



LOKAL PLAN 02-027

AUGUST 1988



SVENSTRUP - GODTHÅB OMRÅDET
ELLIDSHØJ
BOLIGOMRÅDE , NORD FOR KIRKEN

En lokalplan fastlægger, hvordan nye bygninger, grønne arealer, stier, veje og lignende skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

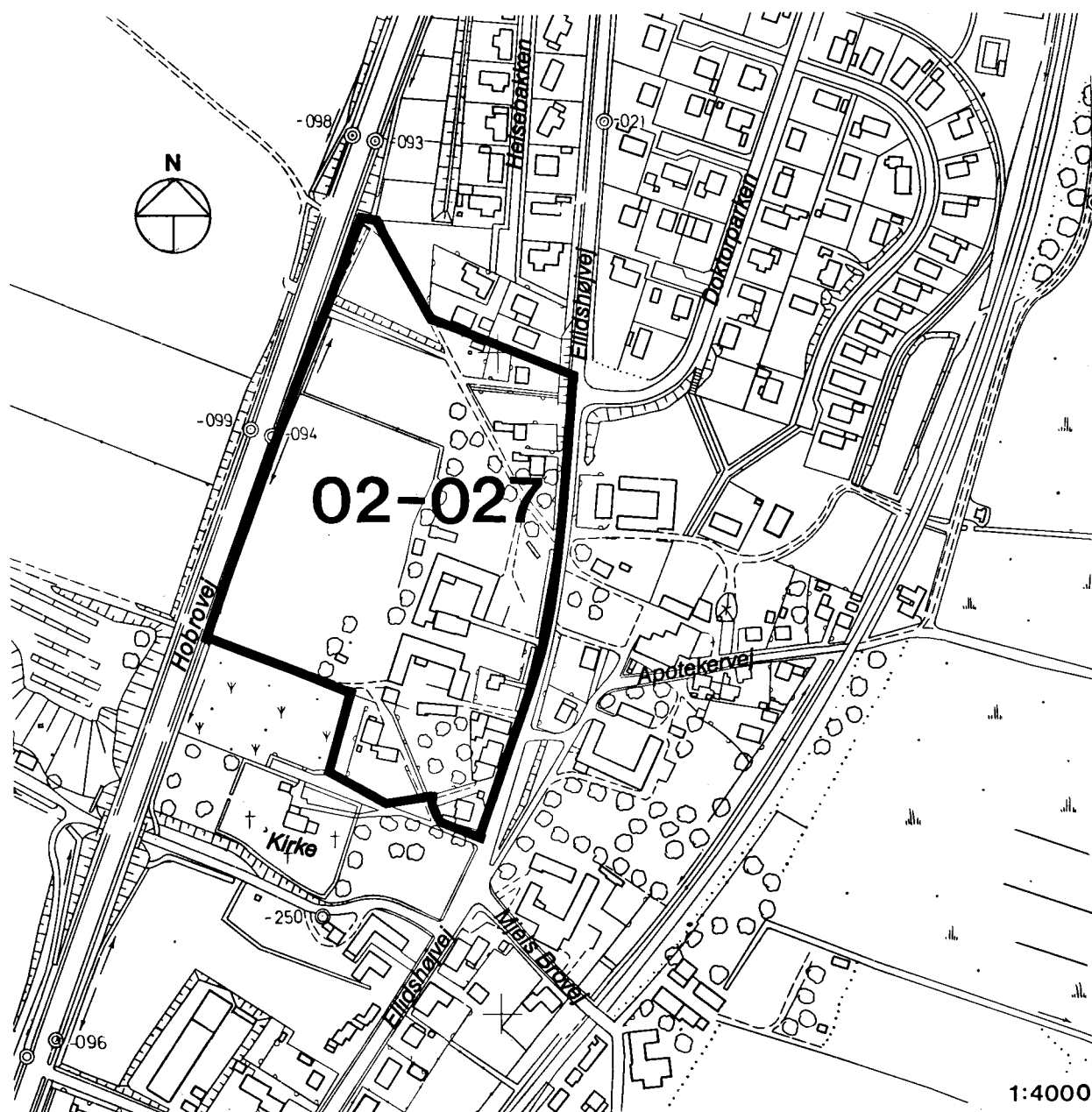
Lokalplanhæftet består af en redegørelse (grå sider), evt. et kommuneplantillæg og selve lokalplanens bestemmelser.

Efter kommuneplanloven har kommunen pligt til at udarbejde en lokalplan inden et større byggeri, anlægsarbejde eller udstykning kan sættes i gang. Også overførsel af jord fra landzone til byzone kræver en lokalplan.

Formålet med lokalplanpligten er at sikre en større sammenhæng i planlægningen. Lokalplanpligten skal også sikre borgernes kendskab til planlægningen og muligheden for deltagelse heri.

Nærmere oplysninger vedrørende lokalplanen kan fås ved henvendelse til:
Planlægningssekretariatet
Vesterbro 14
9100 Aalborg
Telefon 08 112211

REDEGØRELSE



Lokalplanens område og baggrund

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet for at regulere bebyggelsen, vejadgangsforholdene, støjforholdene m.v. for såvel en ny boligbebyggelse som for de eksisterende boliger i området.

Område

Det område, der er omfattet af lokalplanen, er vist på ovenstående kort.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen opdeles i områderne A og B. Område A anvendes til boligformål, åben-lav bebyggelse og/eller tæt-lav bebyggelse. Område B anvendes til færdselsareal, veje, stier og markveje.



Området set fra syd

Bebyggelsens tæthed

I boligområdet må der på den enkelte parcel opføres en bebyggelse, hvis etageareal højst må svare til 25% af grundstykkets areal. Bebyggelsen må højst opføres med 1 etage samt udnyttelig tagetage og må ikke være højere end $8\frac{1}{2}$ m.

Der vil være mulighed for at opføre transformerstationer eller lignende tekniske anlæg, som er nødvendige for områdernes forsyning.



Området set fra vest mod de to landbrugsejendomme



Området set fra sydøst (fra kommunens parkanlæg)

Kommunens spildevandsplan

Lokalplanens område er omfattet af kommunens spildevandsplan. En del af området (omkring de to landbrugsejendomme) er fælleskloakeret. Den øvrige del af området separatkloakeres til ledninger i Ellidshøjvej.

Spildevandet ledes via den afskærende ledning øst for byen til Renseanlæg Vest ved Aalborg. Overfladevandet ledes via "Skelgrøften i Ellidshøj" til Kjærs Mølle å.

Offentlig service

Lokalplanens område hører under Ellidshøj skole med elever til og med 7. klassetrin. 8.-10. klasserne hører under Ferslev skole.

Skoleforvaltningen har meddelt, at udbygningen ikke medfører kapacitetsproblemer for skolerne.

Ved skolen er etableret en integreret institution med 20 pladser. Socialforvaltningen har meddelt, at udbygningen af området ikke medfører kapacitetsproblemer.

Lokalplanens retsvirkninger

Retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse 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 med videre, der er indeholdt i planen.

Dispensation

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.



Området set fra Ellidshøjvej ved boligvejens tilslutning.

LOKALPLAN

AALBORG KOMMUNE

Lokalplan nr. 02-027
Boligområde nord for Ellidshøj kirke.

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 Lokalplanen skal sikre:

- at området kan udbygges med boliger,
- at der er mulighed for en etapevis udbygning, og
- at nye boliger kan skjermes mod støjgener fra Hobrovej.

2. Lokalplanens område

./ 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

Ellidshøj by, Ellidshøj

del af 3a, 3aa, del af 4a, 5g, 5l, 5o, 5 r, 5 s, 5 t, del af 13a, 17b, 25a, 25b, 25c, del af gadejord

samt alle parceller, der efter den 5. januar 1988 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanens område opdeles i områderne A og B som vist på bilag nr. 2.

2.3 En del af lokalplanens område er undergivet landbrugspligt. Landbrugspligten er dog ikke til hinder for, at Aalborg kommune kan tillade at arealet tages i brug til det i lokalplanen angivne formål*).

*) Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med landbrugsministeriets godkendelse af udstykning. Landbrugsministeriet kan i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller om afhævelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

2.

3. Områdernes anvendelse

Område A

3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse (fritliggende eenbolighuse) og/eller tæt-lav bebyggelse (række-, kæde-, gårdhuse o.l.).

På parceller med facade til Ellidshøjvej kan der dog i tilslutning til en bolig indrettes mindre butikker eller andre håndværksbetonede lokale erhverv, under forudsætning af, at de ikke er miljøforringende, og at den nødvendige parkering kan ske på parcellen.

I forbindelse med en eventuel præstebolig kan der indrettes konfirmandstue eller lignende mindre samlingslokale.

Område B

3.2 Området må kun anvendes til færdselsareal. Inden for området må der kun anlægges veje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

3.3 I alle områderne kan der opføres mindre transformerstationer og andre tekniske anlæg, som er nødvendige for områdernes forsyning.

4. Bebyggelsens omfang og placering

4.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

4.2 Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8½ m.

4.3 For matr. nr. 13 a, skal der ved bygge- og anlægsarbejder ske en tilpasning til kirkens omgivelser.

5. Udstykninger

5.1 Grunde til tæt-lav bebyggelse kan udstykkes med en mindste grundstørrelse på 250 m², og grunde til åben-lav bebyggelse kan udstykkes med en mindste grundstørrelse på 600 m².

6. Ubebyggede arealer

6.1 Langs Hobrovej udlægges byggeliniearealet til afskærmende beplantningsbælte, som angivet på kortbilag nr. 2.

Plantningen skal bestå af:

Rødel (*Alnus Glutinose*) ammetræ 25%

Vintereg (*Quercus petræa*) 10%

Stilkeg (*Quercus robur*) 15%

Fuglekirsebær (*Prunus avium*) 5%

Alm. røn (*Sorbus aucuparia*) 10%

Alm. hvidtjørn (*Crataegus oscyacantha*) 10%

Skovfyr (*Pinus sylvestris*) 5%

Buske 20%

Planteafstand: 1,25 m mellem planterne og 1,5 m mellem rækkerne.

Støjvolde og andre støjafskærmende foranstaltninger må etableres i beplantningsbæltet, dog ikke nærmere Hobrovej end 3 m.

6.2 Bevaringsværdige enkelttræer og trærækker/plantninger som er vist på kortbilag nr. 2 må ikke fjernes eller beskadiges ved beskæring.

7. Vej-, sti- og parkeringsforhold *)

7.1 Inden for B-området kan anlægges de til betjening af de enkelte ejendomme nødvendige veje og stier, i princippet som angivet på kortbilag nr. 2.

7.2 Der må ikke udstykkes nye ejendomme med direkte vejadgang til Hobrovej. Vejadgang skal i princippet ske som angivet på kortbilag nr. 2.

7.3 For ejendommene matr. nre. 3 a og 4 a gælder, at markoverkørslerne i hovedlandevejens km. 34,396 og 34,610, højre side, skal slettes og fjernes, hvis arealerne vest for hovedlandevejen fravælges eller overgår til anden anvendelse end landbrug.

7.4 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 $\frac{1}{2}$ plads pr. bolig,

eller udlægges 1 parkeringsplads i tilknytning til hver bolig og udlægges plads til fælles parkering svarende til 1 plads pr. bolig.

* Langs Hobrovej er fastlagt en byggelinie 25 m fra vejmidte.

7.5 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* plads pr. bolig.

8. Tekniske anlæg

8.1 El-ledninger, TV-kabler og lignende ledningsanlæg må kun udføres som jordkabler.

9. Miljø

9.1 Inden for område A skal det ved anlæg af støjvold/støjskærm mod Hobrovej sikres, at det eksterne støjniveau i området som helhed (bag støjafskærmningen) ikke overstiger 55 dB(A). Det indendørs støjniveau må ikke overstige 30 dB(A).

10. Betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret det til den pågældende bebyggelse hørende beplantningsbælte og støjafskærmende foranstaltning mod Hobrovej.

10.2 Nye boliger må ikke tages i brug før de i stk. 7.3 og 7.4 nævnte parkeringspladser er anlagt i følgende omfang:

til andelsboliger og almennyttigt boligbyggeri uden private P-pladser skal som fællesparkering anlægges mindst $\frac{1}{4}$ P-plads pr. bolig, dog ialt mindst 6,

- til andelsboliger og almennyttigt boligbyggeri med mindst 1 privat P-plads pr. bolig skal som fællesparkering anlægges mindst $\frac{1}{4}$ P-plads pr. bolig dog ialt mindst 6,

- til privat boligbyggeri uden private P-pladser skal som fællesparkering anlægges mindst 1 P-plads pr. bolig, dog ialt mindst 6,

til privat boligbyggeri med 1 privat P-plads pr. bolig skal som fællesparkering anlægges mindst $\frac{1}{4}$ P-plads pr. bolig, dog ialt mindst 6,

til privat boligbyggeri med 2 private P-pladser pr. bolig skal som fællesparkering anlægges mindst $\frac{1}{4}$ P-plads pr. bolig, dog ialt mindst 4.

- 10.3 Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning. *)

11. Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening til varetagelse af grundejernes fælles opgaver, såsom drift og vedligeholdelse af veje, stier og grønne områder. Der er medlemspligt for grundejerne.
- 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.

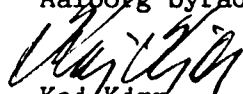
12. Tilladelse fra anden myndighed

- 12.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse fra landbrugsministeriet i henhold til landbrugsloven, kap. 4 til ophævelse af landbrugspligten på de dele af ejendommene, der er omfattet af en sådan.
- 12.2 Etablering af varige anlæg, såsom støjvold eller støjskærm, i Hobrovejs byggelinieareal må ikke finde sted uden forudgående tilladelse fra Vejdirektoratet v/Nordjyllands Amt efter lov om offentlige veje §42.

Vedtagelsespåtegning

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

Aalborg byråd, den 10. oktober 1988.


Kaj Kjær
borgmester



*) For ny bebyggelse i området er der nedlagt forbud mod direkte elvarme.

6.

JS/mg

Lokalplanen er i medfør af kommuneplanlovens § 30 offentlig bekendtgjort den 19. oktober 1988 fra hvilken dato, planen har retsvirkning.

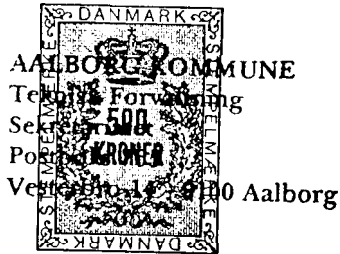
Aalborg kommune, magistrates 2. afdeling, den

e.b.

J. Speich
kontorchef

-3 NOV. 1988

A



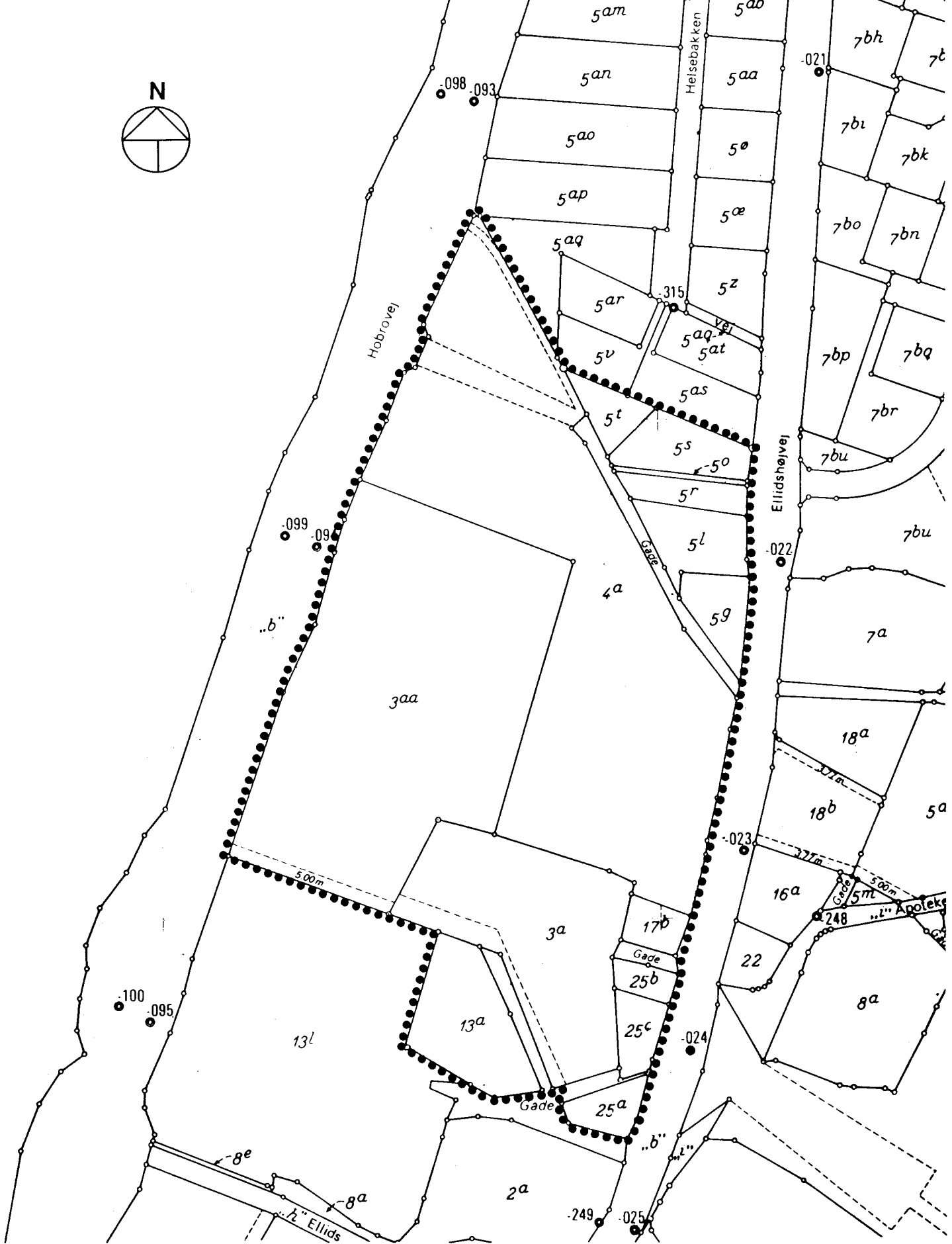
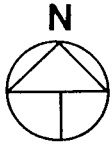
Matr.nr. 3a m.fl.
Ellidshøj
Retten i Aalborg
indført den 07/11 1988
Lyst under nr. 36418

på de § 2.1

*medvnde matr. nr.
for indførelse
Afvis af s. v. angår del af gadejord,
da del ikke findes i matriklen*



1/11



SIGNATUR

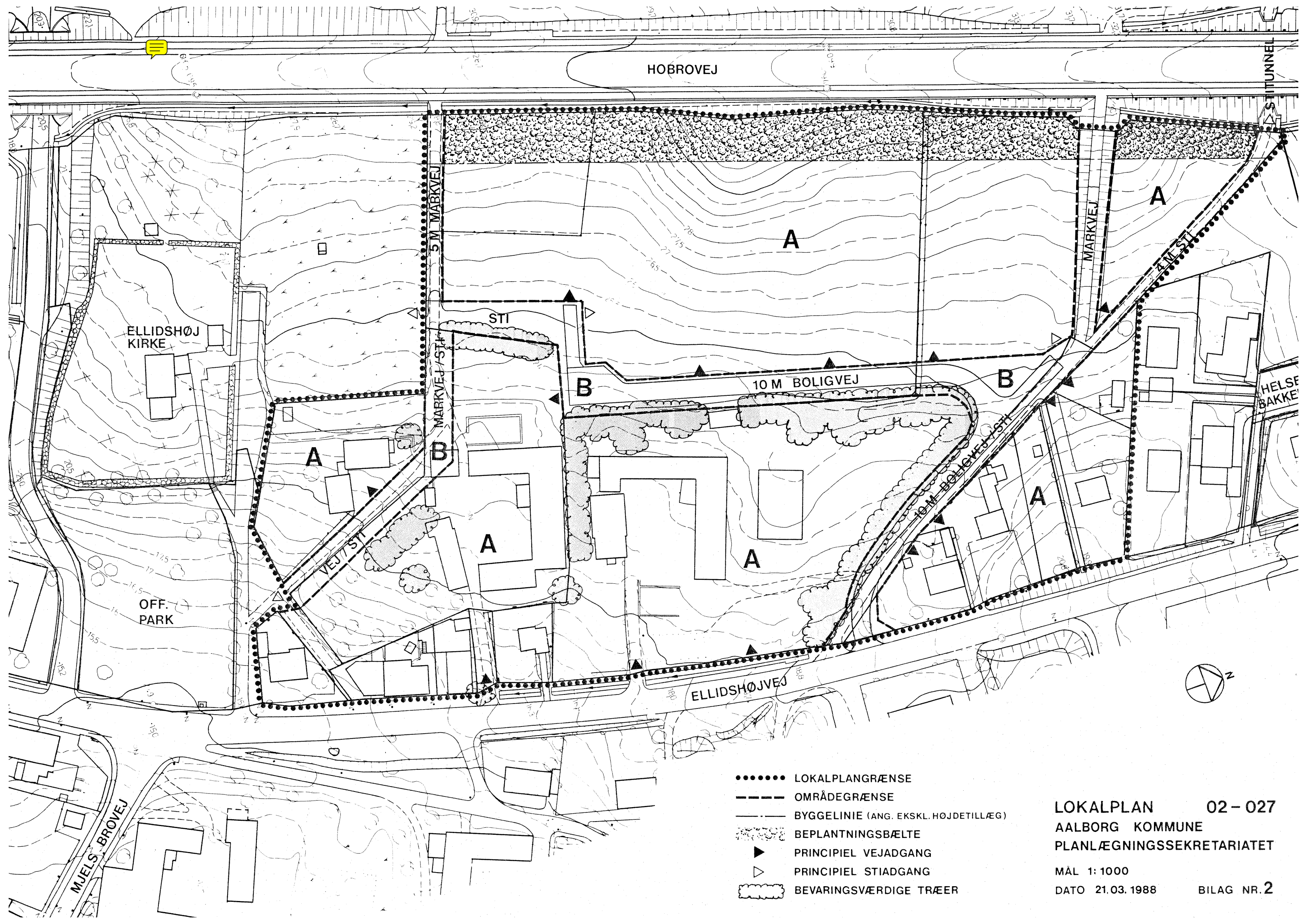
..... LOKALPLANGRÆNSE

LOKALPLAN 02-027
AALBORG KOMMUNE
PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET

MÅL 1:2000

DATO 05.01.1988

BILAG NR. 1



HOBROVEJ

ELLIDSHØJ
KIRKE

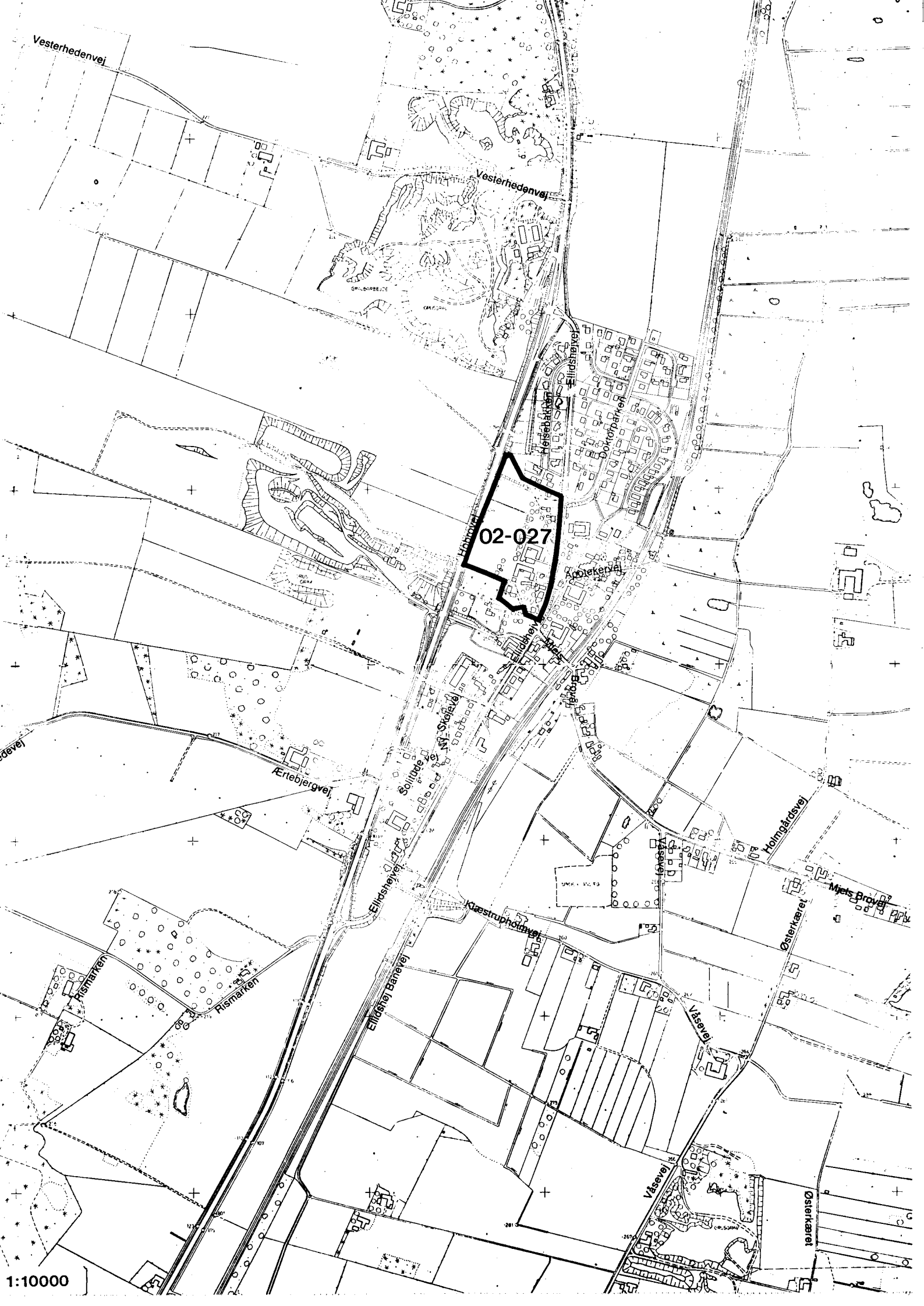
OFF.
PARK

MJELS-
BROVEJ

HELSE-
BAKKE

- LOKALPLANGRÆNSE
- - - - - OMRÅDEGRÆNSE
- — — — — BYGGELINIE (ANG. EKSKL. HØJDETILLÆG)
- BEPLANTNINGSBÆLTE
- ▶ PRINCIPIEL VEJADGANG
- ▷ PRINCIPIEL STIADGANG
- ☼ BEVARINGSVÆRDIGE TRÆER

LOKALPLAN 02-027
 AALBORG KOMMUNE
 PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET
 MÅL 1:1000
 DATO 21.03.1988 BILAG NR. 2



02-027

Vesterhedensvej

Vesterhedensvej

Ellidshøjvej

Ellidshøjvej

02-027

Ellidshøjvej

Hersbakkensvej

Doktorparkvej

Apotekevej

Ertebjergvej

Solbjergvej

Stigvej

Kvæstrupholtsvej

Holmgaardvej

Mjels Brolvej

Østerkærvej

Østerkærvej

Våsevej

Våsevej

1:10000