



LOKALPLAN 05-062

BOLIGER, SOLBYEN OG BUNDGÅRDSVEJ,
HASSERIS



AALBORG KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
SEPTEMBER 2005

Nærmere oplysninger

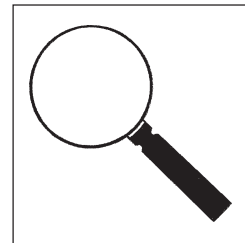
Aalborg Kommune,
Teknisk Forvaltning,
Stigsborg Brygge 5, Postboks 219,
9400 Nørresundby
Tlf. 9931 2000

Forsidebilledet viser en del af rækkehusbebyggelsen i Solbyen

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 05-062

Boliger, Solbyen og Bundgårdsvej, Hasseris



Vejledning

Hvad er en lokalplan?	5
-----------------------------	---

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	7
Lokalplanområdet	8
Miljømæssig bevaringsværdi	8
Lokalplanområdets omgivelser	8
Arkitekturvejledning	9
Arkitekturen i Solbyen	9
Arkitekturen for Bundgårdsvej 27-47	12
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	13
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	14
Servitutter	15

Lokalplanbestemmelser

Indledning	17
1. Formål	18
2. Område og zonestatus	18
3. Arealanvendelse	18
4. Udstykning	19
5. Bebyggelsens placering og omfang	19
6. Bebyggelsens udseende	20
Solbyen	22
Bundgårdsvej	26
7. Ubebyggede arealer	28
8. Veje, stier og parkering	28
9. Tekniske anlæg	29
10. Miljø	29
11. Grundejerforening	29
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	29
13. Lokalplan	29
14. Servitutter	29
15. Retsvirkninger	30
Vedtagelse	31
Tinglysning	32

Bilag

Erhvervskategorier, Bilag A *	33
Støj fra erhverv, Bilag B *	35
Støj fra trafik, Bilag C *	37
Parkeringsnormer, Bilag F *	39

Matrikelkort,	Bilag 1
Arealanvendelse,	Bilag 2

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område. Lokalplanen består af:

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Planbestemmelserne, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne og er således ikke bindende.

Bilag:

Matrikelkort, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel.

Arealanvendelseskort, der viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende.

Øvrige bilag. Lokalplanen indeholder herudover følgende bilag: Erhvervskategorier, Støj fra erhverv, Støj fra trafik, Parkeringsnormer, som uddyber eller illustrerer lokalplanbestemmelserne.

Hvornår laves der lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har *ret* til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

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 bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens 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.

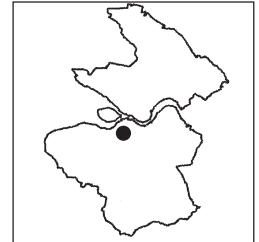
Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Redegørelse Lokalplan 05-062

Boliger, Solbyen og Bundgårdsvej, Hasseris



Lokalplanområdets afgrænsning, mål ca. 1:3000. Luftfoto optaget 1999.

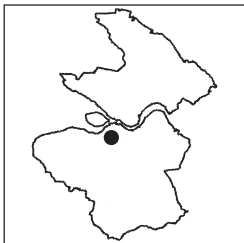
Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanens formål er først og fremmest at fastholde området til boligformål og at sikre stedets særlige ensartethed og høje arkitektoniske standard.

Området er fuldt udbygget, og lokalplanen giver ikke mulighed for at bygge flere boliger. Lokalplanen er udarbejdet efter ønske fra Solbyens Ejer-

lav samt et ønske om at stramme op for den del, der er omfattet af kvarter 2 i den eksisterende lokalplan 05-037.

Områdets huse er ved at have en alder, hvor større renoveringsaktiviteter må påregnes, og derfor skal der være et styringsgrundlag som sikrer, at ombyg-



Redegørelse

Lokalplan 05-062

Boliger, Solbyen og Bundgårdsvej, Hasseris

ninger m.v. sker på en måde, der respekterer helheden i kvarteret samt respekterer den enkelte bygnings arkitektur. For den del af Bundgårdsvej, der er med i lokalplanen, er der nogle af boligerne, som er små i forhold til en nutidig boligstandard, og flere af rækkehusene er derfor udvidet mod syd. Der vil for Bundgårdsvej være enkelte steder, hvor der er givet mulighed for en mindre tilbygning.

Lokalplanområdet

Området er beliggende midt i et boligområde i Hasseris ved kridtgraven, Svalegårdsvej, Bundgårdsvej og Thorvaldsensvej. Området anvendes til boligformål og består af en rækkehusbebyggelse, der er opført fra 1948 og frem.

Området har et værdifuldt stinet, der forbinder rækkehusbebyggelsen med det omkringliggende gadenet og de rekreative områder.

Flere træer i området samt et beplantningsbælte er bevaringsværdige.

Det samlede areal er ca. 38.000 m² og ligger i byzone.



Billedet viser rækkehusbebyggelsen i delområde 3, der med de store tage, vindueshuller og kviste giver en helhed og rytme til området.

Miljømæssig bevaringsværdi

Aalborg kommune har registreret alle bevaringsværdige bygninger fra før 1940 i kommunens kommuneatlas. Den del af Solbyen, der er beliggende i lokalplanområdet, er opført efter 1940, hvilket betyder at bebyggelsens bevaringsværdi ikke er blevet registreret. Der er imidlertid ingen tvivl om, at bebyggelsen er bevaringsværdig, og at stedets særlige homogenitet bør bevares for eftertiden. Solbyen har som helhed en høj miljømæssig værdi, idet de tilstødende omgivelser spiller smukt sammen med den enkelte bygnings udtryk. Her tænkes på haver, friarealer, landskabstræk, såvel som de tilstødende bygninger, der alle vurderes som arkitektoniske træk, der relaterer sig til bygningerne.

Solbyen som helhed vurderes til en miljømæssig bevaringsværdi på 3.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet er beliggende i en blandet bebyggelse i Hasseris, med villaer, etageboliger, erhverv og rækkehuse. Nord for området ligger kridtgraven samt en større villabebyggelse. Kridtgraven er et smukt rekreativt åndehul for børn og voksne i alle aldre. Et mindre stisystem forbinder Solbyen med kridtgraven. Øst for Solbyen ligger en blandet bebyggelse af mindre erhverv, villaer og etageboliger. Syd for Bundgårdsvej ligger Svalegårdsvej, der er en vigtig trafikåre og som forbinder Hasseris og Mølholm. Syd for Svalegårdsvej ligger et stort parcelhusområde samt etageboliger. Vest for området ligger der nogle ens fine, hvide enfamilieboliger på åbne grønne arealer.

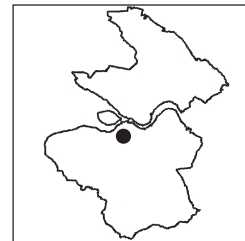
Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal være med til at fastholde området til beboelse samt sikre de arkitektoniske værdier, der kendetegner og skaber helhed for bebyggelsen.

Lokalplanen skal ligeledes sikre, at det grønne areal

Redegørelse Lokalplan 05-062

Boliger, Solbyen og Bundgårdsvej, Hasseris



Billedet viser den homogene bebyggelse langs Støjbergsvej, med de skarpe frontespicer, der giver en smuk rytme til rækkehusbebyggelsen.

ud mod kridtgraven og de grønne stier, der binder området sammen, bevares for eftertiden.

Arkitekturvejledning

Lokalplanens primære formål er at bevare Solbyens og Bundgårdsvejs rækkehusbebyggelse, som er opført i en ensartet stil og med gedigne materialer, der kendetegner og skaber helhed for området. Derfor er der fastlagt detaljerede bestemmelser for bebyggelsens udseende. Lokalplanens bestemmelsesdel indeholder de regler, som er bindende for grundejerne. Imidlertid er der nogle forhold, som det ikke er hensigtsmæssigt eller muligt at regulere i lokalplanens bindende bestemmelser. Disse forhold er medtaget her i redegørelsen som en arkitekturvejledning, der supplerer og forklarer lokalplanens bestemmelser. Vejledningen er, som navnet indikerer blot en vejledning i typiske arkitektoniske træk for

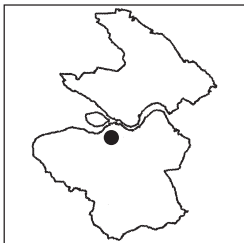
bebyggelsen, som man kan søge inspiration i ved renoveringer og ombygninger.

Arkitekturvejledningen er udarbejdet i samarbejde med Solbyens Ejerlav, der har arbejdet på at gennemføre en bevidst bevarende arkitekturpolitik for ejendommene i ejerlavet.

For Bundgårdsvej er der i samarbejde med beboerne blevet udarbejdet retningslinier for bebyggelsen, for at bevare bebyggelsens karakteristiske træk og for at give mulighed for en mindre tilbygning på Bundgårdsvej 31-39.

Arkitekturen i Solbyen

Solbyens huse er bygget som fine velproportionerede rækkehuse i røde sten og med røde tegltage. Den første etape blev tegnet i 1946 af arkitekterne



Redegørelse

Lokalplan 05-062

Boliger, Solbyen og Bundgårdsvej, Hasseris

maa Vilhelm Bøgh & Niels Sørensen, og de efterfølgende byggerier der fulgte efter, blev opført i den samme stil, tegnet af bl.a. Vilhelm Bøgh.

Helheden og kvaliteten i kvarteret skyldes ensartetheden, både i det overordnede bygningsudtryk, placeringen på grunden, farver og materialer samt i de enkelte detaljer ved byggeriet. Den nedenstående vejledning beskriver detaljerne i byggeriet. Detaljerne synes måske uvæsentlige for den enkelte grundejer, men de er vigtige for helheden i kvarteret.

Forbehold

I det nedenstående er der anvist vejledende retningslinier om forskellige bygningsdetaljer. Vejledningen erstatter ikke en byggeteknisk rådgivning. Ejere må selv søge fornøden byggefaglig ekspertise i forbindelse med ombygninger og renoveringer.

Når der nævnes bestemte fabrikater på produkter, f.eks. klinker og lamper er det fordi Solbyens Ejerlav anbefaler det pågældende fabrikat af hensyn til ensartetheden i kvarteret. Ejerlavet havde ved lokalplanens udarbejdelse nedsat et udvalg, der skulle afklare og beskrive de detaljerede retningslinier for byggeriet. Derfor er disse indført i arkitekturvejledningen som anbefalinger fra Ejerlavet. Der er ikke tale om en kvalitetsmæssig "blåstempling" af bestemte produkter, blot en angivelse af det ønskede udseende i bebyggelsens detaljer. Aalborg Kommune må ikke og ønsker ikke at anbefale navngivne byggeprodukter, og derfor indeholder hverken lokalplanens bestemmelser eller denne vejledning sådanne anbefalinger fra kommunen.

Facader

Husene er bygget i rød tegl i krydsforbandt og fuget med en tilbagetrukket fuge. Opmuringen i krydsforbandt giver en rolig og homogen facade. Husene må ikke pudses eller vandskures, og ved udskiftning af fuger, skal de udføres med tilbageliggende fuger. Denne fuge lader stenene træde frem i et reliefmønster og giver facaden liv.

Der er bindende bestemmelser herom i lokalplanen.

Tage

Lokalplanen foreskriver at tagene skal fremstå i rød vingetegl, som husene oprindeligt er opført med.

Lokalplanen har bestemmelser om tagmaterialet, men ikke om fabrikat eller oplægningmetode.

Kviste

Firkantede kviste skal bevares i oprindelig bredde med hvidmalet vandret, profilbræddebeklædning og flunker af umalet zink. Kviste mod forhaven må ikke erstattes af franske altaner.

Trekantede kviste mod baghaven skal bevares med lodret, hvidmalet træbeklædning og rødt vingetegl.

Lokalplanen har bindende bestemmelser om kvistes udformning og materialer.

Udhæng, stern, spær mv.

Alle udhæng, stjerne og synlige spærdele skal fremstå af træ, der skal males med en dækkende hvid maling.

Lokalplanen har bindende bestemmelser herom.

Tagrender og nedløbsrør

Tagrender og nedløbsrør er udført i zink. Når disse engang skal udskiftes, er det vigtigt for helheden i byggeriet, at de udskiftes til nye zink-tagrender, og ikke f.eks. plastic eller kobber, der er fremmede for byggestilen. Oprindeligt har bygningerne haft nedløbsrør med svanehalse og bløde bøjninger. Solbyens ejerlav anbefaler, at tagrender og nedløb skal vælges med svanehalse og bløde bøjninger, frem for de gængse modeller, der samles i knæk.

Lokalplanen har bindende bestemmelser herom.

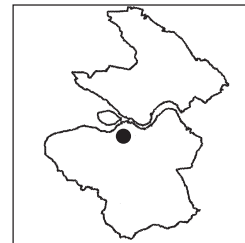
Skorstene

Skorstenene er et vigtigt arkitektonisk element, der understreger bygningens funktion samt visuelt bry-

Redegørelse

Lokalplan 05-062

Boliger, Solbyen og Bundgårdsvej, Hasseris



der tagryggene med en ensartet rytme. Skorstene skal bevares, som de fremstår i dag. Solbyens Ejerlav anbefaler, at skorstenen forsynes med allikerist, og at skorstenen ikke bør forsegles.

Lokalplanen har bindende bestemmelser om skorstenes udseende.

Vinduer

Bebyggelsen i Solbyen er bygget over flere omgange, og det afspejler sig bl.a. i valget af vinduer til bebyggelsen. Vinduernes stolpeopdeling er fx forskellige. I lokalplanens bestemmelsesdel er Solbyen inddelt i delområder, der har hver sine karakteristika. Herunder findes bindende bestemmelser om, hvilke vinduestyper, der skal vælges i de enkelte delområder.

Fælles for alle vinduer er, at de skal være udført af træ malet med en dækkende hvid maling, og at vinduer ikke må være blandede eller tonede.

Døre

Bebyggelsens døre er som vinduerne forskellige i delområderne. Fælles for alle dørene er, at dørene eller rammerne til dørene skal være udført af træ og malet med en dækkende hvid maling.

Der er bestemmelser herom for hvert delområde i lokalplanen.

Indgangsparti

Den oprindelige udformning af adgangstrappe skal bevares. Trappens trin skal fremstå med gule klinker og gelænderet skal være af hvidmalet flad- eller rundjern. Solbyens Ejerlav anbefaler at trapperne belægges med klinker fx gule Hasleklinker, eller lignende i samme størrelse.

Lokalplanen har bindende bestemmelser om gelænderets og trappernes udseende.

Skure, garager og udhuse

Der kan ikke opføres skure, garager og udhuse på



Bebyggelsen i Solbyen har som helhed en miljømæssig bevaringsværdi på 3.

pacellerne, med undtagelse af et 3 m² skur op ad bagerste skel i baghaven.

Lokalplanen har bindende bestemmelser herom.

Belysning

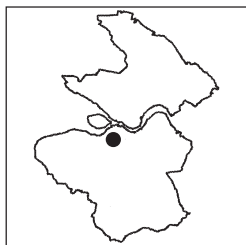
Over indgangspartiet har der, i område 1 og 2, oprindeligt hængt kugleformede lamper i opalhvidt glas. Så vidt muligt skal disse typer lamper fortsat anvendes. Imidlertid er den kugleformede lampe en gammel type, og den kan være vanskelig at finde i dag. Derfor anbefaler Solbyens Ejerlav, at man vælger en gråmalet "Albertslundlampe", hvis ikke den originale lampe kan repareres eller erstattes.

Lokalplanen har bindende bestemmelser om lampens placering, men ikke om typen på lamperne.

Skiltning og postkasser

De originale husnumre i bebyggelsen har været udført i blåmalieret metal. Det anbefales, at man fortsat anvender denne gamle type husnummer-skiltning, størrelsen er 11x14 cm.

Solbyens ejerlav anbefaler, at man anvender brevkasse i døren. Alternativt bør man vælge postkasser, hvis type og placering på grunden er ens inden for en husrække.



Redegørelse

Lokalplan 05-062

Boliger, Solbyen og Bundgårdsvej, Hasseris

Lokalplanen har ingen bindende bestemmelser om postkasser og husnummerskilte.

Forhaver

Forhaverne er en vigtig del af Solbyens "ansigt" udadtil. Forhaverne skal have et grønt præg og omfanget af belægning må ikke overstige halvdelen af forhavernes areal. Belægning i forhaven må ikke bestå af asfalt eller ubrudt flisebelægning. Afgrænsning mod nabogrund skal være grøn hæk, evt. kombineret med en lav stensætning mod fortovet. Der må ikke opsættes hegn/stakit mod fortovet, ligesom grænsen mod fortovet ikke må fremstå ubrudt.

Der er bindende bestemmelser herom i lokalplanen.

Træer

Beplantning på egen grund må ikke være til gene for naboer med hensyn til lys- og skyggeforhold. Lokalplanen har bindende bestemmelser om beplantning med hensyn til højde og afstand til naboskel.

I området findes der flere bevaringsværdige træer samt et beplantningsbælte langs Bundgårdsvej, se Bilag 2.

Fælles stier og opholdsarealer

Stierne er et værdifuldt element, der binder bebyggelsen sammen og forbinder rækkehusene med de omkringliggende områder.

Den åbne og grønne karakter ud mod Svalegårdsvej er karakteristisk for de gennemgående veje i Hasseris.

Lokalplanbestemmelserne sikrer de grønne arealer og det eksisterende stinet.

Arkitekturen for Bundgårdsvej 27-47

Bundgårdsvej 27-47 er tre typer rækkehuse opført i perioden 1956-1963 af arkitekterne C. F. Hansen og

Arne Hoff Møller. Rækkehusene på Bundgårdsvej er mere forskellige i deres udtryk end Solbyen. Helheden og kvaliteten på Bundgårdsvej ses i ensartetheden i de overordnede bygningsudtryk, materialer og i de enkelte detaljer, der går igen i de forskellige typer. Detaljerne synes måske uvæsentlige for den enkelte grundejer, men de er vigtige for helheden i kvarteret.

Facader

Husene er opført i røde tegl i krydsforbandt med tilbagertrukket fuge. Husene må ikke pudses eller vandskures og fugerne skal ved udskiftning udføres med tilbageliggende fuger.

Der er bindende bestemmelser herom i lokalplanen.

Tage

Tagene skal fremstå med rødt vingetegl, som husene oprindeligt er opført med.

Lokalplanen har bindende bestemmelser om tagmaterialet.

Kviste

Der kan isættes én kvist i taget mod baghaven. Kvisten skal udføres i umalet zink på front og på flunker.

Lokalplanen har bindende bestemmelser herom.

Udhæng, stern, spær m.m.

Alle udhæng, sterne og synlige spærdele skal være af træ, som skal males i en dækkende maling.

Lokalplanen har bindende bestemmelser herom.

Tagrender og nedløbsrør

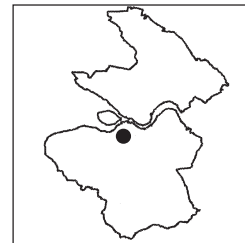
Tagrender og nedløbsrør skal fremstå i zink. Ved udskiftning er det vigtigt for helheden i bebyggelsen, at de udskiftes til zink og ikke f.eks kobber eller plastik, der er fremmed for byggestilen.

Der er bindende bestemmelser herom i lokalplanen.

Redegørelse

Lokalplan 05-062

Boliger, Solbyen og Bundgårdsvej, Hasseris



Områdets rekreative friarealer afgrænses dramatisk mod nord af kridtgravens bratte skråninger.

Vinduer

Bebyggelsen på Bundgårdsvej er bygget af flere omgange, hvilket afspejler sig bl.a. i vinduernes udformning. Fælles for alle husene er, at vinduerne skal være udført af træ malet med en dækkende hvid maling, og at vinduerne ikke må være blændede eller tonede.

I lokalplanens bestemmelser er Bundgårdsvej opdelt efter hustyper, der har hver sine karakteristika. Herunder findes bindende bestemmelser om hvilke vinduestyper, der skal vælges til de enkelte huse.

Lokalplanen har bindende bestemmelser herom.

Døre

Bebyggelsens døre er som vinduerne forskellige i de 3 typer rækkehuse. Dørene er med tiden blevet udskiftet til uoriginale døre, men fælles for dem alle er, at de skal være udført af træ malet i en dækkende hvid maling.

Der er bindende bestemmelser herom i lokalplanen.

Indgangspartier

For de huse der har adgangstrappe, skal den oprindelige udformning bevares. Trappens trin med gule klinker og det hvidmalede gelænder skal bevares.

Lokalplanen har bindende bestemmelser herom.

Skure, garager og udhuse

Der kan ikke opføres skure, garager og udhuse på pacellerne, med undtagelse af et 3 m² skur op ad bagerste skel i baghaven.

Lokalplanen har bindende bestemmelser herom.

Garager

Garagerne er oprindelig træporte malet med en dækkende maling i sort/brun, men der gives mulighed for både hvid og sort malede porte.

Lokalplanen har bindende bestemmelser herom.

Forhaver

Forhaverne er en vigtig del af miljøet langs Bundgårdsvej, idet her ikke findes fortov. Forhaverne skal have et grønt præg og omfanget af belægning skal begrænses. Der må ikke opsættes levende eller fast hegn mellem forhaverne eller ud mod vejen.

Der er bindende bestemmelser herom i lokalplanen.

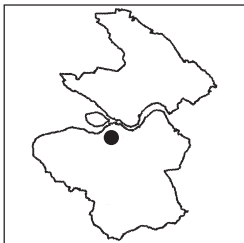
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Forholdet til kysten

Lokalplanens område er beliggende inden for kystnærhedszonen, der er defineret som et 3 km bredt bælte langs de danske kyster. Ifølge planloven skal der redegøres for, hvordan planlagte bebyggelser og anlæg i denne zone vil kunne påvirke kysten visuelt. Området mellem lokalplanområdet og fjorden er allerede udbygget, og idet lokalplanområdets bebyggelse ikke er højere end naboomgivelserne, vil der ikke ske ændringer i det eksisterende miljø, der påvirker kysten visuelt.

Kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet bebyggelsesprocenterne er hævet pga. større udnyttelse af eksisterende boliger.



Redegørelse

Lokalplan 05-062

Boliger, Solbyen og Bundgårdsvej, Hasseris

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Lokalplan 05-037

Lokalplanens område er omfattet af lokalplan 05-037 for Hasseris Villaby. Lokalplan 05-037 ophæves for den del af lokalplanens kvarter 2, der er omfattet af lokalplan 05-062. Hovedsigtet med den nye plan er identisk med den gamle lokalplan, men den nye plan er mere detaljeret og konkret mht. byggemuligheder og restriktioner for byggeriet end den gamle plan var.

Skole og institutioner

Gl. Hasseris Skole og Stolpdalsskolen ligger henholdsvis 1 km sydvest og 1 km sydøst for lokalplanområdet. I det omkringliggende område er der flere daginstitutioner samt dagpleje.

Kollektiv trafik

Området betjenes af flere busser inden for en kort afstand på henholdsvis Svalegårdsvej, Hasserisvej og Strøbyergsvej.

Miljøforhold

Opvarmning

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning.

Grundvand

Der stilles ikke særlige krav til sikring af grundvand i forbindelse med fremtidig anvendelse af området til boligformål m.v.

Kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan. Området er fælleskloakeret, og spildevand ledes til Renseanlæg Vest. Under kraftig regn udledes opspædt spildevand via Svanholm-grøften til Limfjorden.

Inden for lokalplanområdet forefindes der offentlige kloakledninger, der forventes at skulle saneres

inden for de kommende 15 år.

Jordforurening

Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er sket forurening af jorden.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens tekniske forvaltning underrettes. Amtsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens §21 og jordforureningslovens §71.

Renovation

Renovation skal opsamles i henhold til Aalborg Kommunes affaldsregulativ, se internetadressen: www.skidt.dk.

Trafikstøj

Ved opførelse af ny bebyggelse skal det sikres, at støjniveauet fra trafik ikke overstiger 30 dB(A) i sove- og opholdsrum.

På udendørs opholdsarealer til bebyggelsen må støjniveauet fra trafik ikke overstige 55 dB(A).

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Politiet:

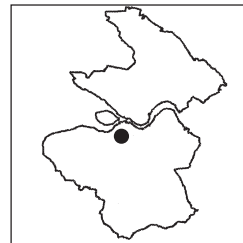
Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig 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.

Redegørelse Lokalplan 05-062

Boliger, Solbyen og Bundgårdsvej, Hasseris



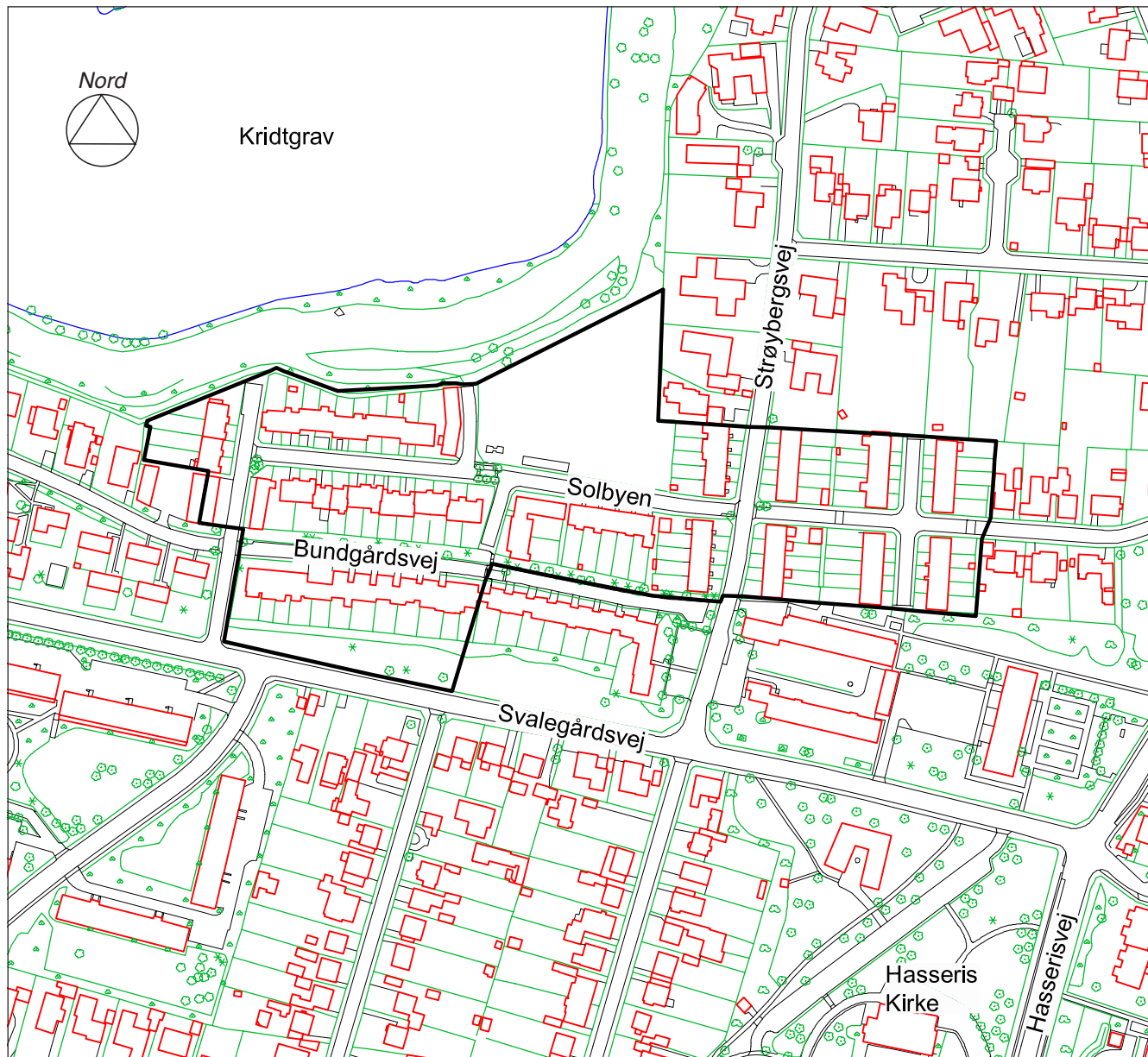
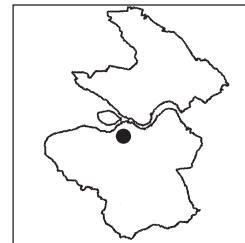
Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, forinden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Planbestemmelser

Lokalplan 05-062

Boliger, Solbyen og Bundgårdsvej, Hasseris

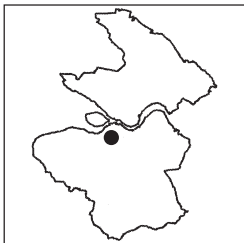


Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:3.000.

Indledning

Lokalplanens bestemmelser er bindende og tinglyses på de ejendomme, der omfattes af 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.



Planbestemmelser

Lokalplan 05-062

Boliger, Solbyen og Bundgårdsvej, Hasseris

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

1.1

at området fortsat kan anvendes til boliger i form af rækkehusbebyggelse,

1.2

at de arkitektoniske værdier, der kendetegner og skaber helhed i området bevares,

1.3

at bebyggelsens særlige grønne karakter bevares herunder at de grønne friarealer bevares til fælles leg, ophold og fritidsaktiviteter, og at det fælles grønne stinet der binder området sammen bevares,

1.4

at bebyggelsen kan genopføres i sin nuværende form efter brand, stormskade e.a., og

1.5

at boligtætheden ikke øges.

2. Område og zonestatus

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Aalborg Ladegård, Hasseris

1 ao, 1 ck, 1 cl, 1 cm, 1 cn, 1 co, 1 cp, 1 cq, 1 cr, 1 cs, 1 ct, 1 cu, 1 cv, 1 cx, 1 cy, 1 cz, 1 cæ, 1 cø, 1 da, 1 db, 1 dc, 1 de, 1 df, 1 dg, 1 dh, 1 di, 1 dk, 1 dl, 1 dm, 1 dn, 1 do, 1 dp, 1 dq, 1 dr, 1 ds, 1 dt, 1 du, 1 dv, 1 dx, 1 dy, 1 dz, 1 ed, 1 ef, 1 eg, 1 eh, 1 ei, 1 ek, 1 el, 1 em, 1 es, 1 et, 1 ev, 1 ex, 1 ey, 1 ez, 1 eæ, 1 eø, 1 fa, 1 fb, 1 fc, 1 fd, 1 fe, 1 fg, 1 fh, 1 fi, 1 fm, 1 fn, 1 fo, 1 fp, 1 fq, 1 fr, 1 fs, 1 ft, 1 fu, 1 fv, 1 fx, 1 fy, 1 fz, 1 fæ, 1 fø, 1 ga, 1 gb, 1 hi, 1 hk, 1 hm, 1 hn, 1 ho, 25 bf,

25 bg, 25 bh, 25 bi, 25 bk, 25 bp, 25 br, 25 bs, 25 bt, 25 bu, 25 bv, 25 bx, 25 by, 25 bz, 25 c, 25 h, 25 i, 27 c, 27 d og del af offentlig vejareal "x", samt alle parceller, der efter den 5.01.2005 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Opdeling i delområder

Området opdeles i delområderne 1, 2, 3, 4, 5 og 6 som vist på Bilag 1, Matrikelkort, og Bilag 2, Arealanvendelse.

2.3 Zoneforhold

Området er beliggende i byzone.

3. Arealanvendelse

3.1 Delområde 1, 2, 3, 4 og 5

Områderne må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav rækkehusbebyggelse.

Der kan inden for den enkelte ejendom drives erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelsesbygninger, under forudsætning af:

at det af virksomhedsdriften afledte parkeringsbehov kan dækkes på egen ejendom,

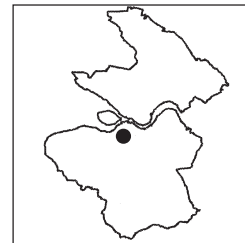


Billedet viser det grønne friareal til leg og ophold.

Planbestemmelser

Lokalplan 05-062

Boliger, Solbyen og Bundgårdsvej, Hasseris



at bygningens karakter af beboelsesbygning efter Aalborg Kommunes skøn ikke brydes, herunder med hensyn til skiltning og belysning, samt at områdets karakter af boligområde ikke brydes. Se Bilag A, Erhvervskategorier.

3.2 Delområde 6

Området må ikke bebygges. Inden for området kan placeres en flagstang, legeredskaber mv. til områdets brug som fælles lege- og friareal.

3.3 Tekniske anlæg

Inden for alle områder kan etableres tekniske anlæg til områdets lokale forsyning.

4. Udstykning

4.1 Alle delområder

For boliger må der ikke foretages udstykning.

4.2 Transformatorstationer mv.

Ejendomme til tekniske anlæg kan udstykkes som sokkelgrunde.

Transformatorstationer m.v. må ikke være større end 4 m² i grundplan, og ikke højere end 1,5 m målt fra terræn. Transformatorstationer mv. skal etableres i samme materialer og farver som den resterende bebyggelse i området.

5. Bebyggelsens placering og omfang

Bebyggelse til boligformål må kun placeres inden for de byggefelter, som fremgår af Bilag 2, Areal-anvendelse.

Lokalplanens område er allerede fuldt udbygget for delområde 1, 2, 3 og 4. De nedenstående bestemmelser afspejler således bebyggelsesforholdene i dag. For delområde 5 er der mulighed for en mindre udvidelse mellem de fremskudte mure på Bundgårdsvej 37-39.

5.1 Delområde 1

Antal boliger, maks. 40.

Bygningshøjde, maks. 9,5 m målt fra terrænniveau ved bygningens sokkel til tagryggen.

Antal etager, maks. 1½ etage til gadesiden og maks. 2½ etage til havesiden.

Bebyggelsesprocent, maks. 100 %.

5.2 Delområde 2

Antal boliger, maks. 5.

Bygningshøjde, maks. 8,5 m målt fra terrænniveau ved bygningens sokkel til tagryggen.

Antal etager, maks. 1½ etage.

Bebyggelsesprocent, maks. 80 %.

5.3 Delområde 3

Antal boliger, maks. 16.

Bygningshøjde, maks. 9,0 m målt fra terrænniveau ved bygningens sokkel til tagryggen.

Antal etager, maks. 1½ etage.

Bebyggelsesprocent, maks. 85 %.

Matr.nr. 1 et, 1 es, 25 c og 27 d er udlagt til garager og må ikke anvendes til boligformål.

Bebyggelsesprocent for matr.nr. 1 et og 27 d, maks. 65 %.

Bebyggelsesprocent for matr.nr. 1 es og 25 c, maks. 60 %.

5.4 Delområde 4

Antal boliger, maks. 12.

Bygningshøjde, maks. 9,0 m målt fra terrænniveau ved bygningens sokkel til tagryggen.

Antal etager, maks. 1½ etage.

Bebyggelsesprocent, maks. 95 %.

Matr.nr. 1 em og 1 el er udlagt til garager og må ikke anvendes til boligformål.

Bebyggelsesprocent for matr.nr. 1 el, maks. 50 %.

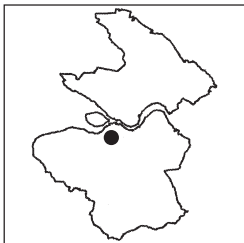
Bebyggelsesprocent for matr.nr. 1 em, maks. 80 %.

5.5 Delområde 5

Antal boliger, maks. 11.

Bygningshøjde, maks. 9,0 m målt fra terrænniveau ved bygningens sokkel til tagryggen.

Antal etager, maks. 1½ etage.



Planbestemmelser

Lokalplan 05-062

Boliger, Solbyen og Bundgårdsvej, Hasseris

Bebyggelsesprocenter for delområde 5.
Matr.nr. 25 bf, 25 bg, 25 bh, 25 bi og 25 bk, maks. 80 %.
Matr.nr. 25 by og 25 bz, maks. 85 %.
Matr.nr. 25 bp, 25 br, 25 bs og 25 bt, maks. 65 %.
Matr.nr. 25 h og 25 i, maks. 0 %.

6. Bebyggelsens udseende

Dette afsnit indeholder de bestemmelser om bebyggelsens udseende, som er juridisk bindende for grundejerne. Bebyggelsens udseende ønskes fastholdt i den helhed, der i dag er kendetegnende for området. Nedenstående bestemmelser om bebyggelsens udseende tager derfor udgangspunkt i, hvordan bebyggelsen ser ud i dag. På siderne 22 - 27 illustreres de 5 delområder med fotos. I lokalplanens redegørelse findes en ikke-bindende arkitekturvejledning, som uddyber de bindende bestemmelser. Opmærksomheden skal henledes på, at vejledningen omtaler bygningsdetaljer, som lokalplanen ikke har bindende bestemmelser om.

6.1 Tage og tagrender

(6.1.1) Tage skal fremstå med rød vingetegl uden fals (enkelt vingetegl = 23,5 x 40,5 cm).

(6.1.2) Der må ikke etableres tagterrasser.

(6.1.3) I delområde 1 skal taghældningen være mellem 35 og 45 grader målt fra vandret plan, som på de eksisterende bygninger.

(6.1.4) I delområde 2, 3 og 4 skal taghældningen på rækkehusene være 45 grader målt fra vandret plan, som på de eksisterende bygninger.

(6.1.5) I delområde 5 skal taghældningen være mellem 40 og 45 grader målt fra vandret plan, som på de eksisterende bygninger.

(6.1.6) Garagebygninger i delområde 3 og 4 skal tage fremstå i grå eternit eller sort tagpap med en taghældning på 8-9 grader.

(6.1.7) Tagrender og nedløbsrør skal fremstå af umalet zink.

(6.1.8) Tagrende og nedløbsrør ved indgangsparti i delområde 3 skal fremstå malet med en dækkende blå maling NCS farvekode S. 6030 - R80b

(6.1.9) I delområde 1, 2, 3 og 4 skal nedløbsrør udføres med svanehals og bløde bøjninger.

(6.1.10) Ventilationshatter, aftrækskanaler og lignende gennembrydninger i taget skal være af umalet zink, eller rødt tegl.

(6.1.11) I delområde 1, 2, 3 og 4 skal vindskeder og synlige spærender fremstå malet med en dækkende hvid maling.

(6.1.12) I delområde 5 skal vindskeder og synlige spærender fremstå malet med en dækkende hvid eller sort/brun maling.

6.2 Facader

(6.2.1) Facader på beboelsesbygninger skal fremstå som blank mur i rød tegl, der er lagt i krydsforbandt og fuget med en tilbagetrukket fuge. Fuger skal fremtræde rækkevis ens i den oprindelige farve.

(6.2.2) I delområde 1, 2, 3 og 4 skal gavle fremstå som ubrudt mur uden vinduer.

(6.2.3) Soklen må ikke bemales.

6.3 Vinduer og skodder

Samtlige vinduer skal fremstå med karme og rammer af træ malet med en dækkende hvid maling. Vindueshuller skal bevare sin oprindelige størrelse og vinduesglasset skal fremstå transparent og utonet.

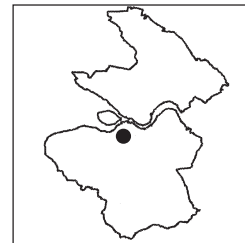
(6.3.1) I delområde 1 skal vinduerne være med lodret midter-sprosse, som vist på foto 5 og 9.

(6.3.2) I delområde 2 skal vinduer være uden lodret midter-sprosse, som vist på foto 6. Stort vindues-

Planbestemmelser

Lokalplan 05-062

Boliger, Solbyen og Bundgårdsvej, Hasseris



parti med tværgående sprosse mod baghaven skal bevares med en enkelt glasdør placeret i venstre side set fra haven, som vist på foto 10.

(6.3.3) I delområde 3 skal vinduerne være uden midter-sprosse mod forhaverne og én lodret midter-sprosse mod baghaven, som vist på foto 7 og 11.

(6.3.4) I delområde 4 skal vinduerne være med lodret midter-sprosse mod forhaven, som vist på foto 8. Vinduer mod baghaven skal være uden sprosser undtagen vindue under kvist, der skal være med en lodret midtersprosse, som vist på foto 12.

(6.3.5) I delområde 5 skal vinduerne for Bundgårdsvej 27-29 og 41-47 være uden sprosser, dog kan der øverst i vinduerne isættes et smalt tværgående udluftningsvindue, som vist på foto 21. For Bundgårdsvej 31-39 skal vinduerne være med en midter-sprosse, som vist på foto 22.

(6.3.6) I delområde 5 skal skodder på rækkehusbebyggelsen Bundgårdsvej 41-47 bevares i træ malet i heldækkende sort/brun maling, som vist på foto 23.

6.4 Døre

Døre skal fremstå så tæt på den oprindelige udformning som muligt både i materialer og farver.

(6.4.1) I delområde 1 skal døre fremstå som todelt dør i glas med ramme af træ malet med en hvid dækkende maling, som vist på foto 1.

(6.4.2) I delområde 2 skal døre bevares med smalt sidevindue med en vandret midtersprosse, som vist på foto 2. Træet skal males med en dækkende hvid maling.

(6.4.3) I delområde 3 skal døre fremstå som todelt dør i glas med ramme af træ malet med en dækkende hvid maling, som vist på foto 3.

(6.4.4) I delområde 4 skal døre bevares i træ med

sidevindue i glas og vandret midter-sprosse, som vist på foto 4. Træet skal males i en dækkende hvid maling.

(6.4.5) I delområde 5 skal døre for Bundgårdsvej 27-29 bevares i træ malet med en dækkende hvid maling. Døre for Bundgårdsvej 31-39 skal fremstå som todelt dør med ramme og lister af træ malet med en dækkende hvid maling. For Bundgårdsvej 41-47 skal døre bevares som todelt glasdør malet med en dækkende hvid maling, som vist på foto 23.

6.5 Tagvinduer

(6.5.1) Tagvinduer skal fremstå ens inden for en husrække med hensyn til størrelse og placering, som vist på foto 26 (vandret og lodret flugt i facaden).

(6.5.2) Der må ikke isættes vinduer i valme.

(6.5.3) Tagvinduer må ikke anbringes parvis, hverken sideværts eller i højden.

(6.5.4) Tagvinduer må ikke overstige 78 cm i bredden og 140 cm i længden.

(6.5.5) Der må maks. være 3 tagvinduer i hver tagflade pr. ejendom.

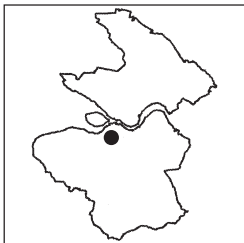
(6.5.6) I delområde 1, Solbyen 1-10 samt 21-30, skal lille tagvindue over indgangsparti og trappe bevares med hensyn til størrelse og placering, vist på foto 5.

6.6 Skorstene

Skorstene må ikke nedlægges. Skorstene må kun genopføres så de i det ydre fremstår murede ligesom facaden. Dvs. der må ikke anvendes stålskorsten, og hvis der anvendes præfabrikerede skorstenselementer, skal de skalmures i den del, der er synlig udefra. Skorstene skal bevares med allikeriste.

6.7 Trapper og indgang

Oprindelige udformning af adgangstrappe skal bevares. Gelænder og trappetrin skal fremstå i samme materialetyper som oprindeligt.



Planbestemmelser

Lokalplan 05-062

Boliger, Solbyen og Bundgårdsvej, Hasseris

(6.7.1) Trapper skal fremstå i den oprindelige form beklædt med gule klinker.

(6.7.2) For delområde 1 og 2 skal gelænderet være af hvid- eller gråmalet fladjern, 10 x 50 mm, hvilende på 20 x 25 mm firkantjern. Gelænderet ved kældertrappe skal være udført af 20 x 20 mm firkantjern. Farverne skal fremstå rækkevist ens.

(6.7.3) For delområde 5 skal gelænderet være af hvidmalet rundjern.

(6.7.4) I delområde 1, 2, 3 og 4 må der ikke etableres vindfang, overdækning eller lignende ved adgangspartiet/døren.

(6.7.5) For delområde 1, 2, 3 og 4 skal udendørs lampe placeres centralt over døren.

6.8 Kviste

(6.8.1) I delområde 1, 2, 3 og 4 må der ikke etableres kviste, hvor de ikke har eksisteret oprindeligt.

(6.8.2) I delområde 2 skal eksisterende trekantede kviste mod syd bevares med hvidmalet lodret beklædning og rødt vingetegl på taget.

(6.8.3) I delområde 3 og 4 skal firkantede kviste mod vejen bevares i den oprindelige størrelse med hvidmalet, vandret profilbræddebeklædning og flunke i umalet zink. Mod haven kan eksisterende kviste erstattes af altaner i lighed med de allerede etablerede, så de fremstår rækkevis ens.

(6.8.4) I delområde 5 kan der etableres firkantede kviste med front og flunke i umalet zink.

6.9 Garager

(6.9.1) I delområde 3 og 4 skal porte på garager bevares i træ malet med en dækkende maling, ens for begge områder.

(6.9.2) I delområde 5 skal porte på garager bevares i træ malet med en dækkende hvid eller sort/brun

maling, dog ens indenfor de forskellige rækkehus-typer.

Billederne illustrerer lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens udseende. Billederne med tilhørende billedtekst skal opfattes som en vejledning til lokalplanteksten.

Solbyen

Døre og indgangspartier



Foto 1. Den karakteristiske dørtype for bebyggelsen i delområde 1. Døren er malet med en dækkende hvid maling med glaspartier.



Foto 2. Den karakteristiske dørtype for delområde 2. Døren er malet med en dækkende hvid maling og har et smalt glasparti med en vandret sprosse.



Foto 3. Dørparti i delområde 3. Døren er malet med en dækkende hvid maling og med glaspartier.

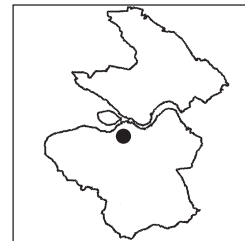


Foto 4. Den originale dørtype for delområde 4. Døren er malet med en dækkende hvid maling og har et glasparti med en vandret sprosse.

Planbestemmelser

Lokalplan 05-062

Boliger, Solbyen og Bundgårdsvej, Hasseris



Vinduer og facader mod vejsiden



Foto 5. Et fint eksempel på facade, vinduer, dør og tagvinduer for rækkehusbebyggelsen i delområde 1. Her er istandsat med respekt for det oprindelige.



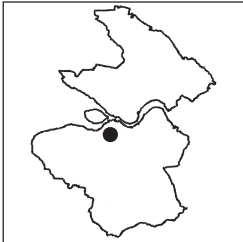
Foto 7. Et fint eksempel på rækkehusbebyggelsen i delområde 3 med dørparti, vinduer, nedløbsrør, hvide synlige spærender samt en grøn indbydende forhave. Det er vigtigt for helheden i bebyggelsen at facaderne spiller sammen med hensyn til dør- og vinduesplacering, materialer, farver og selve udformningen af vinduer og døre.



Foto 6. Et fint eksempel på facade, vinduer, dør, kvist og trappe med gule klinker og gelænder i hvidmalet fladjern for rækkehusbebyggelsen i delområde 2, der er istandsat med respekt for det oprindelige.



Foto 8. Et fint eksempel af rækkehusbebyggelsen i delområde 4 af facade, vinduer og tagvinduer i rækkehuset til højre samt døren med glaspartiet i rækkehuset til venstre.



Planbestemmelser

Lokalplan 05-062

Boliger, Solbyen og Bundgårdsvej, Hasseris

Facade mod havesiden



Foto 9. Et fint eksempel af havesiden for rækkehusbebyggelsen i delområde 1 med velproportionerede vinduer og terrassedøre i den oprindelige udformning, samt halvmuren der rytmisk opdeler de smalle parceller og skærmer ved terrassen.



Foto 11. Et velbevaret eksempel af rækkehusbebyggelsen set fra havesiden i delområde 3 med hensyn til vinduesopdeling, terrasse dørparti, kvist og tagvindue.



Foto 10. Et velbevaret eksempel af havesiden for rækkehusbebyggelsen i delområde 2 med den karakteristiske trekantet kvist med hvidmalet profilbeklædning, samt stueetagens vindue og indrykket glasparti med døren placeret længst mod venstre.

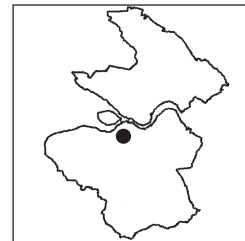


Foto 12. Et velbevaret eksempel af rækkehusbebyggelsen set fra havesiden i delområde 4 med hensyn til vinduer, kældernedgang, gelænder, kvist, tagvindue og ventilationshætter.

Planbestemmelser

Lokalplan 05-062

Boliger, Solbyen og Bundgårdsvej, Hasseris



Kviste



Foto 13. Delområde 3, hvor der mod gadesiden er en bred kvist med fladt tag, umalet zink på flunke og to vinduer med vandrette profilbrædder mellem vinduer.

Trapper



Foto 16. Original trappe i delområde 1 med gule klinker og gelænder afhvidmalet fladjern.

Tagrender, nedløbsrør og skorstene

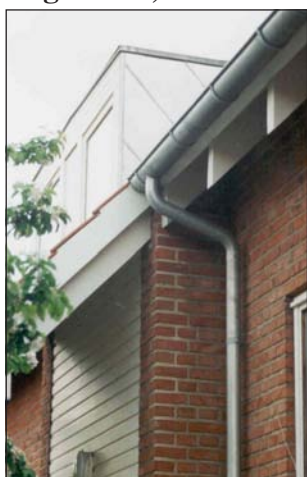


Foto 14. Et eksempel på tagrender og nedløbsrør i umalet zink. Der skal anvendes svanehalse med bløde bøjninger.



Foto 15. Et eksempel på hvorledes skorstene kan bevares.

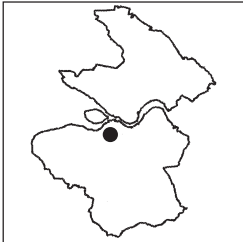
Lampetyper



Foto 17. Her ses den originale lampe for delområde 1 og 2.



Foto 18. Den originale flade, hvide, glaslampe i område 3 og 4. Der anbefales at lamperne mest muligt ligner de originale typer for hvert delområde.



Planbestemmelser

Lokalplan 05-062

Boliger, Solbyen og Bundgårdsvej, Hasseris

Bundgårdsvej

Hegn i skel



Foto 19. Hegn i skel skal være levende hegn (fx Naurhæk) eller raftehegn med bark.

Facader mod vejsiden



Foto 21. Et godt eksempel på rækkehusene 27-29 med hensyn til vinduer, garage, træbeklædning og dør. Alt træværk står i dag i dækkende hvid maling, men træbeklædning og porte kan males i en dækkende sort maling, som det oprindelige.

Forhaver



Foto 20. Forhaver skal have et grønt præg og må ikke befæstes med mere end 50 %. Hegn i naboskel skal være grøn hæk (fx Naurhæk), evt. med lav stensætning mod fortov.



Foto 22. Et fint eksemplar af rækkehusbebyggelsen 31-39 med hensyn til vinduer, dør, trappe, gelænder, tagvinduer samt synlige, hvidmalede spærender.

Planbestemmelser

Lokalplan 05-062

Boliger, Solbyen og Bundgårdsvej, Hasseris

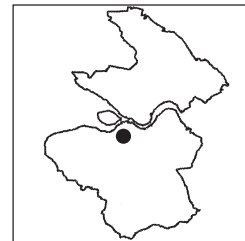


Foto 23. Et eksempel på rækkehusbebyggelsen 41-47, velbevaret med hensyn til vinduer med skodder, dørens udformning samt tagvinduer.

Forhaver



Foto 25. De frodige forhaver kendetegner rækkehusbebyggelsen 41-47. Forhaver må ikke befæstes med mere end 50 %. Yderst til højre står et bevaringsværdigt træ.

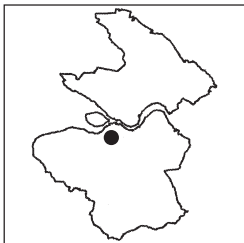
Kviste



Foto 24. Et godt eksempel på hvorledes nye kviste integreres i den eksisterende bebyggelse. Ved nye kviste i delområde 5 skal de udføres således, at de tilpasser sig de eksisterende kviste.



Foto 26. Husrækken i delområde 4 med tagvinduer, der flugter i bund og top. Ved isættelse af nye tagvinduer skal de udføres således, at de tilpasser sig de eksisterende tagvinduer.



Planbestemmelser

Lokalplan 05-062

Boliger, Solbyen og Bundgårdsvej, Hasseris

7. Ubebyggede arealer

7.1 Haver i alle delområder

Forhaver skal have et grønt præg og beplantes med lave buske. Befæstelsen skal være i form af fliser, brosten el. lign. og må ikke overstige 50 % af arealet. Der må ikke etableres garager, carporte, skure, halvtag, udestuer el. lign. på parcellerne. Dog kan der i baghaverne opføres et mindre redskabsskur i tilknytning til hegn/hæk. Højden må ikke overstige hegnets eller hækkens højde, dog maks. 1,80 m. Skuret må have en maks. størrelse på 3 m².

7.2 Hegn i skel

Hegn mod offentlig vej og sti skal placeres på egen grund.

(7.2.1) I delområde 1, 2, 3 og 4 skal hegn i skel i forhaver være løvfældende hegn, som eks. naurhæk, der evt. kombineres med en lav stensætning.

(7.2.2) I delområde 5 må der, i forhaver, ikke være faste eller levende hegn mod vej eller nabogrund. Der kan efter en samlet plan etableres et beplantningsbælte på en mindre jordvold i skel mellem fællesarealet og private haver mod Svalegårdsvej, se 10.1.

(7.2.3) I delområde 1, 2, 3 og 4 skal hegn i skel i baghaver være løvfældende hegn eller som raftehegn med bark.

(7.2.4) I delområde 5 skal hegn i skel i baghaver være løvfældende hegn.

7.3 Træer

(7.3.1) Nogle af lokalplanområdets træer er i kraft af deres alder, stand og placering bevaringsværdige. Disse træer må ikke fældes eller beskæres. De bevaringsværdige træer fremgår af Bilag 2.

(7.3.2) Buske og træer der er plantet i et smalt bælte mellem Bundgårdsvej og baghaverne til Solbyen 41-79 må ikke ryddes, men skal holdes som en

fritvoksende beplantning med enkeltstående træer med maks. højde af 6-10 m. Det bevaringsværdige beplantningsbælte fremgår af Bilag 2.

(7.3.3) Der skal reserveres areal til en trampesti langs med beplantningsbæltet mellem Solbyen og Bundgårdsvej, således man kan komme til baghaverne i delområde 2 og 3.

(7.3.4) For delområde 1, 2, 3 og 4 gælder, at i de dele af haverne, der vender mod nord, øst og vest må beplantningen inden for en afstand af 3 m fra naboskellet ikke have en højde, der overskrider 3 m. Inden for en afstand af 3 - 5 m fra naboskel må beplantningen ikke have en højde, der overskrider 8 m.

7.5 Delområde 5

Matr.nr. 25 h og 25 i må ikke bebygges og skal fremstå som åbne, grønne græsdækkede friarealer beplantet med trægrupper og buske. Arealet må ikke befæstes.

7.6 Delområde 6

Fællesarealet skal fremstå græsdækket og beplantet med f.eks. træer og buske. Arealet må ikke befæstes. Der kan etableres anlæg, som boulebane, sandkasse, legeredskaber el. lign. der bruges i forbindelse med fælles leg, ophold eller fritidsaktiviteter. På området må der opsættes én flagstang.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Parkering

Der henvises til Aalborg Kommunes gældende parkeringsnorm, vedtaget af byrådet.

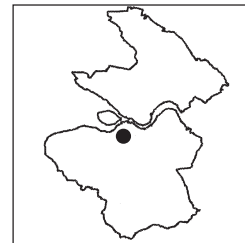
(8.1.1) I delområde 1 og 2 må der ikke etableres parkering i forhaverne.

(8.1.2) I delområde 3 må der etableres parkering for én bil i forhaven, undtaget er husrækken 104-110, her må ikke parkeres i forhaven.

Planbestemmelser

Lokalplan 05-062

Boliger, Solbyen og Bundgårdsvej, Hasseris



(8.1.3) I delområde 4 må der etableres parkering for én bil i forhaven, undtaget er husrækken 51-53, her må ikke parkeres i forhaven.

(8.1.4) I delområde 5 må der kun parkeres på arealet foran garager i en maks. bredde af garagen.

8.2 Veje og stier

Det grønne stinet, der binder området sammen, skal bevares, som vist på Bilag 2.

9. Tekniske anlæg

9.1 Kloakering

Ingen bestemmelser

9.2 Antenner, ledninger

Ledninger til telefon, kabel-TV og internet må kun fremføres som jordkabler.

Parabolantennener, tv og radioantennener må ikke placeres på tage, gavle eller facader, eller således de er synlige fra offentligt tilgængelige veje, stier og fælles friarealer.

10. Miljø

10.1 Når trafikstøjen fra Svalegårdsvej overstiger det tilladte for boligerne i område 5 kan der etableres den i 7.2.2 omtalte jordvold, se Bilag C.

11. Grundejerforening

Der er ingen bestemmelser om grundejerforening.

Bundgårdsvej og Solbyens Ejerlav vil blive benyttet som høringspartner til principielle byggesager i deres områder, jf. planloven.

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug

12.1 Parkering

Som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse skal der anlægges parkering i overensstemmelse med lokalplanens pkt. 8.1.

13. Lokalplan

13.1 Lokalplan 05-037, Hasseris Villaby og Klostermarken

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 05-062 ophæves lokalplan 05-037, Aalborg Sydvest-området, Hasseris Villaby og Klostermarken, tinglyst 09.05.1996, for det område, der er omfattet af lokalplan 05-062.

14. Servitutter

14.1 Ophævelse af servitutter

Følgende servitutter vil blive søgt aflyst i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

Servitutdato: 04.11.1958

Akt nr.: R619

Vedrørende: Område 3

Indhold: Aflysning – frafald af færdselsret.

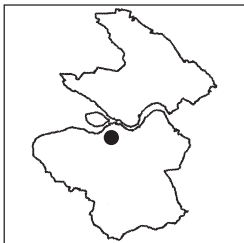
Servitutdato: 17.07.1909

Akt nr.: G239

Vedrørende: Solbyen 55

Indhold: Færdsel fra Hasserisvej over Julianesminde jord til jordstykket, samt anlæg af vandledning.

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



Planbestemmelser

Lokalplan 05-062

Boliger, Solbyen og Bundgårdsvej, Hasseris

15. Retsvirkninger

Lokalplanen

15.1

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

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

15.3

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

15.4

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

15.5

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

15.6

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

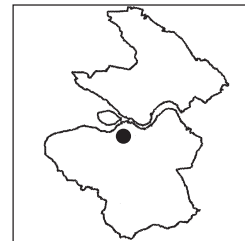
15.7

Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan byrådet ekspropriere.

Planbestemmelser

Lokalplan 05-062

Boliger, Solbyen og Bundgårdsvej, Hasseris



Vedtagelse

Lokalplan 05-062 er endeligt vedtaget af Aalborg Byråd den

26-09-2005

Henning G. Jensen
borgmester

Jens Kristian Munk
kommunaldirektør

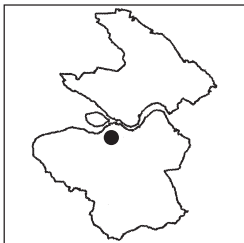
Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den

5. oktober 2005

fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

John Simonsen
arkitekt





Tinglysning

Lokalplan 05-062

Boliger, Solbyen og Bundgårdsvej, Hasseris

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Aalborg

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:

R 619

Påtegning, på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 AO m.fl., Aalborg Ladegård, Hasseris

Ejendomsejer: Hasseris Kommune

Lyst første gang den: 27.10.2005 under nr. 112175

Senest ændret den : 27.10.2005 under nr. 112175

Lyst på de i pkt. 2.1 nævnte matrikelnumre.

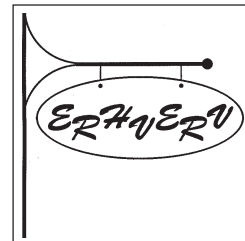
Retten i Aalborg den 16.11.2005

Birte Rasmussen - 96307071

Erhvervskategorier: Bilag A

Lokalplan 05-062

Boliger, Solbyen og Bundgårdsvej, Hasseris



Vejledning om miljøklasser og beskyttelsesafstande

Virksomhederne er opdelt i 7 miljøklasser, hvor klasse 1 er den mindst miljøbelastende, og klasse 7 den mest miljøbelastende.

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som *kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad*, og således kan integreres med boliger.

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som *kun påvirker omgivelserne i ringe grad*, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

Klasse 3 omfatter 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 omfatter virksomheder og anlæg, som *er noget belastende for omgivelserne*, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som *er ret belastende for omgivelserne*, og derfor skal placeres i industriområder.

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som *er meget belastende for omgivelserne*, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.

Klasse 7 omfatter virksomheder og anlæg, som *er særligt belastende for omgivelserne*, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed (normalt kommuneplanens M-områder).

Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle beliggenhedskrav, hvor afstanden til boligområder skal være større end 500 meter. Som eksempel kan nævnes særligt risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

Der opereres med følgende minimumsafstandskrav:

Klasse 1	0 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 2	20 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 3	50 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 4	100 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 5	150 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 6	300 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 7	500 meter	(i forhold til boliger)

Der kan forekomme situationer, der berettiger virksomheder til en anden miljøklassificering, end angivet i skemaet "Erhvervskategorier" på de følgende sider. Fx hvis en virksomhed foretager forureningsbegrænsende foranstaltninger udover det, der er normalt i forhold til gængse forureningsbegrænsende produktionsmetoder. I så fald kan en lavere klassificering accepteres, dvs. en kortere nødvendig afstand i forhold til forureningsfølsomme formål som fx boliger. Omvendt kan det være nødvendigt at klassificere en virksomhed højere end forudsat, hvis virksomheden forurener udover, hvad der er normalt for den pågældende virksomhedstype.

Der er altså **ikke** tale om afstandskrav, der **skal** overholdes. Men hvis afstanden tillades kortere end den, der fremgår af skemaet på de følgende sider, må det ske ud fra en konkret vurdering af den enkelte virksomheds forureningsbelastning på både kort og langt sigt.

Støj fra erhverv: Bilag B

Lokalplan 05-062

Boliger, Solbyen og Bundgårdsvej, Hasseris



Vejledende grænseværdier for støjbelastning - målt udendørs - fra den enkelte virksomhed, anlæg eller indretning. Der er grænseværdier **både** for det område, hvori virksomheden, anlægget eller indretningen ligger **og** for omliggende områder.

Arealanvendelse	Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A)		
	Mandag - fredag 07.00 - 18.00 Lørdag 07.00 - 14.00	Mandag - fredag 18.00 - 22.00 Lørdag 14.00 - 22.00 Søn- og helligdage 07.00 - 22.00	Alle dage 22.00 - 07.00 (Maksimalværdier om natten er anført i parentes)
Erhvervsområder for særlige virksomheder (M -områder) Erhvervsområder for industri m.m. (I -områder), men kun i de tilfælde, hvor rammebestemmelserne åbner mulighed for støjniveau på 70 dB(A)	70	70	70
Erhvervsområder for industri m.m. (I -områder)	60	60	60
Erhvervsområder for let industri m.m. (H -områder)	60	60	60
Områder for boliger og erhverv (D -områder)	55	45	40 (55)
Centerområder (C -områder)	55	45	40 (55)
Etageboligområder og institutionsområder	50	45	40 (55)
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse og særlig støjfølsomme institutioner (hospitaller, plejehjem m.v.)	45	40	35 (50)
Sommerhusområder, offentligt tilgængelige rekreative områder og særlige naturområder	40	35	35 (50)
Øvrige rekreative områder	Se bemærkninger nedenfor		
Kolonihaveområder	Se bemærkninger nedenfor		
Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)	Se bemærkninger nedenfor		
Der henvises til den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen om Ekstern støj fra virksomheder.			

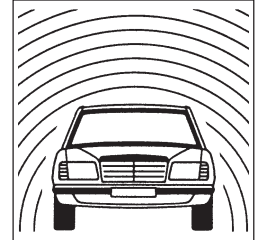
Øvrige rekreative områder

Områder, hvor der på grund af anvendelsen (f.eks. områder til kortvarigt ophold, idrætsanlæg, stier m.v.) og beliggenheden (f.eks. grønne kiler mellem erhvervsområder), kan fastsættes højere vejledende støjgrænser end for de områder, der betegnes "Offentligt tilgængelige rekreative områder". Ved fastsættelse af vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.

Støj fra trafik: Bilag C

Lokalplan 05-062

Boliger, Solbyen og Bundgårdsvej, Hasseris



Støj fra vejtrafik

Støjen fra vejtrafik afhænger af antallet af biler, disses hastighed og andelen af tunge køretøjer. Ved registrering af vejtrafikstøj anvendes en gennemsnitsværdi af støjens variation i et døgn.

Under normale omstændigheder skal årstdøgntrafikken være på mellem 1.000 og 1.500 biler, før støjniveauet overstiger de 55 dB(A), der er grænsen for støjfølsomme formål, fx boliger.

Eksisterende og planlagte veje

Arealer langs eksisterende og planlagte veje må *ikke* anvendes til støjfølsomme formål, hvor trafikstøjen overstiger de grænseværdier, der er angivet i **Skema 1**.

Nye veje og varige trafikoplægninger

Ved anlæg af nye veje og ved varige trafikoplægninger, som giver øget trafik på eksisterende veje, skal følgende støjniveauer søges overholdt på arealer udlagt til støjfølsomme formål:

Nuværende udendørs vejtrafikstøjniveau:	Fremtidigt udendørs vejtrafikstøjniveau:
under 55 dB(A)	max. 55 dB(A)
55 - 65 dB(A)	max. 65 dB(A)
over 65 dB(A)	max. nuværende niveau

Anvendelse	Udendørs støjniveau	Indendørs støjniveau
Rekreative områder i det åbne land: - sommerhusområder - grønne områder og campingpladser	50 dB(A) 50 dB(A)	30 dB(A)
Rekreative områder i/nær byområder: - bydelsparker, kolonihaver, nyttehaver og turistcampingpladser	55 dB(A)	
Boligområder: - boligbebyggelse - daginstitutioner mv. - opholdsarealer	55 dB(A) 55 dB(A) 55 dB(A)	30 dB(A) 35 dB(A)
Offentlige formål - hospitaler - uddannelsesinstitutioner mv.	55 dB(A) 55 dB(A)	30 dB(A) 35 dB(A)
Liberale erhverv mv. - hoteller - kontorer mv.	60 dB(A) 60 dB(A)	30 dB(A) 35 dB(A)

Skema 1: Grænseværdier for vejtrafikstøj.

Vejledninger

For uddybning af reglerne for trafikstøj henvises der til de til enhver tid gældende vejledninger fra Miljøstyrelsen om trafikstøj, pt.:

- Nr. 3/1984 Trafikstøj i boligområder
- Nr. 1/1997 Støj og vibrationer fra jernbaner
- Nr. 5/1994 Støj fra flyvepladser

Parkeringsnormer: Bilag F

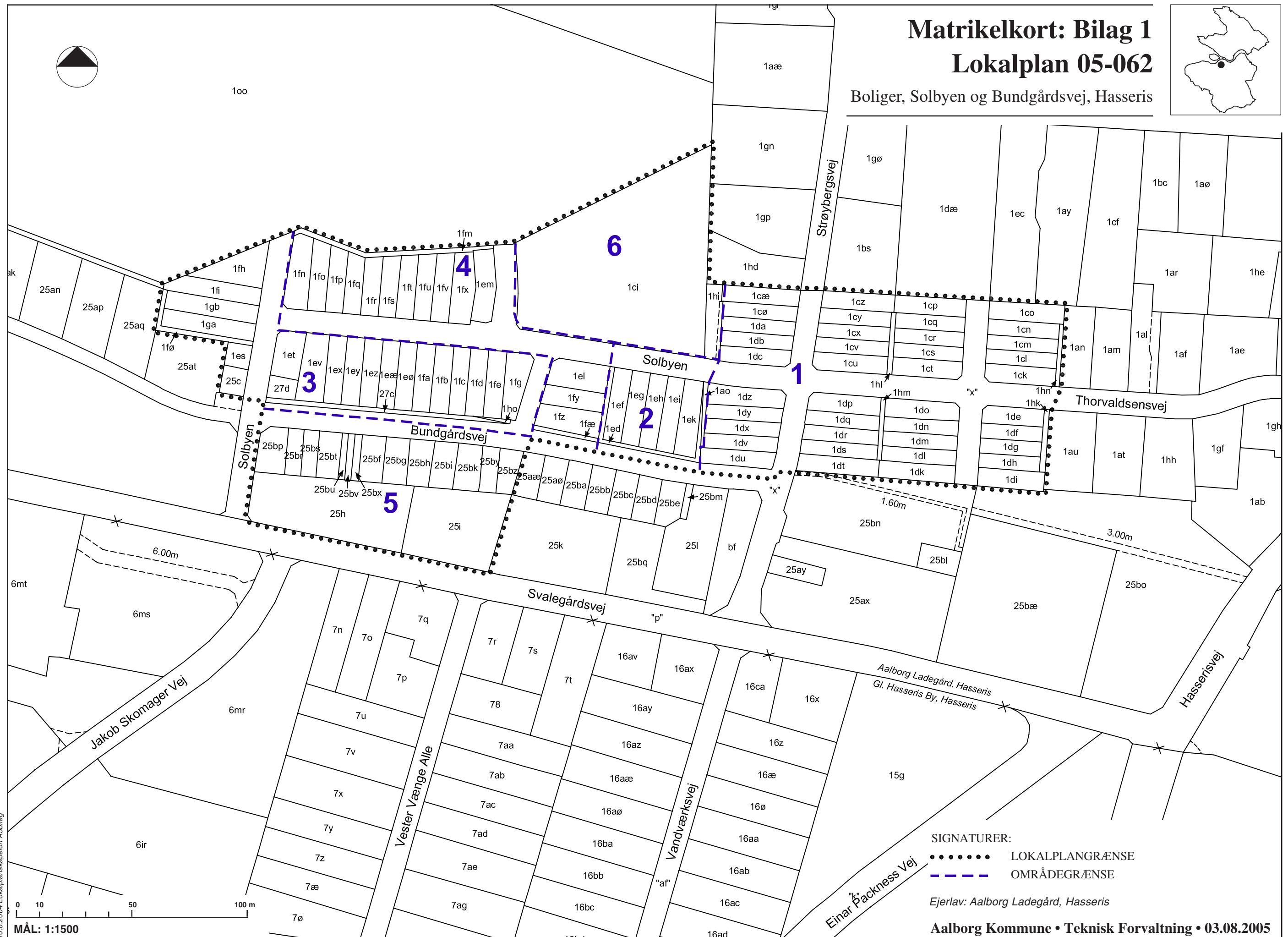
Lokalplan 05-062

Boliger, Solbyen og Bundgårdsvej, Hasseris



På den enkelte ejendom skal der udlægges tilstrækkeligt parkeringsareal til brug for ejendommens anvendelse efter følgende vejledende P-normer:

BEBYGGELSENS ART	P-NORMER: • Vestbyen • Aalborg midtby • Ø-gadekvarteret • Nørresundby midtby	P-NORMER: • Den øvrige del af kommunen
Boligbyggeri: Boliger Fritliggende enfamiliehuse Rækkehuse, dobbelthuse og lign. Etagehuse Ungdomsboliger, kollegier, enkeltværelser Plejehjem, ældreboliger m.v.	½ P-plads pr. bolig 1 P-plads pr. 4 boligenheder	2 P-pladser pr. hus 1½ P-plads pr. hus/lejlighed. P-pladser kan etableres i fælles P-anlæg 1½ P-plads pr. bolig 1 P-plads pr. 4 boligenheder
	Såfremt indretning og benyttelse kan sidestilles med almindelige boliger, er det de almindelige krav til boliger, der er gældende. I andre tilfælde beregnes 1 P-plads for hver fjerde bolig samt de nødvendige pladser til personale og gæster.	
Erhvervsbyggeri: Kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger Lagerbygninger Servicestationer Hoteller Restaurationer og lignende Supermarkeder/discountbutikker/større udvalgsvarerbutikker Øvrige butikker	1 P-plads pr. 100 m ² 1 P-plads pr. 100 m ² 10 P-pladser 1 P-plads pr. 4 værelser 1 P-plads pr. 20 siddepladser 1 P-plads pr. 25 m ² salgsareal samt 1 P-plads pr. 50 m ² bruttoetageareal iøvrigt 1 P-plads pr. 100 m ²	1 P-plads pr. 50 m ² etageareal (excl. garageareal) 1 P-plads pr. 100 m ² 10 P-pladser 1 P-plads pr. 2 værelser 1 P-plads pr. 10 siddepladser 1 P-plads pr. 25 m ² salgsareal samt 1 P-plads pr. 50m ² bruttoetageareal iøvrigt 1 P-plads pr. 50 m ²
Andre erhvervsejendomme:	Fastsættes efter byrådets individuelle vurdering af antal ansatte samt kunder.	
Blandet bolig og erhverv:	Fastsættes som summen af kravet til de enkelte funktioner.	
Andet byggeri: Teatre, biografteater og lign. Idrætshaller Sportsanlæg Sygehuse Skoler Daginstitutioner	1 P-plads pr. 8 siddepladser 1 P-plads pr. 10 personer som hallen må rumme 1 P-plads pr. 5 siddepladser 1 P-plads pr. 125 m ² etageareal 1 P-plads pr. 2 ansatte samt 1 P-plads pr. 8 elever over 18 år 2 P-pladser pr. 20 normerede pladser	1 P-plads pr. 8 siddepladser 1 P-plads pr. 10 personer som hallen må rumme (dog mindst 20 pladser) 1 P-plads pr. 5 siddepladser 1 P-plads pr. 125 m ² etageareal 1 P-plads pr. 2 ansatte samt 1 P-plads pr. 4 elever over 18 år 4 P-pladser pr. 20 normerede pladser
Såfremt en type byggeri, der ikke er nævnt i listen, ønskes opført, fastsætter byrådet i hvert enkelt tilfælde kravet til antal parkeringspladser under hensyntagen til den konkrete anvendelse.		



Aalborg Kommune • Teknisk Forvaltning • 03.08.2005

10.8.2004 Lokalplanskabelon A3bilag

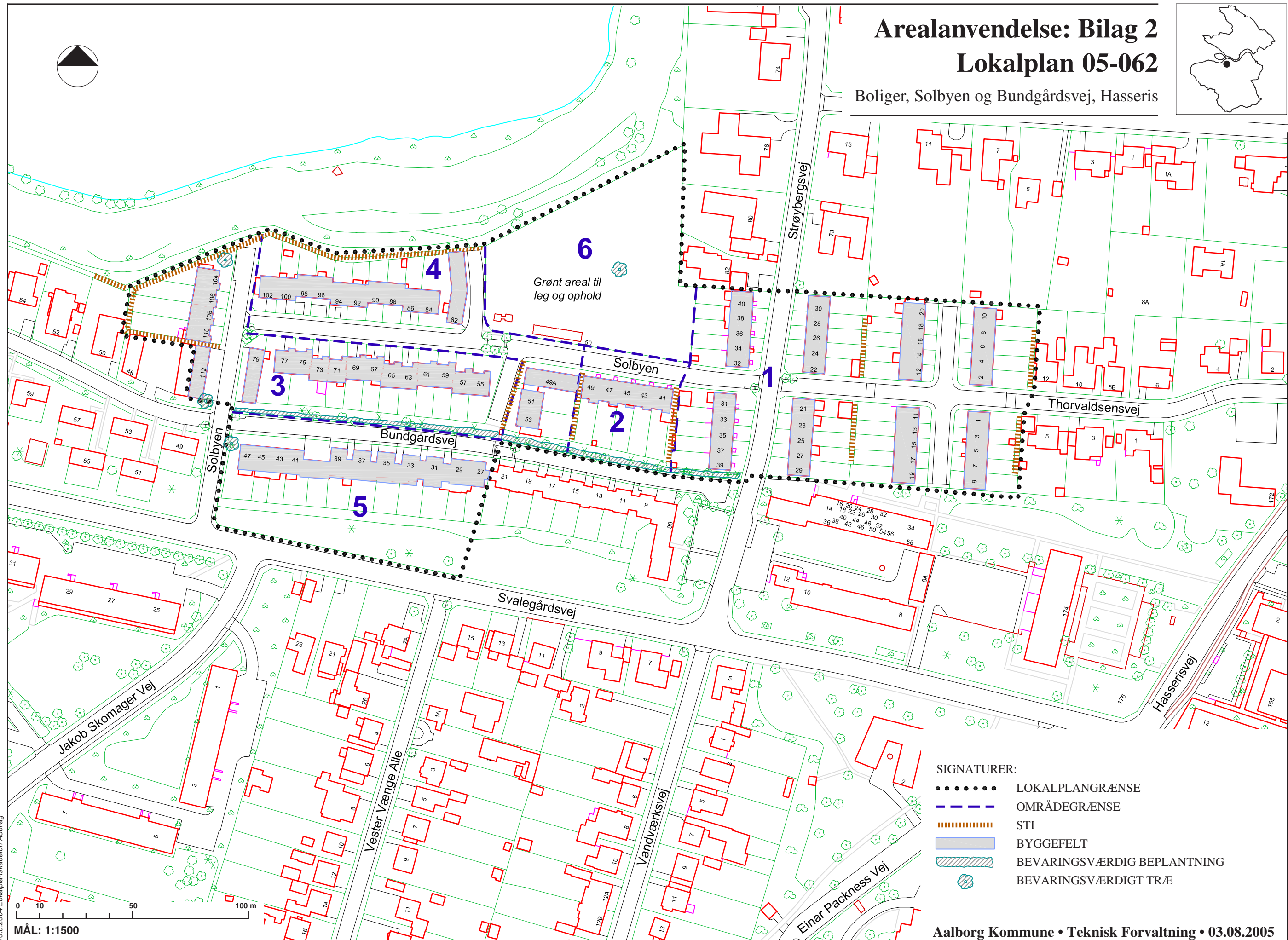
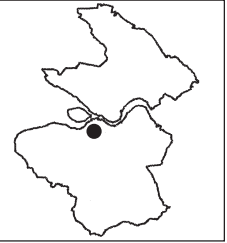
MÅL: 1:1500

Lokalplan- og delområdegrænser følger matrikelskel. Skels nøjagtige placering kan kun fastslås ved opmåling.

Arealanvendelse: Bilag 2

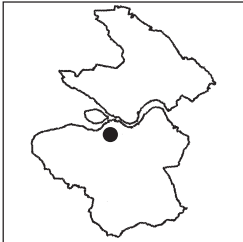
Lokalplan 05-062

Boliger, Solbyen og Bundgårdsvej, Hasseris



10.8.2004 Lokalplanskabelon A3bilag

Lokalplan- og delområdegrænser følger matrikelskel. Skels nøjagtige placering kan kun fastslås ved opmåling.

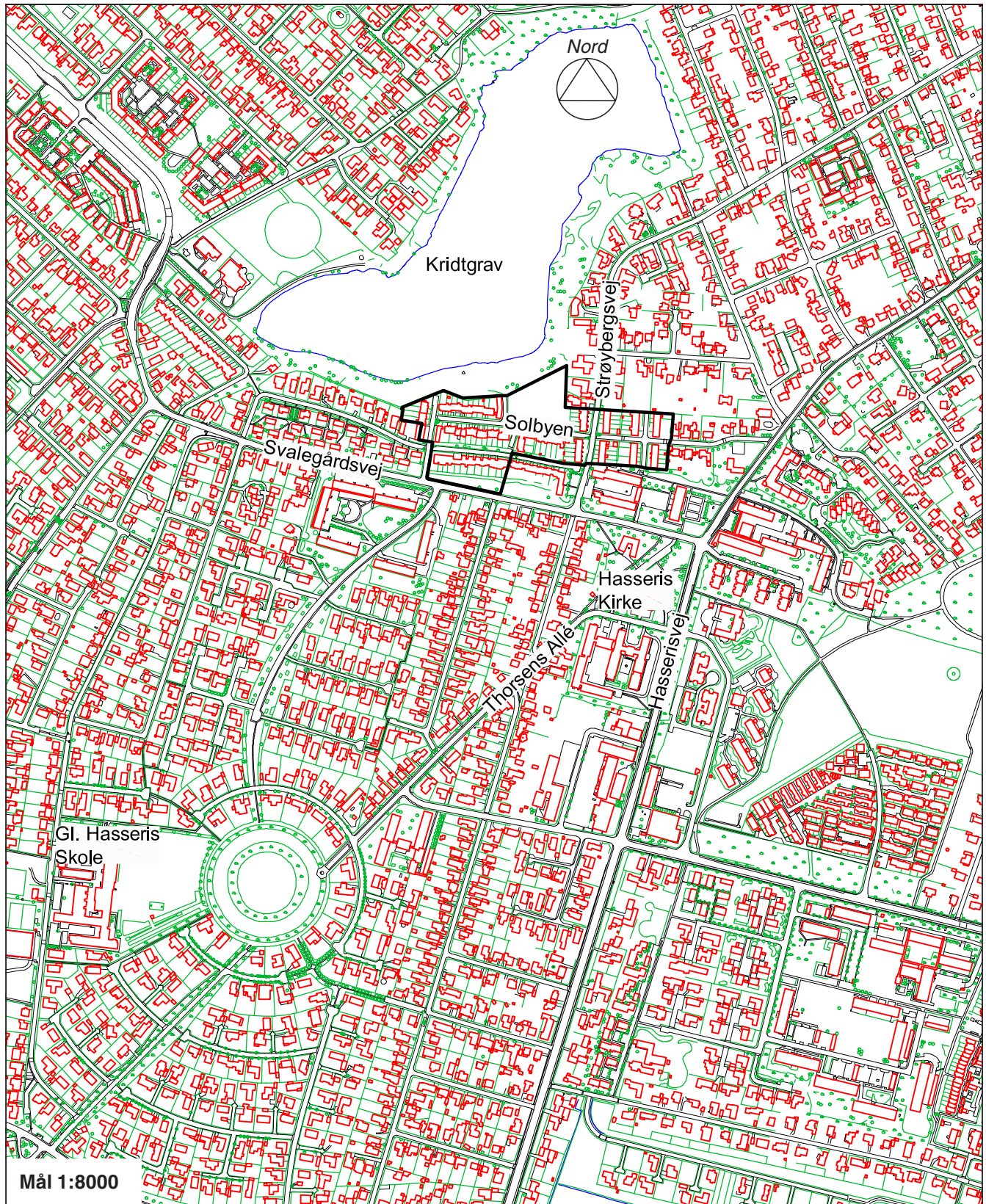


Oversigtskort

Lokalplan 05-062

Boliger, Solbyen og Bundgårdsvej, Hasseris

05-062



05.09.2002 Lokalplanskabelon