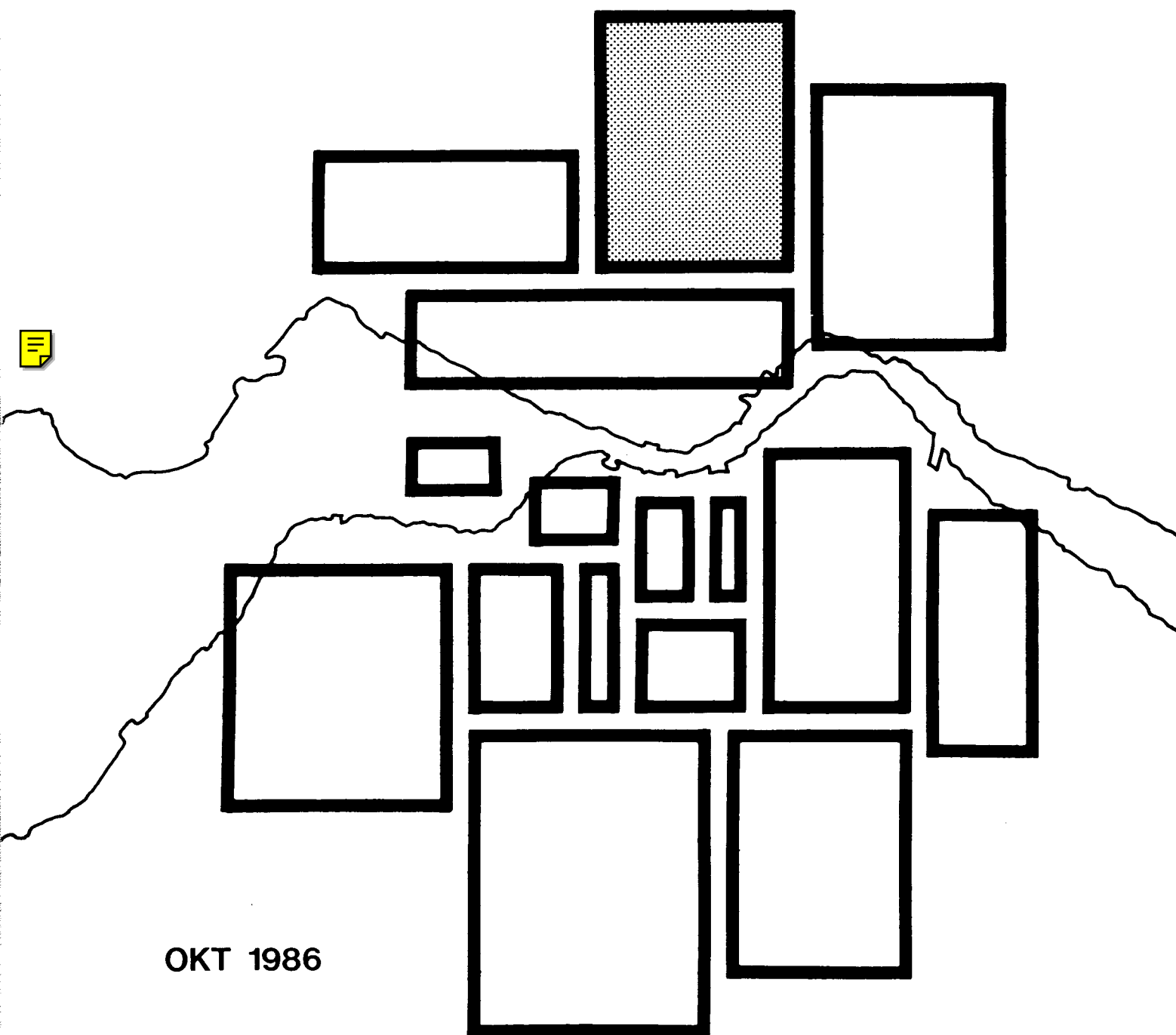


LOKALPLAN

14 - 009

BOLIGOMRÅDE, BAKMØLLEVEJ, VESTBJERG

AALBORG
KOMMUNE
MAGISTRATENS
2. AFDELING

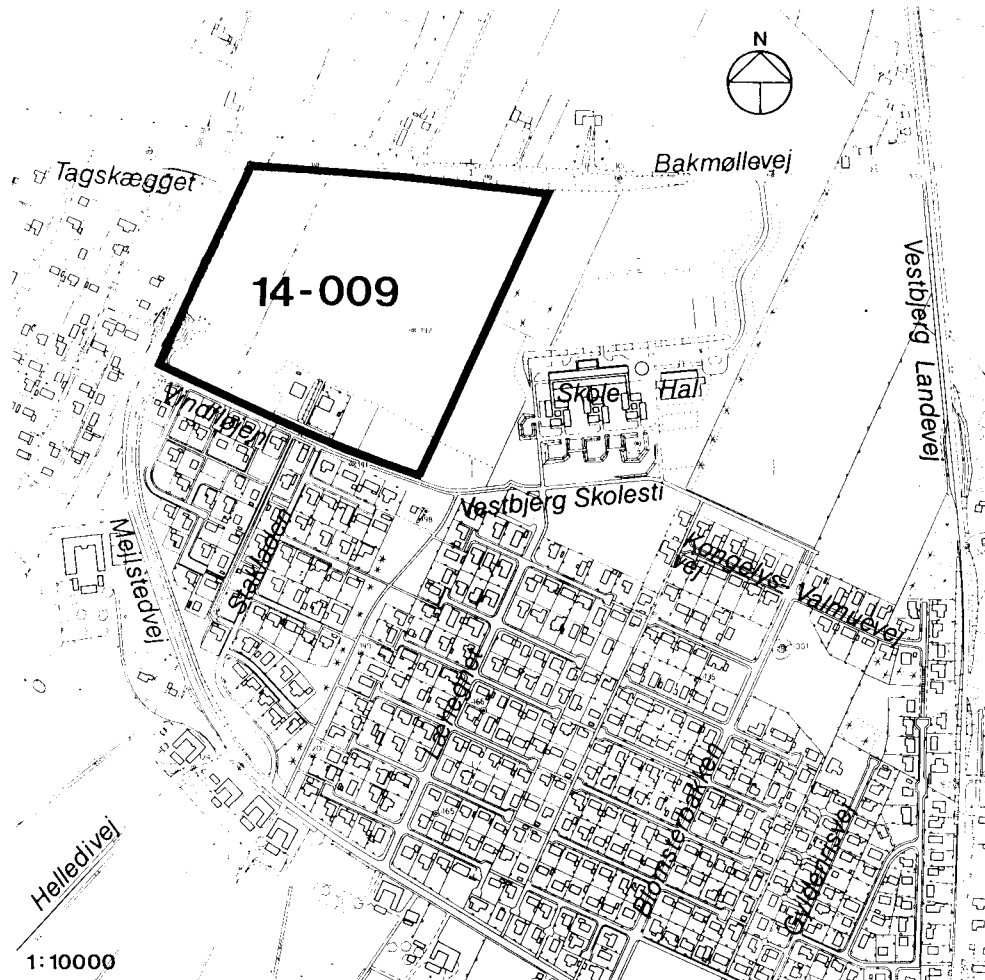


OKT 1986

INDHOLDSFORTEGNELSE

<u>REDEGØRELSE</u>	Side
Lokalplanens område og baggrund	1.
Lokalplanens indhold	1.
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning i området	2.
1. Kommuneplanen	2.
2. Bolig- og befolkningsprognosen 1987-98	3.
3. Offentlige institutioner m.m.	3.
4. Tekniske anlæg	3.
Lokalplanens retsvirkninger	4.
<u>LOKALPLAN</u>	
1. Lokalplanens formål	1.
2. Lokalplanens område	1.
3. Områdernes anvendelse	1.
4. Udstykning	2.
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	2.
6. Tekniske anlæg	3.
7. Bebyggelsens omfang og placering	3.
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	4.
9. Ubebyggede arealer	4.
10. Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse	4.
11. Grundejerforening	5.
12. Tilladelse fra andre myndigheder	5.
Vedtagelsespåtegning	5.
Bilag nr. 1	
Bilag nr. 2	

REDEGØRELSE



Lokalplanens område og baggrund

Nærværende lokalplan er udarbejdet for at sikre muligheden for at etablere et sammenhængende bolig- og institutionsområde i tilknytning til Vestbjerg.

Det er målet, at der inden for lokalplanområdet kan opføres ca. 50 lette kollektive boliger, ca. 80 almennyttige boliger og ca. 80 andre boliger.

Lokalplanens område anvendes hovedsagelig til landbrugsformål. Inden for området er beliggende 2 børneinstitutioner.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til bolig- og institutionsformål.

- ./.
- Boligområdet (A) opdeles i 6 boligkvarterenheder, se bilag nr. 2. Inden for hver kvarterenhed fastlægges, at området enten skal bebygges med tæt-lav eller med åben-lav bebyggelse. Det er sikret, at hver kvarterenheds bebyggelse gives et harmonisk udseende.

Bebyggelsesprocenten er fastsat til højst 25 for både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Etageantallet må ikke overstige 2 1/2. For hver kvarterenhed er fastsat, at mindst 20% af denne udlægges som samlet friareal.

Friarealerne er delvis samlet til et større fælles friareal, der er beliggende op til de enkelte boligkvarterer, som vist i princippet på bilag nr. 2.

Vejadgang til boligkvartererne sker fra henholdsvis Bakmøllevej og Mejlstedvej som vist på bilag nr. 2. Fra hvert boligkvarter sikres stiadgang til hovedstierne gennem området og derigennem adgang til stisystemet i Vestbjerg by og til en eventuel fremtidig busforbindelse på Bakmøllevej.

Institutionsområde (B) kan anvendes til offentlige og private institutioner, som naturligt kan indpasses i området. For institutionerne er bebyggelsesprocenten fastsat til højst 40.



Området op til Bakmøllevej mod vest.

Vejadgang til institutionsområdet sker fra Vindfløjen i princippet som vist på bilag nr. 2.

I lokalplanområdet sikres langs Bakmøllevej og Mejlstedvej areal til beplantning. Såfremt det bliver nødvendigt med støjdæmpende foranstaltninger kan der etableres volde o.l. i beplantningsbæltet.

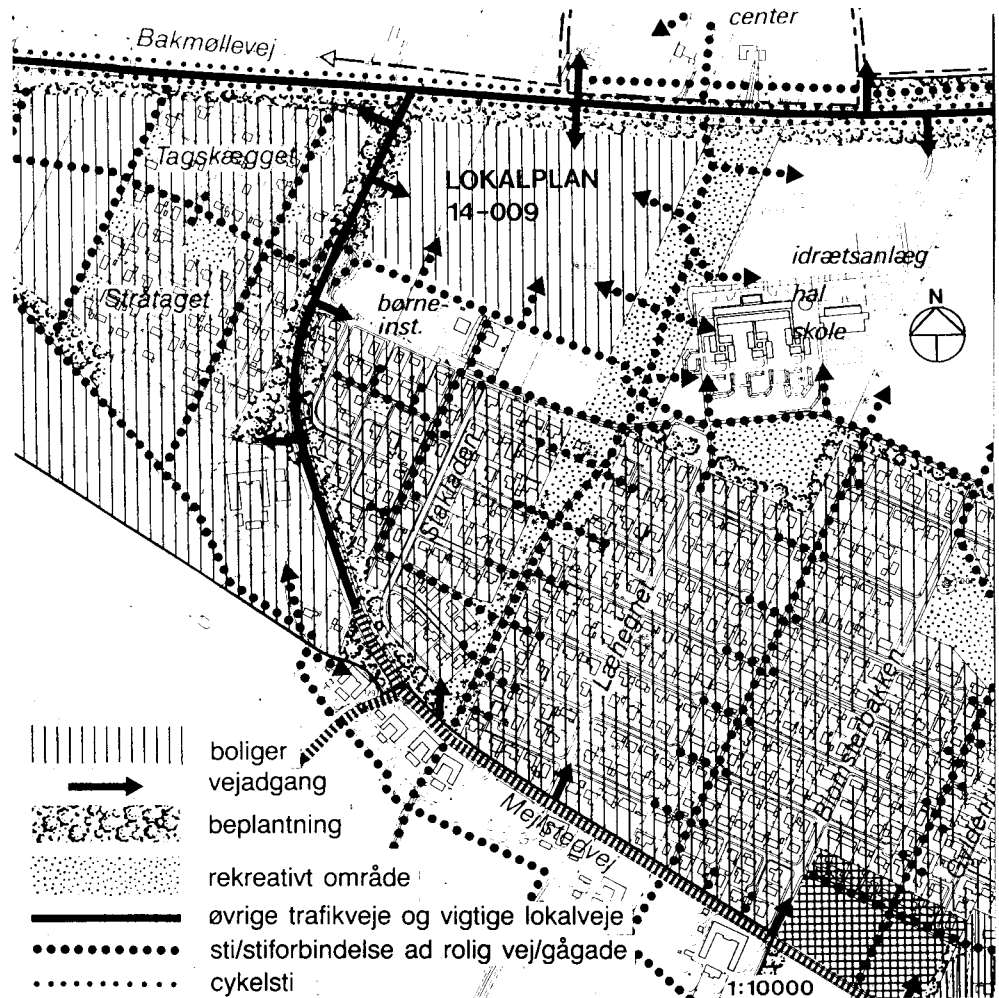
I lokalplanområdets nordvestlige del sikres areal til en transformerstation med tilhørende afskærmende beplantning.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning i området

1. Kommuneplanen

I Aalborgs kommuneplan, der blev godkendt af byrådet i januar 1986, er lokalplanområdet udlagt til boliger og offentlige formål.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.



Udsnit af illustrationsplan fra kommuneplanen.

2. Bolig- og befolkningsprognosen 1987-98

Lokalplanen åbner mulighed for både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

I boligprognosen er der inden for lokalplanområdet regnet med 200 boliger, hvilket forventes at dække behovet i Vestbjerg frem til 1992.

Da lokalplanen åbner mulighed for både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse er det ikke muligt at skønne det endelige boligtal.

3. Offentlige institutioner m.m.

Lokalplanens område hører under Vestbjerg skoledistrikt. Skolen har børnehaveklasse og 1.-10. klasse. Endvidere findes 4 børneinstitutioner, en ungdomsklub, et bibliotek og en idrætshal.

4. Tekniske anlæg

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan. Området skal separatkloakeret.

Både regn- og spildevand skal tilsluttes eksisterende ledninger i det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet ved Mejlstedvej.

Spildevandet ledes til den afskærende ledning fra Tylstrup til Vodskov. Fra Vodskov pumpes spildevandet under Limfjorden til rensning på Renseanlæg Øst ved Nr. Tranders.

Overfladevandet ledes via et forsinkelsesbassin i den sydvestlige del af Vestbjerg mod vest til kommunevandløbet Hustrup-Vang grøften, der udmunder i Lindholm A.

Ny bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg kommunes anvisning.

Lokalplanens retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Aalborg kommune kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

LOKALPLAN

AALBORG KOMMUNE

Lokalplan nr. 14-009
for et boligområde i Vestbjerg ved Bakmøllevej og Mejlsted-
vej.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af
22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for
det i afsnit 2, stk. 2.1 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Formålet med denne lokalplan er:

- at fastlægge områdets udnyttelse til bolig- og institu-
tionsformål,
- at sikre at bebyggelsen gives en ydre udformning, der er
i harmoni med de tilstødende områders bebyggelse,
- at udlægge og sikre et større, sammenhængende grønt om-
råde, og
- at sikre stiforbindelse fra området til skolen, idræts-
anlæg m.m.

2. Lokalplanens område

- ./.
- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag nr. 1 og omfat-
ter følgende matr. nre:
Melsted by, Sulsted
del af 6 a, 6 i, 6 fø, 6 ga, del af 7 i, 7 ba
samt alle parceller, der efter den 09.01.86 udstykkes
fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.
- ./.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i kvarterenhederne A1, A2,
A3, A4, A5, A6, B og et område til transformerstation,
som vist på bilag nr. 2.

3. Områdernes anvendelse

- 3.1 Område A1, A2 og A3 må kun anvendes til boligformål. Be-
byggelsen må kun bestå af række-, kæde-, gårdhuse og
lignende tæt-lav bebyggelse med tilhørende fælleshuse,
udhuse og carporte.
- 3.2 Område A4, A5 og A6 må kun anvendes til boligformål. Be-
byggelsen må inden for hvert område kun bestå af enten
tæt-lav eller åben-lav bebyggelse.
- 3.3 Område B må kun anvendes til offentlige formål (aktivi-
tetscenter, børneinstitutioner m.v.) samt sådanne priva-

2.

te og offentlige institutioner af almennyttig karakter, som naturligt kan indpasses i området.

3.4 Inden for det på bilag nr. 2 viste areal til transformerstation må der kun etableres transformerstation og bygninger i tilknytning til driften af denne.

3.5 Inden for lokalplanens område kan der opføres transformerstationer, og lignende tekniske anlæg til forsyning af lokalplanområdet, når de placeres og udformes under hensyntagen til udformningen af bebyggelsen og de ubebyggede arealer.

4. Udstykning

4.1 Grunde til tæt-lav bebyggelse kan udstykkes med en størrelse på mindst 150 m².

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold *)

5.1 Vejadgang til kvarterenhederne må kun etableres, som vist i princippet på bilag nr. 2.

5.2 Der udlægges areal til følgende nye veje med en beliggenhed som vist på bilag nr. 2.

Vejen a - b i en bredde af 10 m

Vejen c - d i en bredde af 10 m

5.3 Den 6,00 m brede private vej langs matr. nr. 6 i's sydskel nedlægges. Nedlæggelsen vil finde sted efter reglerne herom i vejlovgivningen.

5.4 Øvrige interne veje i området udføres som boligveje, der afsluttes med vendepladser. Boligvejene skal gives et forløb og en udformning, som medfører at den kørende trafik færdes langsomt.

5.5 Der udlægges areal til stier, i princippet som vist på bilag nr. 2. Stierne udlægges i en bredde af 5 m.

5.6 Der udlægges areal til stiforbindelse langs med eller i det fælles friareal fra Mejlstedvej mod Vestbjerg skole.

5.7 Internt i kvarterenhederne udlægges i fornødent omfang stier, der tilsluttes de i 5.5 og 5.6 nævnte stier.

5.8 Der udlægges areal til oversigtsarealer med følgende størrelse:

Ved a: 5 x 140 m

Ved c: 10 x 240 m

Ved Vindfløjen: 15 x 60 m.

*) Der gøres opmærksom på tinglyst oversigtsareal på hjørnet af Bakmøllevej og Mejlstedvej, som vist på bilag nr. 2.

- 5.9 Hvor der opføres åben-lav bebyggelse, skal der enten udlægges 2 parkeringspladser i tilknytning til hver bolig og udlægges plads til fælles parkering svarende til 1/2 plads pr. bolig, eller udlægges 1 parkeringsplads i tilknytning til hver bolig og udlægges plads til fælles parkering svarende til 1 plads pr. bolig.
- 5.10 Hvor der opføres tæt-lav bebyggelse, skal der enten udlægges 1 parkeringsplads ved hver bolig og udlægges plads til fælles parkering svarende til 1 plads pr. bolig eller udlægges plads til fælles parkering svarende til 1 1/2 plads pr. bolig.
- 5.11 Hvor boligvejene anlægges med en sådan kørebanebredde, at parkering på kørebanen skønnes at kunne ske uden at medføre generende eller sikkerhedsmæssigt uforsvarlige forhold, kan de derværende parkeringsmuligheder medregnes til de fælles parkeringspladser som omtalt i punkt 5.9 og 5.10.

6. Tekniske anlæg

- 6.1 El-ledninger, tv-kabler og lignende må kun udføres som jordkabel.
- 6.2 Der må ikke etableres udvendige, individuelle antenneanlæg.

7. Bebyggelsens omfang og placering

Område A

- 7.1 Bebyggelsen til tæt-lav boligbebyggelse skal opføres efter en samlet plan, omfattende mindst én kvarterenhed.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.
- 7.3 Etageantallet må højst være:
1 1/2 for åben-lav bebyggelse.
2 1/2 for tæt-lav bebyggelse.
- 7.4 Højden må ikke overstige:
8 1/2 m for åben-lav bebyggelse.
10 1/2 m for tæt-lav bebyggelse.

Område B

- 7.5 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.
- 7.6 Etageantallet må højst være 2 1/2.
- 7.7 Højden må ikke overstige 10 1/2 m.
- 7.8 Bebyggelsen skal placeres og udformes på en sådan måde, at støjniveauet ikke overstiger 55 dB(A) for mindst én af hver boligs facader og for opholdsarealer og 30 dB(A) i indendørs opholdsrum.

4.

7.9 Der pålægges 5 m byggelinier langs alle interne veje.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Inden for hver kvarterenhed til tæt-lav boligbebyggelse skal bebyggelsen gives et ensartet udseende med hensyn til ydervægs- og tagdækningsmaterialer.

8.2 Blanke og reflekterende tagmaterialer må kun anvendes i forbindelse med solfangsanlæg og lignende.

9. Ubebyggede arealer

9.1 Mindst 20% af hver af kvarterenhederne A1-A6 udlægges som samlede fælles opholdsarealer.

9.2 For kvarterenhederne A1-A5 udlægges en del af de fælles opholdsarealer inden for det på bilag nr. 2 med priksignatur viste areal. De øvrige opholdsarealer udlægges enten i tilknytning hertil eller mellem boligene.

9.3 Der skal etableres beplantningsbælter med et omfang som vist på bilag nr. 2.

9.4 Inden for beplantningsbælterne langs Bakmøllevej og Mejlstedvej kan anlægges støjvolde o.lign.

9.5 Ved åben-lav boligbebyggelse skal hegn i skel udføres som levende hegn.

9.6 Levende hegn skal mod veje, stier og fælles opholdsarealer plantes mindst 0,3 m fra skel og vedligeholdes på en sådan måde, at bevoksningen til enhver tid holdes inden for skellinien.

10. Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1 Ny bebyggelse må ikke uden Aalborg kommunes tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg kommunes anvisning.

10.2 Ny bebyggelse må ikke uden Aalborg kommunes tilladelse tages i brug, førend det ved lydmåling er konstateret, at støjniveauet ikke overstiger de i punkt 7.8 nævnte grænseværdier.

11. Grundejerforening

11.1 Der skal oprettes en grundejerforening for hver kvarterenhed til varetagelse af grundejernes fælles opgave

ver, såsom vedligeholdelse af veje, stier, parkeringspladser og fælles opholdsarealer. Der er medlemspligt for samtlige grundejere inden for området.

- 11.2 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Aalborg kommune.
- 11.3 Grundejerforeningen 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.

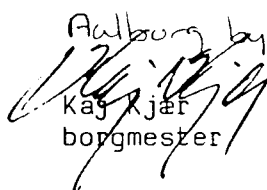
12. Tilladelse fra andre myndigheder

- 12.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke etableres hastighedsdæmpede foranstaltninger på boligvejene, før der er opnået tilladelse hertil fra politiet.
- 12.2 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke etableres adgange til landevejen (Bakmøllevej) og støjvolde i landevejens byggeliniearealer*), før amtsrådet har dispenseret efter lov om offentlige veje.

Vedtagelsespåtegning

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

Aalborg byråd den 24. november 1986.


Kaj Kjær
borgmester


P. Døst

*) Efter vejbestyrelseslovens § 40 er der tinglyst en bygge-
linie 15 m fra landevejens midte. Til byggelinieafstande
på 15 m skal tillægges et højdetillæg på 1,5 gange højde-
forskellen + 1 m.

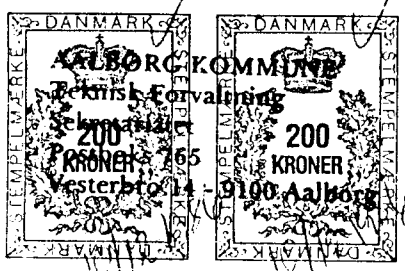
JS/mg

Lokalplanen er i medfør af kommuneplanlovens § 30 offentligt bekendtgjort den 6. december 1986, fra hvilken dato planen har retsvirkning.

Aalborg kommune, magistratens 2. afdeling, den - 8 DEC. 1986

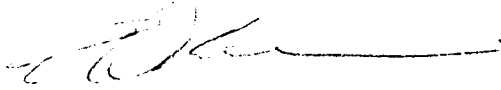
e.b.

J. Speich
kontorchef

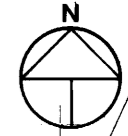


Indført i dagbogen
for retten i Aalborg

10.12.86 028662 A

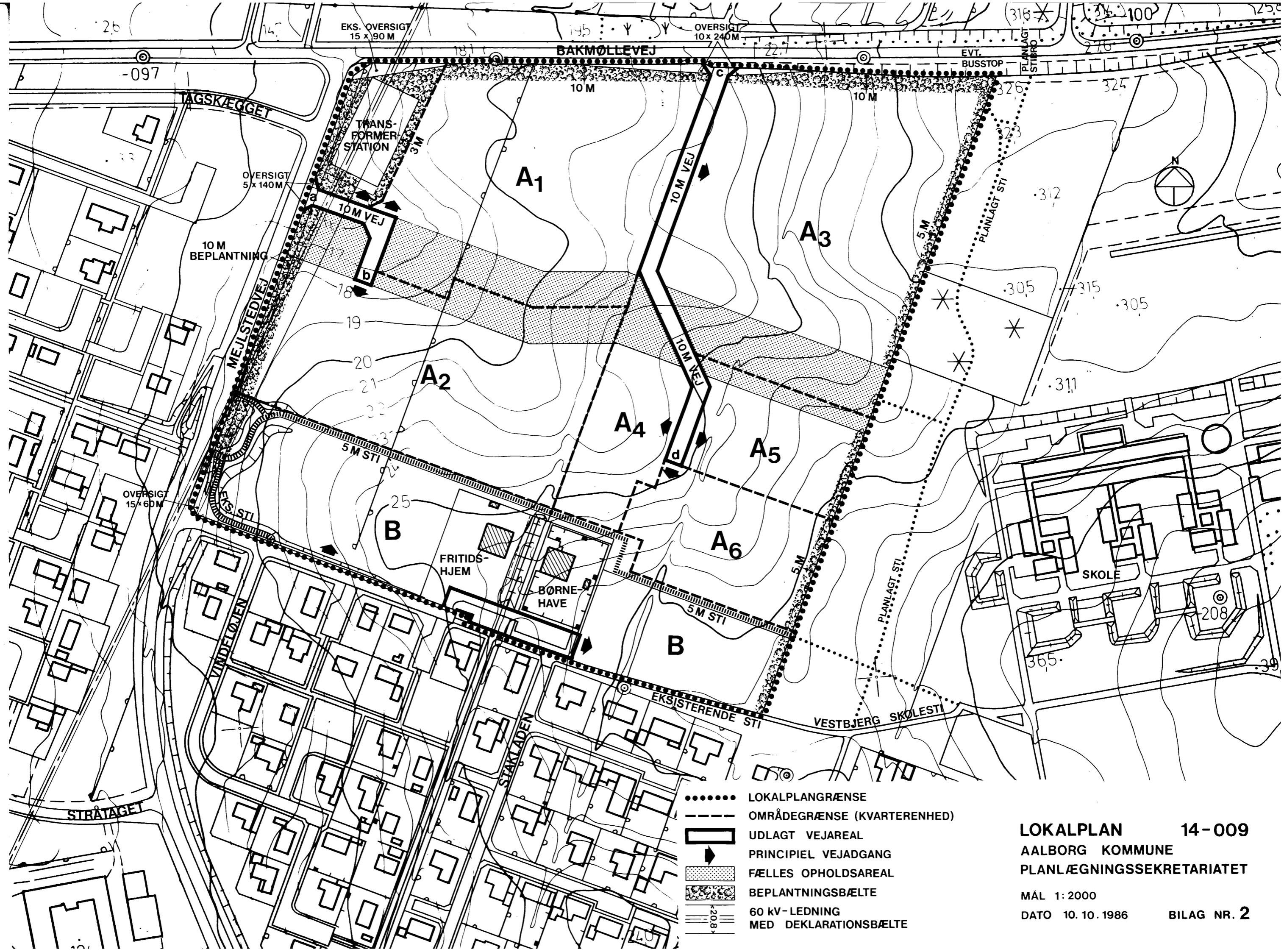
LYST på de i § 2, 1 nævnte
madr nr. ~~svart på matr nr~~
~~7 bd og 7 be Melsted, der~~
~~efter 9/1 1986 er udsigtet~~
~~fra de nævnte matr nr.~~


hba



SIGNATUR :
..... LOKALPLANGRÆNSE

LOKALPLAN 14-009
AALBORG KOMMUNE
PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET
MÅL 1:2000
DATO 09.01.86
BILAG NR. 1



EKS. OVERSIGT
15 x 90 M

OVERSIGT
10 x 240 M

OVERSIGT
5 x 140 M

OVERSIGT
15 x 60 M

- LOKALPLANGRÆNSE
- OMRÅDEGRÆNSE (KVARTERENHED)
- ▭ UDLAGT VEJAREAL
- ➔ PRINCIPIEL VEJADGANG
- ▨ FÆLLES OPHOLDSAREAL
- ▩ BEPLANTNINGSBÆLTE
- 20.8 — 60 KV-LEDNING MED DEKLARATIONSBÆLTE

LOKALPLAN 14-009
AALBORG KOMMUNE
PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET
 MÅL 1:2000
 DATO 10.10.1986 **BILAG NR. 2**

