udsyn til Drastrup Skov, er de to sydlige boligklynger placeret med en afstand på mindst 30 meter fra det

sydlige skel, der grænser op til skoven. Langs en bevaringsværdig række af træer er der defineret en byggelinje på 12,5 m.

Skel til boliggrunde, som ligger ud til omkringliggende fælles grønne arealer er udpeget som landskabskant. Her er der særlig krav til at hegning består af fritvoksende hække, buske og træer, så der skabes en varieret overgang fra boligerne til fællesområderne og som bidrager til oplevelses- og naturværdierne i fællesområderne.

Lokalplanen stiller krav om at der etableres en udsigtskile mod nord.



Bebyggelsesplan der viser et eksempel på, hvordan området kan indrettes.

Fra den enkelte parcelhusklynge er der let adgang til de interne stier i området. Der etableres to overordnede cykel- og gangstier, som løber gennem de grønne fællesarealer og danner grundlaget for netværket af stier, der skaber sammenhæng mellem lokalplanområdet og naboområderne, samt sikrer en tydelig og trafikssikker skolevej til Frejlev Skole. I retning øst-vest løber Frejlevstien og i retning nord-syd løber Frejlev Skovsti, som krydser Nibevej ved krydsningshellen.

Området har vejadgang fra Nibevej via Else Marie Pades Vej, som starter med en centralt placeret nord-sydgående stamvej, der forgrener sig ud til fire bugtede boligveje. Boligvejene etableres med vendepladser, der giver mulighed for mindre pladsdannelser på de enkelte boligveje.

Langs Nibevej er en mindre del af det nordlige område støjbelastet med vejtrafikstøj fra Nibevej, og parcelhusgrundene er derfor placeret med afstand til vejen. Hvis kørehastigheden på Nibevej ændres til 50 km/t, fremfor de nuværende 60 km/t, sænkes trafikstøjen. Afgrænsningen af delområde A er lavet ud fra forudsætningen om at fartsænkning til 50 km/t. Hvis farten ikke sænkes kan boliggrunde kun udstykkes ud til støjgrænsen markeret på Kortbilag 2.

Arealet mellem Nibevej og parcelhusgrundene udlægges til grønt område (ikke opholdsområde) og regnvandsbassin/forsinkelsesbassin. Området har et terrænmæssigt lavpunkt 60-70 meter fra det nordvestlige skel, hvor det er naturligt at placere forsinkelsesbassinet.

Bebyggelse

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres boliger i op til 2 etager med en bygningshøjde på op til 8,5 meter. Den maksimale bebyggelsesprocent på den enkelte grund er fastsat til 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Boliger skal placeres inden for delområde A og B, hvis afgræsning følger kommuneplan 6.3.B10 Vest for den grønne grusgrav.

For de to sydlige boligveje er der defineret byggelinjer 25 m fra boligvej og 12,5 meter fra række af eksisterende træer, som skal bevares. Formålet med byggelinjerne er at friholde udsigtskilen, samt sikre at bebyggelse placeres tæt på boligvejen og dermed i højde med denne. Det skal undgås at bebyggelse placeres væsentligt lavere end boligveje, da det kan vanskeliggøre afledning af spildevand. Byggelinje langs træ række skal beskytte træernes rodnet fra gravning og kørsel med tunge køretøjer.

Bebyggelsens udseende

Der er i lokalplanen bestemmelser om tagformer og materialer på facader og tage for at sikre en vis ensartethed i området.

Facader på boligbebyggelse kan fremstå i puds, tegl, træ eller som vandskuret. Op til halvdelen af bygningens samlede facadeareal kan udføres i andre materialer.

Tage på boligbebyggelse kan udføres som sadeltage, tage med ensidig taghældning eller flade tage.

Ubebyggede arealer

Udgangspunktet for lokalplanen er at skabe et boligområde, som har stærk sammenhæng med de omkringliggende rekreative områder og som er med til at styrke de grønne kvaliteter i Frejlev. Derfor skal brugen af egnstypiske og hjemmehørende planter et gennemgående princip. I indretningen af området

skal der indgå kampesten og træstammer, som er ressourcer, som har tilknytning til de nære omgivelser (grusgrav og skov) og som kan bruges til uformel aktivitet og ophold.



Collage med eksempler på sten og stammer som elementer i fællesområder.

Fælles opholdsarealer

Områdets fælles opholdsarealer etableres som sammenhængende arealer med varierede forløb, der skal medvirke til at skabe åbenhed og langstrakte kig i området.

Selvom bebyggelsen ligger flere kilometer fra kysten, er der et fint kig til Limfjorden fra områdets højdepunkt, hvor en udsigtlinje fritholder udsynet i nordlig retning. Udsigtslinjen er samtidig del af den centralt placerede nord-sydgående udsigtskile. For at sikre udsigten må kilen kun beplantes med lave træer og buske.

Fælles opholdsarealer skal beplantes med egnskarakteriske og hjemmehørende danske arter, og der skal på arealerne anlægges gode opholdsmuligheder for alle aldre og legeplads.

Legepladser skal indrettes i landskabet, så terrænet kan bruges til aktiviteter. Ved legepladsen ved Drastrup Skov skal der etableres mindre bakker, som har karakter som gravhøje. Der er registreret flere gravhøje i området, som ikke eksistere længere. Bakkerne vil være en påmindelse om områdets tidligere anvendelse, men vil også give mulighed for aktivitet og udsigt.



Eksempel på legeområde indrettet med store kampesten og træstammer. Foto: Habitats.dk



Fælles opholdsområde indrettet med små bakker, grus, kampesten og træstammer. Foto: Habitats.dk

Eksempler på fællesområder indrettet med sten og stammer. I baggrunden på nederste billede ses også eksempel på dårligt tilpasset terrænændringer, som skal undgås i lokalplanområdet.

Træallé mod langs grusvej

Langs områdets vestlige afgrænsning udlægger lokalplanen et areal med en bredde på mindst 5 meter for at sikre afstand til grusvejen, som er adgangsvej til Drastrup Skov. På arealet skal der plantes mindre allétræer, som markerer vejen op til skoven.

Grønt areal langs Nibevej

Lokalplanen udlægger et areal til beplantning og regnvandsbassin langs Nibevej. Beplantningen langs vejen skal bestå af urter og enkeltstående eller spredte grupper af buske og træer, så udsigten mod fjorden bevares, og fornemmelsen af det stærkt skrående terræn kan ses fra Nibevej.

Regnvandsbassinet placeres på det lavest liggende område og skal integreres i landskabet på en naturlig måde.

Inden for området skal der reserveres areal til fremtidige regn- og spildevandsledninger, så ledningerne ikke placeres i areal til cykelsti og vej langs Nibevej. Ledningerne skal sikre at servicekoten for de nordlige parcelhusgrunde overholdes.

Eksisterende beplantning

Lokalplanen sikrer bevaring af eksisterende træække langs den vestlige side af stien rundt om grusgraven.

Hegn i skel

I åben-lav bebyggelse skal hegn i skel ud til veje, stier og boliger etableres som levende hegn i form af hække. Skel til boliggrunde, som ligger ud til det omgivende landskab er defineret som en landskabskant. Her skal hegning være i form af fritvoksende hæk, buske og træer for at sikre en naturlig overgang mellem boligområderne og de rekreative arealer.

Vejtræer og solitære træer

Langs stamvejen ene side skal plantes vejtræer, som markerer vejforløbet. Plantebede til vejtræer skal have plantehuller som er store nok til at træerne kan trives. Langs Frejlevstien skal der plantes solitære træer for at markere stiens forløb. I det fælles opholdsareal, som grænser op til Drastrup Skov syd for lokalplanområdet, skal der plantes solitære for at skabe en varieret overgang fra Drastrup Skov.

Terrænregulering

Lokalplanen sikrer regulering af terræn før- og efter byggemodning. Før byggemodning skal Aalborg Kommune, i forbindelse med et byggemodningsprojekt, godkende en plan for områdets terrænregulering. Efter byggemodning skal eksisterende terræn så vidt muligt bevares for at fastholde områdets karakter og landskabets naturlige forløb. Bebyggelsen skal i videst muligt omfang tilpasses grundens udformning og terrænforløb, og terrænet skal efter byggemodning fremstå uden terrasseringer. Lokalplanens disponering er udarbejdet, så veje og stier som hovedprincip ikke skæres ind i terrænet, hvorved der forekommer unaturlige, tekniske skråningsanlæg, men i stedet etableres i det eksisterende terræn og tilpasses områdets udformning.

Veje og stier**Veje**

Vejadgangen til området sker fra Nibevej ad stamvej A-A. Herfra fordeles trafikken ad boligveje til de enkelte klynger af parceller.

Alle veje anlægges til en kørehastighed på 30 km/t, og ved krydsningspunkter mellem veje og cykestier etableres der hævede flader eller bump. Vejene indrettes med vendepladser, der udover at sikre de fornødne vendearealer, giver mulighed for mindre pladsdannelser omkring arealerne.

For at styrke områdets grønne karakter, skal der langs den nordlige del af stamvej A-A plantes klynger af mindre vejtræer. Vejtræerne skal bestå af en kombination af arter som eksempelvis småbladet lind, fuglekirsebær og lignende. For at sikre gode vækstvilkår skal træerne plantes i plantehuller på minimum 15 m² og med rodvenligt bærelag. Den synlige del af plantehullet med muld skal minimum være 2,5 m².

Lokalplanen udlægger desuden areal til en servicevej til regnvandsbassinet i den nordvestlige del af området.

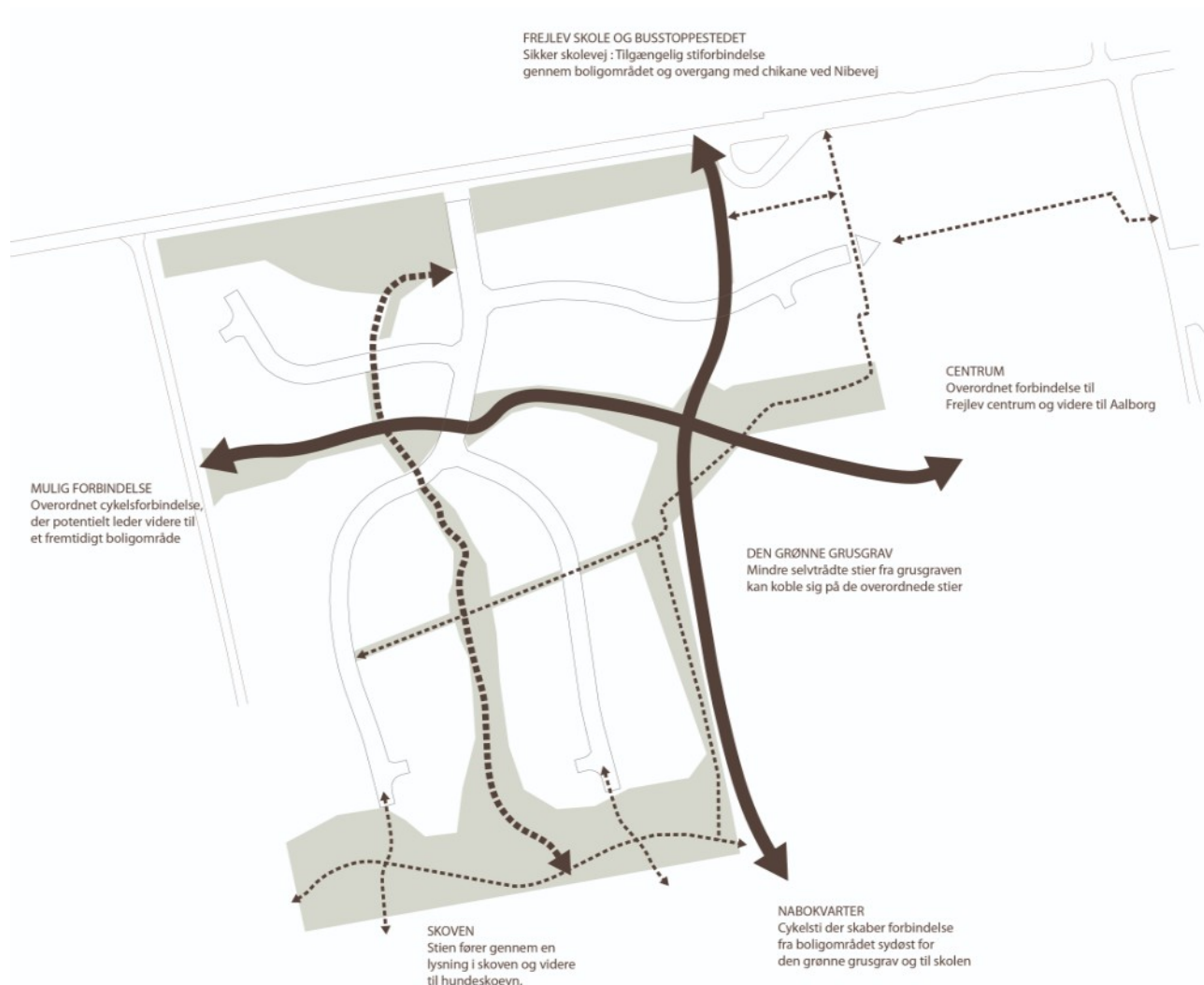


Diagram der viser de overordnede principper for områdets vej- og stistruktur.

Stier

Hele området er indrettet, så det er muligt at komme ad interne stier fra boligerne og til de omkringliggende områder. Lokalplanen udlægger to cykel- og gangstier, centerstien og grusgravstien, der forbinder området i henholdsvis øst-vestlig retning og nord-sydlig retning. Stierne er delstrækninger af det netværk, som er beskrevet i Byudviklingsplan Frejlev. Det samlede stinetsværk vil altså først blive realiseret, når erhvervsområderne omdannes. Det er således muligt at komme fra lokalplanområdet ad stiforbindelser til skole- og fritidsområdet mod nord, når denne lokalplan realiseres og der vil være sikret adgang til Den grønne grusgrav og senere forbindelse til de fremtidige nye boligområder i de omdannede erhvervsområder. Udover de to cykel- og gangstier anlægges der mindre stier i området, der forbinder boligvejene til de fælles udendørsopholdsarealer samt Drastrup Skov og Den grønne grusgrav.

Der skal formentlig etableres regn- og spildevandsledninger gennem stiaarealet (sti d-d) i den nordvestlige del af lokalplanområdet, og lokalplanen udlægger derfor et areal til stiudlæg på min. 5 meter for at sikre plads til kloakledningerne.

Parkering

For åben-lav boliger skal parkering etableres på egen grund og lokalplanen sikrer, at der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig. For delområde med mulighed

for tæt-lav boliger skal parkering etableres inden for delområdet og der skal sikres parkeringsareal svarende til mindst 1,5 parkeringspladser pr. tæt-lav bolig.

Miljømæssige forhold

Regn- og overfladevand

Lokalplanområdet skal separatkloakeres og overfladevand skal forsinkes lokalt. Regn- og overfladevand skal ledes til regnvandsbassin på arealet langs Nibevej. Rensning af overfladevandet vil ske i eksisterende bassin ved Ny Nibevej.

Regnvandsbassinet skal dimensioneres til at aftage vand fra hele lokalplanområdet.

Regnvandsbassinet skal anlægges på en måde, så der ikke sker nedsivning af regnvand, fx med bund og sider udført med membran af ler eller plastik.

Trafikstøj

I forbindelse med disponeringen af parcelhusgrunde i det nordlige delområde A langs Nibevej er det væsentligt at forholde sig til støjpåvirkningen fra trafikken på Nibevej. Det handler både om bebyggelsens og havernes placering.

Der er udarbejdet en redegørelse for støjpåvirkningen fra Nibevej for en kørehastighed på 50 km/t og 60 km/t. Ved 50 km/t er der overskridelser af vejledende støjgrænser på terræn ud til ca. 20 meter fra Nibevej. Ved 60 km/t er der overskridelser af vejledende støjvilkår på terræn ud til ca. 30 meter fra Nibevej.

Parcelhusgrunde langs Nibevej er rykket mod syd for at sikre, at både boliger og haver ikke støjbelastes mere end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj.

Støjredegørelsen kan ses under "Øvrige sagsbilag".

Delområde B grænser mod øst op til eksisterende erhvervsområde, som er udlagt til omdannelse. I forbindelse med byggesagen skal der redegøres for at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder kan overholdes.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til planloven.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i 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.

1. Formål

1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

- at området kan anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse,
- at området disponeres og udbygges med henblik på at fremhæve de eksisterende landskabstræk og udnytte områdets udsigtskvaliteter,
- at bebyggelse indpasses i det eksisterende terræn,
- vejadgang fra Nibevej,
- at stinetværk forbindes med omkringliggende eksisterende og planlagte stiforbindelser,
- at lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone.

2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Kortbilag 1 - Matrikelkort.

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme og dele af ejendomme inden for lokalplanens afgrænsning.

2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt godkendte lokalplan overføres landzonearealet, som er vist med skravering på Kortbilag 1, til byzone.

2.3 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B og C som vist på Kortbilag 1 og 2.

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse, delområde A

Delområdets generelle anvendelse er boliger.

Inden for delområdet må der være følgende specifikke anvendelser:

- Åben-lav boligbebyggelse
- Nærrekreativt område
- Vej- og stianlæg
- Regnvands- og klimaanlæg

Ad 3.1

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til den generelle anvendelse.



3.2 Anvendelse, delområde B

Delområdets generelle anvendelse er rekreative formål.

Inden for delområdet må der være følgende specifikke anvendelser:

- Nærrekreativt område
- Regnvands- og klimaanlæg
- Vej- og stianlæg

Ad 3.2

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til den generelle anvendelse.

3.3 Anvendelse, delområde C

Delområdets generelle anvendelse er tekniske anlæg.

Inden for delområdet må der være følgende specifikke anvendelser:

- Regnvands- og klimaanlæg
- Vej- og stianlæg

Ad 3.3

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til den generelle anvendelse.

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Området kan udstykkes.

4.2 Grundstørrelser

Grunde til åben-lav bebyggelse skal udstykkes med en størrelse på min. 700 m² og højst 1.300 m² for den enkelte grund.

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelsens omfang

Den maksimale bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse er fastsat til 30 % for den enkelte grund.

5.2 Bebyggelsens placering

Bebyggelse skal opføres indenfor delområderne A.

Den på kortbilag 2 viste byggelinjer, som er defineret som en afstand på 25 m fra de to sydlige boligveje i delområde A, samt en afstand på 12,5 m fra rækken bevaringsværdige træer. Primær bebyggelse skal placeres mellem byggelinje og skel til boligvej.

Der må kun etableres grunde nord for den på kortbilag 2 viste grænse for vejtrafikstøj for 60 km/t såfremt den tilladte kørehastighed på Nibevej nedsættes til 50 km/t.

Ad 5.2

Arealet op til træerækken friholdes for byggeri for at sikre at træernes rodnet ikke beskadiges af gravning og kørsel med tunge maskiner.

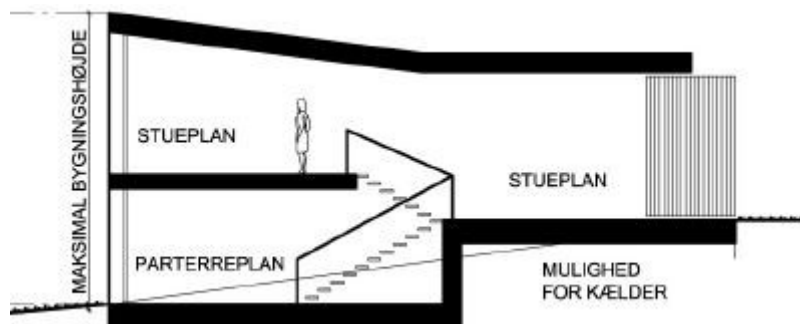
5.3 Højder og etager

Bebyggelsens højde må maks. være 8,5 meter, og bebyggelse må opføres i op til 2 etager.

Bebyggelse skal udformes så kravene til terrænregulering i bestemmelse 7.10 overholdes.

I dele af området er der så store terrænspring på de enkelte grunde, at de kan udnyttes til at bygge i forskudte plan.

Ny bebyggelse kan dog også opføres i ét fuldt plan med mulighed for parterreplan. Et parterreplan defineres som udnyttet kælderplan med niveaufri adgang til det lavest beliggende terræn på grunden.



Ad 5.3

Der vil som udgangspunkt skulle opføres byggeri i forskudte plan og/eller parterreplan på grundene for at tilpasse byggeriet til terrænet. Der kan opføres parkering/garage i det nederste niveau svarende til parterreplan.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Facader

Facader (på primært byggeri) skal fremstå i tegl, træ, puds eller som vandskuret. Op til halvdelen af bygningens samlede facadeareal kan udføres i andre materialer (andre materialer omfatter også døre og vinduer).

Facader på beboelsesbygninger, som udføres i træ, må ikke opføres som bjælkehuse eller træhuse med krydsende hjørnesamlinger.

Facader på øvrig bebyggelse som garager, carporte, udhuse, skure, drivhuse og tekniske anlæg må udføres i andre materialer end nævnt ovenfor.

Gavle (på primært byggeri) må ikke udføres med vandrette materiale skift, derved må der ikke udføres gavltrekanter i andet materiale. Dog er sokler undtaget.

Der må ikke anvendes materialer til facader, der giver afsmitning til regnvand (f.eks. ubehandlet zink, kobber, bly, trykimprægneret træ samt træ, der skal overfladebehandles).

Sokler må udføres i en maks. højde af 0,3 m. Således skal sokkel- og facademateriale nedtrappes, så det tilpasses terrænet.

Ad 6.1

I visse tilfælde kan der gives tilladelse til anvendelse af metal, som facadebeklædning, der giver afsmitning til regnvand (f.eks. zink, kobber, bly o.l.). Miljømyndigheden kan dog i det tilfælde stille krav om rensning. Der skal derfor etableres særskilt rensning af dette vand.

Zinktagrender bør erstattes i det omfang, der er andre løsninger, der har samme holbarhed, og ikke giver anledning til afsmitning til regnvand.

Zinktagrender kan accepteres ved mindre inddækninger og små flader.

6.2 Taghældning

Tage på primær bebyggelse skal udføres som saddeltage, tage med ensidig taghældning eller som tage, der syner flade. Saddeltage må ikke udføres med hel- og halvvalm.

Tage på sekundær bebyggelse kan udføres med andre tagformer.

Ved bebyggelse med saddeltag skal taghældningen være mellem 30 og 45 grader.

Ved bebyggelse med ensidig taghældning skal taghældningen være mellem 5 og 10 grader.

Ved bebyggelse med flade tage kan taghældningen være op til 3 grader.

Ad 6.2

Der kan i særskilte tilfælde gives tilladelse til anvendelse af metal, der giver afsmitning til regnvandet (f.eks. zink, kobber, bly o.l.) Miljømyndigheden kan i det tilfælde stille krav om rensning. Der skal derfor etableres særlig rensning af dette vand.

6.3 Tagbeklædning

Tage skal dækkes med sedum, tegl, betontagsten, tagpap med listedækning, skifer eller metalplader.

Der må ikke anvendes materialer til tagbeklædning, der giver afsmitning til regnvandet (f. eks. zink, kobber, bly, trykimprægneret træ samt træ der skal overfladebehandles).

På primær bebyggelse kan dele af tagfladen bestå af glas. På sekundær bebyggelse kan hele tagfladen bestå af glas.

Tage må ikke have en glansværdi på over 22.

Ad 6.3

Der kan i særskilte tilfælde gives tilladelse til anvendelse af metal, der giver afsmitning til regnvandet (feks. zink, kobber, bly o.l.). Miljømyndigheden kan i det tilfælde stille krav om rensning. Der skal derfor etableres særlig rensning af dette vand.

6.4 Solenergianlæg

Solenergianlæg (fx solfangere og solceller) skal placeres på tage. Ved sadeltage eller tage med ensidig taghældning skal anlæggene følge tagets hældning. Ved flade tage må anlæggene ikke have en højde, der overstiger 0,5 meter over den enkelte tagflade.

6.5 Skilte

Skiltning ved boliger må kun være i form af almindelig navne- og nummerskiltning.

Eventuel firmaskiltning må kun være i form af skilte opsat på mur ved indgangspartiet. Skiltet må ikke være større end 30 x 30 cm.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Fælles opholdsarealer

Til åben-lav bebyggelse i delområde A skal der udlægges sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer svarende til mindst 10 % af lokalplanområdet samlede areal.

Fælles opholdsarealer til bebyggelse inden for delområde A skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste delområde C.

Fælles opholdsarealer skal indrettes og beplantes, så der opnås en god helhedsvirkning. Hermed menes, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning skal udformes og disponeres ud fra en samlet områdedisponering. Det skal samtidig sikres, at de funktioner, der indpasses, ikke generer hinanden.

I indretningen af fælles opholdsarealer skal indgå kampesten og træstammer af egnstypiske og hjemmehørende træer.

Beplantning på fælles opholdsarealer skal være med egnstypiske og hjemmehørende danske arter.

Ad 7.1

Eksempler på arter i Drastrup skov:

- *Eg*
- *Bøg*
- *Avnbøg*
- *Ahorn*
- *Hassel*
- *Lind*
- *Tarmvridrøn*
- *Navr*
- *Skovæble*
- *Slåen*
- *Tørst*
- *Rød kornel*
- *Blågrøn rose*
- *Vrietorn*
- *Blød filtrose*

Eksempler på andre arter der også kan anvendes i området:

- *Seljerøn*
- *Spidsløn*
- *Fuglekirsebær*
- *Alm hvidtjørn*
- *Engriflet hvidtjørn*

- *Hæg*
- *Æblerose*
- *Dunet gedeblad*
- *Benved*
- *Kvalkved*

7.2 Leg og ophold

Fælles opholdsarealer skal indrettes med gode opholdsmuligheder for alle aldersgrupper.

Inden for delområde B skal der anlægges legeplads og opholdsområde på principiel placering vist som legeområde på Kortbilag 2 og 3.

Inden for delområde A skal der etableres opholdsmulighed ved udsigtspunkt. Udsigtspunktet er defineret som det højest liggende punkt på fællesareal, som vist med principiel placering på Kortbilag 2. Udsigtspunkt skal ligge i kote 45,5 eller højere.

Legeområder skal indrettes i landskabet, så de lokale niveauforskelle udnyttes til at skabe aktivitetsmuligheder.

Ved legeområde i sydlig del af delområde B skal der etableres 1-3 bakker med en højde på 1-2 m, som udformes som gravhøje.

7.3 Træallé langs grusvej

Der udlægges et min. 5 meter bredt bælte langs lokalplanområdets vestlige grænse, som vist i princippet på Kortbilag 2. I bæltet skal plantes træallé med en afstand på maks. 10 m mellem træerne. Træerne skal plantes minimum 2,5 m fra vejskel.

Alléen skal bestå af opstammede træer. Træarten skal kunne opstammes op til min. 4,5 m for at sikre frirum for kørsel på vejen.

Ad 7.3

Eksempler på træer som kan bruges til allé:

- *Småbladet lind*
- *Engriflet hvidtjorn*
- *Avnbøg*
- *Fuglekirsebær*
- *Navr*
- *Spidsløn*
- *Sejlerøn*

7.4 Grønt forareal langs Nibevej

Det på Kortbilag 2 viste forareal, inden for delområde C, skal fremstå som et åbent grønt areal, så udsigt fra og indsigt til lokalplanområdet sikres. Forarealet skal indrettes med enkeltstående eller spredte grupper af forskellige træer og buske samt urter. Elementer som kampesten og træstammer skal indgå i

indretningen af arealet.

Der skal kunne ledes spildevands- og regnvandsledninger igennem området, så ledning til områdets forsyning kan ledes langs Nibevej inden for lokalplanområdet.

Ad 7.4

Eksempler på træer som kan bruges til grønt areal:

- *Småbladet lind*
- *Engriflet hvidtjørn*
- *Avnbøg*
- *Fuglekirsebær*
- *Navr*
- *Spidsløn*
- *Sejlerøn*

7.5 Eksisterende beplantning

Rækken af eksisterende træer langs sydøstlig kant af lokalplanområdet vist på Kortbilag 2 skal bevares.

7.6 Hegn og landskabskant

Ved åben-lav bebyggelse skal hegn i skel mod veje, stier, opholdsarealer og naboer være levende hegn i form af hæk. Hække kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde, som den fuldt udvoksede hæk, dog maks. 1,80 meter. Hække mellem nabogrunde skal placeres i skel. Hække mod veje og stier skal plantes mindst 30 cm inde på egen grund.

Undtaget fra bestemmelsen ovenfor er hegning i skel, som ligger langs den på Kortbilag 2 viste landskabskant, som følger de dele af afgrænsningen for delområde A, som støder op til delområde B, C og busvendeplads ved Nibevej. I disse skel er der ikke fastsat højdebegrænsning på beplantning. Beplantning i landskabskanten skal være en blanding af enten flere arter eller forskellige typer beplantning som f.eks. fritvoksende hæk, buske og træer, så der dannes en varieret overgang fra parcelhushaverne til de omkringliggende grønne arealer.

Ad 7.6

Intentionen med landskabskanten er at markerer overgangen fra boligerne til de omkringliggende grønne arealer og styrke disses naturpræg.

Hegn langs veje, stier og opholdsarealer skal vedligeholdes således, at de ikke vokser ud over skellet, jf. Hegnslovens § 11.

7.7 Vejtræer og solitære træer

Der skal plantes klynger af mindre vejtræer langs stamvej A-A.

Vejtræer skal bestå af en kombination af minimum 3 forskellige hjemmehørende arter.

Vejtræer skal sikres et plantebed på min. 2 x 2 meter for at sikre gode vækstvilkår.

Træerne skal opstammes til 4,5 m for at sikre oversigtsforhold for trafikanter.

Når træerne er fuldt udvokset, skal de være ensartet i størrelse.

Der skal plantes solitære træer i princippet vist på Kortbilag 2 inden for delområde A og B. Solitære træer langs med sti d-d skal markere Frejlevstien. I den sydlige del af delområde C skal solitære træer skal skabe et varieret skovbryn i forlængelse af Drastrup Skov og skal bestå af mindst 3 forskellige hjemmehørende arter. Se egnede eksempler i bestemmelseskommentar.

Ad 7.7

Eksempler på træer som kan bruges til vejtræer:

- *Småbladet lind*
- *Engriflet hvidtjorn*
- *Avnbøg*
- *Fuglekirsebær*
- *Navr*
- *Spidsløn*
- *Sejlerøn*

7.8 Udsigt og oversigt

For at sikre udsigten til fjordlandskabet fra udsigtspunktet vist i princip på kortbilag 2, skal der sikres en udsigtskile fra sydlige kant af lokalplanområdet med retning omtrentlig mod nord. Udsigtspunktet skal ligge i kote 45 eller højere og indrettes med mulighed for ophold. Udsigtskilen skal udlægges med varierende bredde på:

- min. 10 m ved udsigtspunktet,
- min. 20 m i en afstand af 30 m nord for udsigtspunktet og
- min. 5 m generelt, som vist i princippet på kortbilag 2.

Inden for det på Kortbilag 2 viste areal med lav beplantning skal friholdes for høj tæt beplantning, og der må ikke plantes arter af træer og buske, som i fuldt udvokset tilstand opnår en højde på over 2,50 m. Solitære træer og rækken af eksisterende bevaringsværdige træer vist på kortbilag 2 er undtaget for højdekrav.

7.9 Terrænregulering i forbindelse med byggemodning

Der må inden for lokalplanområdet foretages terrænregulering i forbindelse med byggemodningen og vejanlæg.

Udgangspunktet for en terrænregulering i forbindelse med byggemodningen er, at denne skal være med til at understrege og fremhæve de naturlige landskabstræk.

Ved skråningsanlæg på 1:3 eller stejlere skal der sikres areal på samlet 1 m i top og bund til afrunding af anlægget.

Skråningsanlæg på 1:2 eller stejlere skal tilplantes med buske for at sløre den markante stigning.

Terrænreguleringer, der er nødvendige af hensyn til kloakeringsforhold, regnvandsbassin, cykelstier mv., skal derfor tilpasses områdets overordnede terrænforhold sådan, at terrænforløbet fremstår naturligt og harmonisk.

Plan for terrænregulering skal godkendes af Aalborg Kommune sammen med byggemodningsprojektet.

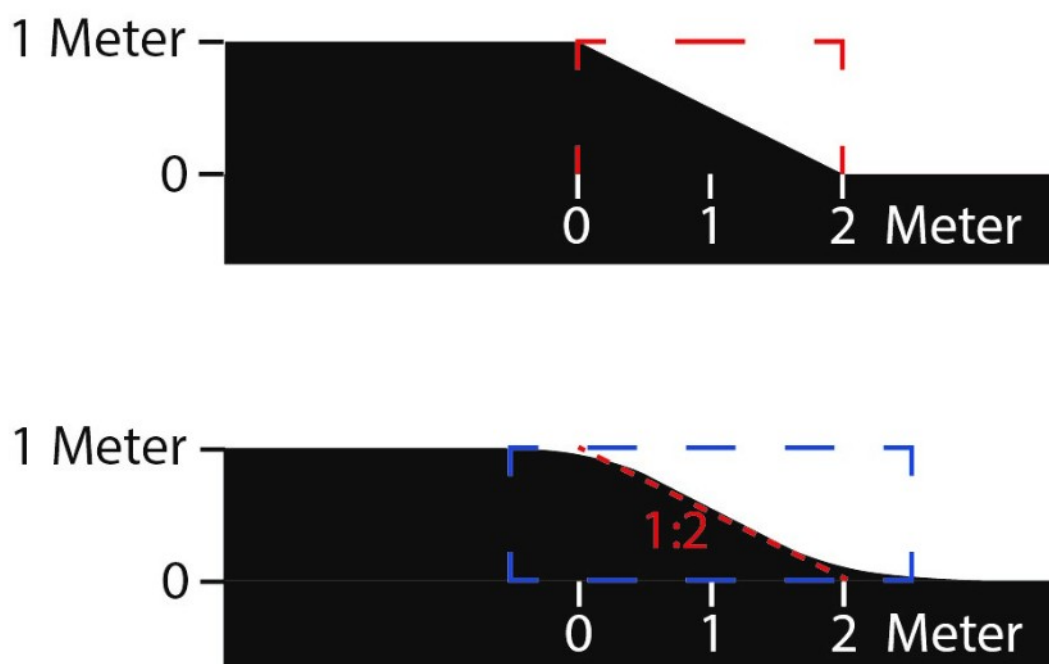
Ad 7.9

Baggrunden for at det nuværende terræn skal bevares, er et ønske om at bibeholde landskabets naturlige forløb. Såfremt der udvikles i et område, hvor terrænet ikke er naturligt, kan der være et ønske om at tilbageføre til områdets tidligere terrænformer.

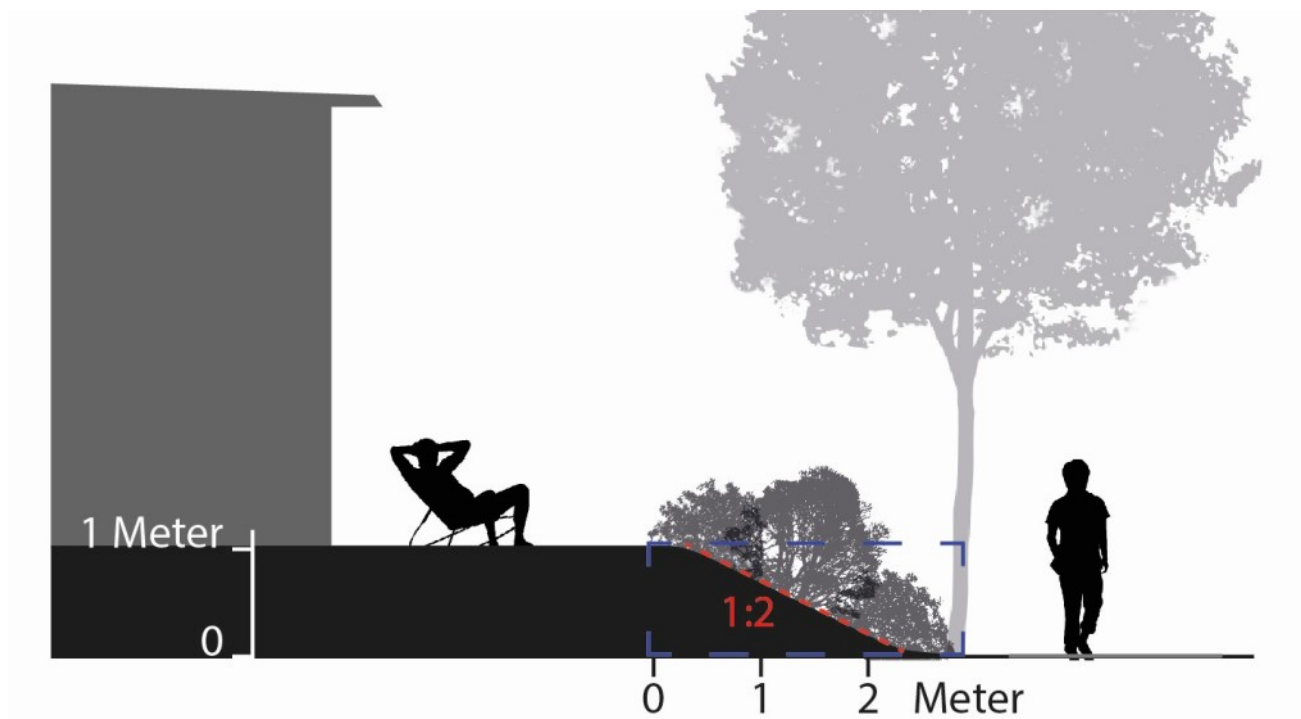
Lokalplanens disponering er udarbejdet, så veje og stier som hovedprincip ikke skæres ind i terrænet, hvorved der forekommer unaturlige, tekniske skråningsanlæg, men i stedet etableres i det eksisterende terræn og tilpasses områdets udformning.

I forbindelse med godkendelse af byggemodning fastsættes niveauplan for de enkelte grunde.

Nedenstående illustration viser princip for pladskrav til afrunding af skråningsanlæg på 1:3 eller stejlere.



For skråningsanlæg 1:2 kan 1 højdemeter i et rent teknisk anlæg afvikles på 2 meter (øverst). Generelt ønskes dog et landskab, der fremstår tilnærmet naturligt terræn med glidende overgange. Således skal 1 højdemeter med skråningsanlæg 1:2 optage mindst 3 længdemeter grundet pladsoptag til bløde overgang (blå ramme, nederst)



På ovenstående illustration vises, hvordan skråningsanlæg på 1:2 eller stejlere skal tilplantes med buske for at sløre den markante stigning.

7.10 Terrænregulering efter byggemodning

For hele lokalplanområdet gælder, at det eksisterende terræn efter fuldført byggemodning så vidt muligt skal bevares ved opførelse af byggeri.

Terrænreguleringer skal tilstræbes udført på en sådan måde, at de fremstår naturlige i forhold til grundens terrænforløb efter fuldført byggemodning, og at tilpasninger udføres blødt afrundet.

Terrænet må dermed ikke planeres for at tilpasse sig bebyggelse og haveanlæg, men bebyggelsen skal tilpasses det skrånende terræn, ligesom haveanlæg skal etableres, så det udnytter terrænforløbet.

Terræn i skel må ikke reguleres.

Terrænreguleringer i skelbræmmen, indtil 2,5 m fra skel, må ikke reguleres til en stejlere hældning end 1:3.

Terrænreguleringer må ikke overstige +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn efter fuldført byggemodning.

Større påfyldninger kan ikke tillades.

Skråningsanlæg må ikke etableres med en stejlere hældning end 1:3.

Der kan etableres støttemure i tilknytning til boliger med en højde på maksimalt 0,5 m. over fremtidigt terræn. Der må ikke etableres støttemure nærmere skel end 2,5 m.

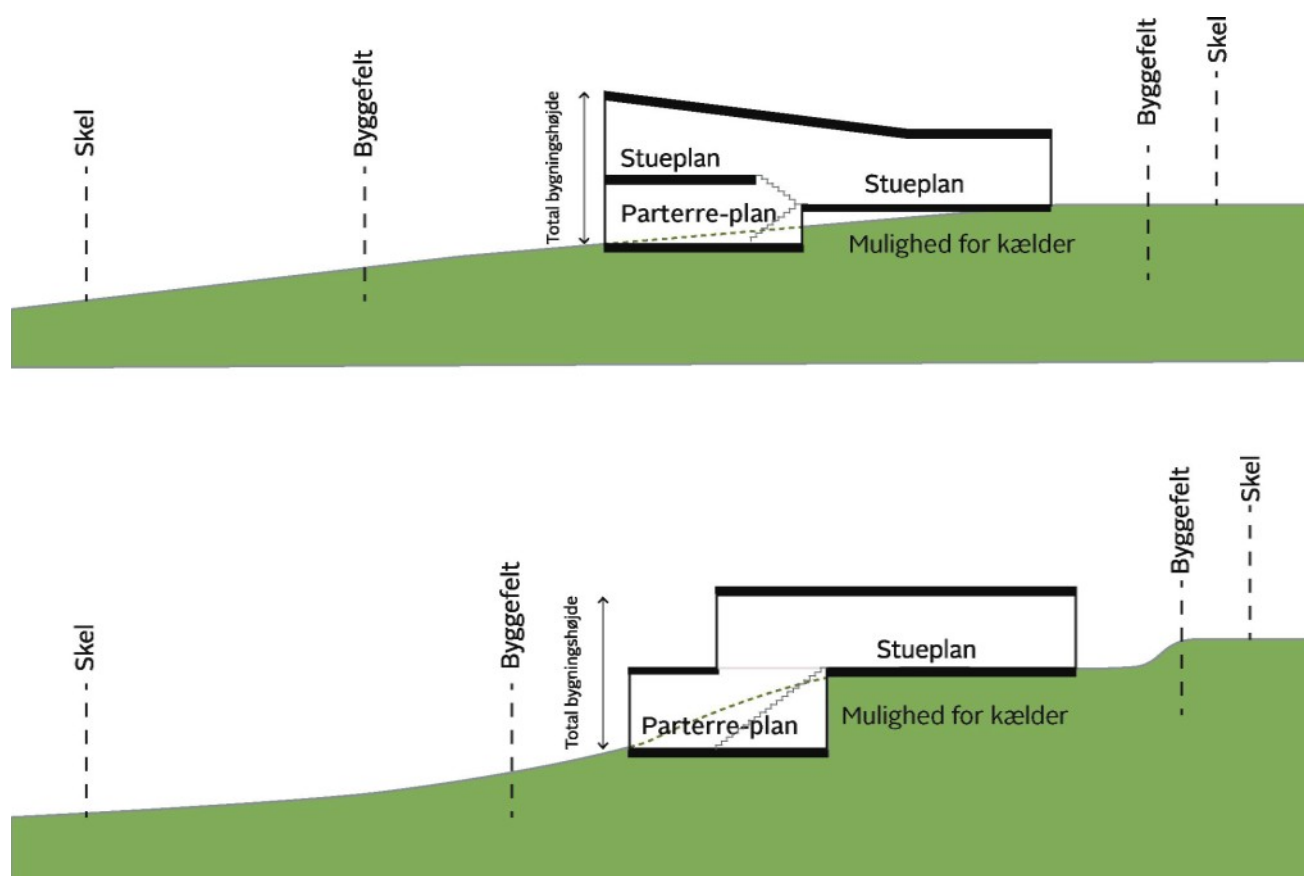
Ad 7.10

Baggrunden for, at det nuværende terræn skal bevares, er et ønske om at bibeholde landskabets naturlige forløb.

Baggrunden for bestemmelser om terræn er, at det ønskes, at bebyggelsen tilpasses grundens udformning og terrænforløb.

Der er især fokus på hvordan terrænet afvikles tæt på naboskel i og med, at der ikke ønskes en terrassering af terrænet i lokalplanområdet.

Der vil som udgangspunkt skulle opføres byggeri i forskudte plan og/eller parterreplan på grundene for at tilpasse byggeriet til terrænet. Nedenstående illustration viser, hvordan bebyggelse kan tilpasses naturligt terræn (se bort fra markeringer af byggefelt).



Lokalplanens disponering er udarbejdet, så veje og stier som hovedprincip ikke skæres ind i terrænet, hvorved der forekommer unaturlige, tekniske skråningsanlæg, men i stedet etableres i det eksisterende terræn og tilpasses områdets udformning.

I forbindelse med godkendelse af byggemodning fastsættes niveauplan for de enkelte grunde.

Det anbefales at placere bebyggelse på langs af højdekurverne for at udnytte terrænforløbet, ligesom det anbefales at placere bebyggelse på den del af grunden med de mindste terrænforskelle.

Når bebyggelsen tilpasses grunden, kan et skrånende terræn blive en kvalitet, som gør byggeriet mere spændende og oplevelsesrigt.

At tilpasse et byggeri til et skrånende eller kuperet terræn giver særlige muligheder for at bygge i flere niveauer/etager.

Hvis du køber en skrånende grund må du forvente at få en skrånende have.

Hvis du vil terrænregulere på din grund vil det altid være en god idé at snakke med dine naboer og kommunen om dine planer før der påbegyndes.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Vejadgang skal ske fra Nibevej, som vist på Kortbilag 2.

8.2 Veje

Veje skal anlægges som vist i princippet på Kortbilag 2.

Veje skal indrettes til 30 km/t, og eventuelle fartbegrænsende foranstaltninger skal fastsættes i samarbejde med vejmyndigheden.

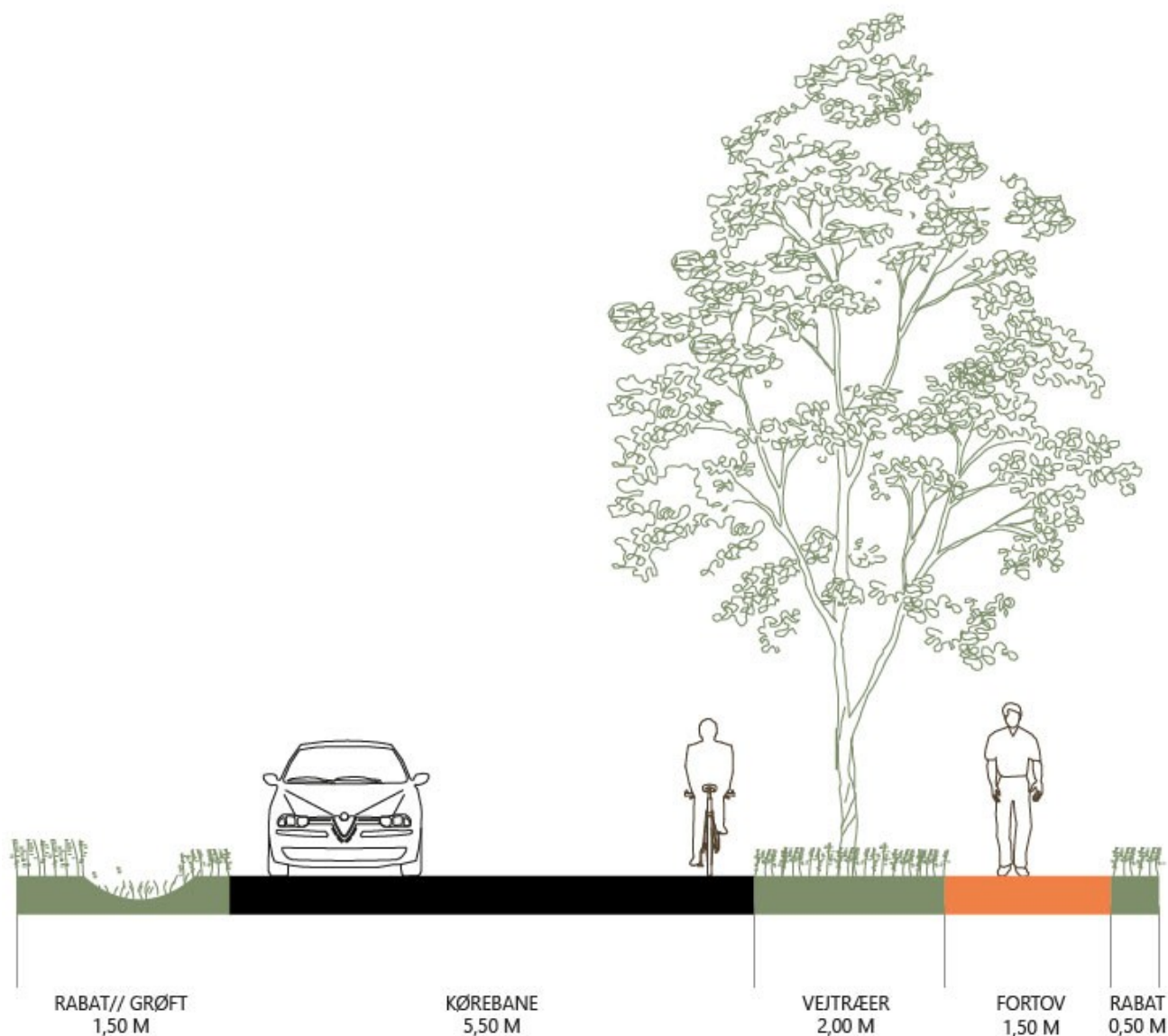
Ved kryds skal der sikres de nødvendige oversigtsforhold iht. gældende vejregler.

Rabatter der støder op til boliggrunde skal have en maks. hældning på 1:3.

Stamvej a-a

Stamvej a-a, som er vist med en principiel placering på Kortbilag 2, skal udlægges i en bredde på min. 11,00 meter. Vejen skal anlægges med min. 5,50 meter kørebane, min. 1,50 meter bredt fortov, min. 2,00 meter rabat med træer langs vejens østlige side og 1 meter rabat langs vejens vestlige side, som vist i princippet på illustrationen nedenfor.

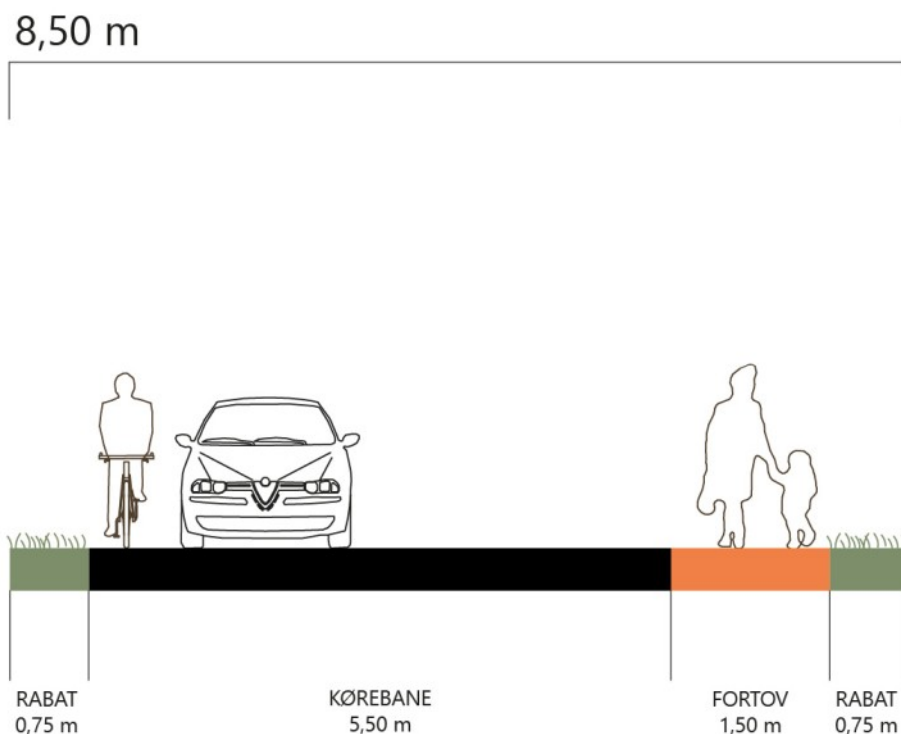
11,00 m



Hvor stamvej a-a krydser med cykel- og gangstien d-d, som er vist med en principiel placering på Kortbilag 2, skal der etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger i princippet som vist på Kortbilag 2.

Boligveje b-b

Boligveje b-b, som er vist med en principiel placering på Kortbilag 2, skal udlægges i en bredde på ca. 8,50 meter. Vejene skal anlægges med min. 5,50 meter kørebane, min. 1,50 meter bredt fortov og 0,75 meter rabat i hver side af vejen, som vist i princippet på illustrationen nedenfor.



Hvor boligvej b-b krydser med cykel- og gangstien e-e, som er vist med en principiel placering på Kortbilag 2, skal der etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger i princippet som vist på Kortbilag 2.

For enden af boligveje skal der være vendemulighed for en 12 meter lastbil i princippet som vist på Kortbilag 2.

Ad 8.2

Med "i princippet" menes, at vejene kan flyttes nogle meter ved udarbejdelsen af det endelige vejprojekt.

8.3 Stier

Stier skal anlægges som vist i princippet på Kortbilag 2.

Cykel- og gangstier d-d og e-e

Cykel- og gangstierne d-d og e-e, som er vist med en principiel placering på Kortbilag 2, skal udlægges med en bredde på min. 5,00 meter og skal placeres i landskabet så der opnås lavest mulige stigning langs stiernes trace.

Stierne skal udføres i asfalt i en bredde på min. 3,00 meter og med rabat til hver side. Stierne skal udføres med belysning.

Stier

Stier, som er vist på Kortbilag 2, skal udlægges med en bredde på min. 2,50 meter. Stierne skal anlægges med grus eller en anden vandgennemtrængelig belægning i en bredde på min. 1,50 m. og med rabat til hver side.

Ad 8.3

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

Der skal formentlig etableres regn- og spildevandsledninger gennem stiarealet i forbindelse med sti d-d, og lokalplanen udlægger derfor et areal til stiudlæg på min. 5 meter for at sikre plads til kloakledningerne.

8.4 Parkering

Åben-lav bebyggelse

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig.

Parkering til skal etableres på egen grund.

Tæt-lav bebyggelse

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1,5 parkeringsplads pr. tæt-lav bolig.

Parkering skal etableres på egen grund eller som fællesparkering inden for delområde B.

9. Tekniske anlæg

9.1 Opvarmning

Området kan forsynes med kollektiv varmforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning.

Ad 9.1

For at sikre lavest mulig CO₂-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning.

9.2 Kloakering

Lokalplanområdet skal kloakeres iht. Aalborg Kommunes spildevandsplan.

Ad 9.2

Spildevandsplanen giver en samlet oversigt over den nuværende og planlagte spildevandshåndtering i Aalborg Kommune.

Fra separatkloakerede områder afledes husspildevand til renseanlæg, mens tag- og overfladevand afledes til vandløb, sø eller fjord.

Nye byområder skal som udgangspunkt være separatkloakerede.

9.3 Regnvand

Der skal etableres et regnvandsbassin for hele lokalplanområdet, der kan forsinke regnvandet inden det ledes videre til rensning udenfor lokalplanområdet og derefter afledes til recipient.

Regnvandsbassinet er vist med en principiel placering og udstrækning på Kortbilag 2.

Regnvandsbassinet skal anlægges med rekreativ karakter. Bassinets sider skal af sikkerhedsmæssige årsager udformes med svag hældning på 1:5, da bassinet ikke må indhegnes. 20 % af bassinets omkreds kan udføres med hældning på maks. 1:3.

Regnvandsbassinet skal anlægges på en måde, så der ikke sker nedsivning af regnvand, fx med bund og sider udført med membran af ler eller plastik.

Der skal sikres servicevej til regnvandsbassinet i princippet som vist på Kortbilag 2.

Der må ikke anvendes metal, der giver afsmitning (feks. bly, zink, kobber o.l.), som tagbeklædning eller facadebeklædning. Hvis der i særlige tilfælde gives tilladelse til anvendelse af metal, der giver afsmitning, skal der etableres en særskilt rensning af dette vand.

Ad 9.3

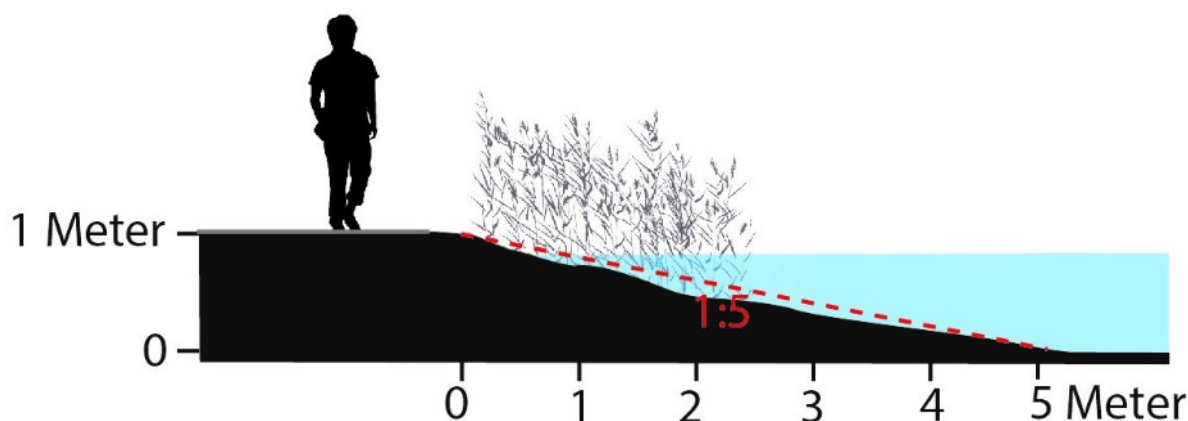
Håndtering af regnvand kan som regel ske ved indpasning af forskellige typer af LAR-løsninger i bebyggelsen, fx regnbede, vandrender, permeable belægning, spejlbasiner mv.

Nedsivning af overfladevand inden for 300 meter fra en vandforsyningsboring til et alment vandværk er kun mulig, hvis der forud er foretaget en konkret vurdering af forureningsrisici i forhold til grundvandsressourcen.

Renseløsning ved anvendelse af materialer, der giver afsmitning, skal godkendes af Aalborg Kommune.

Da lokalplanområdet ligger indenfor 13 km sikkerhedszonen for Flyvestation Aalborg/Aalborg Lufthavns landingsbaner, skal etablering, retablering eller oprensning af anlæg, der kan tiltrække fugle, sendes til høring hos Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse inden der kan gives tilladelse. Eventuel dispensation fra 9.3 kan kun ske efter dialog med og godkendelse fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse.

For landskabeligt tilpassede bassiner må skråningsanlæg generelt ikke være stejlere end 1:5, som vist på nedenstående illustration.



9.4 Affald

Ved projektering skal der indtænkes affaldsløsninger. Den enkelte løsning skal tilpasses bebyggelsen med plads til opbevaring og transport, men kan udformes på forskellige måder.

Ad 9.4

Køreveje og vendepladser, samt transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne, skal indrettes efter gældende regulativer.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne ligeledes leve op til kravene i regulativerne.

Regulativerne samt yderligere oplysninger findes på www.aalborgforsyning.dk/renovation

9.5 Antenner, paraboler o.l.

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra offentlige vej.

9.6 Ledninger, kabler mv.

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

10. Miljø

10.1 Støj fra trafik

I området skal ny bebyggelse og arealer til støjfølsomme formål, som fx boliger og opholdsarealer udformes på en måde, der sikrer, at støjniveauet fra trafikken overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Afgrænsning af delområde A mod Nibevej forudsætter at hastigheden nedsættes fra 60 km/t til 50 km/t. Såfremt at hastighedsbegrænsningen ikke nedsættes, vil boliggrundende kun kunne udstykkes til støjgrænsen vist på Kortbilag 2.

Ad 10.1

I forbindelse med byggeansøgning skal støjniveauet dokumenteres ved beregninger.

Fremtidig kørsel med busser på busvendeplads ved Nibevej skal indgå i støjredegørelse.

11. Grundejerforening

11.1 Grundejerforening

Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere indenfor lokalplanområdet.

Grundejerforeningerne har pligt til vederlagsfrit at tage skøde på fællesarealerne, herunder fælles opholdsarealer, vej- og stiarealer, beplantningsbælte mv.

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg og stier. Drift og vedligeholdelse af veje og stier omfatter tillige renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse samt afvanding, herunder vedligehold af rendestensbrønde og lignende med tilhørende ledninger, der fører frem til offentlige regnvandsledninger.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Aalborg Kommune.

11.4 Oprettelse

Grundejerforeningerne skal oprettes ved salg eller, når Aalborg Kommune kræver det.

11.5 Foreningens størrelse

Grundejerforeningerne skal, hvis Aalborg Kommune kræver det, 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 ibrugtagning

12.1 Betingelser, hele området

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer må ikke tages i brug uden Aalborg Kommunes tilladelse, før:

- Veje er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.1 og 8.2
- Stier er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.3
- Parkering er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.4
- Beplantning og anlæg af fællesarealer mv. er udført i overensstemmelse med pkt. 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 og 7.7
- Bebyggelsen er separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Aalborg Kommunes anvisning
- Det er dokumenteret, at de vejledende grænseværdier for støj er overholdt, jf. pkt. 10.1

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Ophævelse af lokalplan

Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

14. Servitutter

14.1 Ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

15.1 Endelig vedtagelse og bekendtgørelse

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 Eksisterende lovlige forhold

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

15.3 Handlepligt

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

15.4 Dispensationer

Kommunen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper.

15.5 Naboorientering

Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

15.6 Ny lokalplan

Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

15.7 Ekspropriation

Indenfor en 5 årig periode fra den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, kan kommunen foretage ekspropriation af privat ejendom efter planlovens §47, hvis det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen. Se afsnittet "Anden planlægning" under "Redegørelse" for mere information.

15.8 Overtagelsespligt

Hvis en ejendom, der er udlagt til offentlige formål eller omfattet af bestemmelser om bevaring af bebyggelse, indebærer, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

I redegørelsen for anden planlægning og lovgivning beskrives en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som fx naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Denne del er ikke juridisk bindende.

Anden planlægning

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng.

Kommuneplan

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinier for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammer.

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområder 6.3.B10 Vest for den grønne grusgrav og 6.3.R2 Den Grønne Grusgrav. I den del af lokalplanområdet, som er omfattet af rammeområde 6.3.R2 Den Grønne Grusgrav er der kun udlagt rekreative arealer og stier.

Flyvestation Aalborg/Aalborg Lufthavn

Lokalplanen giver mulighed for etablering af regnvandsbassin, forsinkelsesbassin mv. indenfor 13 km sikkerhedszonen for Flyvestation Aalborg/Aalborg Lufthavns landingsbaner. I henhold til "Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægning" samt EU Forordning nr. 139/2014 af 12. februar 2014 må der ikke planlægges for anlæg, der kan tiltrække fugle indenfor 13 km sikkerhedszone, uden godkendelse fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse.

Kommuneplanens retningslinje 13.6 Aalborg Lufthavn fastsætter begrænsninger og hensyn ved etablering af anlæg, der kan tiltrække fugle. Her fastsættes også at etablering, retablering eller oprensning af sådanne anlæg skal til høring hos Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse inden der kan gives tilladelse.

Miljøvurdering af planer

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen, og at fremme bæredygtig udvikling.

Der skal laves miljørapporter for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.

For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljørapporten undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

Miljøvurdering af konkrete projekter (VVM)

I "lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" er det på Bilag 1 og 2 defineret, hvilke konkrete projekter og anlæg, som skal vurderes for, om de kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal laves en miljøkonsekvensrapport for anlægsprojekter, som forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt. Rapporten skal i høring og godkendes, inden bygherren kan få tilladelse til at gå i gang med projektet.

På nuværende tidspunkt omfatter lokalplanen ikke et projekt eller anlæg på Bilag 1 eller 2 i ovennævnte lov. Derfor er der ikke udarbejdet en screening eller en miljøkonsekvensrapport. Når det endelige bygge- eller anlægsprojektet er kendt, kan det dog vise sig at udløse en screening for en vurdering af, om projektet har en væsentlig indvirkning på miljøet.

Natura 2000-områder

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Nærmeste Natura 2000-område er N15 Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal, som ligger ca. 4 km fra lokalplanområdet. Som følge af den betydelige afstand til Natura 2000-området vurderes, at planlægningen hverken i sig selv eller sammen med andre planer og projekter vil medføre forstyrrende påvirkning ind i Natura 2000-området.

Bilag IV-arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Der er forbud mod opgravning og ødelæggelse af plantearterne og mod forstyrrelse og ødelæggelse af dyrearterne og deres yngle- og rasteområder.

Lokalplanen ligger inden for udbredelsesområde for en række arter opført på habitatdirektivets bilag IV. Størstedelen af arealet er intensivt dyrket landbrugsjord, og derudover er der græsareal og få træer. Det vurderes, at lokalplanområdet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rasteområde for bilag IV-arter. Træerne inden for området er ikke gamle, potentielle yngletræer. Det kan dog ikke udelukkes, at der vil kunne træffes fouragerende flagermus i området. Den aktuelle mark vurderes at være uden væsentlig betydning i den sammenhæng, da intensivt dyrket landbrugsjord er uden væsentlig forekomst af byttedyr.

Ekspropriation til virkeliggørelse af lokalplan

Byrådet kan i medfør af § 47 i planloven ekspropriere privat ejendom eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Det forventes ikke at blive aktuelt at ekspropriere i forbindelse med denne lokalplan.

Hvis det mod forventning skulle blive aktuelt at ekspropriere, kan det ske efter planloven på baggrund af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål eller til fordel for en privat aktør, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.
- For lokalplaner vedtaget efter 1. januar 2019 gælder, at kommunens mulighed for at foretage ekspropriation bortfalder 5 år efter, at planen er offentliggjort.

Proceduren for ekspropriation i medfør af en lokalplan følger reglerne for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- at kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- at kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- at kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- at kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- at ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- at kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- at ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og

- at kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes på Erhvervsstyrelsens hjemmeside.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger inden for naturligt forsyningsområde til Frejlev Vandværk, hvorfor nyopførte ejendomme på arealet skal forsynes fra vandværket jf. Aalborg Kommunes Vandforsyningsplan.

Anden lovgivning

I dette afsnit gives der en oversigt over, hvordan planen forholder sig til andre love end Planloven.

Trafikregulering

Vejanlæg/vejadgang

Udførelse af vejanlæg, der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling, herunder om anlæg af parkeringspladser og holdepladser for busser, kan ikke ske uden godkendelse fra vejmyndigheden og med politiets samtykke jf. Færdselslovens § 100.

Færdselsregulering

Færdselsindskrænkninger og adgang til anvendelse af afmærkning, der er nævnt i færdselslovens § 95, på private veje, udføres efter færdselslovens bestemmelser i §§ 92-92c og 97, og kan ikke ske uden samtykke fra vejmyndigheden og/eller politiet.

Arkæologi

Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet straks meldes til Nordjyllands Historiske Museum, jf. museumsloven.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til museumslovens § 25, anmode Nordjyllands Historiske Museum om at tage stilling til hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. museumslovens § 26, stk. 1-2.

Skovbyggelinje

Realisering af lokalplanen forudsætter, at Naturstyrelsen ophæver skovbyggelinjen.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på den del af lokalplanområdet, der er i landzone, [se Kortbilag 1](#). Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Landbrugsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningen. Landbrugsstyrelsen kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af Landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

Jordforurening

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og Aalborg Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

I 2008 blev begrebet områdeklassificering indført i jordforureningsloven. Områdeklassificering omfatter de områder, hvor jorden kan være lettere forurenede. Som udgangspunkt er al jord indenfor byzone klassificeret som muligt lettere forurenede.

I praksis betyder områdeklassificering, at grundejeren har pligt til at undersøge jorden, inden den køres bort fra en områdeklassificeret ejendom, og at jordflytning skal anmeldes til kommunen. Formålet med dette er at sikre, at lettere forurenede jord ikke bliver spredt til uforurenede arealer.

Man finder kortet med de områdeklassificerede grunde via kommunens hjemmeside www.aalborg.dk.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), men uden for indvindingsoplande til almene vandværker og kildepladszoner.

Der skal tages hensyn til drikkevandsinteresserne i forbindelse med anvendelse til boligformål og rekreative interesser.

Der er registreret 4 miljøboringer på arealet eller i umiddelbar nærhed (DGU nr. 34.1878, 34.1877, 34.1636, 34.1639). Boringer der ikke har en aktiv anvendelse eller formål skal sløjfes efter forskrifterne i boringsbekendtgørelsen. Det er også tilfældet, hvis der findes øvrige boringer der henstår ubenyttet på arealet.

Grundvandssænkning

Såfremt der i forbindelse med byggeri og anlæg er behov for midlertidig eller permanent grundvandssænkning, skal ejer/bygherre i henhold til Vandforsyningsloven og Byggeloven sende en ansøgning eller anmeldelse til Aalborg Kommune inden igangsættelse af en midlertidig eller en permanent grundvandssænkning i området, da kommunen skal vurdere, om der kan gives tilladelse til dette og evt. på hvilke vilkår.

Hvis drænrør placeres så de bortleder grundvand, er det at betragte som sænkning af grundvandsstanden og kræver dermed som udgangspunkt en tilladelse.

Støj

Trafikstøj

Lokalplanområdet er påvirket af støj fra Nibevej. Den nuværende tilladte hastighed er 60 km/t på strækningen af fra Griegsvej til byskiltet. I forbindelse med lokalplanen ansøges der om at hastigheden sænkes til 50 km/t. Arealer der er støjbelastet ved Nibevej udlægges ikke til opholdsareal, herunder boliggrunde.

Servitutter

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

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Aalborg Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten og på eventuelle kortbilag.

Matr.nr. 10a, Frejlev By, Frejlev

Tinglyst: 23.02.1963

Titel: Dok om byggelinier mv

Indhold: Byggelinje langs Nibevej på 12,5 m fra vejmidte.

Påtaleberettiget: Person eller fx Aalborg Kommune.

Matr. 10a, Frejlev By, Frejlev

Tinglyst: 31.01.1964

Titel: Dok om adgangsbegrænsning mv

Indhold: Adgangsbegrænsning til landevej

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er juridisk bindende for borgerne og regulerer, hvordan et område må anvendes og indrettes fremover. Igennem lokalplaner styrer byrådet den fremtidige udvikling i et område.

Et af formålene med lokalplaner er at give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med omgivelserne og den øvrige planlægning i kommunen.

Lokalplaner udarbejdes efter regler i Planloven, som regulerer arealerne i Danmark på et overordnet niveau. Loven sikrer, at der bliver taget hensyn til alle interesser i samfundet, når arealer bruges og indrettes. Planloven bestemmer også, hvad en lokalplan skal indeholde, og hvordan den skal offentliggøres.

I en lokalplan vil der typisk være bestemmelser om:

- Hvad området og bygningerne må bruges til.
- Hvordan området må udstykkes.
- Hvor store og høje bygninger må være.
- Hvordan bygninger, veje, stier mm. skal se ud og ligge.
- Hvor og hvilken type beplantning, friarealer o.lign. der skal være.

Afhængig af den enkelte lokalplan og stedet kan lokalplanen indeholde øvrige bestemmelser, fx om bevaringsværdige huse og bymiljøer, støjskærme eller grundejerforeninger.

Hvordan er forholdet mellem lokalplan og kommuneplan?

En lokalplan skal altid være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Kommuneplanen beskriver byrådets overordnede visioner for, hvordan kommunen skal udvikle sig.

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for den enkelte grundejer. Men byrådet har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse, bl.a. gennem udarbejdelse af lokalplaner, som til gengæld er bindende for den enkelte grundejer.

Hvordan er forholdet mellem lokalplan og byggelov?

I byggeloven, og særligt i bygningsreglementet, er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. De skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt og for at opnå byggetilladelse til byggeriet. En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes. Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter byggelovens bestemmelser.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter byggelovens regler, er det byggelovens bestemmelser, der er gældende inden for lokalplanens område.

Det er denne koordinering mellem byggelov og planlov, der i lokalplanlagte områder for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i byggeloven.

Hvornår laves der en lokalplan?

Byrådet skal vedtage en lokalplan,

- når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres,
- når arealer skal overføres til byzone, eller
- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Kommunen kan altid af egen drift beslutte, at der skal udarbejdes en lokalplan for et givet område eller projekt.

Hvad består lokalplanen af?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse.
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering af området.

Lokalplanforslag og offentlig høring

Når byrådet har godkendt forslag til lokalplan sendes planen i offentlig høring. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlig-hedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

Byrådet er forpligtet til at behandle indsigelser og forslag om ændringer inden lokalplanen vedtages endeligt, men byrådet er ikke forpligtet til at rette sig efter dem.

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 den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens 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.

De formelle retsvirkninger fremgår af den enkelte lokalplan.

Kort og bilag

Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.

Bilag 0 - Miljøklasser

Formålet med miljøklasserne er at forebygge miljøproblemer ved en hensigtsmæssig placering af virksomheder, fritidsanlæg, institutioner og andet, som erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne med bl.a. støj, røg, lugt, rystelser eller trafik.

Hver type virksomhed mv. har en miljøklasse ud fra, hvor meget den erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne. Der er betydelig variation i påvirkningerne fra virksomheder indenfor en enkelt virksomhedstype. Derfor er miljøklassen fastsat som et interval, og der er mulighed for op- og nedklassificering ud fra en konkret vurdering af f.eks. virksomhedens indførelse af renere teknologi.

Klasse 1

Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Klasse 2

Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og som kan indplaceres i områder med boliger.

Klasse 3

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

Virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

Klasse 5

Virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og som derfor skal placeres i industriområder.

Klasse 6

Virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og som derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.

Klasse 7

Virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed.

Anvendelse	Eksempler på typer	Miljøklasse
'Butikker'	Dagligvarebutik, lavprisvarehus, supermarked	1-4
	Kiosk	1-3
	Udvalgsvarerbutik	1-4

	Butikker til lokalområdets forsyning	Dagligvarebutik, supermarked Kiosk Udvalgswarebutik	1-4 1-3 1-4
	Butikker	Mindre butik til salg af egne produkter: Salg af producerede fødevarer o.l. Showrooms	1-3
		Butik ved trafik anlæg o.l. (tankstationer, togstationer, lufthavne, turistattraktioner, forlystelser m.m.)	1-3
	Butikker til særlig pladskrævende varegrupper	Biler, campingvogne, lystbåde, møbler, planter, havebrugsvare, grus, sten- og betonvarer tømmer, byggematerialer o.l.	1-4
	Tankstation	Benzinsalg (evt. med tilhørende kiosk og vaskeanlæg, men ikke værksted)	3
Campingplads og vandrerhjem		Campingplads Vandrerhjem	2-5 1-3
Daginstitutioner		Børneinstitution Daginstitutioner Aktivitetscentre	1-3 1-3 1-3
Døgninstitutioner		Døgncenter, forsyng Plejehjem/ældrecentre Beskyttede boliger/botilbud Hospice	1-2 1-2 1-2 1-2
Forsyningsanlæg		Kraftværker Varmeværker	3-6 1-4
Helikopterlandingsplads		Helikopterlandingsplads	6-7

Kontor- og serviceerhverv	Advokat, revisor o.l.	1-3
	Arkitekt, ingeniør o.l.	1-3
	Rådgivningsvirksomhed	1-3
	Ejendomsmægler o.l.	1-3
	Forsikring	1-3
	Kiropraktor	1-3
	Læge	1-3
	Marketing	1-3
	Medievirksomhed	1-3
	Pengeinstitut	1-3
	Postkontor	1-3
	Postordrevirksomhed	1-3
	Rejse-/turist-/billetbureau o.l.	1-3
	Reklamevirksomhed	2-3
	Små vaskerier/reenserier	1-3
	Solcenter	1-3
	Tandlæge o.l.	1-3
	Dyreklinik	1-3
	Dyrehospital o.l.	1-4
	Hundekennel	1-4
	Hundepension m.v.	1-4
Kulturelle institutioner	Bibliotek	1-3
	Kulturformidling o.l.	1-3
	Medborgerhus	1-3
	Museum	1-3
	Musiklokale	1-3

Let industri og håndværk	Autoværksted	3-5
	Bådeværft (træbåde)	3-5
	Elinstallatør	2-3
	Elektroteknik	2-3
	Fødevarefremstilling	3-4
	Glarmester	2-3
	Lakering/overfladebehandling	4-5
	Maskinværksted	2-6
	Postordrevirksomhed	2-6
	Smedje, VVS	2-6
	Snedker	3-5
	Softwareproduktion	2-6
	Stenhugger	3-5
	Tekstil- og tøjproduktion	2-4
	Undervogsbehandling	4-5
	Vaskeri, renseri, farveri	3-4
	Vulkanisering	3-4
	Akkumulator- og kabelproduktion	4-5
	Betonblanding/-støbning	4-6
	Bygningselementer	4-5
	Catering	2-5
	Drikkevarerfremstilling	4-5
	E-handel o.l.	2-4
	Elektroteknik	2-4
	Fødevarefremstilling	3-6
	Galvanisering, forzinkning o.l.	4-6
	Garveri	4-6
	Glas-, porcelæn- og lervareproduktion	5-6
	Gummiproduktion	4-5
	Kabelskrot	3-6
	Kartoffelmelsfabrik o.l.	4-5
	Lakering/overfladebehandling	4-6
	Maskinfabrik	2-5
	Møbelfabrikation o.l.	4-5
	Ophugning/nedknusning	4-5
	Plast-/skumplastfremstilling	4-5
	Protein- og enzymfremstilling	3-6
	Rengørings-/hygiejnemidler	4-5
	Softwareproduktion	2-6
	Tagpapfremstilling	4-5
	Tekniske installationer	2-6
	Tekstil- og tøjproduktion	3-5
	Træimprægnering	4-5
	Vaskeri, renseri, farveri	3-5
	Vulkanisering	3-5
Lufthavn	Lufthavne og landingsbaner samt tilknyttede bygninger og anlæg	6-7
Lystbådehavn	Lystbådehavn (incl. bygninger og anlæg)	1-7
Offentlig administration	Offentlig administration (stat, region, kommune)	1-3

Parkeringsanlæg	Parkeringshus Større P-pladser	1-4 1-4
Publikumsorienterede serviceerhverv	Apotek Bar Bedemand Biograf Cafe, restaurant o.l. Casino/spillehal Diskotek Fastfood o.l. Fitness Frisør o.l. Galleri/udstilling Køreskole/teorilokale Rejse-, turist-, billetbureau o.l. Teater Terapi	1-3 1-4 1-4 1-3 1-4 1-3 1-4 1-4 1-4 1-3 1-3 1-2 1-3 1-3 1-4
Religiøse institutioner og gravpladser	Kirke Menighedshus Kirkegård	1-3 1-3 1-3
Rensningsanlæg	Rensningsanlæg	1-7
Sommerhus- og fritidsboligbebyggelse	Sommerhus Fritidsboligbebyggelse Ferieby/-center	1-2 1-2 2-5
Sports- og idrætsanlæg	Sports- og idrætsanlæg Sportshal Stadion Tennisbaner Ridehal Udendørs sportsanlæg	1-7
Støjende fritidsanlæg	Badeanlæg Forlystelser Motorbaner Skydebaner	1-7 1-7 1-7 1-7
Sundhedsinstitutioner	Sygehus o.l. Læge-/sundhedshus	3-4 1-3
Transportkorridor	Jernbaneanlæg Højspændingsledninger Naturgasledninger	3-6

Tekniske anlæg	Antenneanlæg	1-3
	Beskyttelsesrum	1-3
	Pumpestationer o.l.	1-3
	Transformere	1-3
Transport- og logistikvirksomheder	Biludlejning	2-4
	Busterminal, remise o.l.	4-6
	Flytteforretning	3-6
	Fragtmand, budcentral	3-7
	Hyrevoget	3-4
	Redningsstation	2-7
	Vognmand	3-7
	Aftapning, pakning, oplag	3-6
	Catering	2-5
	E-handel o.l.	2-4
	Engroshandel	2-6
	Lagervirksomhed	2-6
	Postordrevirksomhed	2-6
	Affaldssortering	4-5
	Containerplads	4-5
	Entreprenør o.l.	4-5
	Fyldplads	5-7
	Garageanlæg	3-5
	Kompostering	4-6
	Kontrolleret losseplads	6-7
	Omlastestation	5-6
	Oplag	5-6
	Plads til kørende materiel	4-5
	Trælast (uden byggemarked o.l.)	3-5

Tung industri	Akkumulator- og kabelproduktion	5-6
	Asfaltfremstilling	6-7
	Betonblanding/-støbning	4-6
	Biogasanlæg	6-7
	Bygningselementer	4-7
	Drikkevarefremstilling	5-6
	Elektroteknik	3-5
	Farve, lak, lim, cellulose	6-7
	Foderstoffer, kornforarbejdning	4-6
	Forbrænding (affald)	4-7
	Fødevarerfremstilling	3-6
	Galvanisering, forzinkning o.l.	4-6
	Garveri	5-6
	Glas-, porcelæn- og lervareproduktion	5-6
	Gummiproduktion	4-6
	Kabelskrot	5-6
	Kartoffelmelsfabrik o.l.	5-6
	Kemisk og genetisk produktion	6-7
	Lakering, overfladebehandling	4-7
	Lægemiddelfremstilling	6-7
	Maskinfabrik	3-6
	Metalfremstilling/-forarbejd./-støbning	5-6
	Møbelfabrikation o.l.	5-6
	Olie- og benzindepot	6-7
	Ophugning, nedknusning	5-6
	Papir- og papfremstilling	4-7
	Plast- og skumplastfremstilling	4-6
	Protein- og enzymfremstilling	3-6
	Rengøringsmidler/hygienemidler	5-6
	Savværk	5-6
	Skibsværft	5-6
	Slakteri	5-6
	Softwareproduktion	2-6
	Tagpapfremstilling	5-6
	Teglværk	5-6
	Tekniske installationer	2-6
	Tekstil- og tøjproduktion	3-6
	Træimprægnering	5-6
	Vaskeri, renseri, farveri	4-6
	Vulkanisering	3-6
Uddannelsesinstitutioner	Forskning, udvikling	1-3
	Gymnasium	1-3
	Videregående uddannelse	1-3
	Kursus, konference	1-3
	Skole	1-3
Vejanlæg	Markante veje, broer og tunneller	1-7

Virksomheder med særlige beliggenhedskrav	Asfaltfremstilling	6-7
	Bekæmpelsesmidler og kunstgødning	6-7
	Biogasanlæg	6-7
	Bygningsselementer	4-7
	Cementfabrik	7
	Farve, lak, lim, cellulose	6-7
	Fiskemel, benmel, blodplasma	7
	Foderstoffer og kornforarbejdning	6-7
	Forbrænding (affald)	4-7
	Gas- og benzindepot	6-7
	Grus-, kalk- og mørtelværker	6-7
	Kabelskrot	6-7
	Kemikalie- og oliebehandlingsanlæg	6-7
	Kemisk og genetisk produktion	6-7
	Lægemiddelfremstilling	6-7
	Maskinfabrik	6-7
	Metalfremstilling/-forarbejd./-støbning	6-7
	Olie- og benzindepot	6-7
	Olie- og fedtraffinerer	6-7
	Ophugning/nedknusning	5-7
	Papir- og papfremstilling	6-7
	Skibsværft	6-7
	Stålvalseværk	7
	Talg- og fedtsmelteri	6-7
	Teglværk	6-7
	Tekniske installationer	2-7

