

- for et område kaldet Degnelodden ved Toftvej i Storvorde til boligformål, tæt-lav bebyggelse.



# INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>INDLEDNING</b> .....	<b>4</b>
-------------------------	----------

## **REDEGØRELSE**

Lokalplanens baggrund mv. ....	<b>5</b>
Lokalplanens indhold .....	<b>5</b>
Lokalplanens forhold til anden planlægning .....	<b>5</b>
Miljøvurdering .....	<b>6</b>

## **LOKALPLAN NR. 50.39.06**

1. Lokalplanens formål .....	<b>9</b>
2. Område og zonestatus .....	<b>9</b>
3. Områdets anvendelse .....	<b>9</b>
4. Udstykninger .....	<b>9</b>
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold .....	<b>10</b>
6. Ledningsanlæg .....	<b>10</b>
7. Bebyggelsens omfang og placering .....	<b>10</b>
8. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	<b>11</b>
9. Ubebyggede arealer .....	<b>11</b>
10. Grundejerforening .....	<b>12</b>
11. Betingelse for at ny bebyggelse må tages i brug .....	<b>12</b>
12. Ophævelse af lokalplan .....	<b>12</b>
13. Lokalplanens retsvirkninger .....	<b>12</b>
Vedtagelse .....	<b>13</b>

## **KORTBILAG**

Kortbilag nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning, matrikelkort .....	Mål 1:2.000
Kortbilag nr. 2 - Udstyknings- og bebyggelsesplan .....	Mål 1:2.000
Kortbilag nr. 3 - Veje, stier og fællesareal .....	Mål 1:2.000

## INDLEDNING

### Hvornår skal der udarbejdes en lokalplan?

Af planloven fremgår det, at kommunalbestyrelsen har pligt til at udarbejde en lokalplan,  
- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller  
- inden større byggeri, anlægsarbejde eller udstykning kan sættes i gang.

### Hvad indeholder en lokalplan?

En lokalplan fastlægger bestemmelser for, hvordan nye arealer, nye bygninger, beplantning, veje og stier mv. skal anvendes, placeres og udformes inden for et bestemt område.

En lokalplan består af 2 afsnit, dels **en redegørelse** og dels **lokalplanens bestemmelser**.

I **redegørelsen** er de eksisterende forhold for lokalplanområdet og kommunalbestyrelsens tanker og intentioner for området beskrevet.

Af redegørelsen fremgår ligeledes lokalplanens forhold til anden planlægning, bl.a. region- og kommuneplanlægning.

Desuden kan redegørelsen indeholde en visuel vurdering af lokalplanens indhold i det tilfælde, at bygninger, anlæg mv. placeres i kystnært område.

**Lokalplanens bestemmelser** er bindende, og mere væsentlige afvigelser fra disse bestemmelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Det fremgår bl.a. af lokalplanens retsvirkninger, som er nærmere beskrevet i lokalplanen.

### Offentliggørelse af en lokalplan

En lokalplan, der udsendes første gang, er at betragte som et forslag, der i henhold til reglerne i Planloven skal fremlægges til offentlig debat i mindst 8 uger. I denne periode kan alle fremsende indsigelser, kommentarer, ros og ændringsforslag, som kan være med til at belyse og måske ændre bestemmelserne i lokalplanen.

Når indsigelsesperioden er udløbet, træffer kommunalbestyrelsen beslutning om, hvorvidt indkomne indsigelser og ændringsforslag skal danne grundlag for ændringer i lokalplanforslaget. Når forslaget til lokalplanen herefter er behandlet og endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, sker der offentlig bekendtgørelse herom efter nærmere fastsatte regler.

# REDEGØRELSE



Lokalplanens område er beliggende som vist på kortet herover.

## Lokalplanens baggrund mv.

Denne lokalplan udarbejdes for at udlægge et område kaldet Degnelodden ved Tofthøjvej i Storvorde til boligbebyggelse i form af tæt-lavt byggeri.

Området er byzone og er beliggende inden for kommuneplanens rammeområder til boligformål.

## Lokalplanens indhold

### **Områdets anvendelse**

Området må maksimalt bebygges med 40 boliger i en- og tofamiliehuse.

Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 25. Bebyggelsesplanen skal udformes, så det vil være muligt på et tidspunkt at udstykke området til selvstændige boliger på selvstændige grunde, da dette fremgår af Udstykningsloven.

### **Bebyggelsesforhold**

Bebyggelsen må maksimalt opføres som boliger i 1 etage med mulighed for udnyttelig tagetage.

Materialevalget stilles ret frit, ligesom valget af farver til facader og døre og vinduer er forholdsvis frit.

Ydervægge skal dog opføres af teglsten i det traditionelle murstensformat, og tage skal dækkes med tegl, betontagsten eller tagpap.

Der må ikke anvendes glaserede tagstenstyper.

### **Vej-, sti- og parkeringsforhold**

Områdets interne boligveje udlægges som private fællesveje.

Der skabes stiforbindelse til hovedstien på det gamle jernbaneareal.

I området udlægges et mindre areal til fælles friareal for områdets beboere.

Der skal udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### **Kommuneplanlægningen**

Lokalplanens område er omfattet af lokalplan 50.05.86 fra 1986. Denne lokalplan udlægger området til åben-lav boligbebyggelse. Nærværende lokalplan erstatter lokalplanen fra 1986.

Området har byzonestatus.

### **Regionplanlægning**

Lokalplanområdet er omfattet af kystzoneafgrænsningen. Der er ikke visuel forbindelse til og fra kysten. Lokalplanen udfylder et mindre areal i kanten af det bestående byområde. Det skønnes derfor heller ikke nødvendigt med en visualisering af byggemulighederne inden for lokalplanens område.

### **Jordforurening**

Hvis der under bygge-, anlægs- eller jordarbejde træffes forurening, skal arbejdet standes, og kommunalbestyrelsen underrettes.

Der må foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse med mere.

Eventuelt kan en umiddelbar indsats overfor forureningen være påkrævet.

Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og til jordforureningslovens § 71. Amtsrådet vurderer, om den trufne forurening skal registreres som affaldsdepot.

### **Oplysning om drikkevandsinteresser**

Lokalplanområdet ligger primært i et område med begrænsede drikkevandsinteresser. Den vestligste del af området ligger dog i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Ifølge Regionplan 2005, Retningslinje 6.1.7, skal områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande så vidt muligt friholdes for byudvikling. Endvidere bør der, jfr. Regionplan 2005, tages vidtgående hensyn til grundvandsbeskyttelsen ved realisering af kommuneplanrammer for byudvikling i områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande. Følgende hensyn bør varetages:

Områderne bør så vidt muligt planlægges som grønne områder eller andre former for arealanvendelse, hvor grundvandsforurening er mindst mulig.

I forbindelse med udstykningen bør kommunerne sikre, at områderne friholdes for pesticider gennem et tinglyst forbud mod pesticidanvendelse. Dette kan f.eks. ske gennem frivillige aftaler med de berørte grundejere, så det sikres, at der ikke anvendes gift til bekæmpelse af ukrudt, skadedyr m.v.

Områdets beboere bør informeres om risici ved brug af sprøjtemidler og gødning.

Tekniske anlæg, herunder veje, parkeringsarealer, kloakeringsanlæg, olietanke m.v. bør placeres og udformes, så grundvandsressourcen ikke udsættes for forureningsrisiko. Bl.a.:

- Overfladevand for vej- og parkeringsarealer bør opsamles i kloak.
- Kloakanlæg bør tætningsprøves.
- Olietanke bør etableres overjordisk.
- Der bør ikke anvendes slagge, flyveaske eller forurennet jord i det hele taget i forbindelse med byggeriet.

### **Spildevand**

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan og skal separatkloakeres. Det har imidlertid vist sig, at spildevandsafledningen ikke kan foretages som forudsat i den gældende spildevandsplan. Spildevandsplanen skal derfor ændres, så separat overfladevand afledes mod syd til Sønderkærgrøften via et nyt udløb, mens separat spildevand afledes mod øst til spildevandsledningen i Industrivej.

Overfladevand skal forsinkes til 1 l/s pr. ha. inden for lokalplanområdet, inden afledning til den planlagte offentlige kloak med udledning til Sønderkærgrøften. Spildevand ledes til rensning på Aalborg Renseanlæg Øst.

Der skal udføres væsentlige, offentlige anlægsarbejder, ligesom der kan blive behov for at foretage ekspropriation, inden der kan afledes spildevand fra området. Det må derfor påregnes, at der vil gå minimum 6 måneder fra en beslutning om udbygning af området til der kan ske afledning til den offentlige kloak.

### **Affaldshåndtering**

I områder med tæt-lav bebyggelse bør der som udgangspunkt reserveres areal til etablering af affaldsøer. Ved større bebyggelser bør der som minimum afsættes plads til et opsamlingssted for genanvendelige materialer (eksempelvis glas og papir). Opsamlingen kan ske i kuber, eller, hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt, i underjordiske containere. Ved underjordiske løsninger opnås mindre synlige affaldsløsninger, ligesom støjgenerne mindskes.

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

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Aalborg Kommunes „Regulativ for Dagrenovation“.

### **Miljøvurdering**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3 stk.1 nr. 1, § 4 stk.2 og bilag nr. 2 har kommunalbestyrelsen vurderet, at lokalplanforslaget ikke er omfattet af kravet om en miljøvurdering.

### **Uddybning**

Ifølge lov nr. 316 af 05.05.2004 - Lov om miljøvurdering af planer og programmer - skal planer og programmer, som tilvejebringes af offentlige myndigheder, vurderes med henblik på behovet for en konkret miljøvurdering for den pågældende plan eller det pågældende program.

Ved en indledende screening af dette lokalplanforslag vurderes det, at det ikke er sandsynligt, at lokalplanen vil have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskaber, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

*Dette begrundes med:*

- at planen kun omfatter et mindre område, der siden 1986 har været omfattet af en lokalplan, der udlægger området til åben-lav boligbebyggelse,
- at området er overført til byzone,
- at planændringerne ikke omfatter projekter, der er nævnt i lovens bilag 3 og 4.



# LOKALPLAN

Anmelder:  
Aalborg Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby  
Tlf. 9931 2000

Afgift 1400 kr.

## SEJLFLOD KOMMUNE

### Lokalplan 50.39.06

For et område kaldet Degnelodden ved Tofthøjvej i den østlige del af Storvorde til boligformål

Med hjemmel i lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

#### Afsnit 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- at udlægge lokalplanens område til boligformål, som tæt-lav boligbebyggelse.
- at fastsætte regler for områdets bebyggelse, materialevalg mv.
- at udlægge et mindre fælles friareal i området.

#### Afsnit 2. Område og zonestatus

##### 2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på Kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnummer 21cb Storvorde By, Storvorde, samt alle parceller, der efter den 1. november 2006 udstykkes fra den nævnte ejendom inden for lokalplanens område. *Området er allerede i byzone.*

#### Afsnit 3. Områdets anvendelse

##### 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, nærmere bestemt til tæt-lav boligbebyggelse.

##### 3.2

Bebyggelsen må kun opføres som tofamiliehuse. Antallet af boliger må ikke overstige 40.

##### 3.3

Inden for området må opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m<sup>2</sup> bebygget areal.

#### Afsnit 4. Udstykninger

##### 4.1

Udstykning af området må foretages, så brugsarealerne vist på kortbilag nr. 2 udstykkes til selvstændige ejendomme.

##### 4.2

Mindstegrundstørrelsen for udstykning til boliger er 350 m<sup>2</sup>.

##### 4.3

Yderligere udstykning inden for lokalplanområdet må ikke finde sted.

## **Afsnit 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold**

### **5.1**

Vejadgang til området skal ske fra Toftvej via en rundkørsel i overensstemmelse med princippet vist på Kortbilag nr. 3.

### **5.2**

Der udlægges areal til følgende nye veje med retning og beliggenhed som vist på Kortbilag nr. 3:

Stamvejen A-B i en bredde af min. 10 m med tilslutning til rundkørslen.

Boligvejene B-C, B-D, D-E, E-F-G og F-D i en bredde af min. 8 m.

Ved vejtilslutninger og skarpe sving skal der på de tilstødende grunde sikres oversigtsarealer efter kommunalbestyrelsens anvisninger.

### **5.3**

Der udlægges areal til stien H-E i en bredde af min. 3 m.

### **5.4**

Der skal udlægges areal til parkering svarende til 2 parkeringspladser pr. bolig inden for området.

## **Afsnit 6. Ledningsanlæg**

### **6.1**

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

### **6.2**

I forbindelse med byggemodninger etableres mulighed for tilslutning til TV-signaler, således at efterfølgende opgravning undgås.

### **6.3**

Nye ejendomme i lokalplanområdet skal tilsluttes følgende forsyningsselskaber:

Vand:	Ejendommene skal være tilsluttet Storvorde Vandværk
El:	Ejendommene skal være tilsluttet Energi Nord (H.E.F.)
Varme:	Ejendommene skal være tilsluttet Naturgas Midt-Nord
Fællesantenne:	Båndbyens Fællesantenne.

## **Afsnit 7. Bebyggelsens omfang og placering**

### **7.1**

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet under et må ikke overstige 25. For den enkelte ejendom, der udstykkes fra lokalplanområdet, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40.

### **7.2**

Ny bebyggelse må højst opføres i 1 etage med mulighed for indretning af udnyttelig tagetage.

Facadehøjden til sådan bebyggelse må ikke overstige 4 m og bygningshøjden må ikke overstige 7½ m. For bygninger, der udføres med ensidig taghældning, må facadehøjden ikke overstige 6 m.

Bygningshøjder måles fra naturligt terræn eller fra en af kommunalbestyrelsen fastsat niveauplan jf. bygningsreglementet. Facadehøjder måles fra naturligt terræn til udvendig skæring mellem ydervæg og udvendig tagflade.

### **7.3**

Tage på beboelsesbygninger skal gives en hældning mellem 5 og 45 grader. Garager, carporte og udhuse må udføres med flade tage.

## **Afsnit 8. Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **8.1**

Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

### **8.2**

Til udvendige bygningssider på boliger, garager og carporte må kun anvendes følgende materialer og farver:

- murværk i teglmaterialets naturlige farve eller som pudset eller vandskuret mur,
- facadebeklædning af plane facadematerialer,
- kobber, zink og glas,
- beton, letbeton og porebeton,
- træ som beklædning i form af brædder og lister, men ikke som fuldtømmer.

### **8.3**

Farver på pudsede og vandskurede overflader skal holdes inden for jordfarveskalaen. Øvrige farver må dog anvendes som pastelfarver. Til døre og vinduer er der frit farvevalg.

Træ skal enten fremstå med træets naturlige overflade eller malet med dækkende træbeskyttelse i farver inden for jordfarveskalaen, herunder sort eller hvid farve.

### **8.4**

Tagflader må kun dækkes med et af følgende materialer: Matte tegl (med en glansgrad under 20), beton-tagsten, skifermaterialer, cementbaserede bølgeplader og tagpap. Glas må endvidere forekomme i forbindelse med ovenlys og solfangere.

### **8.5**

På bygninger inden for lokalplanens område må der ikke opsættes udvendige antenner og parabler. Endvidere må disse ikke monteres på anlæg, så de kommer mere end 3 m over terræn, målt til overkant.

## **Afsnit 9. Ubebyggede arealer**

### **9.1**

Ubebyggede arealer skal gives et ordentligt udseende.

### **9.2**

Campingvogne, kølbåde og biler uden nummerplader må ikke opstilles på ejendommene.

### **9.3**

Udendørs oplag må kun have et beskedent omfang og skal finde sted inden for tæt hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

### **9.4**

Hegn i skel mod nabo, vej og sti må kun udføres som levende hegn. Plantning (placering) og vedligeholdelse skal ske efter reglerne i Hegnsloven.

### **9.5**

Der udlægges et fælles opholdsareal svarende til mindst 10% af grundens areal. Arealet skal være sammenhængende og skal være egnet til leg og ophold. Små arealer, der hver er mindre end 100 m<sup>2</sup>, kan ikke medregnes til de 10% af grundarealet.

### **9.6**

Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m. Inden for lokalplanens område i øvrigt må der ikke ske terrænreguleringer ud over  $\pm 0,4$  m i forhold til det eksisterende terræn.

### **9.7**

Til hver bolig ved tæt-lav bebyggelse udlægges der areal til 2 P-pladser pr. bolig.

### **9.8**

Parkeringsarealerne skal gives et ensartet præg inden for hele lokalplanområdet. Det betyder, at der skal vælges befæstning af samme type, farve og materialer til parkeringsarealer i hele bebyggelsen. Eventuelle carporte, garager og redskabsskure skal ligeledes være ens inden for hele området. Dette gælder også ved senere udstykning af arealet.

### **9.9**

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

## **Afsnit 10. Grundejerforening**

### **10.1**

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanenes område.

### **10.2**

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg og stier. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder etablering og vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger.

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

### **10.3**

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Aalborg Kommune.

### **10.4**

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Aalborg Kommune kræver det.

## **Afsnit 11. Betingelser for at ny bebyggelse må tages i brug**

### **11.1**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning, jf. planbestemmelse 6.3.

### **11.2**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det separatkloakerede kloaksystem efter Aalborg Kommunes anvisninger.

### **11.3.**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før ejendommens ubebyggede arealer, herunder opholdsarealet er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens punkt 9.1-9.6

### **11.4**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering i overensstemmelse med lokalplanens punkt 9.7-9.8.

## **Afsnit 12. Ophævelse af lokalplan**

### **12.1**

Med Aalborg Byråds offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan ophæves lokalplan 50.05.86, tinglyst den 14.11.1986, i sin helhed.

## Afsnit 13. Lokalplanens retsvirkninger

### *Lokalplanens midlertidige retsvirkninger*

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, jf. planlovens § 17, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en forgribelse af den endelige plans indhold. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der evt. efter planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at planen er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der er tale om et mindre byggeri.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra tidspunktet for fremlæggelsen af lokalplanforslaget til lokalplanen er vedtaget endeligt. Dog højst i et år fra fremlæggelsesdatoen.

### *Lokalplanens blivende retsvirkninger*

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Lov om planlægning § 18, kun udstykkes, bebygges og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplan medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, byggearbejder mv., som er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan – i henhold til planlovens § 19, stk. 1 – meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

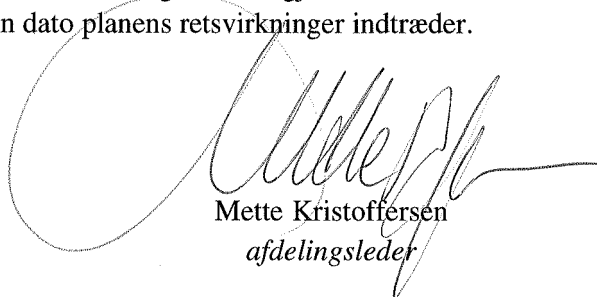
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. planlovens § 18.

Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

## Vedtagelse

Lokalplan 50.39.06 er endeligt vedtaget af Aalborg Byråd den 10. marts 2008

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 17. marts 2008 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.



Mette Kristoffersen  
afdelingsleder

\*\*\* \* \*\*\*

Side: 17

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Aalborg

Akt.nr.:

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

76\_BT-A\_674

Påtegning på byrde

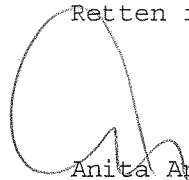
Vedrørende matr.nr. 21 CB, Storvorde By, Storvorde

Ejendomsejer: Vendia Huset A/S

Lyst første gang den: 08.04.2008 under nr. 22647

Senest ændret den : 08.04.2008 under nr. 22647

Retten i Aalborg den 23.04.2008



Anita Andersen



Matrikelkort Mål 1:2.000

●●●●●●●● Lokalplanområdets afgrænsning



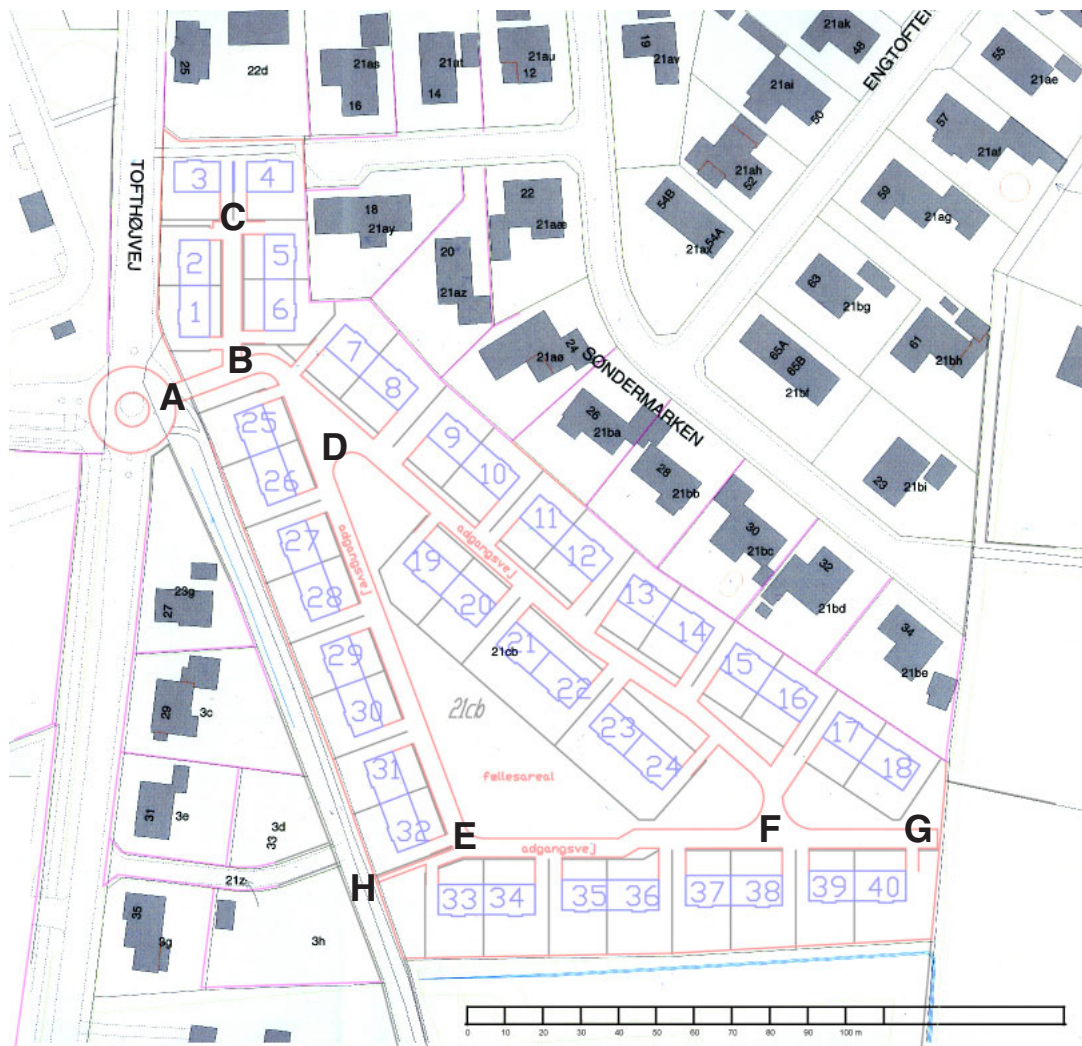


Bebyggelsesplan for 40 boliger i en - og tofamiliehuse som fritliggende parcelhuse

Mål 1:2.000

••••• Lokalplanområdets afgrænsning





## Veje, stier og fællesareal

Mål 1:2.000

