LOKALPLAN 05-060

BOLIGOMRÅDE, OBELS HAVE
OG ASTRID OBELS VEJ

HASSERIS

AALBORG KOMMUNE

TEKNISK FORVALTNING

MAJ 2001

§ Vejledning

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

Lokalplanen består af en redegørelse og lokalplanbestemmelserne med vejledende forklaringer.

I redegørelsen fortælles kort om de eksisterende forhold inden for og omkring lokalplanområdet samt om, hvordan lokalplanen forholder sig til den øvrige planlægning.

Lokalplanbestemmelserne er bindende. Illustrationer samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne.

Efter Planloven har byrådet pligt til at udarbejde en lokalplan:
- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse,
- inden større byggeri, anlægsarbejde eller udstykning kan sættes i gang.

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri. Et lokalplanforslag skal derfor offentliggøres i mindst 8 uger. Herefter vurderer byrådet eventuelle indsigelser og ændringsforslag og vedtager planen endeligt.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere omtalt i lokalplanen.

Yderligere oplysninger

Aalborg Kommune
Teknisk Forvaltning
Vesterbro 14
Postboks 765
9100 Aalborg

Telefon 99 31 31 31

Kortbilag er udarbejdet af Cowi Rådgivende Ingeniører A/S i samarbejde med Aalborg Kommune

Forsidebilledet viser et gårdmiljø fra Obels Have

Indholdsfortegnelse
Lokalplan 05-060

Boligområde, Obels Have og Astrid Obels Vej, Hasseris

Redegørelse

Lokalplanens formål 5
Lokalplanområdet 5
Lokalplanområdets omgivelser 6
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning 6
Forholdet til kysten 6
Kommuneplanen 6
Lokalplan 05-037 7
Bolig- og befolkningsprognose 7
Tekniske anlæg 7
Miljøforhold 7
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder 7

Lokalplanen

Indledning 9
1. Formål 10
2. Område og zonestatus 10
3. Arealanvendelse 10
4. Udstykning 10
5. Bebyggelsens placering og omfang 10
6. Bebyggelsens udseende 11
7. Ubebyggede arealer 14
8. Veje, stier og parkering 15
9. Tekniske anlæg 15
10. Miljø 16
11. Grundejerforening 16
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug 16
Forholdet til eksisterende lokalplan 16
Retsvirkninger 17
Vedtagelse 17
Tinglysning 18

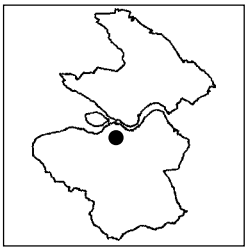
Bilag

Erhvervskategorier, Bilag A 19
Støj fra erhverv, Bilag B 21
Støj fra trafik, Bilag C 23
Parkeringsnormer, Bilag F 25

Matrikelkort ..... Bilag 1
Arealanvendelse ..... Bilag 2

Redegørelse
Lokalplan 05-060

Boligområde, Obels Have og Astrid Obels Vej, Hasseris



Lokalplanområdets afgrænsning.

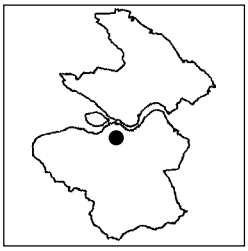
Lokalplanens formål

Lokalplanen er udarbejdet for at opnå et hensigtsmæssigt administrationsgrundlag for bebyggelsen i Obels Have og på Astrid Obels Vej.

Området er allerede fuldt udbygget med boliger, og lokalplanen sikrer, at lokalplanområdet fortsat kan anvendes til boliger. Områdets specielle arkitektur, indpasningen af bebyggelsen i landskabet og det ensartede materialevalg sikres også i lokalplanen.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet afgrænses mod nordvest af Hasserisvej, mod nordøst af skellet til Bakkeværnets boliger, mod sydøst af Mølleparken, og mod sydvest af Fyrrebakken og dennes boliger.



Redegørelse
Lokalplan 05-060

Boligområde, Obels Have og Astrid Obels Vej, Hasseris

Obels Have. Bebyggelsens friarealer er parklignende og er sammen med det skrånende terræn og de høje gamle træer med til at tilføre området kvalitet.

Obels Have. Bebyggelsen er indrammet af store bevaringsværdige træer og grønne hegn.

Området, der er udbygget på et areal, som oprindeligt udgjorde haven for en større bolig, skråner markant fra Hasserisvejs niveau og op til Mølleparken. Byggeriet i området er på en meget funktionel og elegant måde indpasset i landskabet, så stedets havekarakter og flere gamle træer er bevaret. Området er udbygget på baggrund af en helhedsplan, og byggeriet kendetegnes af arkitektur og materialevalg af høj kvalitet.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet er beliggende i et udbygget kvarter, der er præget af større ældre villaer og store haver med høje træer. Umiddelbart nordvest for lokalplanområdet ligger den meget trafikerede Hasserisvej, mod sydøst ligger Mølleparken, et større rekreativt areal med skovkarakter. I de to øvrige tilgrænsende områder er der boliger. De større villaer langs Hasserisvej har også oprindeligt været boliger, men mange er overgået til erhvervsformål.

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

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanen i området Hasseris Villaby, 2.5.3.B6, der udlægger lokalplanområdet til boliger, mindre butikker og service til områdets forsyning. Lokalplan 05-060 er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Redegørelse
Lokalplan 05-060

Boligområde, Obels Have og Astrid Obels Vej, Hasseris

Billedet viser en del af bebyggelsen på Astrid Obels vej. Forrest ses Hasserisvej.

Lokalplan 05-037
Der findes allerede en lokalplan for området, lokalplan 05-037 for Hasseris Villaby. Denne lokalplan ophæves ved vedtagelsen af lokalplan 05-060 for den del, som angår Obels Have og Astrid Obels Vej (kvarter 20).

Bolig- og befolkningsprognose
Der er 90 boliger i området i dag, og det er ikke hensigten, at der etableres flere boligenheder i lokalplanområdet.

Tekniske anlæg
Udvendige el-ledninger, TV-kabler og lign. ledningsanlæg må kun udføres med jordkabel. Udvendige, individuelle antenneanlæg må ikke etableres.

Området har fjernvarmepligt. Det betyder, at ny bebyggelse ikke uden Aalborg Kommunes tilladelse må tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmeforsyningsanlæg efter kommunens anvisninger.

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

B. Kloakering
Området er fælleskloakeret. Spildevand ledes til Renseanlæg Vest. Under regn udledes opspædet spildevand til Limfjorden.

C. Jordforurening
Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller har været aktiviteter, der kan have givet anledning til forurening af jorden. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens tekniske forvaltning kontaktes.

D. Støj fra trafik
Ny og ændret bebyggelse skal sikres mod støj fra Hasserisvej. Lokalplanen følger Aalborg Kommunes normer for støj, se Bilag C.

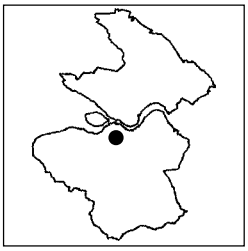
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Servitutter
På alle ejendomme inden for lokalplanområdet, undtagen matr. nr. 17 at, 17 au, 17 av og 17 ax Aalborg Ladegård, Hasseris, er der tinglyst deklarationer om nedgravede ledninger, bl.a. fjernvarme, dræn, afløb og P&T-ledninger. Der henvises til tingbogen for oplysning om ledningernes beliggenhed. Her findes også oplysninger om de ledningsejere, der skal kontaktes ved bygge- og anlægsarbejder i området.

Nærværende lokalplan er ikke i strid med eksisterende servitutter på ejendommene.

Planbestemmelser
Lokalplan 05-060

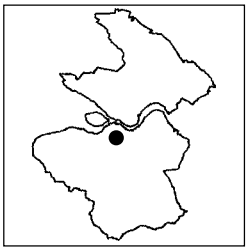
Boligområde, Obels Have og Astrid Obels Vej, Hasseris



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4.000

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 05-060

Boligområde, Obels Have og Astrid Obels Vej, Hasseris

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

at bebyggelsen i Obels Have og Astrid Obels Vej fortsat anvendes til boligformål,

at områdets grønne præg og parklignende struktur bevares,

at områdets karakteristiske bebyggelse i lyse farver og materialer respekteres ved ombygninger og nybyggeri.

2. Område og zonestatus

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1. Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Aalborg Ladegård, Hasseris
17 a, 17 c ejerlejlighed 1-74, 17 ag, 17 ah, 17 ai, 17 ak, 17 al, 17 am, 17 an, 17 ao, 17 ap, 17 aq, 17 ar, 17 as, 17 at, 17 au, 17 av, 17 ax, samt alle parceller, der efter den 1.10.2000 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i fire områder, A, B, C og D, se Bilag 2.

2.3 Zoneforhold

Området er beliggende i byzone, og skal fortsat være i byzone.

3. Arealanvendelse

3.1 Område A, B og C

Område A, B og C skal anvendes til boligformål. Der kan inden for de enkelte ejendomme drives et sådant erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelsesbygninger, under forudsætning af: **at** den der driver erhvervet også bor på ejendommen, **at** det af virksomhedsdriften afledte parkeringsbehov kan dækkes på egen ejendom, **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 Område D

Området skal anvendes til rekreative formål i form af en park til brug for beboerne i område B og C.

4. Udstykning

Ingen bestemmelser.

5. Bebyggelsens placering og omfang

Bebyggelsens placering fremgår af arealanvendelsesplanen på Bilag 2. Inden for lokalplanens område kan der opføres transformatorstationer og andre tekniske anlæg til områdets lokale forsyning.

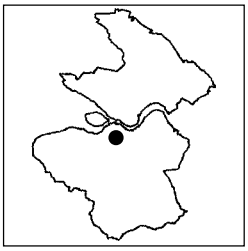
Lokalplanområdet er allerede fuldt udbygget. De nedenstående bestemmelser afspejler således bebyggelsesforholdene i dag.

5.1 Område A

Antal boliger maks. 80, der fremstår som etageboliger.
Bygningshøjde, maksimalt 12,5 m målt til kip fra terrænniveau ved bygningens sokkel.
Antal etager maks. 3.
Bebyggelsesprocent, maks. 55% for området som helhed. Foretages der yderligere udstykninger gælder bebyggelsesprocenten både for de enkelte ejendomme, der udstykkes fra området, og for hovedejendommen.

5.2 Område B

Antal boliger maks. 8, der skal fremstå som tæt-lavt byggeri.



Bygningshøjde, maks. 9,5 m til kip, målt fra terræn ved soklen, på den side af bygningen, hvor den er højest.
Antal etager, maks. 2. Dog kan der også etableres beboelsesrum i underetagen mod det faldende terræn. *Disse er allerede etableret i områdets boliger.*

Bebyggelsesprocenter
Bebyggelsesprocenterne er fastsat for den enkelte ejendom således:
Matr. nr. 17 ak: maks. 50%
Matr. nr. 17 ag, 17 ah, 17 ai, 17 al, 17 an: maks. 65%
Matr. nr. 17 am, 17 ao: maks. 70%

5.3 Område C
Antal boliger maks. 8, der skal fremstå som tæt-lavt byggeri.
Bygningshøjde, maksimalt 8,5 m målt fra terræn.
Antal etager, maks. 1. Dog kan der etableres beboelsesrum i en underetage mod det faldende terræn. *Disse er allerede etableret i områdets boliger.*

Bebyggelsesprocenter
Bebyggelsesprocenterne er fastsat for den enkelte ejendom således:
Matr. nr. 17 ar: maks. 40%
Matr. nr. 17 aq: maks. 45%
Matr. nr. 17 ap: maks. 50%
Matr. nr. 17 as: maks. 55%
Matr. nr. 17 at, 17 au, 17 av, 17 ax: maks. 60%.

6. Bebyggelsens udseende

Bebyggelsens udseende ønskes fastholdt i den helhed der i dag er kendetegnende for området, og som også lå til grund for områdets udbygning ud fra en helhedsplan. Nedenstående bestemmelser om bebyggelsens udseende tager derfor udgangspunkt i, hvordan bebyggelsen ser ud i dag.

6.1 Facader
Facader skal fremstå i gul, rosa eller lys flammet gul-rød tegl som de teglstenstyper, der allerede findes i området. Alle ventilationsriste, aftrækskanaler og andre åbninger i facaden, der ikke er vinduer eller døre, skal fremstå i ubemalet zink eller galvaniseret stål.

I område A skal altaner fremstå af metal, malet med en dækkende hvid maling. Altaner skal i område B og C fremstå af træ, malet med en dækkende hvid maling, af tegl tilsvarende murværket, eller som en kombination af disse materialer.

6.2 Tage
Tage på alle bygninger i lokalplanområdet skal fremstå i gul vingetegl. Tagrender skal fremstå i zink og skal være synlige.

I område A skal tage udføres som saddeltag. Taghældningen skal være 45 grader som på de eksisterende bygninger.

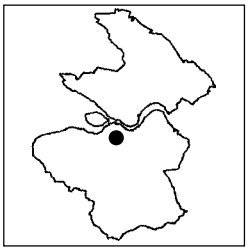
I område B og C skal tage udføres enten med ensidet hældning eller tosidet hældning. Taghældningen skal være mellem 25 og 35 grader målt fra et vandret plan, som de taghældninger, der allerede findes i områderne.

6.3 Vinduer og døre
Vinduer skal fremstå af træ, malet med en dækkende hvid maling. Døre skal fremstå i træ, eller en kombination af træ og transparent glas. Træet skal fremstå malet med en dækkende hvid maling.

6.4 Placering af vinduer, gesims og tagrender
Vinduer og døre placeres efter rette linier, så alle vinduer og døre i en facade placeres med enten sålbænken eller overkarmstykket på en vandret linie.

Sålbænke under vinduer skal udføres som en af de typer, der allerede findes i lokalplanområdet. Alle gesimser markeres med profilering udført i teglsten, i samme farve som de sten, der også anvendes i facaden.

Se de følgende sider, hvor bestemmelserne om bebyggelsens udseende er illustreret med billeder.



Planbestemmelser
Lokalplan 05-060

Boligområde, Obels Have og Astrid Obels Vej, Hasseris

Vejledende om bebyggelsens udseende

Dette afsnit viser billeder fra Obels Have og Astrid Obels Vej. Billederne illustrerer lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens udseende. Billederne med tilhørende billedtekst skal således opfattes som en vejledning til lokalplanteksten.

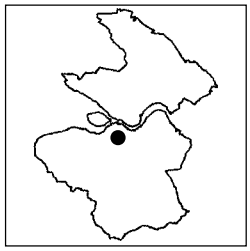
Placering af vinduer

Illustration af bestemmelsen om vinduers og døres placering. I facaden til venstre er vinduerne placeret med både sålbænken og overkarmstykket på en vandret linie. I facaden til højre er vinduer og døre i begge etager placeret på vandrette linier, der har overkarmstykket til fælles, mens højden af vinduerne varierer.

Sålbænk, gesims og tagrender

Billederne viser de to typer sålbænke, der findes i lokalplanområdet. Den ene er udført i formede teglsten, der har samme farve som facadens murværk, den anden i zink. Sålbænken af zink anvendes kun på Astrid Obels Vej, mens sålbænken med formede teglsten også anvendes i Obels Have.

Her vises, hvordan gesimsen markeres, hvordan zinktagrenderne er synlige, og hvordan nedløb er placeret ved bygningernes hjørner.



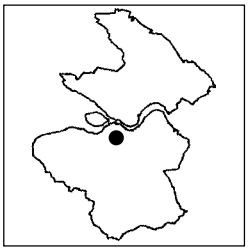
Indgangspartier

To indgangspartier, der anvendes i delområde A, Astrid Obels Vej. Der er i begge tilfælde anvendt en hvidmalet trædør med transparent glas. Den ene er indrammet af en "port" (til højre), og i det andet indgangsparti sker adgangen fra en udvendig hvidmalet metaltrappe.

Et indgangsparti i Obels Have, hvor døren er placeret på den side af huset, der er i en etage. Døren går helt op til gesimsens markering. Taget på udhænget er gul vinge-tegl, og vindskederne er af træ malet med en dækkende hvid maling. Døren burde være hvidmalet.

Billederne viser hvordan to typer indgangspartier i Obels Have markeres forskelligt. De to indgangspartier er placeret i den side af huset som har to etager. Den ene dør beskyttes af et udhæng, udført som et halvtag beklædt med gul vingetegl. Den anden dør er uden udhæng, men placeret under en terrasse i træ, malet med en dækkende hvid maling.

Et indgangsparti i Obels Have, hvor døren er placeret på den side af huset, der er i en etage. Døren går helt op til gesimsens markering, og der er ingen udhæng.



Planbestemmelser
Lokalplan 05-060

Boligområde, Obels Have og Astrid Obels Vej, Hasseris

7. Ubebyggede arealer

7.1 Hegn

Hegn i skel og mod Mølleparken må kun udføres som løvfældende hæk. Mod interne veje skal eventuelle hegn være løvfældende. De levende hegn kan suppleres med støttemure mod det stigende terræn.

7.2 Område D

Område D er et ubebygget grønt areal, der anvendes til fælles rekreativt areal for område B og C. Området må ikke bebygges, men skal fremstå som et grønt græsareal med træer.
Se dog pkt. 5, hvorefter der kan placeres transformatorstationer og andre tekniske anlæg til områdets lokale forsyning.

Arealet må ikke anvendes til oplag af både, uindregisterede køretøjer og campingvogne.

Der må ikke foretages terrænregulering ud over +/- 50 cm i forhold til eksisterende terræn.

7.3 Træer

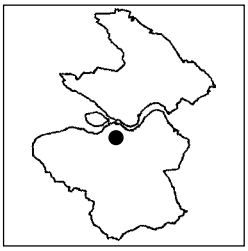
Træer med en omkreds på mere end 20 cm er bevaringsværdige og må ikke fældes. *Bestemmelsen skal sikre, at de små træer, der plantes som erstatningstræer, ikke fjernes.*

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

Hvis bevaringsværdige træer ønskes fældet, skal der ansøges om dispensation fra lokalplanen. For de særligt bevaringsværdige træer skal der også søges om dispensation fra lokalplanen, hvis træerne skal beskæres. Ved fældning af træer stilles der ofte, efter en konkret vurdering, krav om plantning af erstatningstræer. Områdets elmetræer er ikke omfattet af de særlige bevaringsbestemmelser på grund af elmesygen. De eksisterende træer i området er foruden elm: bøg, kastanje, ahorn, naur, birk, lind og valnød.

En bøgehæk i skel. Der anvendes bøgehække i hele området, og de er med til at understrege områdets ensartethed.

Billedet viser en gruppe bevaringsværdige bøgetræer i område D.



8. Veje, stier og parkering

8.1 Veje og stier

De eksisterende veje inden for lokalplanens område er udlagt som private fællesveje. Ændringer vedrørende vejene kræver forudgående tilladelse fra Aalborg Kommune, som er vejmyndighed i henhold til "Lov om private fællesveje".

8.2 Parkering

Parkeringspladser udlægges efter Aalborg Kommunes parkeringsnormer for den øvrige del af kommunen, *jvf. Bilag F, Parkeringsnormer*.

8.3 Ubebyggede arealers udseende

Veje skal fremstå befæstet med sort asfalt på kørebanen og med brosten eller græsarmeringssten langs vejkanten. Stier befæstes med stabil grus. De befæstede arealer, som ikke er veje og stier, skal befæstes med kvadratiske cementfliser, der placeres i et af de viste mønstre. Granitsten kan indgå i belægningsmønsteret.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger i jord

Forsyningsledninger for el, telefon, TV m.m. må kun udføres som jordkabler.

9.2 Kloakering

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal fælleskloakeres.

Denne bestemmelse tager sigte på genopførelse af bebyggelse efter brand, stormskade og lignende. Det er ikke meningen, at der skal bygges flere huse i området.

9.3 Antenneanlæg

Der må ikke opsætte individuelle udvendige antenneanlæg på bygningsfacader, tage og terræn.

Billederne viser, hvordan belægninger i gårdrum er udført med kvadratiske fliser i et rombemønster, opbrudt af granitsten.

Billederne viser, hvordan kvadratiske fliser er anvendt til belægning i et kvadratisk mønster, hvor granitsten er anvendt til at understrege dette.

En intern vej i lokalplanområdet. Vejen er befæstet med asfalt. I vejens sider og på parkeringsarealet til højre er der anvendt hhv. brosten og græsarmeringssten.

10. Miljø

10.1 Miljøklassificering af virksomheder

Inden for lokalplanområdet må der kun etableres virksomheder inden for miljøklasse 1, se bilag A, Erhvervskategorier.

De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande anvendes som vejledende grundlag ved lokalisering af virksomheder.

10.2 Trafikstøj

Ny og ændret bebyggelse skal sikres mod støj fra Hasserisvej, se Bilag C.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

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

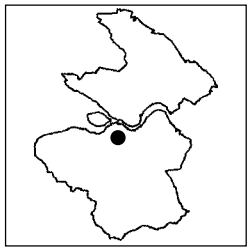
12.1 Fjernvarme

Området har fjernvarmepligt. Det betyder, at ny bebyggelse ikke uden Aalborg Kommunes tilladelse må tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmeforsyningsanlæg efter kommunens anvisninger.

Denne bestemmelse tager sigte på genopførelse af bebyggelse efter brand, stormskade og lignende. Det er ikke meningen, at der skal bygges flere huse i området.

Forholdet til eksisterende lokalplan

Lokalplan 05-037 ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan 05-060.



Retsvirkninger

Når den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort må der hverken retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der gives dispensation.

Det betyder bl.a. at den hidtidige lovlige brug af ejendommene kan fortsætte, hvorimod fx ændret brug, bebyggelse eller udstykning ikke må stride mod lokalplanen.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanen, hvis det ikke strider mod planens principper. Mere væsentlige afvigelser kræver derimod udarbejdelse af en ny lokalplan.

Lokalplanen fortrænger private byggeservitutter, der strider mod planen.

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

Vedtagelse

Lokalplan 05-060 er endeligt vedtaget af Aalborg Byråd den 14/5-2001

Henning G. Jensen
borgmester

Jens Kristian Munk
kommunaldirektør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 19.5.2001
fra hvilken dato planen har retsvirkning.

Lene Dokkedal
planlægger

Tinglysning
Lokalplan 05-060

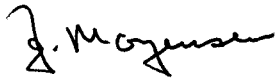
Boligområde, Obels Have og Astrid Obels Vej, Hasseris

```
*** *   ***
 *  *   *
 *  *   ***
 *  *     *  Retten i Aalborg                                    Akt.nr.:
 *  *** ***  Tinglysningsafdelingen                                L 451

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 17 A, Aalborg Ladegård, Hasseris
Ejendomsejer: Grundejerforeningen Obels Have
Lyst første gang den: 12.06.2001 under nr.  34973
Senest ændret den   : 12.06.2001 under nr.  34973


Lyst på de i  stk. 2.1 nævnte matr.nr.

Retten i Aalborg den 21.06.2001
```



Jytte Mogensen Tlf.96307074

Erhvervskategorier: Bilag A
Lokalplan 05-060

Boligområde, Obels Have og Astrid Obels Vej, 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, d.v.s. en kortere nødvendig afstand i forhold til forureningsfølsomme formål som f.eks. 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.

Bilag A: Erhvervskategorier
Lokalplan 05-060

Boligområde, Obels Have og Astrid Obels Vej, Hasseris

Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger
Klinikker	Kiropraktor Læge, tandlæge o.l. Terapi	1 1 1	
Kontorer	Administration Advokat, revisor o.l. Arkitekt, ingeniør o.l. Datarådgivning	1 1 1 1	
Service	Frisør o.l.	1-3	

Støj fra erhverv: Bilag B
Lokalplan 05-060

Boligområde, Obels Have og Astrid Obels Vej, Hasseris

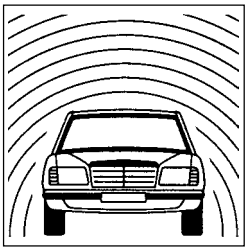
Vejledende grænseværdier for støjbelastning - målt udendørs - fra den enkelte virksomhed, anlæg eller indretning. Der er grænseværdier ***både*** for det område, hvori virksomheden, anlægget eller indretningen ligger ***og*** for omliggende områder.

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 parantes)
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 (hospitaler, plejehjem m.v.)	45	40	35 (50)
Sommerhusområder, offentligt tilgængelige rekreative områder og særlige naturområder	40	35	35 (50)

Der henvises til den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen om Ekstern støj fra virksomheder.

Støj fra trafik: Bilag C
Lokalplan 05-060

Boligområde, Obels Have og Astrid Obels Vej, 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 årsdøgntrafikken 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 trafikomlægninger

Ved anlæg af nye veje og ved varige trafikomlægninger, 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	50 dB(A)	30 dB(A)
- grønne områder og campingpladser	50 dB(A)	
Rekreative områder i/nær byområder:		
- bydelsparker, kolonihaver, nyttehaver og turistcamping-pladser	55 dB(A)	
Boligområder:		
- boligbebyggelse	55 dB(A)	30 dB(A)
- daginstitutioner mv.	55 dB(A)	35 dB(A)
- opholdsarealer	55 dB(A)	
Offentlige formål		
- hospitaler	55 dB(A)	30 dB(A)
- uddannelsesinstitutioner mv.	55 dB(A)	35 dB(A)
Liberale erhverv mv.		
- hoteller	60 dB(A)	30 dB(A)
- kontorer mv.	60 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

Parkeringsnormer: Bilag F
Lokalplan 05-060

Boligområde, Obels Have og Astrid Obels Vej, Hasseris

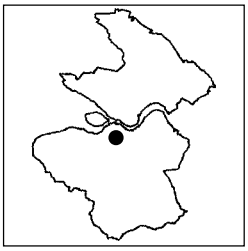
P

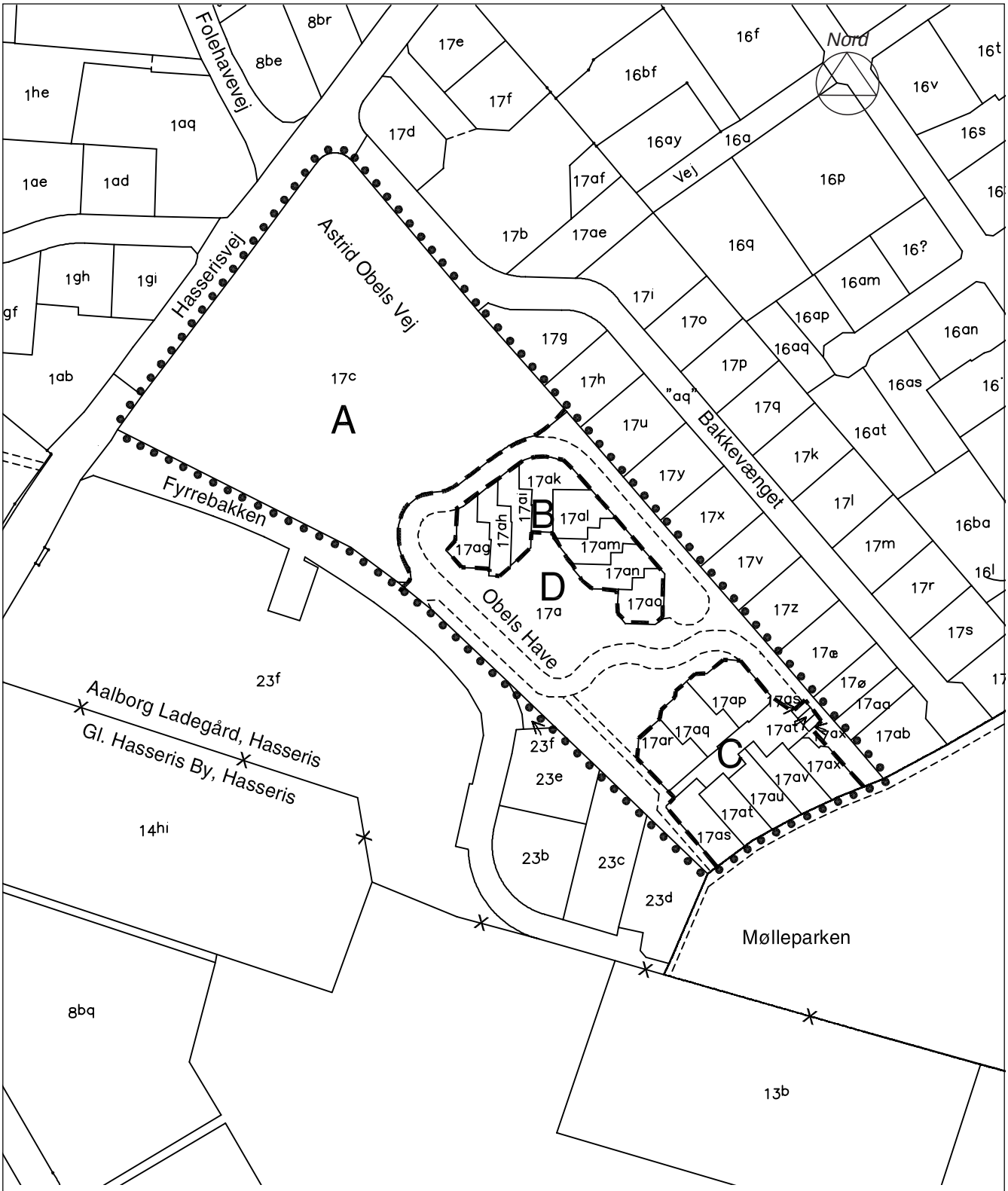
På den enkelte ejendom skal der udlægges tilstrækkeligt parkeringsareal til brug for ejenommens anvendelse efter følgende vejledende P-normer:

BEBYGGELSENS ART	**P-NORMER:** • **Vestbyen** • **Aalborg midtby** • **Ø-gadekvarteret** • **Nørresundby midtby**	**P-NORMER:** • **Den øvrige del af kommunen**
Boligbyggeri:		
Boliger	½ P-plads pr. bolig	
Fritliggende enfamiliehuse		2 P-pladser pr. hus
Rækkehuse, dobbelthuse og lign.		1½ P-plads pr. hus/lejlighed. P-pladser kan etableres i fælles P-anlæg
Etagehuse		1½ P-plads pr. bolig
Ungdomsboliger, kollegier, enkeltværelser	1 P-plads pr. 4 boligenheder	1 P-plads pr. 4 boligenheder
Plejehjem, ældreboliger m.v.	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	1 P-plads pr. 100 m^2	1 P-plads pr. 50 m^2 etageareal (excl. garageareal)
Lagerbygninger	1 P-plads pr. 100 m^2	1 P-plads pr. 100 m^2
Servicestationer	10 P-pladser	10 P-pladser
Hoteller	1 P-plads pr. 4 værelser	1 P-plads pr. 2 værelser
Restaurationer og lignende	1 P-plads pr. 20 siddepladser	1 P-plads pr. 10 siddepladser
Supermarkeder/discountbutikker/større udvalgsvarebutikker	1 P-plads pr. 25 m^2 salgsareal samt 1 P-plads pr. 50 m^2 bruttoetageareal iøvrigt	1 P-plads pr. 25 m^2 salgsareal samt 1 P-plads pr. 50m^2 bruttoetageareal iøvrigt
Øvrige butikker	1 P-plads pr. 100 m^2	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, biografer og lign.	1 P-plads pr. 8 siddepladser	1 P-plads pr. 8 siddepladser
Idrætshaller	1 P-plads pr. 10 personer som hallen må rumme	1 P-plads pr. 10 personer som hallen må rumme (dog mindst 20 pladser)
Sportsanlæg	1 P-plads pr. 5 siddepladser	1 P-plads pr. 5 siddepladser
Sygehuse	1 P-.plads pr. 125 m^2 etageareal	1 P-plads pr. 125 m^2 etageareal
Skoler	1 P-plads pr. 2 ansatte samt 1 P-plads pr. 8 elever over 18 år	1 P-plads pr. 2 ansatte samt 1 P-plads pr. 4 elever over 18 år
Daginstitutioner	2 P-pladser pr. 20 normerede pladser	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.		

Matrikelkort: Bilag 1
Lokalplan 05-060

Boligområde, Obels Have og Astrid Obels Vej, Hasseris





SIGNATURER:

LOKALPLANGRÆNSE

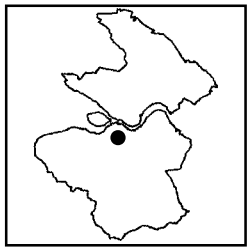
OMRÅDEGRÆNSE

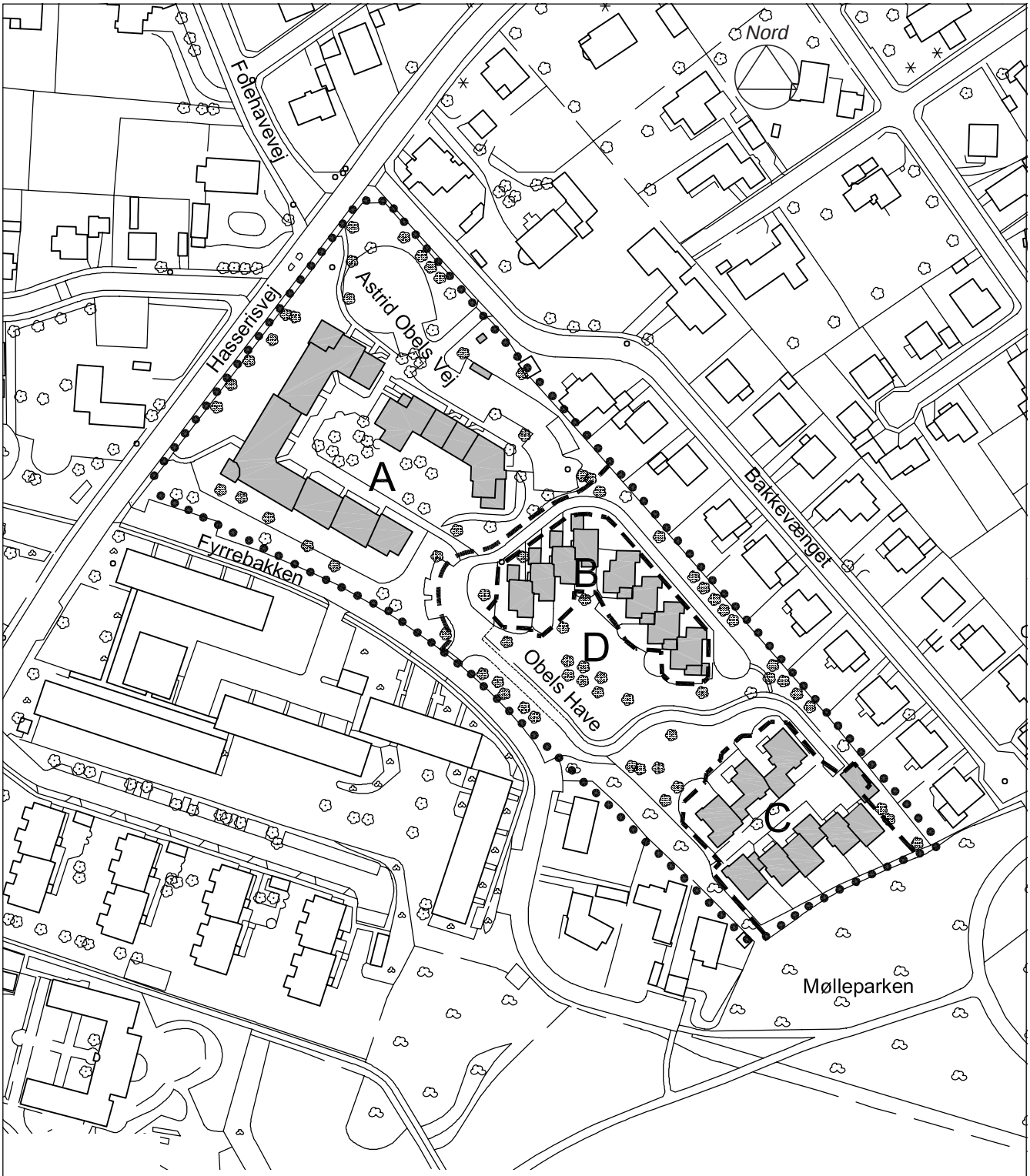
AALBORG KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

DATO: 11.12.2000 **MÅL: 1:2.000**

Arealanvendelse: Bilag 2
Lokalplan 05-060

Boligområde, Obels Have og Astrid Obels Vej, Hasseris



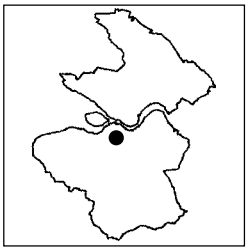


SIGNATURER:

- LOKALPLANGRÆNSE
- OMRÅDEGRÆNSE
- BEVARINGSVÆRDIGE TRÆER
- BEBYGGELSENS PLACERING

AALBORG KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

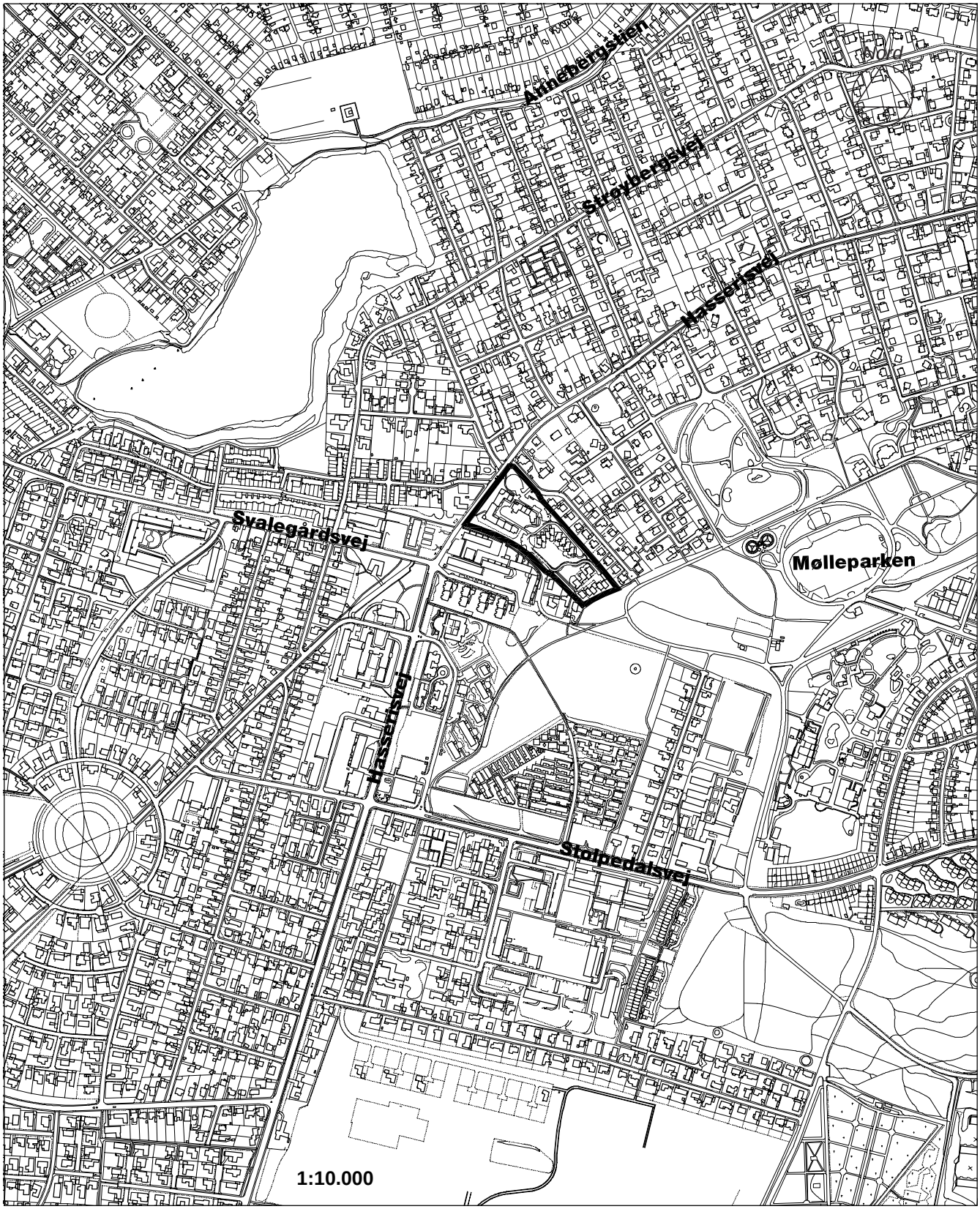
DATO: 30.03.2001 **MÅL: 1:2.000**



Oversigtskort
Lokalplan 05-060

Boligområde, Obels Have og Astrid Obels Vej, Hasseris

05-060



Aalborg Kommune