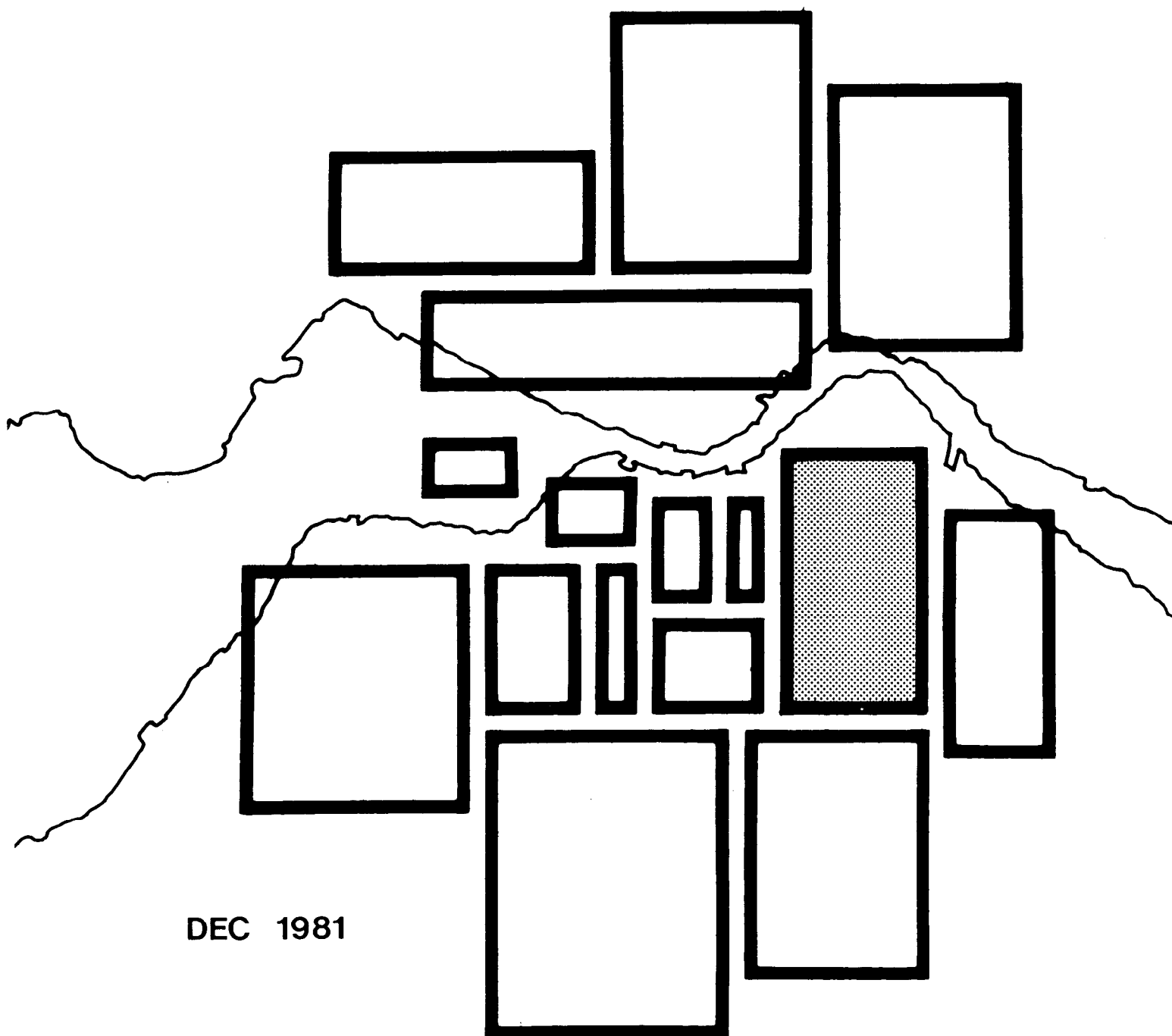


LOKALPLAN

08 - 005

KOLONIHAVER, BUDUMVEJ

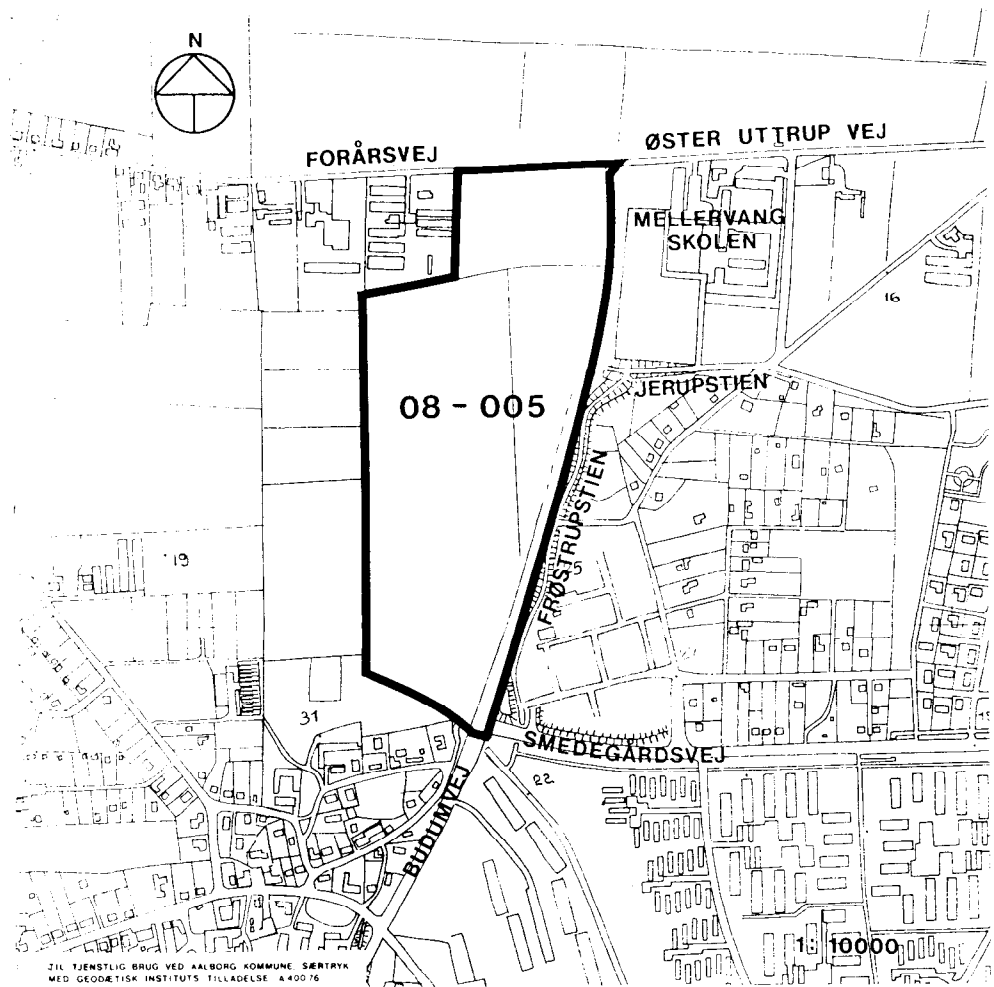
AALBORG
KOMMUNE
MAGISTRATENS
2. AFDELING



DEC 1981

INDHOLDSFORTEGNELSE

<u>REDEGØRELSE</u>	side
Lokalplanens baggrund og område	1.
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	1.
1. Kommunens § 15-rammer	
2. Kommunens sektorplanlægning	
3. Jordens klassificering	
4. Fredningsforhold	
Lokalplanens indhold	2.
Lokalplanens retsvirkninger	3.
 <u>LOKALPLAN</u>	
1. Lokalplanens formål	1.
2. Lokalplanens område og zonestatus	1.
3. Områdets anvendelse	1.
4. Udstykning	1.
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	2.
6. Tekniske anlæg	2.
7. Bebyggelsens omfang og placering	3.
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	3.
9. Ubebyggede arealer	4.
10. Betingelser for ibrugtagen af kolonihaveparceller eller ny bebyggelse	4.
Vedtagelsespåtegning	4.
Bilag nr. 1	
Bilag nr. 2	



Lokalplanens baggrund og område

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Aalborg kommunes planer om at anlægge ca. 175 nye kolonihaver på et areal vest for Budumvej og nord for Nr. Tranders landsby.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge de nærmere retningslinier for området's anvendelse, bebyggelse, vejbetjening, beplantning m.m., samt at overføre området til byzone.

Det område, der er omfattet af lokalplanen, er vist på oversigtskortet øverst på denne side.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

1. Kommunens § 15-rammer.

Kommunen og planstyrelsen har indgået en aftale om rammer for de nærmeste års byudvikling i kommunen. Heri indgår nogle midlertidige bestemmelser for indholdet af de lokalplaner, som udarbejdes inden for disse rammer, som kaldes § 15-rammer efter den paragraf i kommuneplanloven, hvori rammerne omtales.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommunens § 15-rammer, og lokalplanen kan derfor kun gennemføres, såfremt planstyrelsen godkender tillæg nr. 35 til § 15-rammerne.*)

*) Det omtalte tillæg er godkendt af planstyrelsen den 17. februar 1982.

Tillægget indeholder de nødvendige rammebestemmelser for området, og på baggrund af det godkendte tillæg kan byrådet vedtage lokalplanen endeligt.

2. Kommunens sektorplanlægning.

Aalborg kommune har som målsætning, at der skal være 1 kolonihave eller fritidshave med dyr for hver 40 personer. Haverne skal etableres så nær brugerens bopæl som muligt og gerne hvor der er eller kan etableres cykelstier til området.

I kommunens sektorplanlægning for perioden 1980-91 er der sigtet mod etablering af 570 nye kolonihaver i Aalborg Øst-området, og lokalplanen er derfor et led i kommunens opfølgning af sektorplanen.

Den forholdsvis store stigning i antallet af kolonihaver i Aalborg Øst-området, der lægges op til i sektorplanlægningen, skal ses på baggrund af de senere års omfattende etagebolig-byggeri i området.

3. Jordens klassificering.

I analysen "Klassificering af landbrugsjord i Nordjyllands amt", udsendt af landboorganisationernes kontaktudvalg i 1975, er jorden i Nordjyllands amt vurderet med hensyn til geologi, afvandingstilstand, terrænhældning, lerindhold m.v.. Væsentligt for landbrugsjordens kvalitet er lerindholdet, og i den sammenhæng inddeles jorden i 5 klasser, varierende fra et lerindhold under 3,9% til over 13%, hvor den bedste landbrugsjord hovedsageligt findes i klasse V (lerindhold 13% eller derover).

Størstedelen af lokalplanens område udgøres af klasse III-jord, hvilket er landbrugsjord af udmærket kvalitet.

Lokalplanens arealudlæg er derfor i strid med de rent landbrugsmæssige interesser i området, men da kolonihaverne repræsenterer en form for intensiv jordbrugsdrift, må arealanvendelsen alligevel betragtes som hensigtsmæssig.

4. Fredningsforhold.

Lokalplanområdet er beliggende i det åbne land, og der findes ingen fredningsmæssige interesser i området.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at området udlægges til offentlige formål og overføres til byzone.

Lokalplanområdet opdeles i to områder, ét område til kolonihaver (område A) og ét område til offentlige formål og regnvandsbassin (område B).

For kolonihaveområderne er de vigtigste bestemmelser, at kolonihavehusene ikke må have et bebygget areal på mere end 30 m², og at de kun må opføres i én etage med en max. højde på 4 m.

I hver kolonihave kan der dog tillige opføres et max. 20 m² stort drivhus.

For område B, der er fastlagt til offentlige formål og regnvandsbassin, er der bestemmelser om, at bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke må overstige 10, og at bebyggelsen kun må opføres i én etage med udnyttelig tagetage. Bebyggelsen i området må ikke være højere end 8,5 m, og må ikke opføres nærmere skel mod Øster Uttrup Vej end 20 m.

Der må ikke under nogen form etableres kloakanlæg med nedsivning inden for lokalplanområdet. Nedsivningsanlæg kan medføre risiko for forurening af grundvandet omkring Aalborg kommunale vandforsynings (AKV's) vandindvindingsboringer i Øster Uttrup. Undersøgelser har vist, at grundvandsbevægelsen går fra lokalplanområdet og mod disse boringer.

For hele lokalplanområdet er der endvidere bestemmelser om, at bygninger skal opføres i materialer og farver, som efter Aalborg kommunes skøn passer ind i området, samt at der skal anlægges beplantningsbælter omkring kolonihaveområderne. Denne beplantning skal være udført før kolonihaverne må tages i brug.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt 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 med videre, der er indeholdt i planen.

Aalborg kommune kan meddele dispensationer til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Det område, der omfattes af lokalplanen, udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter kommuneplanlovens § 32 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Lokalplanen indeholder i afsnit 2, stk. 2.3 bestemmelser om, at lokalplanområdet overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 om frigørelsesafgift) samt lov nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt.

AALBORG KOMMUNE

Lokalplan nr. 08-005

for et område nord for Nr. Tranders landsby ved Budumvej/
Øster Uttrup Vej.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2, stk. 2.1 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

Lokalplanen skal sikre mulighed for at indrette et kolonihaveområde med ca. 175 haveparceller samt give mulighed for institutioner til offentlige formål inden for planens område. Desuden skal lokalplanen fastlægge bestemmelser for kolonihaveområdets opdeling i parceller, for bebyggelse og for afskærmende beplantninger. Bestemmelserne skal sikre, at området udformes og bebygges på en hensigtsmæssig måde set i forhold såvel til områdets anvendelse og brug som til omgivelserne.

2. Lokalplanens område og zonestatus

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

Uttrup, Aalborg Jorder
del af matr. nr. 12 e.

Nr. Tranders, Aalborg Jorder
del af matr. nr. 19 a og del af 21 a samt alle parceller, der efter den 25. maj 1981 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

- ./.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i områderne A og B som vist på bilag nr. 1 og 2.

2.3 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanens område fra landzone til byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Område A må kun anvendes til offentlige formål (kolonihaver).

3.2 Område B må kun anvendes til offentlige formål samt sådanne private institutioner af almennyttig karakter, som efter Aalborg kommunes skøn naturligt finder plads i området.

4. Udstykning

4.1 Område A opdeles i parceller som vist i princippet på bilag nr. 2.

2.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på bilag nr. 2:

Vejen A-B (Budumvej) i en bredde af 21 m.

Stien a-b i en bredde af 8 m.

Stien c-d i en bredde af 8 m.

Stien e-f i en bredde af 8 m.

5.2 Øvrige nye veje og stier inden for området udlægges i en bredde og med en placering som vist i princippet på bilag nr. 2.

5.3 Ved Budumvejs tilslutning til Øster Uttrup Vej og ved kolonihaveområdets adgangsvejs tilslutning til Budumvej skal der sikres oversigtsarealer som vist på bilag nr. 2.

5.4 Budumvej og stierne a-b og e-f skal have niveaufri skæring.

5.5 Vejadgang til område A (kolonihaveområdet) må kun ske fra Budumvej ad den adgangsvej, der er vist på bilag nr. 2. Der må ikke være direkte adgang til Budumvej fra de enkelte haveparceller.

5.6 Vejadgang til område B må kun ske fra Forårsvej, i princippet som vist på bilag nr. 2. Dog må der fra Budumvej etableres en overkørsel som adgangsvej til regnvandsbassinet, i princippet som vist på bilag nr. 2.

5.7 I område A udlægges der areal til fælles parkeringspladser, som vist i princippet på bilag nr. 2, og der må ikke indrettes private parkeringspladser på de enkelte kolonihaveparceller.

6. Tekniske anlæg

6.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må inden for lokalplanens område kun fremføres som jordkabel.

6.2 Individuelle fritstående antennemaster må ikke opstilles inden for området.

Antenner, der monteres på en bygning eller en del deraf, gives en højde på indtil 2 m over bygningens højeste punkt.

6.3 Der må ikke udføres kloakering i form af nedsivningsanlæg inden for lokalplanens område.

6.4 Inden for lokalplanens område som helhed kan der opføres transformerstationer og lignende tekniske anlæg til lokal daglig forsyning.

7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Område A

- 7.1.1 Der må kun opføres bebyggelse, der har tilknytning til den enkelte parcells anvendelse som kolonihave.
- 7.1.2 På den enkelte kolonihaveparcel må der opføres et kolonihavehus på indtil 30 m² incl. eventuelle overdækkede arealer såsom veranda, læplads, terrasse samt eventuelt redskabsrum. Herudover må der på hver parcel opføres et drivhus på indtil 20 m². Udhuse og redskabsrum skal være sammenbygget med havehuset, hvori mod drivhuse kan være fritliggende.
- 7.1.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 4 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet, og overkant af gulv skal være hævet mindst 0,15 m over terræn.
- 7.1.4 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage, og der må ikke indrettes kældere.
- 7.1.5 Bygninger må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra skel (grænse mod naboskel, vej, sti eller fælles opholdsareal).
- 7.1.6 På de fælles opholdsarealer kan der opføres enkelte mindre bygninger til brug ved arealernes anvendelse og vedligeholdelse.

7.2 Område B

- 7.2.1 Inden for området må der kun opføres bebyggelse, der har tilknytning til områdets drift og vedligeholdelse.
- 7.2.2 Bebyggelse inden for området må ikke opføres nærmere skel mod Øster Uttrup Vej end 20 m.
- 7.2.3 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10.
- 7.2.4 Bebyggelsen må kun opføres i én etage med udnyttelig tagetage.
- 7.2.5 Bebyggelsen må gives en højde på indtil 8,5 m over terræn målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.
- 7.2.6 Tagets vinkel mod det vandrette plan skal være mellem 25 og 48°.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Inden for lokalplanens område må erhvervsmæssig skiltning og reklamering kun finde sted med Aalborg kommunes tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2 Til udvendige bygningssider samt tagflader må kun anvendes materialer og farver, som efter Aalborg kommunes skøn harmonerer med den øvrige bebyggelse i området. Opmærksomheden henledes på, at Aalborg kommune efter § 44 i kommuneplanloven kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen får en sådan fremtræden, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

9. Ubebyggede arealer

9.1 Område A

9.1.1 Hegn i skel mod veje, stier, parkerings- og fællesarealer må kun etableres som levende hegn.

9.1.2 På den enkelte kolonihaveparcel skal levende hegn mod veje, stier og fælles opholdsarealer plantes mindst 0,3 m fra skel og vedligeholdes på en sådan måde, at bevoksningen til enhver tid holdes inden for skellinien.

9.1.3 Der udlægges areal til de på bilag nr. 2 i princippet viste afskærmende beplantningsbælter.

9.2 Område B

9.2.1 Der udlægges areal til beplantning, som vist i princippet på bilag nr. 2.

9.2.2 Øvrige ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

9.3 Terrænreguleringer må kun foretages efter nærmere tilladelse fra Aalborg kommune. Reguleringer på mindre end $\pm 0,5$ m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 1,0 m kan dog ske uden særlig tilladelse.


10. Betingelser for ibrugtagen af kolonihaveparceller eller ny bebyggelse

10.1 Før kolonihaveparcellerne, bebyggelse derpå eller ny bebyggelse iøvrigt inden for de enkelte delområder af lokalplanens område må tages i brug, skal de afskærmende beplantningsbælter, nævnt i afsnit 9, stk. 9.1.3 og 9.2.1, og vist i princippet på bilag nr. 2, være etableret inden for de respektive områder.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Aalborg byråd, den

25. januar 1982.

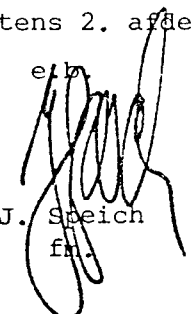

Kaj Kjer
borgmester

1 
JESPER PÅLSSON
Kommunaldirektør

JS/mg

Lokalplanen er i medfør af kommuneplanlovens § 3o offentligt bekendtgjort den 1o. marts 1982, fra hvilken dato planen har retsvirkning.

Aalborg kommune, magistratens 2. afdeling, den 21 APR. 1982

et b

J. Speich
fr.

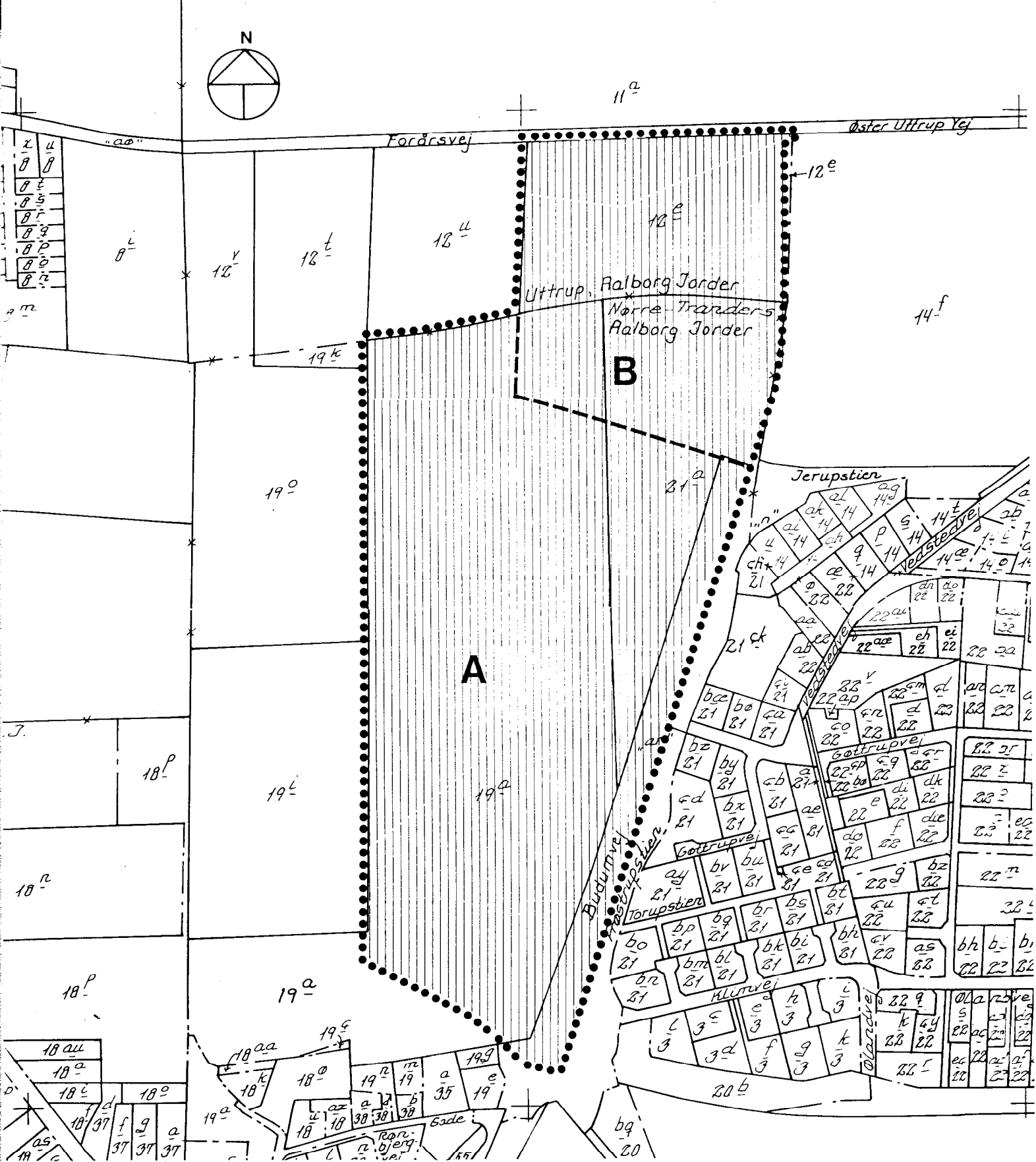
INDFØRT I DAGBOGEN FOR
AALBORG BY- OG HERREDOMRET

23.04.82 07768 - B

LYST



~~1 dt~~
gob



SIGNATUR :

- LOKALPLANGRÆNSE
- OMRÅDEGRÆNSE
- ||||| AREAL DER OVERFØRES
TIL BYZONE

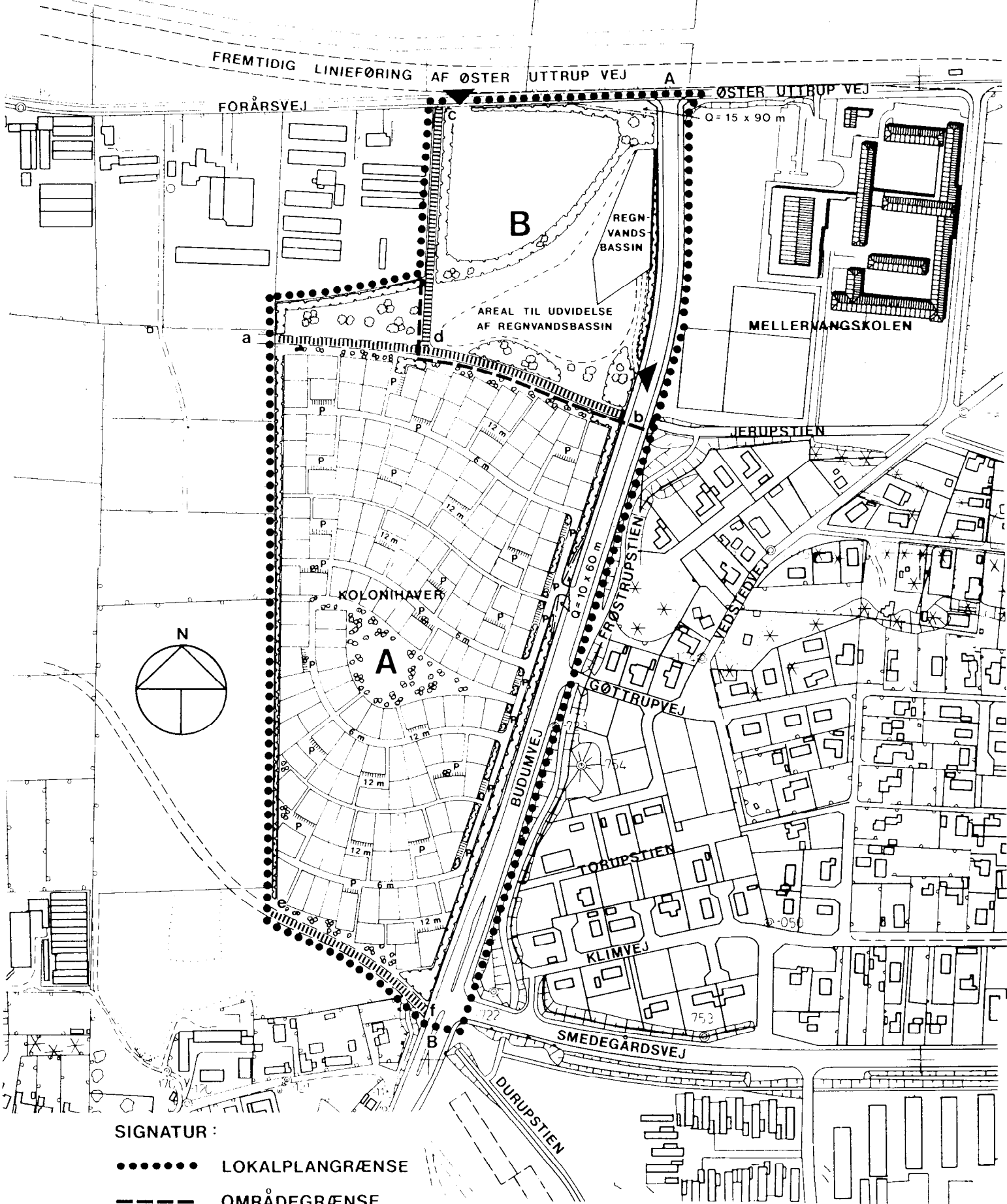
LOKALPLAN 08-005

AALBORG KOMMUNE
PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET

MÅL 1:4000

DATO 25.5.1981

BILAG NR. 1



SIGNATUR :

- LOKALPLANGRÆNSE
- OMRÅDEGRÆNSE
- ||||| STI
- ☉ ☉ BEPLANTNING
- OVERSIGTSAREAL
- ▶ PRINCIPIEL VEJADGANG

LOKALPLAN 08-005
AALBORG KOMMUNE
PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET

MÅL 1:4000

DATO 8.12.1981

BILAG NR. 2