

LOKAL PLAN 14 - 018

JULI 1990



SULSTED OMRÅDET
BOLIGOMRÅDE NORD FOR
TOFTEGÅRDSVEJ

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:

Boligsektionen
Vesterbro 14
9000 Aalborg

Telefon 98 11 22 11

Udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort er gengivet ved tilladelse A 86, Copyright.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanens formål er at skabe et attraktivt boligområde i Sulsted. Boligområdet skal rumme både tæt lav og åben lav bebyggelse, dog således at bebyggelsen inden for én boliggruppe er ensartet.

Boligerne nærmest ældrecenteret skal opføres som ældrevenlige boliger i et plan.

Syd for Toftegårdsvej, ved knudepunktet for hovedstier og centralt placeret ved idrætsanlæg og ældreinstitutioner, kan der indrettes et lille dagligvareudsalg med tilhørende cafeteria, grill eller lignende.

Bebyggelsens omfang

Bebyggelsen må ikke være højere end $10\frac{1}{2}$ m og i $2\frac{1}{2}$ etage. Bebyggelsesprocenten må højst udgøre 25 for åben lav bebyggelse og højst 30 for anden bebyggelse.

Vejadgang

Nord for området skal der anlægges en ny vej, som på længere sigt skal føre Elkærvej direkte ud til Sulsted Landevej. Herfra bliver der vejadgang til den nordlige del af boligområdet. Den sydlige del skal vejbetjenes fra Toftegårdsvej. Der skal etableres hovedsti tværs over området samt langs områdets østlige afgrænsning. En del af Stokbrovej omlægges og indgår i hovedstisystemet.



Områdets østlige afgrænsning, set mod nord.

De øvrige veje fastlægges ikke endeligt i lokalplanen.

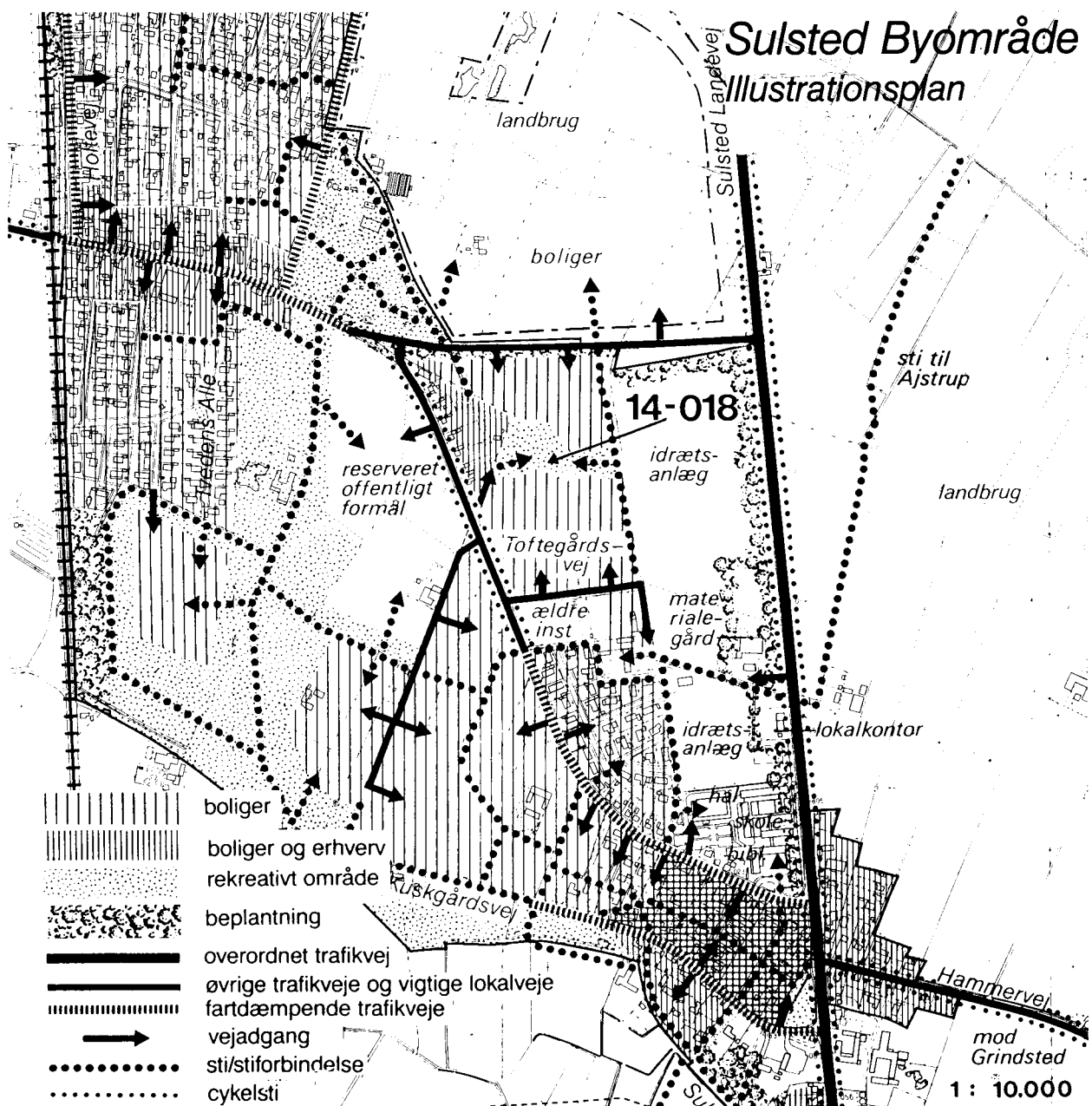
Støj

Der må ikke indrettes støjfølsom bebyggelse på arealer, hvor støjen fra kommende vejanlæg kan beregnes at ville overstige de værdier, der er gældende i miljøstyrelsens vejledning for støjgrænser i boligområder. I 1989 må støjniveauet inden for boligområdet ikke overstige 55 db(A) om dagen, 45 db(A) om aftenen og 40 db(A) om natten.

Beplantning

Der fastlægges afskærmende beplantningsbælter, der skal medvirke til at gøre området grønt og indbydende. Specielt ud mod det åbne land skal beplantningen, sammen med beplantningen omkring idrætsanlægget øst for lokalplanområdet, virke som en afrunding af det bebyggede område.

Beplantningsbælterne skal etableres i takt med områdets udbygning.



Illustrationsplan

Lokalplanens forhold til anden planlægning i området

1. Kommuneplanen

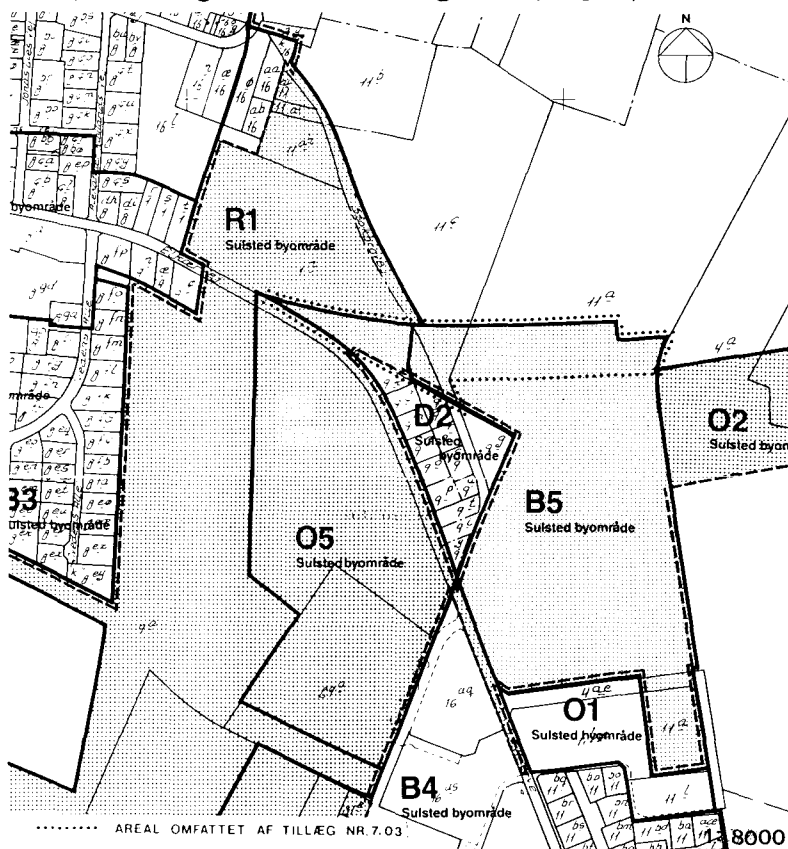
Anvendelse

I hovedtillægget til Aalborg kommuneplan, der forventes godkendt af byrådet i december 1989, er området udlagt til boligformål (åben lav/tæt lav bebyggelse) samt offentlige formål (børne- og ældreinstitutioner).

Vejbetjening

En videre udbygning af Sulsted mod nord forudsætter at området vejbetjenes fra en ny vejforbindelse, der skal lede trafikken fra Sulsted Stationsby direkte til Sulsted landevej nord for idrætsanlægget. Herved opnås, at trafikintensiteten mindskes ud for skolen. Denne løsning skal forhandles med amtet og vejdirektoratet på et senere tidspunkt, når de trafikale forhold ændres.

Lokalplanen er i overensstemmelse med hovedtillæg til kommuneplanen, bortset fra afgrænsningen mod nord, der reguleres i tillæg nr. 7.03.*)

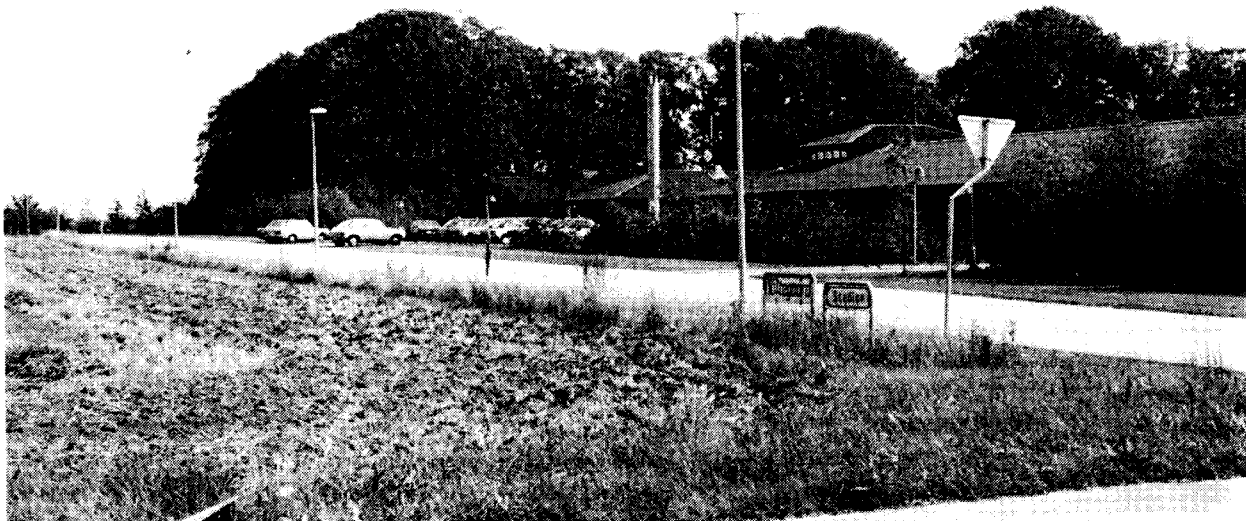


2. Lokalplan

Lokalplan 14-003

Den sydlige del af lokalplanens område (Tofttegården) er omfattet af lokalplan 14-003 for institutioner m.m., Sulsted. Området er i lokalplan 14-003 udlagt til landbrug i tilknytning til landbrugsarealerne nord for Sulsted. Arealanvendelsen ændres med nærværende lokalplan til boligformål.

*) Det omtalte tillæg nr. 7.03 er vedtaget af Aalborg byråd den 27.08.90.



Toftegårdsvej set fra vest (Elkærvej)

3. Bolig- og befolkningsprognosen

175 boliger

Inden for lokalplanens område kan der opføres 175 boliger, heraf ca. 130 tæt lav boliger og ca. 45 åben lav boliger. Antallet er i overensstemmelse med det planlægningsgrundlag, der indgår i bolig- og befolkningsprognosen.

4. Tekniske anlæg

Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg, der er gasfyret eller med individuel gasfyring efter Aalborg kommunes anvisninger.

Kommunens
spildevandsplan

Området skal separatkloakeres og tilsluttes de eksisterende ledninger syd for Elkærvej. Regnvandet skal forsinkes. Spildevandet ledes til rensning på Renseanlæg Øst.

5. Miljø

Kemikalieaffald

Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanens område er depoter, der kan indebære en forureningsrisiko for omgivelserne.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på den største del af området. Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med landbrugsministeriets godkendelse af en udstykning. I forbindelse med landbrugspligtens ophævelse kan der stilles betingelser i medfør af landbrugslovens §4, stk. 2 og/eller 3.

6. Zonestatus og ejerforhold

Som det fremgår af bilag nr. 1, ligger en del af lokalplanområdet i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres følgende areal til byzone:

<u>Sulsted by, Sulsted</u>	
del af 1 <u>n</u> :	ca. 6.270 m ²
del af 4 <u>ae</u> :	ca. 790 m ²
del af 11 <u>a</u> :	ca. 77.870 m ²
del af 11 <u>c</u> :	ca. 2.140 m ²

Arealer

Aalborg kommune ejer matr. nr. 4 ae og 9 y, Sulsted by.

Lokalplanens retsvirkninger

Retsvirkninger	Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge kommuneplanlovens §31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
Lovlig anvendelse	Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, 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.
Zoneforhold	Lokalplanen indeholder i afsnit 2, stk. 2.3 bestemmelse om, at et areal overføres til byzone. Arealet er skraveret på bilag nr. 1. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift.

LOKALPLAN

AALBORG KOMMUNE

Lokalplan nr. 14-018
 Boligområdet Toftegårdsvej m.m., Sulsted

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 Lokalplanens formål er,
- at skabe et boligområde, hvor der bliver mulighed for, dels at opføre traditionelle enfamiliehuse, dels at skabe et markant tættere individuelt byggeri,
 - at sikre mulighed for, at der kan opføres ældrevenlige boliger i et plan nærmest ældrecentret "Toftegårdscentret",
 - at give mulighed for indretning af institutioner integreret i boligområdet og dagligvarebutikker i det sydøstlige hjørne,
 - at sikre fælles friarealer til bebyggelsen,
 - at sikre at cyklister og fodgængere kan færdes trygt på boligvejene, og
 - at afskærme bebyggelsen mod støj og indbliksgener fra den overordnede vej.

2. Lokalplanens område

- ./ 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag nr. 1, og omfatter følgende matr. nre.:

Sulsted By, Sulsted

Del af 1 n, del af 4 ae, 9 g, 9 i, 9 k, 9 l, 9 m, 9 n, 9 o, 9 p, 9 q, 9 r, 9 s, 9 t, 9 u, 9 y, del af 11 a, del af 11 c, del af offentlig vejareal litra "a", del af Stokbrovej samt alle parceller, der efter den 12. oktober 1989 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.

- ./.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i områderne A1, A2, B1, B2 og C som vist på bilag nr. 1 og 2.
 - 2.3 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på bilag nr. 1 med signatur viste areal fra landzone til byzone.
 - 2.4 Der er landbrugspligt på matr. nr. 1 n, 4 ae, 11 a og 11 c. Ejendommene skal drives landbrugsmæssigt, indtil de tages i brug til det, planen bestemmer.*)

3. Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål, (åben lav og tæt lav bebyggelse) med tilhørende fælleshus, institutioner og vejanlæg.
Område A1 og A2 må kun anvendes til åben lav bebyggelse.
Område B1 må kun anvendes til tæt lav bebyggelse.
Område B2 må anvendes til åben lav og tæt lav bebyggelse.
Område C må kun anvendes til vejanlæg.
Indenfor hvert af områderne A2, B1 og B2 må der opføres fælleshuse for områdets beboere.
- 3.2 I område A1 (Toftegården) må der, i tilknytning til en bolig, indrettes dagligvarebutik med cafeteria, grill eller lignende, såfremt etagearealet på dagligvarebutikken ikke overstiger 200 m².

4. Bebyggelsens omfang og placering

- 4.1 Bebyggelsesprocenten indenfor området til åben lav bebyggelse må ikke overstige 25. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom indenfor områder til tæt lav bebyggelse må ikke overstige 30.

*) Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med landbrugsministeriets godkendelse af udstykningen. Landbrugsministeriet kan i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugslovens §4, stk. 2 vedrørende jordens drift og/eller stk. 3 om afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsjendom.

Område A1, A2 og B2

- 4.2 Indenfor områder til åben lav bebyggelse må bygninger opføres med højst 1½ etage. Indenfor områder til tæt lav bebyggelse må bygninger opføres med højst 2½ etage.
- 4.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8½ m over terræn indenfor områder til åben lav bebyggelse og 10½ m over terræn indenfor områder til tæt lav bebyggelse, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Område B1

- 4.4 Bygninger må opføres med højst 2½ etage.
- 4.5 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 10½ m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Område C

- 4.6 Området må ikke bebygges.

5. Ubebyggede arealer

- 5.1 Mindst 10% af område B1 og B2 udlægges som samlede fælles opholdsarealer.
- 5.2 De på bilag nr. 2 med priksignatur viste arealer må ikke bebygges, udlægges til P-plads eller lignende men udlægges som fælles friarealer for bebyggelsen.
- 5.3 Der udlægges areal tilafskærmende beplantningsbælter og støjvolde, som vist på bilag nr. 2.
Beplantningen skal bestå af:
Karolinaroser (bund), Vintereg (30%), Rødel (30%), almindelig Røn (20%), Hæg (20%), Spidsløn (enkelte).
- 5.4 Terrænreguleringer må kun foretages efter nærmere tilladelse fra Aalborg kommune. Reguleringer på mindre end ± 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 1 m kan dog ske uden nærmere tilladelse.
- 5.5 Indenfor område A1 må træer ikke fældes uden forudgående tilladelse fra Aalborg kommune.
- 5.6 Større både og uindregistrerede køretøjer må ikke opbevares på de ubebyggede arealer.

4.

6. Vej-, sti- og parkeringsforhold*)

- 6.1 Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed som vist på bilag nr. 2. Vejen a-b udlægges i en bredde af 17 m. Stierne udlægges i en bredde af henholdsvis 3 og 5 m som vist på bilag nr. 2.
- 6.2 Fra hvert af boligområderne B1 og B2 skal der sikres stiforbindelser til det fælles friareal og den nord-sydgående stiforbindelse.
- 6.3 Vejene indenfor områderne B1 og B2 forudsættes anlagt som lege- og opholdsarealer. Vejene skal udformes efter de retningslinier, der er gældende i færdselslovens § 40.
- 6.4 Vejadgang til område B1 må kun etableres fra Toftegårdsvej mindst 50 m fra Elkærvej.
- 6.5 Der udlægges areal til oversigtsarealer, som vist på bilag nr. 2.
- 6.6 Inden for området må der ikke parkeres lastvogne over 3.500 kg.
- 6.7 Vejen c-d omlægges efter reglerne i vejlovgivningen til cykelsti. Vejen e-f nedlægges efter reglerne i vejlovgivningen.

7. Tekniske anlæg

- 7.1 El-ledninger, TV-kabler og lignende skal fremføres som jordkabler.
- 7.2 Der må ikke opsættes udvendige, individuelle antenneanlæg.

8. Miljø

- 8.1 Det skal sikres, at det udendørs støjniveau i boligområdet ikke overstiger de værdier, der er gældende i miljøstyrelsens vejledning for støjgrænser i boligområder.

*) Stokbrovej kan fortsat anvendes til landbrugsmæssig færdsel (markafgrøder), så længe arealet drives landbrugsmæssigt fra Toftegården, og under forudsætning af, at færdslen sker uden større gener, og som en midlertidig løsning indtil område B2 tages i brug til boliger. Herefter kan den nye vej nord for B2 benyttes til fortsat landbrugspligt på den resterende del af B2 og arealerne nord for B2.

9. Betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- de i stk. 6.2 og 6.3 nævnte friarealer, beplantningsbælter og støjvolde er etableret for den pågældende ejendom,
- bebyggelsen er tilsluttet kollektivt varmforsyningsanlæg eller individuel gasfyring efter Aalborg kommunes anvisning. *)

10. Tilladelser fra anden myndighed

10.1 Uanset foranstående bestemmelser skal der efter færdselslovens §100 indhentes samtykke fra politiet til vejanlæggenes udformning.

10.2 Uanset foranstående bestemmelser skal der indhentes tilladelse fra Jordbrugskommissionen til ophævelse af landbrugspligten.

11. Ophævelse af lokalplan

11.1 Den del af lokalplan 14-003, som omfattes af nærværende lokalplan, ophæves.

12. Grundejerforening

12.1 Der skal oprettes grundejerforening for hvert af områderne B1 og B2 med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.

12.2 Grundejerforeningen skal varetage fælles opgaver, såsom vedligeholdelse af veje, stier, parkeringspladser og fælles opholdsarealer.

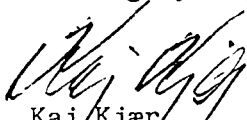
12.3 Grundejerforeningen skal efter krav fra Aalborg kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.


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

Vedtagelsespåtegning

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

Aalborg byråd, den 27. august 1990.


Kaj Kjær
borgmester

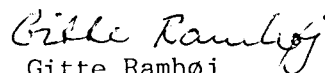

Jørgen Kvist
kommunaldirektør

Lokalplanen er i medfør af kommuneplanlovens §30 offentligt bekendtgjort den 01.09.90, fra hvilken dato planen har retsvirkning.

Aalborg kommune, Magistratens 2. afdeling,
den 04.10.90

e.b.



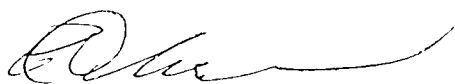

Gitte Ramhøj
lokalplanlægger

A

Matr.nr. in m.fl.
Sulsted
Retten i Aalborg
indført den 10/10 1990
Lyst under nr. 42712

på de i afs 2.1

nævnte matr.nr.



/hbs



SIGNATUR

••••• LOKALPLANGRÆNSE

----- OMRÅDEGRÆNSE

||||| AREAL DER OVERFØRES TIL BYZONE

LOKALPLAN 14-018

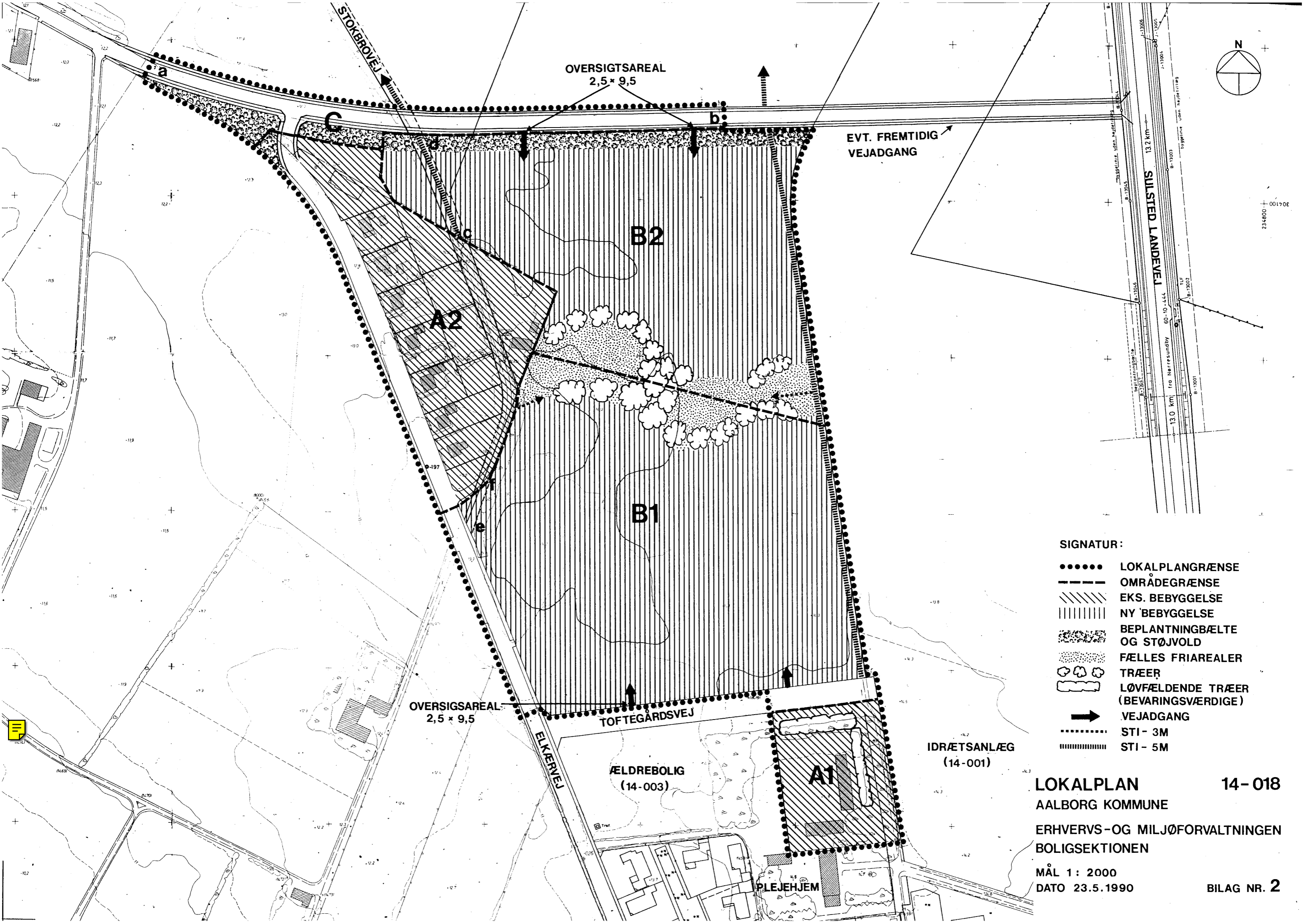
AALBORG KOMMUNE

ERHVERVS- OG MILJØFORVALTNINGEN
BOLIGSEKTIONEN

MÅL 1: 4000

DATO 12.10.1989

BILAG NR. 1



OVERSIGTSAREAL
2,5 × 9,5

EVT. FREMTIDIG
VEJADGANG

B2

A2

B1

OVERSIGTSAREAL
2,5 × 9,5

TOFTEGÅRDSVEJ

ÆLDREBOLIG
(14-003)

IDRÆTSANLÆG
(14-001)

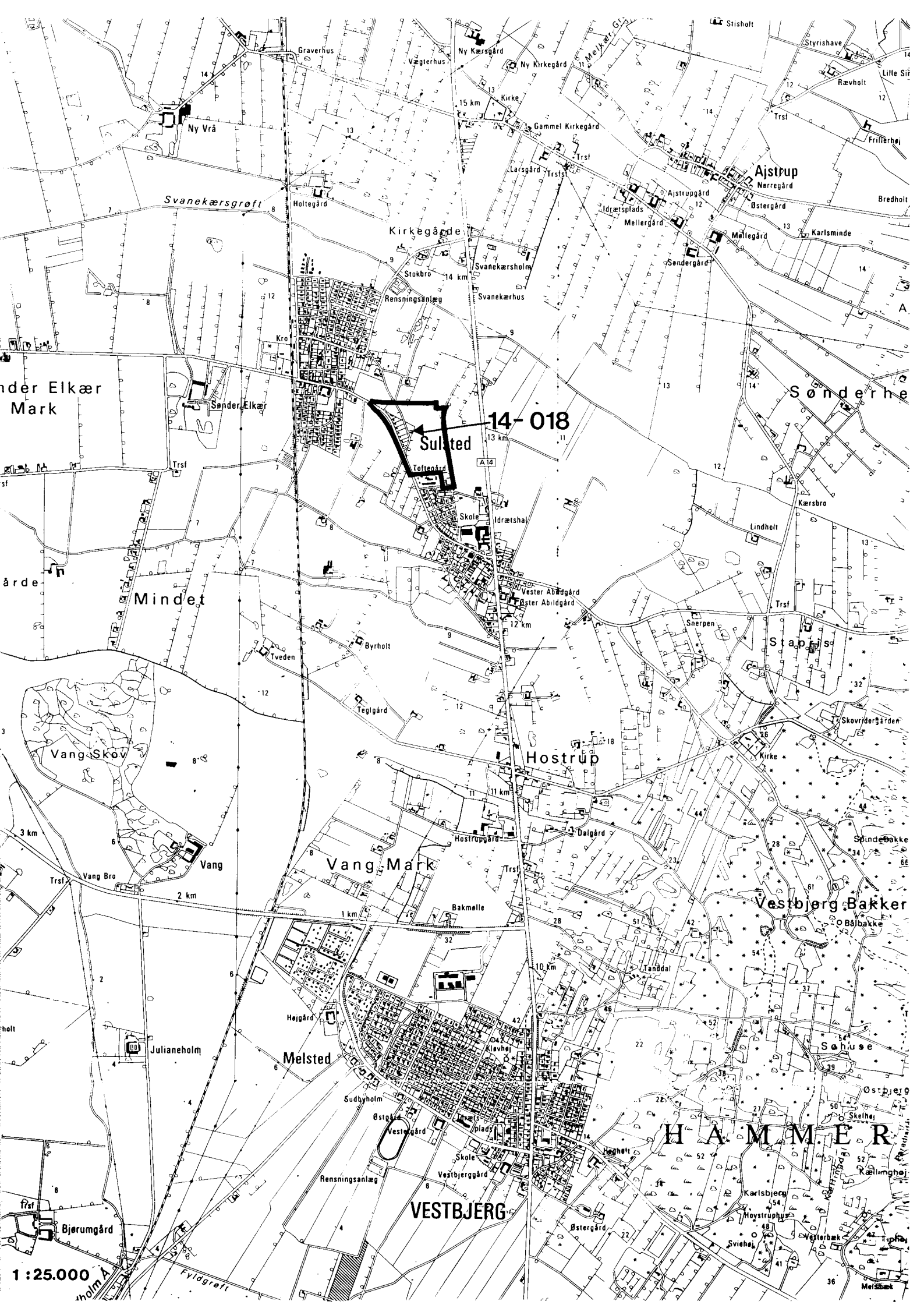
A1

PLEJEHJEM

SIGNATUR:

- LOKALPLANGRÆNSE
- — — — — OMRÅDEGRÆNSE
- ////// EKS. BEBYGGELSE
- ||||| NY BEBYGGELSE
- BEPLANTNINGBÆLTE OG STØJVOLD
- FÆLLES FRIAREALER
- ☁☁☁ TRÆER
- ☁☁☁ LØVFÆLDENDE TRÆER (BEVARINGSVÆRDIGE)
- ➔ VEJADGANG
- STI - 3M
- ||||| STI - 5M

LOKALPLAN 14-018
AALBORG KOMMUNE
 ERHVERVS- OG MILJØFORVALTNINGEN
 BOLIGSEKTIONEN
 MÅL 1: 2000
 DATO 23.5.1990
BILAG NR. 2



Sulsted
14-018

Sønder Elkær
Mark

Mindet

Vang Mark

Hostrup

Melsted

VESTBJERG

H A M M E R

Vestbjerg Bakker

1 : 25.000

holm A

Fyldgrøft

Melstebak