LOKAL PLAN 05-023

AUGUST 1987

AALBORG SYDVEST- OMRÅDET

GL. HASSERIS LANDSBY

BOLIGOMRÅDE VED SKELAGERVEJ OG BYGADEN

MAGISTRATENS 2. AFD.

AALBORG KOMMUNE

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

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

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

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

Byrådet skal lægge alle lokalplanforslag frem for borgerne i mindst 8 uger, således at byrådet kan få kendskab til borgernes kommentarer og ændringsforslag, inden en plan vedtages endeligt af byrådet.

Indsigelser og bemærkninger

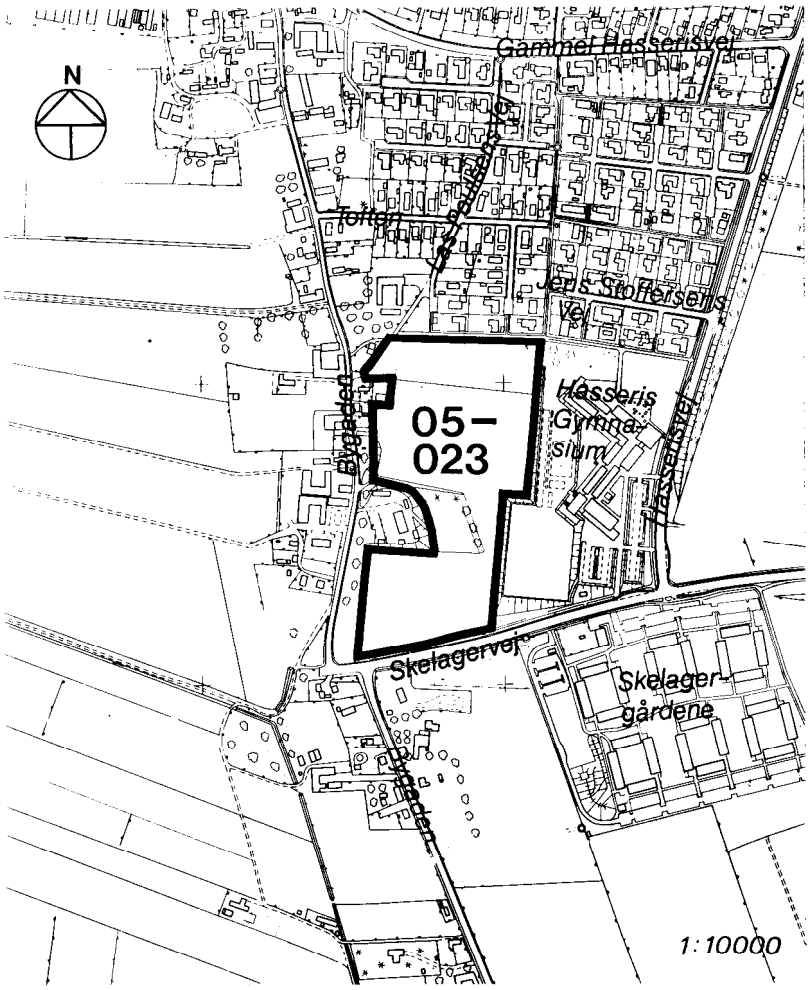
sendes til
Aalborg kommune, magistratens 2. afdeling,
Juridisk sekretariat
Vesterbro 14
9100 Aalborg

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

Telefon 08 112211 (lokal 2106 eller 2108).

Udsnit af Geodætisk Instituts kort er gengivet med instituttets tilladelse A 83, Copyright.

R E D E G Ø R E L S E



Lokalplanens baggrund og område

Lokalplanens baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet dels på baggrund af et ønske fra en privat bygherre, om at bebygge den nordligste del af et ubebygget område øst for G1. Hasseris landsby, og dels på baggrund af et ønske fra Aalborg kommune om at udstykke og byggemodne et område syd for ovennævnte område.

Område

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

Lokalplanens indhold

Lokalplanens område opdeles i områderne A, B, C og D (se lokalplanens bilag nr. 2).

0mråde A, B og C (boliger)

Boligområdernes anvendelse

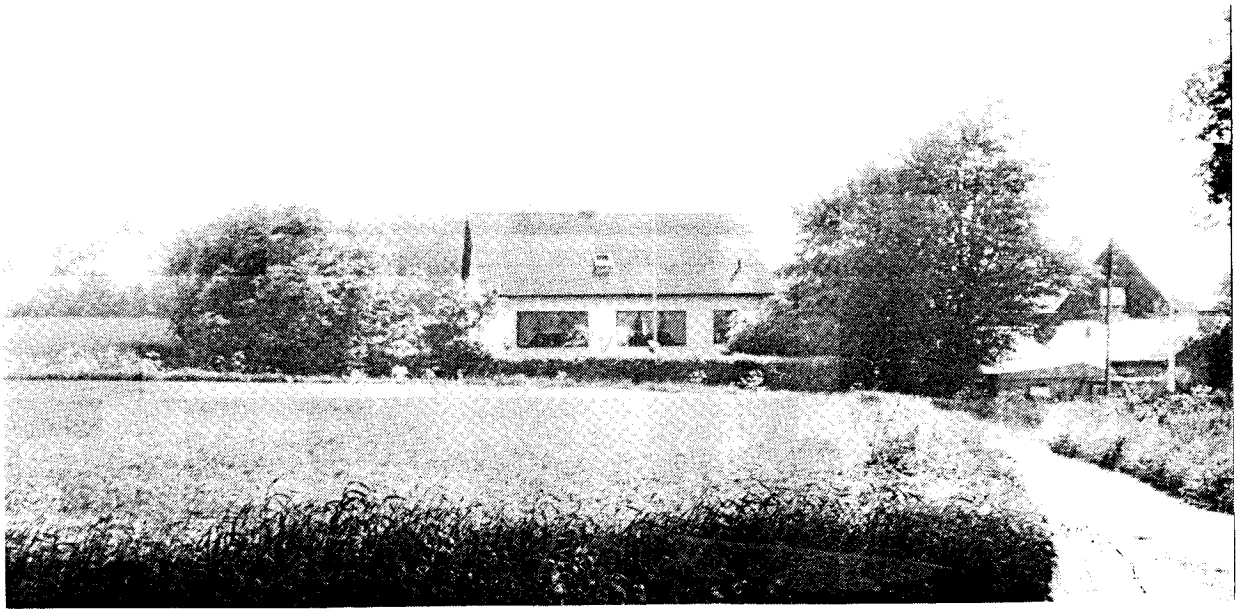
0mråderne fastlægges til boligformå1 med en bebyggelsesprocent på 30.

Områderne A og B kan udstykkes og bebygges med tæt-lav boligbebyggelse, mens område C kan udstykkes og bebygges med åben-lav boligbebyggelse. Inden for område A må der højst opføres 45 boliger, og inden for område B må der højst opføres 25 boliger.

Afskærmning

Inden for hvert af områderne A, B og C skal der indrettes fælles opholdsareal, svarende til mindst 15% af boligområdernes areal. Langs områdets vestgrænse fastsættes et ubebygget grønt afstandsbælte mellem G1. Hasseris landsby og den nye boligbebyggelse.

Se illustration af et eksempel på bebyggelse på side 3. På side 4 og 5 er vist illustration af eksempler på boliggrupper i område C. På side 6 er vist plan og snit af stamvej og boligveje.



Grænse mod G1. Hasseris landsby

0mråde D (park og vej)

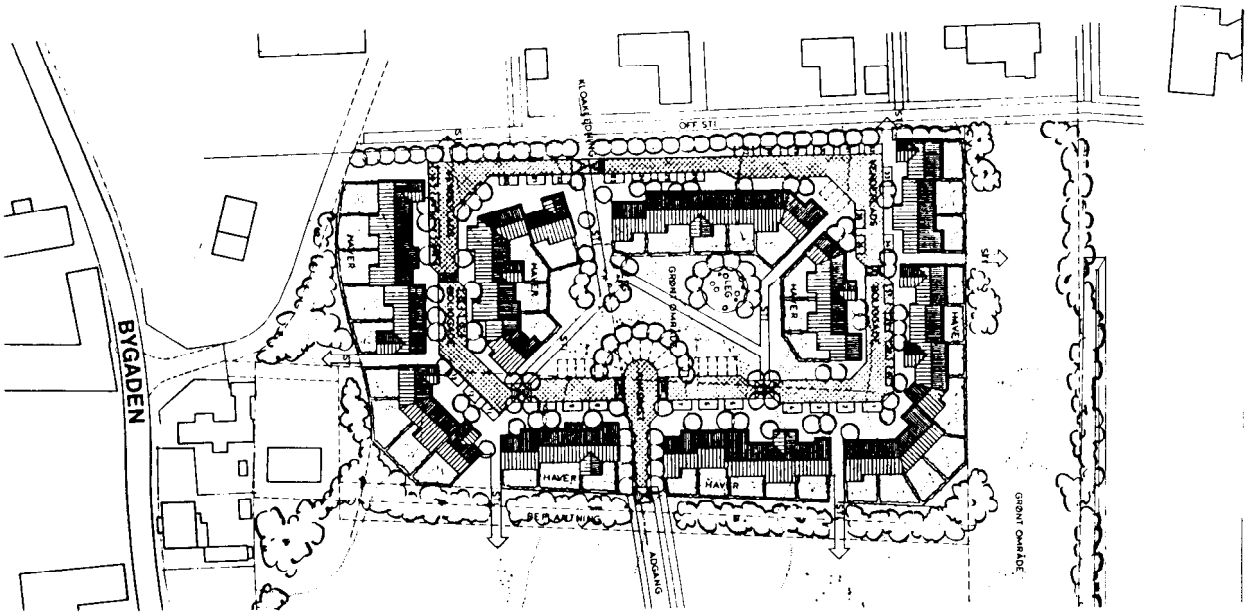
Parkområde

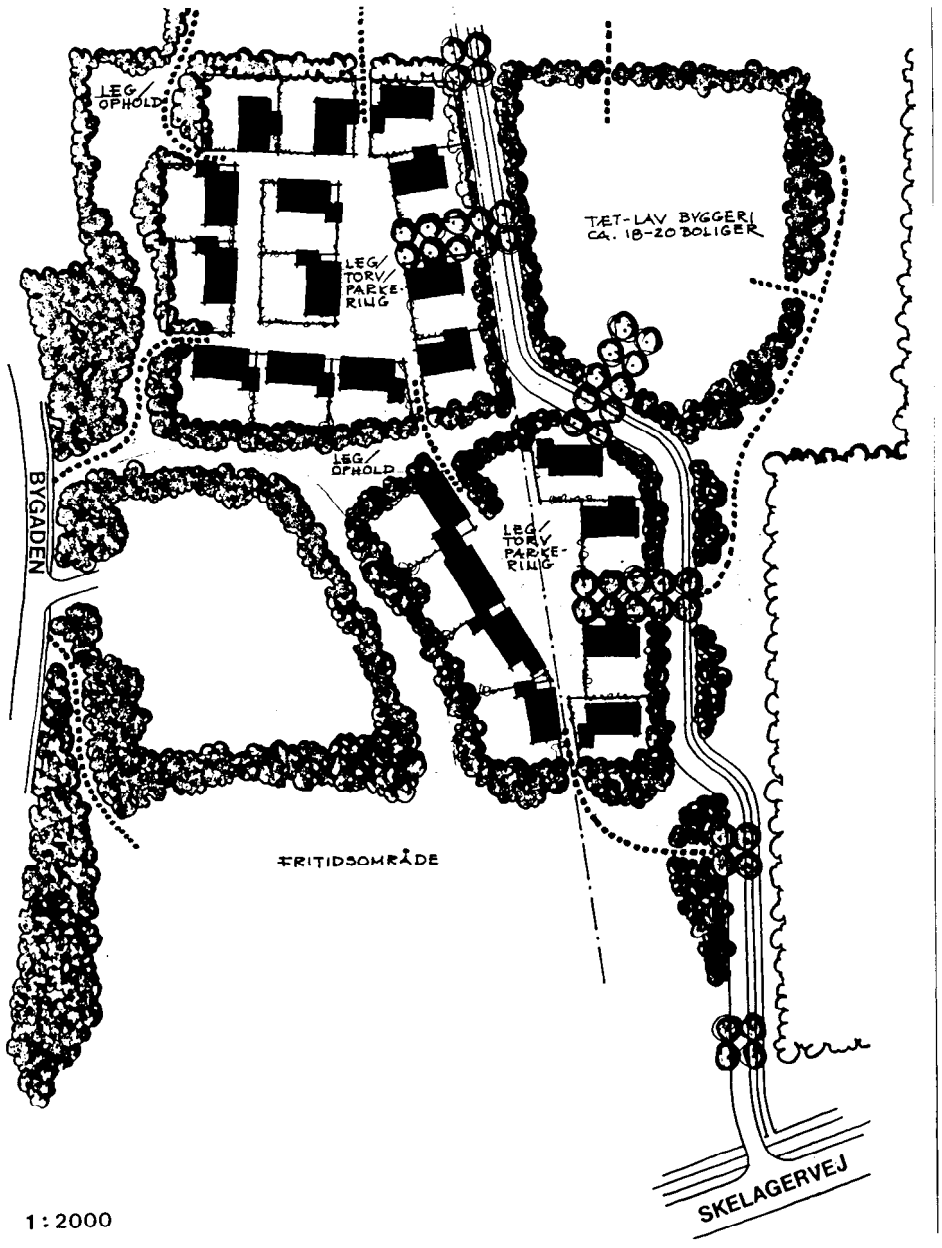
Området sikres som grønt parkområde. I den sydlige del af parken står "Klokkestabelen".

Inden for området kan der opføres mindre bygninger og anlæg i tilknytning til områdets funktion som rekreativt område.

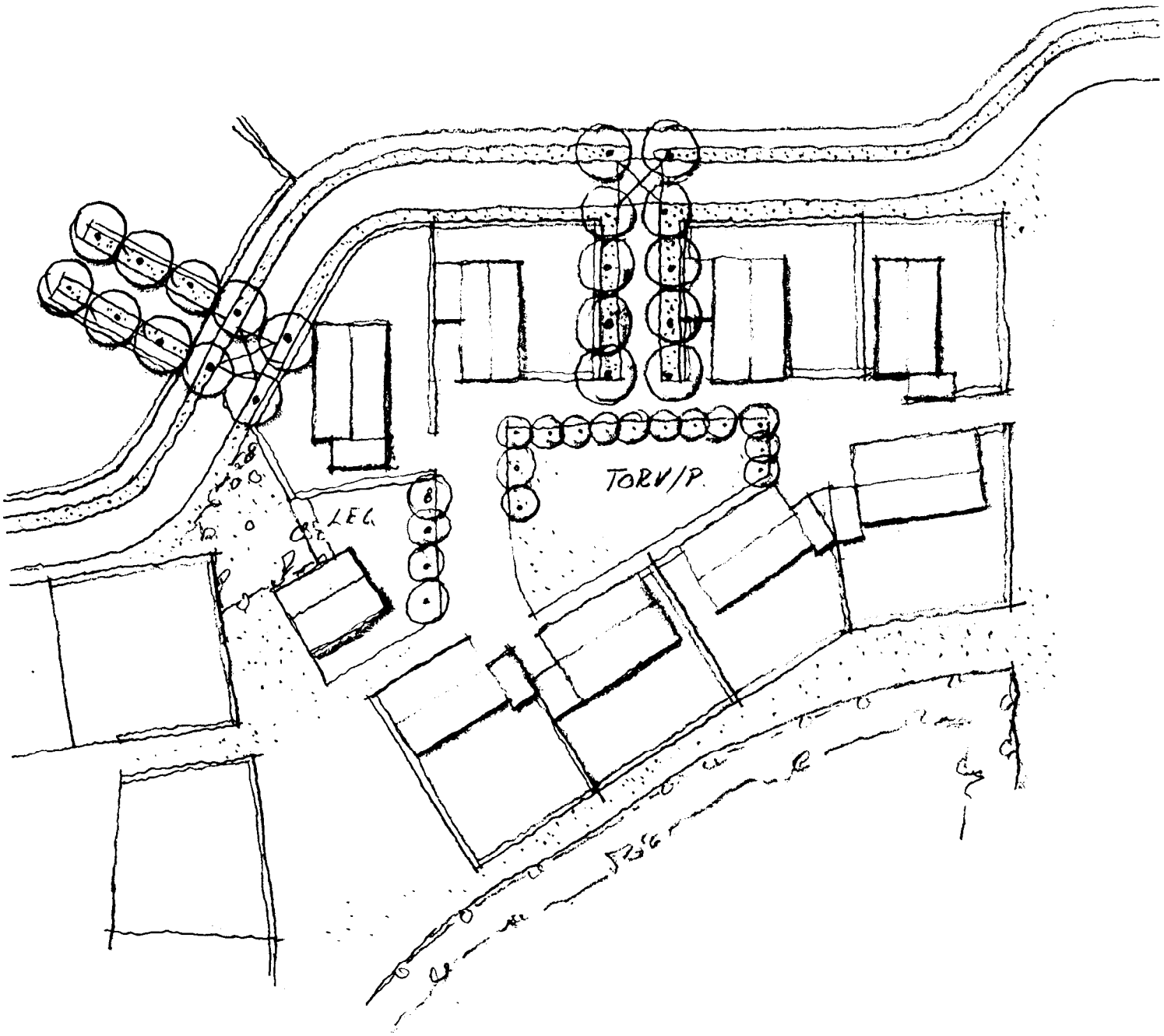
Vejadgang

Hele lokalplanens område vejbetjenes fra Skelagervej. Vejen udformes med trafikdæmpende foranstaltninger. Boligvejene skal udformes under hensyntagen til legende, cyklende og gående samt med mulighed for ophold.


BYGADEN
OFF STI
HAVER
HAVER
HAVER
HAVER
HAVER
BEPLANTNING
ADGANG
GRØNT OMRÅDE


LEG/
OPHOLD
LEG/
TORV/
PARKE-
RING
TÆT-LAV BYGGERI
CA. 18-20 BOLIGER
LEG/
OPHOLD
LEG/
TORV
PARKE-
RING
BYGADEN
FRITIDSOMRÅDE
SKELAGERVEJ

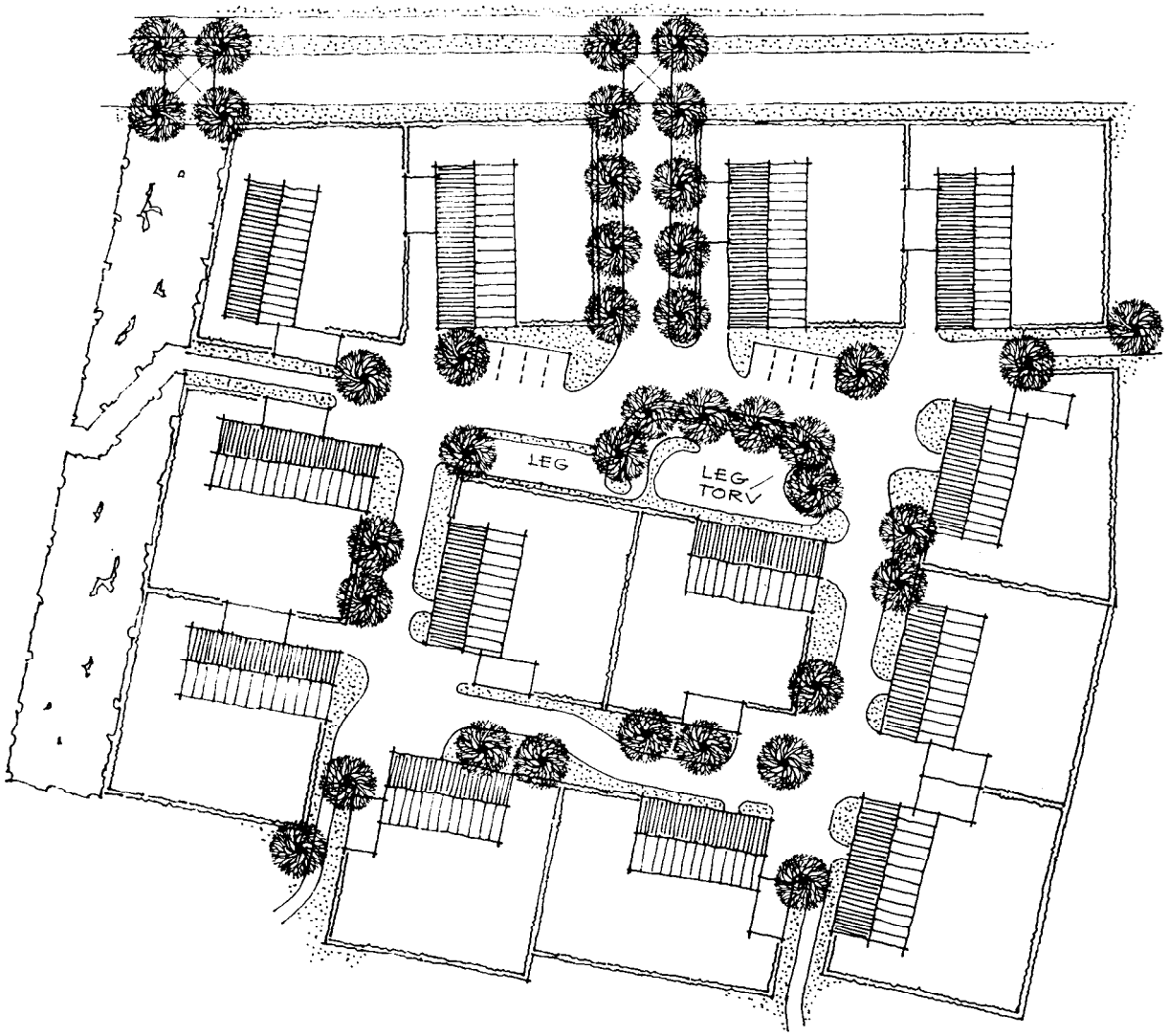
1 : 2000



BOLIGGRUPPE (8 HUSE)

OMRÅDE C

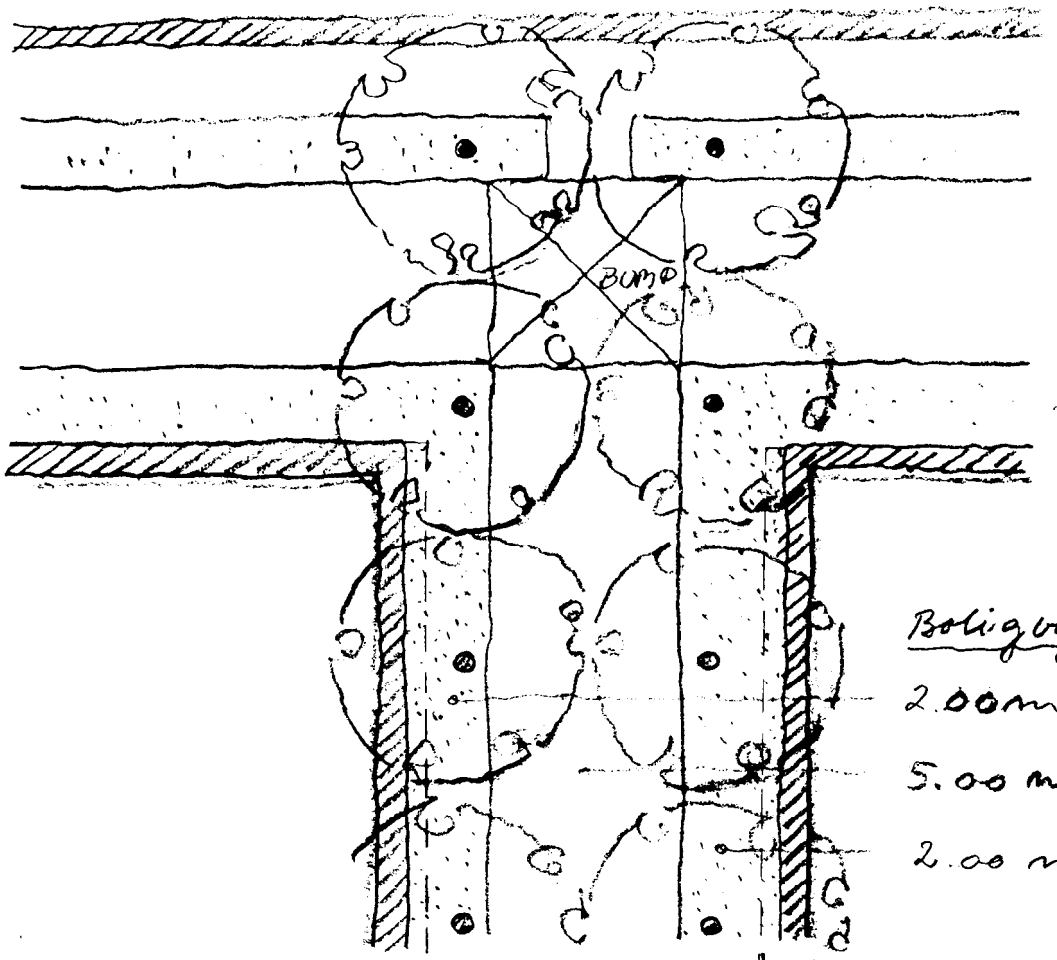
ILLUSTRATION



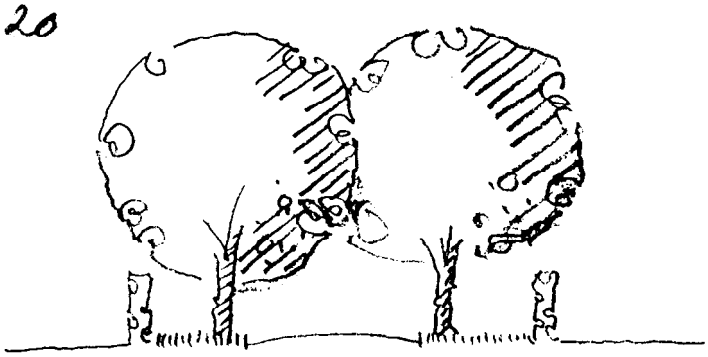
BOLIGGRUPPE (13 HUSE)

OMRÅDE C

ILLUSTRATION



Stamvej og Boligvej
Plan 1:20



Boligvej
Snit 1:20

ILLUSTRATION

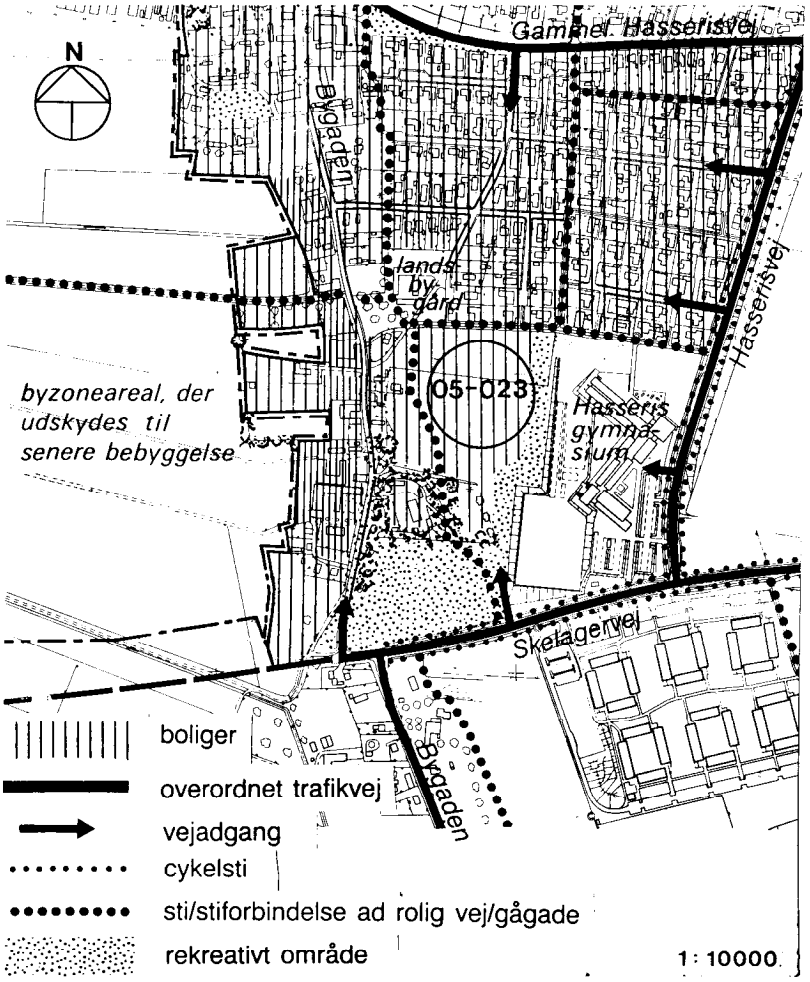
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning i området

1. Kommuneplanen

Aalborg byråd har den 13. januar 1986 vedtaget en plan for den fremtidige udvikling i kommunen. I det følgende beskrives kommuneplanens retningslinier for lokalplanens område.

Planlægning for kvarteret

0mrådet er beliggende i kvarteret G1. Hasseris landsby, som vist nedenfor på illustrationsplanen fra kommuneplanen.



Illustrationsplan fra kommuneplanen

Kvarteret består længst mod vest omkring Bygaden af ældre landsbybebyggelse, dels beboelseshuse. dels gårde, hvorfra der for fleres vedkommende stadig drives landbrug.

Areal mod nord, ud mod Gammel Hasserisvej, er et nyere parcelhusområde, som er udbygget efter 1960. Syd herfor ligger Hasseris gymnasium, opført 1971.

Lokalplanens område omfatter arealet mellem gymnasiet og landsbyen. Arealet er ubebygget, og påregnes bebygget med boliger af varierende typer, som kan harmonere med landsbyens karakter. Arealet er på omkring 6 ha.

Midt i kvarteret ligger beboernes samlingssted "Landsbygården", en tidligere landbrugsejendom, som ejes af Aalborg kommune. Vest for landsbyen er der store ledige byzonearealer, som drives landbrugsmæssigt.

Kvarteret er godt forsynet med stiforbindelser, adskilt fra den kørende trafik.

Hele kvarteret er beliggende i fjernvarmeområde.

Endvidere ligger kvarteret i beskyttelseszone for vandindvinding, hvorfor grundvandet skal sikres mod forurening.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

2. Byplanvedtægt nr.H4 for Gammel Hasseris landsby

Lokalplanen er delvis omfattet af byplanvedtægt nr. H4 for Gammel Hasseris landsby. Byplanvedtægten ophæves med lokalplanen.

3. Bolig- og befolkningsprognosen 1987-98

Inden for lokalplanens område åbnes der mulighed for opførelse af maks. 81 boliger, hvilket er forudsat i bolig- og befolkningsprognosen for perioden.

4. Offentligt institutioner mm.

Lokalplanens område hører under Gammel Hasseris skole. Skolen har børnehaveklasse og 1.-10. klasse. Nærmeste institution for børn og unge er:

Børneinstitutionen ved Skelagergården,
Fritids- og ungdomsklub i Skalborg og
Fritidshjem i Skalborg.

Der er plejehjem og beskyttede boliger i Hasseris Bymidte. I Sorthøjområdet forventes opført én integreret daginstitution i 1990. Kvarterets skole og institutioner forventes således ikke at blive belastet af udbygningen af lokalplanområdet.

5. Kommunens spildevandsplan

Området, der er omfattet af kommunens spildevandsplan, skal separatkloakeres og tilslutning skal ske til eksisterende ledninger i området. Spildevandet føres til Renseanlæg Vest.

6. Renovation

Inden for boligområderne til tæt-lav bebyggelse skal renovationen deponeres centralt med direkte adgang fra stamvejen.

Lokalplanens retsvirkninger

Retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Dispensation

Aalborg kommune kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Ny lokalplan

Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Landzone til byzone

Lokalplanen indeholder i afsnit 2, stk. 2.3 bestemmelser om, at det på bilag nr. 1 med skravering viste område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift. Den sydligste del af arealet er kommunalt ejet.

L O K A L P L A N

AALBORG KOMMUNE

Lokalplan 05-023
Boligområde ved Skelagervej, Bygaden

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2, stk. 2.1 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

Lokalplanen skal sikre, at området kan udbygges med boliger, såvel åben-lav som tæt-lav, således

at både de enkelte bygninger og bebyggelsen som helhed gives en karakter, der kan harmonere med den tilgrænsende landsbybebyggelse langs Bygaden, og

at det ubebyggede grønne område langs Hasseris gymnasium og omkring "Klokkestabelen" fastholdes som en del af den grønne struktur.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nre.:

G1. Hasseris by, Hasseris

8 bp, 9d, 10 cæ, 12 S, 12 t

Sofiendal By, Skalborg

del af 3 f, del af 3 l, del af 18 a, del af 27 a, 27 c

saint alle parceller, der efter den 15. august 1986 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanens område opdeles i områderne A, B, C og D, som vist på kortbilag nr. 2.

2.3 Med byrådets offentligt bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, overføres det på kortbilag nr. 1 med lodret skravering viste areal fra landzone til byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Områderne A og B
må kun anvendes til boliqformål, tæt-lav bebyggelse. Der må kun opføres og indrettes bebyggelse til nævnte formål.

3.2 Område C
må kun anvendes til boligformål, åben-lav bebyggelse. Der må kun opføres og indrettes bebyggelse til nævnte formål.

3.3 I områderne A, B og C kan indrettes bebyggelse til formål fælles for områdernes beboere, såsom vaskeri, samlingsrum, værksted og lignende.

3.4 I områderne A, B, C og D kan der opføres transformerstationer og andre tekniske anlæg til kvarterets forsyning, når disse udformes og placeres under hensyntagen til bebyggelsens og friarealernes karakter.

3.5 0mråde D
udlægges til offentligt formål, rekreativt område (bypark, landsby-fælled og vej).
Området må ikke bebygges, bortset fra mindre bygninger, som har tilknytning til områdets anvendelse som grønt friareal. Dog kan mindre transformerstationer tillades opført, såfremt de placeres i en slørende beplantning.

4. Udstykninger

4.1 Inden for områderne A og B må udstykninger ske med en mindste grundstørrelse på 150 m^2 og i overensstemmelse med de på bilag nr. 3 viste byggeområder.

4.2 Udstykninger i område C må kun foretages i princippet som vist på bilag nr. 2 og 3. Mindste grundstørrelse skal være 400 m^2.

5. Bebyggelsens omfang ogplacering

5.1 Inden for områderne A, B og C må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30.

5.2 Inden for område A og B skal bebyggelse opføres inden for de viste byggeområder. Der må ikke opføres garager og carporte, der er til hinder for udnyttelse af p-pladser på vejarealet.

5.3 Inden for område C skal bebyggelse placeres enten med facade eller gavl i byggelinie mod vej og sti som vist på bilag nr. 3.

5.4 Inden for område A, B og C må husene sammenbygges i skel mod nabo.

5.5 Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

5.6 Inden for område A må der højst opføres 45 boliger. Inden for område B: 25 boliger og inden for område C: 21 boliger.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Inden for hvert af områderne A og B skal bebyggelsen gives et ensartet udseende med hensyn til ydervægsmaterialer og taghældning.

6.2 Inden for område C skal husene være længehuse. Bygningernes længde skal være større end eller lig med 1 1/2 gange bygningernes bredde. Carporte/garager er undtaget herfra.

6.3 Inden for område C skal taghældningen være 48° Tagene skal være ligebenede saddeltage og uden afvalmning. Evt. skorsten skal placeres i tagrygningen.

6.4 Tagene skal tækkes med rødt tegl.

6.5 Facademurværk skal fremstå som blank mur i teglsten eller være pudset og malet i farverne gult eller hvidt eller en blanding heraf. Udvendigt træværk, herunder vinduer og døre, skal være behandlet med en dækkende maling. Hårdt virkende farver skal undgås.

6.6 Carporte og redskabsskure er ikke omfattet af 6.3 og 6.4, såfremt taghældningen ikke overstiger 5°.

6.7 Der må ikke opsættes udendørs antenner.

7. Ubebyggede arealer *)

7.1 Inden for hvert af områderne A, B og C skal mindst 15% af området indrettes som fælles opholdsareal.

---

*) Der er tinglyst deklaration om kloakledning med beliggenhed som vist på bilag nr. 2 og 3.

7.2 For hvert af områderne A og B skal der udarbejdes en samlet plan for reguleringq, anlæg og beplantni ng af de ubebyggede arealer, hegning samt for indretning af legepladser jf. bestemmelser herom i bygningsreglementet for småhuse.

7.3 I område C skal arealet mellem vejskel oq byggelinie (bredde min. 1/2 m) have ensartet befæstelse og sammen med vejbelægningen gives en ensartet karakter.

7.4 Der udlægges areal til de på bilag nr. 2 viste beplantninqsbælter.

7.5 Inden for område A skal der etableres 3 m beplantning mod sti i nord og 10 m beplantning mod sydlig afgrænsning.

7.6 Der skal etableres alléplantninger ved indkørsler til boligområderne som vist på bilag nr. 2 og 3.

7.7 Terrænreguleringer på mere end +- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn (færdigreguleret terrain efter byggeriets fuldførelse) og nærmere skel end 1,0 m må kun foretages med Aalborg kommunes tilladelse.

8. Vej-, sti- og parkeringsforhold

8.1 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på bilag nr. 2
Vejen a-b i en bredde af 10,5 m
Vejene c-d, e-f og g-h i en bredde af 9 m
Stien i-k, l-m og n-o i en bredde af 3 m.

8.2 Boligvejene skal udføres med hastighedsdæmpende foranstaltninger i overensstemmelse med intentionerne i færdselslovens § 40.

8.3 Der skal sikres de på bilag nr. 2 viste oversigtsarealer mod Skelagervej.

8.4 Der må kun etableres én overkørsel til vej for hver bolig. Overkørsel over rabat må kun etableres efter forudgående godkendelse af Aalborg kommune.

8.5 I tilknytning til hver enkelt bolig i områderne A og B udlægges der én parkeringsplads. Jævnt fordelt i områderne udlægges der yderligere én parkeringsplads pr. 2 boliger. Parkeringspladser anlagt på vejareal skal markeres evt. med særlig belægning.

8.6 I område C skal der placeres 2 bilpladser på hver grund og 1/2 gæsteparkering på færdselsarealet. De to bilpladser kan placeres i forlængelse af hinanden.

8.7 Inden for områderne A og B fordeles parkeringen på afmærkede, langsgående parkeringsbåse.

9. Tekniske anlæg

9.1 E1-ledninger, herunder til vejbelysning, må kun fremføres som jordkabler.

9.2 Udendørs, private antenner må ikke opstilles.

10. Betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1 Nye boliger i områderne A, B og C må ikke tages i brug, før der er etableret veje, legepladser, én parkeringsplads pr. bolig, opholdsareal og beplantning i overensstemmelse med bilag nr. 2 og lokalplanens bestemmelser i øvrigt.

10.2 Nye boliger i området skal tilsluttes det kommunale fjernvarmeanlæg*) og må ikke uden Aalborg kommunes tilladelse tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

10.3 Nye boliger i område B og C skal tilsluttes fælles antenneanlæg før ibrugtagningstilladelse kan udstedes.

11. Grundejerforening

11.1 Inden for hvert af områderne A, B og C skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere, inden for hvert af områderne.

Grundejerforeningerne skal oprettes senest, når Aalborg kommune kræver det. Grundejerforeningerne forestår drift, vedligeholdelse m.v. samt renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse af fællesarealer og fællesanlæg, herunder private fællesveje.

11.2 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Aalborg kommune.

---

*) For ny bebyggelse i området er der nedlagt forbud mod direkte el-varme.

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

11.4 Grundejerforeningerne skal i fællesskab forestå drift, vedligeholdelse, renholdelse, snerydning og glatførebekampelse m.v. af vejen a-b som vist på bilag nr. 2.

12. Tilladelse fra andre myndigheder

12.1 Uanset foranstående bestemmelser skal der i medfør af færdselslovens § 100 indhentes samtykke fra politiet til den særlige udformning af boligvejene.

13. Ophævelse af byplanvedtægt

13.1 Byplanvedtægt for G1. Hasseris landsbyområde vedr. bebyggelse, benyttelse m.v. (tinglyst den 7. januar 1966) ophæves for lokalplanens område (se pkt. 2.1).

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning har Aalborg byråd den 11. maj 1987 vedtaget foranstående lokalplan endeligt.

Aalborg kommune, borgmesterkontoret, den 17. aug. 1987.

Kaj Kjær
borgmester

JS/mg

Lokalplanen er i medfør af kommuneplanlovens § 30 offentligt bekendtgjort den 1. juli 1987 fra hvilken date, planen har retsvirkning.

Aalborg kommune, magistratens 2.afdeling, den 26 AUG. 1987

e.b.

J. Speich
kontorchef

DANMARK STEMPELMÆRKE 200 KRONER

AALBORG KOMMUNE
Teknisk Forvaltning
Sekretariatet
Postbox 765
Vesterbro 14 - 9100 Aalborg

INDFØRT I DAGBOGEN
RETTEN I AALBORG

04.09.87 17192 B

LYST på de i punkt 2.1 nævnte matr. nr.

Nærværende lokalplan 05-023 er ophævet for det område, der er omfattet af lokalplan 05-049, offentligt bekendtgjort den 30.9.1995, og kvitteres herved til aflysning på matr. nr. 27 a Sofiendal By, Skalborg.

Aalborg Kommune, magistratens 2. afdeling, den 2.10.1995

Per Jacobi
sektionsleder

Matr: 27 A .

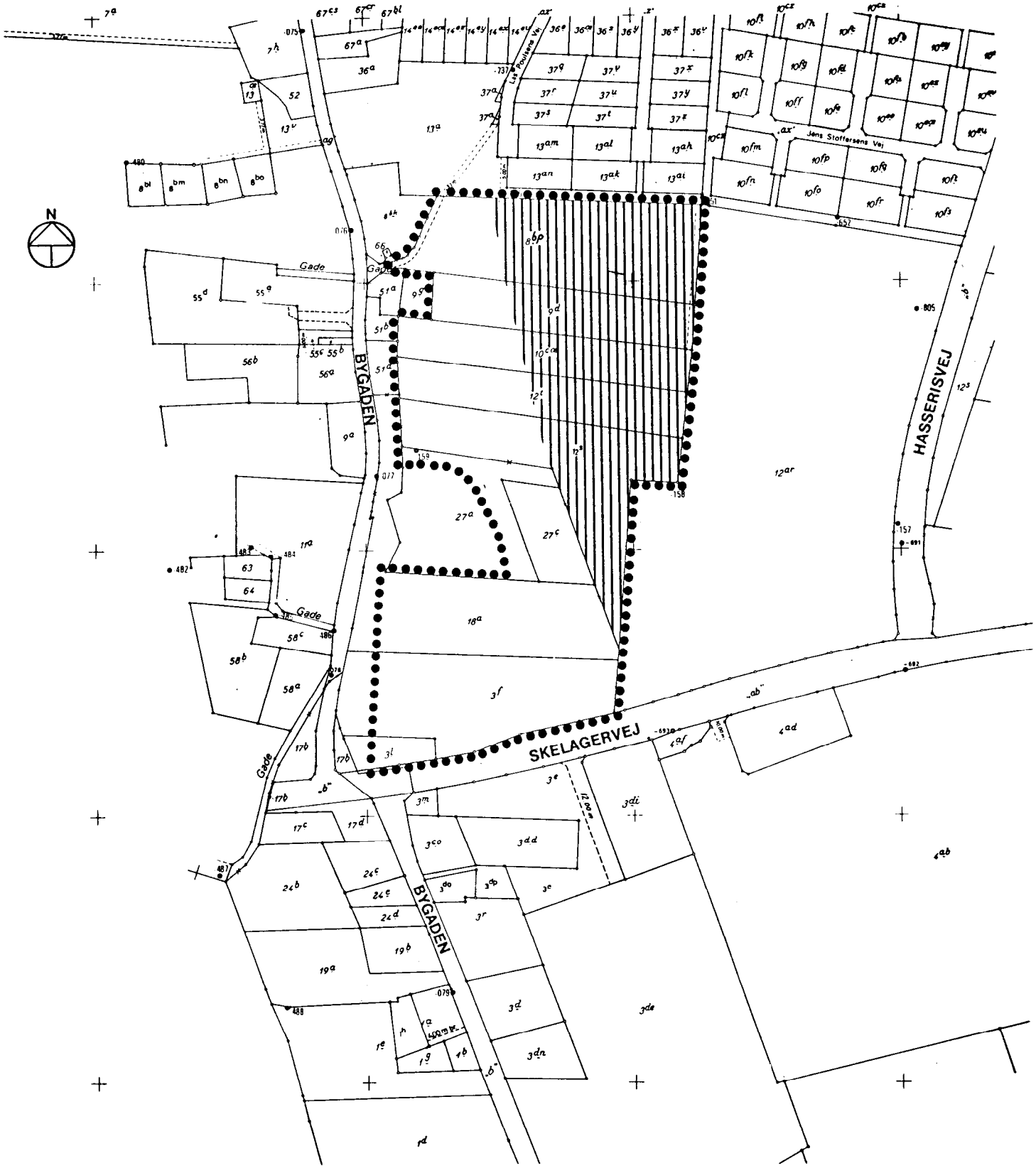
Sofiendal By. Skalborg

A

Retten i : Aalborg
Indført den : 04.10.1995
Lyst under nr.: 27172

Uflyst f.s.v. ang 27a Sofiendal

J Mogensen



●●●●●●● LOKALPLANGRÆNSE

——— OMRÅDEGRÆNSE

||||||||||| AREAL DER OVERFØRES TIL BYZONE

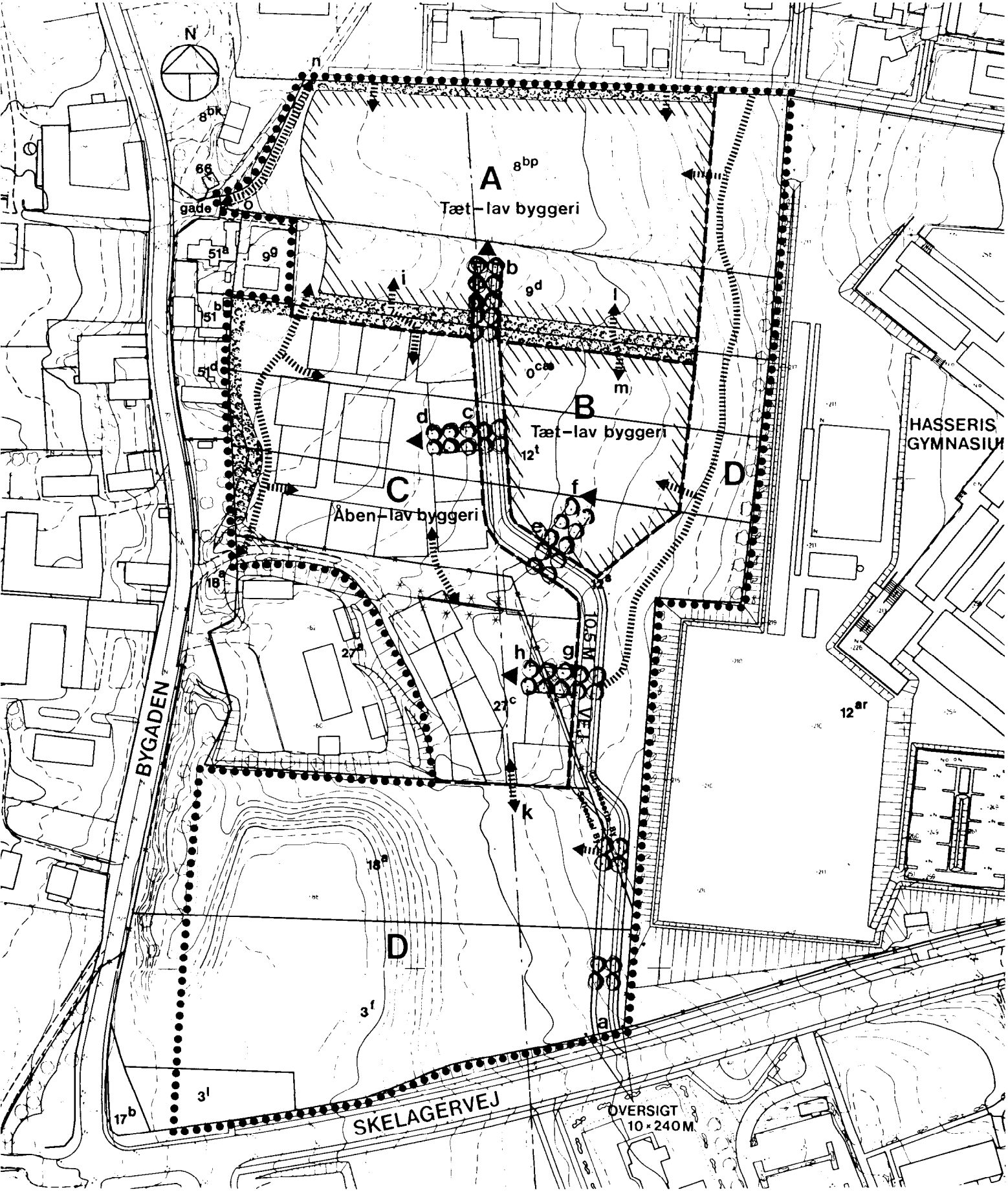
LOKALPLAN 05 – 023

AALBORG KOMMUNE

PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET

MÅL 1:4000

DATO 15.08.1986 BILAG NR. 1



LOKALPLANGRÆNSE

OMRÅDEGRÆNSE

BYGGEOMRÅDE

INDKØRSEL

KLOAKLEDNING - TINGLYST

STI

LOKALPLAN 05-023

AALBORG KOMMUNE

PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET

MÅL 1:2000

DATO 19.09.1986

BILAG NR. 2

HASSERIS GYMNASIUM

PARK

FÆRDSELSAREAL

P

LEG/
OPHOLD

P

TORV

EVT
FÆLLES-
HUS

10.5 M VEJ

LEG/
OPHOLD

LEG/
OPHOLD

PARK

LEG/
OPHOLD

BYGADEN

- LOKALPLANGRÆNSE
- KLOAKLEDNING - TINGLYST
- VEJ OG PARKERING
- STI

- ÅBEN, LAV BOLIGBEBYGGELSE
- TÆT, LAV BOLIGBEBYGGELSE
- FACADE I BYGGELINIE
- GAVL I BYGGELINIE
- FÆLLES OPHOLDSAREAL
- BEPLANTNING

LOKALPLAN 05 - 023

AALBORG KOMMUNE
PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET

MÅL 1 : 1000

DATO 19.09.1986

BILAG NR. 3

N
05-
023
Skelagervej
Bygaden
Sofiendalsvej
Letvadvej
Sandtuevej
Digtervejen
Hasserisvej
Gammel Hasserisvej
Edvard Niemanns Vej
Jens Kalstrups Vej
Jens Stoffersens Vej
Harlekinvej
Stolpedalsvej
Hindbærvej
Blommevænget
Egevej
Tjørnevej
Rønnevej
Leandervej
Montanus Vej
Peder Pars Vej
Lindenborgvej
Birke Alle
Lerkerfattvej
1:10000