

LOKALPLAN 05-035

BOLIGOMRÅDE M.M. PÅ SORTHØJ

HASSERIS

Ændret udgave: fejl rettet i
Planbestemmelser pkt. 6.1



AALBORG KOMMUNE

TEKNISK FORVALTNING

FEBRUAR 1999





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** (grå sider) og **lokalplanbestemmelserne** (hvide sider) 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 igang.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere omtalt i lokalplanen.

Yderligere oplysninger

Aalborg Kommune, Teknisk Forvaltning,

By og Miljø,

Vesterbro 14, Postboks 765,

9100 Aalborg

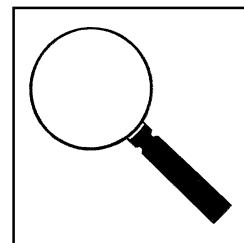
Telefon 99 31 31 31

Forsidebilledet viser udsigt fra Sorthøj mod nord med Hasseris Kirke i baggrunden

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



Redegørelse (grå sider)

Lokalplanens formål	1
Lokalplanområdet	3
Lokalplanområdets omgivelser	3
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	3
Forholdet til kysten	3
Kommuneplanen	3
Byplanvedtægt nr. 1 (Hasseris Kommune)	3
Lokalplan 05-018 Erhvervsområde, Karlskogavej - Sofiendalsvej	3
Bolig- og befolkningsprognose	4
Skole og institutioner	4
Trafik	4
Kollektiv trafik	4
Tekniske anlæg	5
Miljøforhold	5
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	6

Lokalplanen (hvide sider)

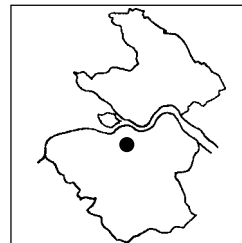
0. Indledning	1
1. Formål	2
2. Område og zonestatus	2
3. Arealanvendelse	3
4. Udstykning	4
5. Bebyggelsens placering og omfang	4
6. Bebyggelsens udseende	7
7. Ubebyggede arealer	7
8. Veje, stier og parkering	8
9. Tekniske anlæg	9
10. Miljø	9
11. Grundejerforening	9
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	10
Forholdet til byplanvedtægt nr. 1 (Hasseris Kommune)	10
Retsvirkninger	11
Vedtagelse	11
Tinglysning	12

Bilag

Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2
Illustrationsplan, Snit og facader, Byggefelter	Bilag 3-32
<i>Erhvervskategorier</i>	Bilag 33
<i>Støj fra erhverv</i>	Bilag 34
<i>Støj fra trafik</i>	Bilag 35

Redegørelse Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris

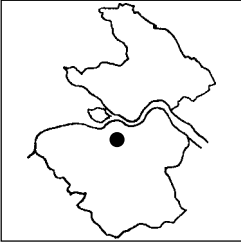


Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanens formål

Lokalplanen skal åbne mulighederne for at opføre nye boligbebyggelser med tilhørende fællesanlæg inden for Sorthøjområdet. Den skal sikre, at højst 40 procent af området kan anvendes til bebyggelse, mens de øvrige 60 procent af området udlægges som rekreativt, grønt område.

Nye boliger skal i overvejende grad opføres som gruppebebyggelser inden for boligområder, der er entydigt afgrænsede mod det grønne rekreative område og som respekterer de fredede fortidsminder midt på Sorthøjområdet.



Redegørelse

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris

Det ubebyggede, grønne område skal fremstå og vedligeholdes som et åbent græsklædt landskabsstrøg med enkelte spredte træbeplantninger. Området indgår som led i den grønne kile, der strækker sig fra Aalborgs bymidte mod sydvest til det åbne land vest for Sofiendal.

Nye boligbebyggelser skal indpasses i terrænet så de i videst muligt omfang følger de eksisterende terrænbevægelser. Boliger skal i overvejende grad opføres som tæt-lav bebyggelse i én til to etager samt i mindre omfang som åben-lav bebyggelse og som etagehusbebyggelse i op til tre etager.

Ny bebyggelse skal opføres i former og med farver og materialer, der sikrer en arkitektonisk helhed.

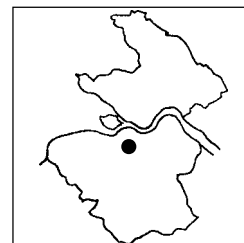
Trafikbetjeningen af Sorthøjområdet skal tilrettelægges med vejadgang fra Skelagervej, fra Hasserisvej, Nordtoft og fra Bejsebakkevej. Der sikres forbindelser for gående og cyklende mellem de enkelte boligområder og mellem boligområderne og de vigtigste trafikmål som skoler, butikker og busstoppesteder. En nord-sydgående hovedstiforbindelse gennem området skal sikre sammenbindingen af den grønne kile fra Skovbakken i nord til Sofiendal i syd.



Udsigt fra Sorthøj mod nordvest med Holbergkvarterets grønne rotunde til venstre i billedet

Redegørelse Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasserris



Lokalplanområdet

Lokalplanområdet, som det er vist på oversigtskortet, omfatter det ca. 66 ha store Sorthøjområde. Bortset fra et mindre parcelhusområde mod nordvest ved Hasserrisvej ejes området af Aalborg Kommune. Området fremtræder i dag som et åbent, dyrket landskabsstrøg med nogle få læhegn. Terrænet falder stærkt fra nordøst (ca. 58 m over havet) mod sydvest (ca. 21 m over havet). Omtrent midt på området er der to fredede gravhøje, hvoraf den ene, "Sorthøj" har givet navn til hele området.

Lokalplanområdets omgivelser

Sorthøjområdet afgrænses mod nord af parcelhusbebyggelsen langs Nordtoft. I det nordvestlige hjørne er der ubebygget helt op til Nordtofts sydskel.

Øst for Sorthøjområdet ligger Søndre Kirkegård. Syd for kirkegården ligger boligbebyggelsen omkring Revlingbakken. Længst mod syd ligger Mariendal erhvervsområde med Sygehusapoteket.

Sorthøjområdets grænse mod syd er Skelagervej. Syd for denne vej er der boligområder omkring Follingsvej, Sælsager og Skelagergårdene. Vest for Sorthøjområdet og Hasserrisvej ligger Hasserris Gymnasium og parcelhuskvarterer.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Forholdet til kysten

Den vestligste del af lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedsområdet, der er fastlagt som et 3 km bredt bælte langs de danske kyster.

Inden for denne del af området åbner lokalplanen kun mulighed for bebyggelse i to, undtagelsesvis tre etager. Visse dele af den kommende bebyggelse vil kunne skimtes fra Limfjorden i baggrunden af den eksisterende bebyggelse mellem kysten og Sorthøj. Det skønnes, at den kommende bebyggelse kun i ubetydelig grad vil ændre den nuværende karakter af udsigten fra Limfjorden ind over byen.

Kommuneplanen

Lokalplanen omfatter kommuneplanens rammeområde **B5, Stolpedalen**, en lille del af **B3, Stolpedalen** samt en lille del af rammeområde **H1, Mariendal**, der grænser op til Sorthøjområdet mod sydøst. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens nuværende rammebestemmelser for område B5, Stolpedalen med hensyn blandt andet til

arealanvendelse, etageantal og bygningshøjder. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 2.11 til kommuneplanen. De nye byplanrammer er vist på kommuneplanens blad 2.5.6.B5.

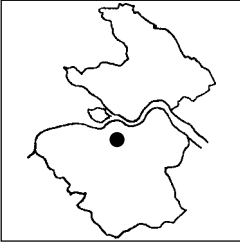
Byplanvedtægt nr. 1 (Hasserris Kommune)

Hovedparten af lokalplanens område er omfattet af Byplanvedtægt nr. 1 (Hasserris Kommune). Området er i byplanvedtægten fastlagt til landbrugsområde med tilladelse til udvinding af kridt.

Med vedtagelsen af den nye lokalplan ophæves Byplanvedtægt nr. 1 inden for lokalplanens område.

Lokalplan 05-018, Erhvervsområde, Karlskogavej - Sofiendalsvej

Byplanvedtægt nr. 1 omfatter en lille del af erhvervsområdet omkring Karlskogavej og Sofiendalsvej syd for Skelagervej. For erhvervsområdet gælder lokalplan 05-018. Denne lokalplan skal fortsat gælde for



Redegørelse

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasserris



Sorthøjområdet set mod nord fra Skelagervej

det lille område, som er omfattet af nærværende lokalplan 05-035.

Når denne del af erhvervsområdet er medtaget i nærværende lokalplan 05-035 hænger det alene sammen med, at Byplanvedtægt nr. 1 (Hasserris Kommune) - der stadig gælder for den nævnte del af erhvervsområdet - ønskes ophævet for området. Og det kan kun ske ved at ophævelsen af byplanvedtægten bestemmes i en lokalplan.

Med vedtagelsen af den nye lokalplan vil Byplanvedtægt nr. 1 som nævnt ovenfor blive ophævet inden for lokalplanens område. Og hermed vil Byplanvedtægt nr. 1 (Hasserris Kommune) være ophævet i sin helhed.

Bolig- og befolkningsprognose

I Aalborg Kommunes seneste boligprognose for perioden 1997-2010 er der regnet med, at der inden for Sorthøjområdet vil blive bygget omkring 240 boliger i denne periode. Lokalplanen giver mulighed for at opføre op til omkring 400 boliger inden for Sorthøjområdet. Hvis udbygningen af området kommer til at ske hurtigere end hidtil skønnet, vil det selvsagt få betydning for befolkningsudviklingen i området.

Skole og institutioner

I de kommende år vil antallet af børn i Hasserrisområdet stige generelt. Det betyder et øget behov for plads i børneinstitutioner og skoler - selv uden udbygning af Sorthøj.

Sorthøjområdet hører til Stolpedalsskolens distrikt. Denne skole kan ikke rumme det stigende antal skolebørn inden for de nuværende rammer, og der bliver derfor behov for udbygning i et vist omfang. Jo hurtigere udbygningstakt for boligerne på Sorthøj, jo større bliver behovet for udvidelser af skolen.

Trafik

Udbygningen af lokalplanområdet med 400 boliger forventes, sammen med den planlagte udbygning af Hasserris Enge, at give en øget trafikbelastning på Hasserrisvej og Skelagervej på 6-8%.

Internt i lokalplanområdet forventes det, at den ombyggede Nesagervej/Bejsebakkevej vil blive belastet med 1500-2000 biler/døgn. Hovedparten af denne trafik vil være gennemkørende trafik fra boligområdet syd for Skelagervej til Midtbyen. Denne trafik kører før ombygningen af Nesagervej/Bejsebakkevej ad Hasserrisvej og Skelagervej.

Ved den konkrete udformning af vejnettet i lokalplanområdet vil der blive valgt løsninger, der medvirker til at begrænse generne fra den gennemkørende trafik gennem området.

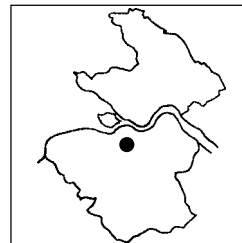
Kollektiv trafik

Lokalplanområdet busbetjenes i dag af bybusser dels på Hasserrisvej, dels på Skelagervej. For en del af de fremtidige beboere inden for området vil gangafstandene til busstoppestederne blive forholdsvis lange.

Desuden betjenes området omkring Revlingbakken øst for Sorthøjområdet af servicebuslinie 4 (1999).

Redegørelse Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasserris



Teknisk anlæg

Ny bebyggelse skal tilsluttes Aalborg kommunale fjernvarmeforsyning.

Miljøforhold

A. Grundvand

Der stilles ikke særlige krav til sikring af grundvandet i forbindelse med fremtidig anvendelse af området til byggeri m.m.

B. Kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan. Området skal separatkloakeres. Overfladevand skal ledes dels mod sydvest til hjørnet af Hasserrisvej og Skelagervej, dels mod syd til Skelagervej og dels mod nordvest til området ved Nordtoft nærmest Hasserrisvej. I alle de tre nævnte afløbspunkter skal der indrettes forsinkelsesbassiner for

overfladevandet. Bassinerne skal så vidt muligt udføres som rørbassiner. Spildevand skal ledes til afløbsledninger i Hasserrisvej og Skelagervej. Herfra ledes spildevandet til den afskærende kloakledning vest for Hasserris og via denne til Aalborg Renseanlæg Vest.

C. Affaldsdepoter

Der er ikke kendskab til, at der under lokalplanområdets terræn er deponeret affald, der kan indebære forureningsrisiko for omgivelserne.

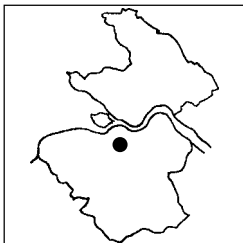
D. Trafikstøj

Ny bebyggelse skal sikres mod støjgener fra Hasserrisvej og Skelagervej.

For at sikre et acceptabelt støvniveau i bebyggelsen fastsætter lokalplanen, at bebyggelsen skal udføres på en sådan måde, at det indendørs støjniveau fra



Udsigt mod syd fra Nordtoft mod Sorthøj



Redegørelse

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris

vejtrafikken ikke overstiger 30 dB(A) i beboelsesrum og 35 dB(A) i kontorer og lignende. Samtidig må støjniveauet fra vejtrafikken ikke overstige 55 dB(A) på udendørs opholdsarealer ved boliger og 60 dB(A) ved kontorer og lignende.

Vej- og trafikforhold

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

E. Støj fra erhverv

Mod øst grænser lokalplanområdet op til Mariendal erhvervsområde på en strækning af ca. 280 m fra Skelagervej mod nord. For at sikre fremtidige boligområder mod støjgener fra erhvervsområdet er der udlagt et 30 m bredt areal mod vest til etablering af støjafskærmning og beplantning.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Skovbyggelinie

Bebyggelse må ikke opføres nærmere skovområdet "Aalborglund" end 300 m uden fredningsmyndighedernes tilladelse, med mindre skovbyggelinien er helt eller delvis ophævet inden lokalplanen realiseres.

Fredningslinie omkring gravhøje

Der må ikke opføres bebyggelse, foretages beplantning eller ændring af terræn inden for en afstand af 100 m fra de fredede gravhøje uden fredningsmyndighedernes tilladelse.

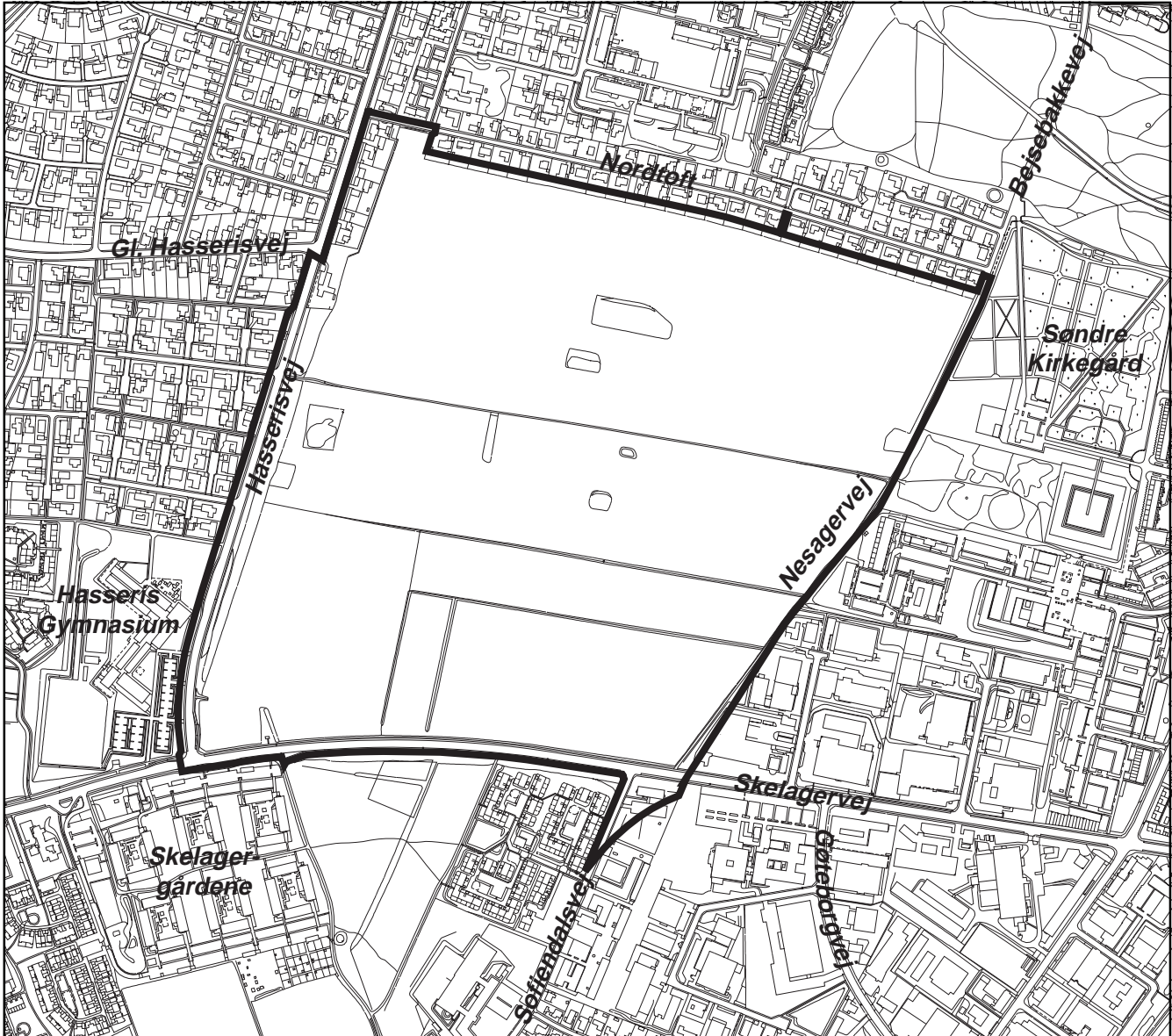
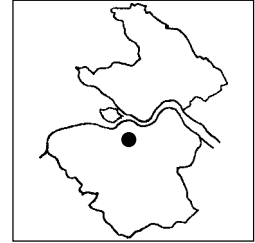
Beskyttet overdrev

Midt i den nordlige del af Sorthøjområdet ligger der et mindre overdrevsareal (se Bilag 2), som er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af dette område med mindre Nordjyllands Amtsråd har givet tilladelse til det.

Planbestemmelser

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



Lokalplanområdets afgrænsning

Aalborg Kommune

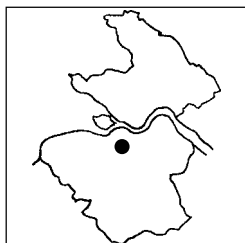
Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris

0. 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 lokalbestemmelser og er således ikke bindende.



Planbestemmelser

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris

1. Formål

Lokalplanens formål er

- at** sikre områdets anvendelse dels til boligformål med tilhørende fællesanlæg, dels til rekreativt, grønt område,
- at** sikre, at højst 40 procent af området anvendes til bebyggelse og mindst 60 procent af området anvendes til rekreativt, grønt område,
- at** sikre, at nye boliger i overvejende grad opføres som gruppebebyggelser inden for boligområder, der er éntydigt afgrænsede mod det rekreative, grønne område,
- at** sikre, at ny bebyggelse respekterer de fredede gravhøje midt i området,
- at** sikre, at det rekreative, grønne område kommer til at fremstå som et åbent græsklædt landskabsstrøg med enkelte spredte træbeplantninger,
- at** sikre, at det rekreative, grønne område indgår som led i den grønne kile mellem Aalborgs bymidte og det åbne land vest for Sofiendal,
- at** sikre, at nye bebyggelser indpasses i terrænet, så de i videst muligt omfang følger de eksisterende terrænbevægelser,
- at** sikre, at nye boliger i overvejende grad opføres som tæt-lav bebyggelse og i mindre grad som åben-lav bebyggelse og som etagehusbebyggelse i op til tre etager,
- at** sikre, at ny bebyggelse opføres i former og med farver og materialer, der sikrer en arkitektonisk helhed i hele området,
- at** sikre, at området vejbetjenes med vejadgange fra Skelagervej, Hasserisvej, Nordtoft og Bejsebakkevej og

at sikre stiforbindelser, dels lokale mellem de enkelte bebyggelsesområder og mellem bebyggelserne og lokale mål som skoler, butikker og busstoppesteder, dels overordnede gennem området til sammenbinding af den grønne kile.

2. Område og zonestatus

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1 og 2. Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Sofiendal By, Skalborg

del af 2 ts, del af 2 tt, del af 5 a, del af 6 a, del af off. vejareal "e" Sofiendalsvej, del af off. vejareal "ab" Skelagervej.

G1. Hasseris By, Hasseris

5 b, 6 mx, 8 g, 8 af, 8 as, 9 m, 9 bn, 9 ec, 9 ed, 10 i, del af 10 cz, 10 cø, del af 11 bx, del af 11 df, 11 ey, 11 fe, 12 f, 12 u, 12 v, 12 as, 13 g, 13 h, 13 ø, 13 aa, 13 ag, 14 d, 14 gi, 14 gk, 14 gl, 14 gm, 14 gn, 14 go, 14 gp, 14 gq, 14 gr, 14 gs, 14 gt, 14 gu, 14 gv, 14 gx, 18 c, 36 b, 36 ag, 36 an, 67 b, 67 c, 67 d, 67 e, 67 bz, 67 by, 67 bø, del af off. vejareal "b" Hasserisvej, del af off. vejareal "m" Nordtoft,

samt alle parceller, der efter den 1. oktober 1998 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Opdeling i delområder

Lokalplanens område opdeles i områderne A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10.1, A10.2, A10.3, A10.4, B1, B2, C, D og E som vist på Bilag 1 og 2.

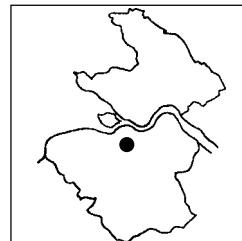
2.3 Zoneforhold

En del af område B1, der omfatter den eksisterende parcelhusbebyggelse langs østsiden af Hasserisvej,

Planbestemmelser

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



er i byzone. Den resterende del af området er i landzone, men vil blive overført til byzone med bekendtgørelsen af lokalplanen.

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse, område A1

- * Boliger (tæt-lav bebyggelse/etagehuse)

3.2 Anvendelse, områderne A2-A3

- * Boliger (etagehuse)

3.3 Anvendelse, område A4

- * Boliger (tæt-lav bebyggelse/etagehuse) #
- * Institutioner ☐

Boliger i form af tæt-lav bebyggelse må alene opføres og indrettes inden for områdets vestlige del vist med skravering på Bilag 2.

- ☐ Der må kun indrettes 1 børneinstitution inden for området.

3.4 Anvendelse, områderne A5-A9

- * Boliger (tæt-lav bebyggelse/etagehuse)

3.5 Anvendelse, områderne A10.1 og A10.2

- * Boliger (åben-lav bebyggelse)

3.6 Anvendelse, områderne A10.3 og A10.4

- * Boliger (tæt-lav bebyggelse)

3.7 Anvendelse, områderne B1 og B2

- * Boliger (åben-lav bebyggelse)

3.8 Anvendelse, områderne A1-A10.4

Inden for alle områder, der er udlagt til boliger, kan der indrettes lokaler eller opføres bygninger (fælleshuse, redskabshuse m.m.) til fælles brug for beboerne.

3.9 Anvendelse, område C

- * Rekreative formål

En del af området kan indhegnes og anvendes til legeplads m.m. i direkte tilknytning til en børneinstitution indrettet inden for område A4.

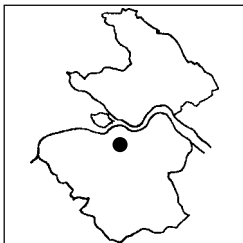
3.10 Anvendelse, område D

- * Erhverv (let industri m.m.)

Området udlægges primært som afstandszone for erhvervsområdet omkring Porsvej (H1, Mariendal). Inden for området kan der blandt andet etableres støjvold og beplantning.



Karakteristisk læhegnsbepantning i Sorthøjområdets sydlige del set fra Skelagervej



Planbestemmelser

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris

3.11 Anvendelse, område E

* Erhverv (let industri m.m.)

For område E gælder tillige lokalplan 05-018, der fortsat er gældende for dette område.

Området er en del af erhvervsområdet omkring Sofiendalsvej (H2, Sofiendal).

3.12 Anvendelse, tekniske anlæg

Inden for lokalplanens område kan der opføres transformerstationer og andre tekniske anlæg til områdets lokale forsyning. Anlæggene skal placeres og udformes under hensyntagen til bebyggelsen og de ubebyggede arealer.

4. Udstykning

4.1 Mindste grundstørrelse

Ved udstykning til fritliggende parcelhuse med én bolig i hvert hus må den enkelte grund ikke være mindre end 700 m².

Ved udstykning til fritliggende parcelhuse med to boliger eller til helt eller delvis sammenbyggede række-, kæde-, gruppehuse og lignende må den enkelte grund ikke være mindre end 65 m².

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Områderne A1, A2, A3 og A4

Inden for område A1 og den vestlige del af område A4 (vist med skravering på Bilag 2) må bebyggelse opføres som helt eller delvis sammenbyggede række-, kæde-, gruppehuse og lignende samt som etagehuse.

Inden for områderne A2 og A3 må bebyggelse kun opføres som etagehuse.

Inden for hvert af områderne skal bebyggelsen placeres og opføres som vist på henholdsvis "Illustrationsplan", "Snit og facader" og "Byggefelter" for det respektive område.

"Illustrationsplan", "Snit og facader" og "Byggefelter" er for de enkelte områder vist på følgende bilag:

A1 : Bilag 3, 4 og 5

A2 : Bilag 6, 7 og 8

A3 : Bilag 9, 10 og 11

A4 : Bilag 12, 13 og 14

Inden for område A4 kan der placeres en børneinstitution inden for den sydlige del af området vist med mørk priksignatur på Bilag 2.

Bebyggelsen skal opføres i overensstemmelse med de niveauer for færdigregulerede udendørs arealer (veje, pladser, haver), som er angivet på "Illustrationsplan" og "Snit og facader" for det respektive område.

Bebyggelse kan opføres i skel mod vej og naboejendom.

Inden for hvert område kan der opføres bebyggelse med et samlet etageareal på højst 40% af områdets samlede areal inklusive interne vej- og stiarealer. Ved udstykning af tæt-lav bebyggelse i særskilte boligheder på hver sin grund samt af etagehuse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 50.

Bygninger må opføres med 1, 2 og 3 etager som vist på "Illustrationsplan" og "Snit og facader" for det respektive område. Højden af bygninger i 3 etager må ikke overstige 10 m målt fra det niveauplan, der er fastsat for det respektive område.

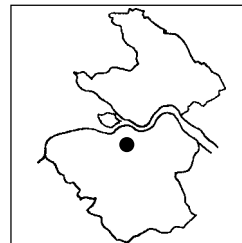
5.2 Områderne A5, A6, A7, A8 og A9

Bebyggelse må opføres som helt eller delvis sammenbyggede række-, kæde-, gruppehuse og lignende samt som etagehuse.

Planbestemmelser

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



Inden for hvert af områderne skal bebyggelsen placeres og opføres som vist på henholdsvis "Illustrationsplan", "Snit og facader" og "Byggefelter" for det respektive område.

"Illustrationsplan", "Snit og facader" og "Byggefelter" er for de enkelte områder vist på følgende bilag:

A5 : Bilag 15, 16 og 17

A6 : Bilag 18, 19 og 20

A7 : Bilag 21, 22 og 23

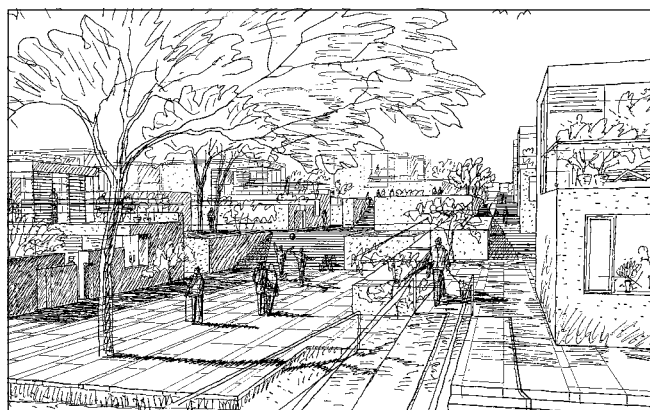
A8 : Bilag 24, 25 og 26

A9 : Bilag 27, 28 og 29

Bebyggelse kan opføres i skel mod vej og naboejendom.

Inden for hvert område kan der opføres bebyggelse med et samlet etageareal på højst 35% af områdets samlede areal inklusive interne vej- og stiarealer. Ved udstykning af tæt-lav bebyggelse i særskilte boligenheder på hver sin grund samt af etagehuse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 50.

Bygninger må opføres med 1 og 2 etager som vist på "Illustrationsplan" og "Snit og facader" for det respektive område.



Perspektivisk skitse af en boliggruppe inden for et af boligområderne.

Højden af bygninger i 2 etager må ikke overstige 8,5 m målt fra det niveauplan, der er fastsat for det respektive område.

5.3 Områderne A10.1 og A10.2

Bebyggelse må kun opføres som fritliggende huse med én bolig i hvert hus (åben-lav bebyggelse).

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.

Bygninger må opføres med højst 2 etager og ikke med en større højde end 8,5 m målt fra det niveauplan, der er fastsat for den enkelte grund.

5.4 Områderne A10.3 og A10.4

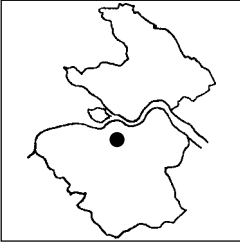
Bebyggelse må kun opføres som helt eller delvis sammenbyggede række-, kæde-, gruppehuse og lignende (tæt-lav bebyggelse).

Niveauer for færdigregulerede, udendørs arealer (haver, vej- og parkeringsarealer) inden for områderne fastlægges så de - og dermed bebyggelsen - i videst muligt omfang tilpasses det eksisterende terrænniveau.

Bebyggelse skal placeres og opføres i overensstemmelse med de principper, som fremgår af henholdsvis "Illustrationsplan", "Snit og facader" og "Byggefelter" for område A10.3, vist på bilagene 30, 31 og 32.

Bebyggelsen skal overholde de viste principper for placering af bygninger inden for byggefelter, for forhold mellem bygninger og ubebyggede arealer (haver, vej- og parkeringsarealer) og for bebyggelsens opdeling i enkeltbygninger.

Bebyggelse inden for område A10.3 skal opføres i overensstemmelse med de niveauer for færdigregulerede, udendørs arealer (haver, vej- og parkeringsarealer), som er angivet på "Illustrationsplan", Bilag 30 og "Snit og facader", Bilag 31.



Planbestemmelser

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris

Bebyggelse inden for område A10.4 skal opføres i overensstemmelse med de samme principper for bebyggelse som angivet for område A10.3. Niveauer for færdigregulerede, udendørs arealer (haver, vej- og parkeringsarealer) inden for område A10.4 fastlægges så de - og dermed bebyggelsen - i videst muligt omfang tilpasses det eksisterende terrænniveau.

Bebyggelse kan opføres i skel mod vej og naboejendom.

Inden for hvert af områderne A10.3 og A10.4 kan der opføres bebyggelse med et samlet etageareal på højst 50% af områdets samlede areal inklusive vej- og stiarealer. Ved udstykning af bebyggelsen i særskilte boligenheder på hver sin grund må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 65.

Bygninger må opføres med 1 og 2 etager i princippet som vist på "Illustrationsplan" og "Snit og facader" for område A10.3, Bilag 30 og 31. Højden af bygninger i 2 etager må ikke overstige 8,5 m målt fra det niveauplan, der er fastsat for grunden.



Hasserisvej langs Sorthøjområdet set mod nord fra Jens Kalstrups Vej. Beplantningen til højre i billedet er grænse for området.

5.5 Boligantal inden for områderne A1 - A10.4

Inden for de enkelte områder må der højst opføres følgende antal boliger:

A1	: 52
A2	: 46
A3	: 50
A4	: 38
A5	: 18
A6	: 20
A7	: 19
A8	: 19
A9	: 20
A10.1	: 12
A10.2	: 12
A10.3	: 34
A10.4	: 50

Inden for de bebyggelsesplaner, som er vist på bilagene benævnt "Illustrationsplan" for de respektive områder, er der forudsat et boligantal baseret på forholdsvis store gennemsnitlige boligstørrelser på mellem 150 og 180 m² etageareal pr. bolig. Disse boligantal er følgende:

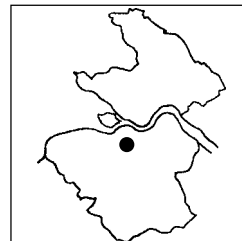
A1: 32, A2: 28, A3: 30, A4: 29, A5: 13, A6: 15, A7: 14, A8: 14, A9: 15, A10.1: 12, A10.2: 12, A10.3: 24 og A10.4: 35 boliger.

Illustrationsplanerne beskriver altså en situation med de nævnte boligantal, herunder med det antal P-pladser som svarer dertil. Hvis der i et konkret projekt for et givet område indrettes flere boliger end forudsat på illustrationsplanen, skal antallet af P-pladser passe til det aktuelle boligantal og være i overensstemmelse med lokalplanens krav (se 8.4).

Planbestemmelser

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



6. Bebyggelsens udseende

6.1 Alle A-områder

Ydervægge skal fremtræde som lys, gul blank murværk med skræbefuge, som pudset eller vandskuret murværk i farverne hvid, lys grå, lys gul eller som træbeklædning i hvid- eller gråfarvet eller udført af ædeltræ.

Tage udføres enten med énsidig taghældning på højst 18° eller som flade tage. Tagbeklædning skal udføres med tegl, tagpap, eternitskifer eller metalplade.

Vinduer skal fremstå med hvide rammer eller med rammer udført af ædeltræ.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Område C

Området tilsås og beplantes med spredte trægrupper, så det fremtræder som et åbent sammenhængende landskabsstrøg.

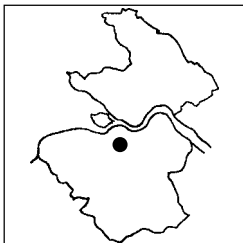
Den lave vegetation skal bestå af græs og vilde blomster, så den danner en blomstermark.

Trægrupper af ask, eg og pil plantes spredt i området.

I tilknytning til en eventuel børneinstitution inden for område A4 kan en del af område C anvendes og indrettes til legeplads. Hegn omkring legepladsarealer skal fremtræde som grønne hegn.



Udsigt mod syd fra Nordtoft. Skorstenen centralt i billedet står i erhvervsområdet ved Skelagervej/Porsvej.



Planbestemmelser

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris

7.2 Terrænregulering m.m.

Udendørs arealer (haver, vej- og parkeringsarealer) inden for områderne A1 - A10.4 skal reguleres i overensstemmelse med de niveauer for disse arealer, som er angivet på "Illustrationsplan" og "Snit og facader" for de respektive områder.

7.3 Beplantningsbælter og læhegn

Eksisterende beplantning langs Hasserisvej skal bevares. Den må ikke fjernes eller ændres uden Aalborg Kommunes tilladelse.

Eksisterende læhegn af røn bevares. De må ikke fjernes eller ændres uden Aalborg Kommunes tilladelse.

7.4 Allétræbeplantning

Den planlagte adgangsvej fra Skelagervej til Sorthøjområdet østligste bebyggelsesområder (A1-A4) (Nesagervej) udføres med en dobbelt allébeplantning af gråpoppel (*Populus canescens* "Stenderup")

7.5 Hegn m.m.

Hegn i skel mod veje, stier, parkerings- og fællesarealer må kun udføres af materialer, der harmonerer med bebyggelsens materialer.

7.6 Beplantning og befæstelse m.m.

Beplantning og befæstelse skal udføres, så der opnås en god helhedsvirkning inden for lokalplanens område.

7.7 Belysning

Belysning af veje, stier og opholdsarealer skal udføres, så der opnås en god helhedsvirkning inden for lokalplanens område.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang m.m.

Ny vejadgang til lokalplanens område skal ske med nye veje (lokalveje) med tilslutning til Skelagervej, Nordtoft og Bejsebakkevej som vist i princippet på Bilag 2. Vejadgang til de enkelte områders boliger m.m. skal ske via adgangsveje/adgangsturve med tilslutning til lokalvejene.

8.2 Nye lokalveje

Der sikres areal til følgende nye lokalveje med placering og linieføring i princippet som vist på Bilag 2:

Vej a-b fra Skelagervej til Bejsebakkevej

Vej c-d fra Skelagervej til område A8

Vej e-f fra Hasserisvej til område A10.2

Vej g-h fra vej e-f til område A9

De nævnte nye lokalvejes forløb er alene vist skitse-mæssigt på Bilag 2. Det forudsættes, at vejenes nøjagtige linieføring og terrænmæssige placering fastlægges i detaljerede projektplaner. Og at de sikres i overensstemmelse med vejlovgivningen.

8.3 Stier

Inden for området sikres der i nødvendigt omfang stiforbindelser for gang- og cykeltrafik med et forløb som vist i princippet på Bilag 2.

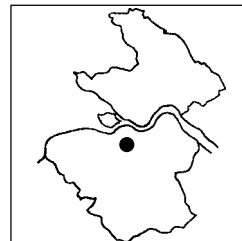
Stinettet inden for området skal dels knytte den overordnede forbindelse gennem den grønne kile fra Aalborglund til det åbne landskab vest for Sofien-dal, dels sikre forbindelser mellem de enkelte bebyggelsesområder og lokale mål som skoler, butikker og busstoppesteder.

Der sikres stiforbindelser fra Sorthøjområdet mod øst til Revlingbakken, herunder til stoppesteder for servicebuslinie 4.

Planbestemmelser

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



Læhegn i den østlige del af Sorthøjområdet nærmest Nesagervej

8.4 Parkering

Der udlægges areal til parkeringspladser således:

- * fritliggende huse med én bolig:
2 parkeringspladser pr. bolig
- * række-, kæde-, gruppehuse og lignende samt etagehuse:
1,5 parkeringspladser pr. bolig

Parkeringspladser kan placeres samlet på fælles parkeringsplads.

8.5 Kollektiv trafik

Lokalplanområdet betjenes i dag af bybuslinie 1 ad Hasserisvej og af bybuslinie 4 ad Skelagervej. De nuværende stoppesteder er vist på Bilag 2. I forbindelse med områdets udbygning er der foreløbigt planlagt et nyt stoppested på Skelagervej, hvor en planlagt sti skærer vejen (se Bilag 2, punkt c).

Ifølge kommunens målsætning for den kollektive trafikbetjening bør gangafstanden mellem bolig og busstoppested ikke være længere end 400 m. Denne målsætning kan ikke opfyldes fuldt ud inden for Sorthøjområdet.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger i jord

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

9.2 Antenneanlæg

Der må ikke opsættes individuelle, udvendige antenneanlæg på bygningsfacader, tage, hegnsmure og lignende.

10. Miljø

Inden for lokalplanens område må der kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1-2 (se skemaet, Erhvervs kategorier, Bilag 33).

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

11. Grundejerforeninger

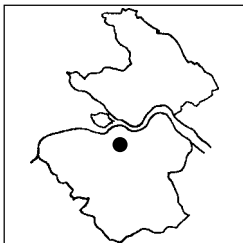
11.1 Områderne A1-A9 og A10.1-A10.4

For hvert af områderne A1-A9 og A10.1-A10.4 skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for grundejerne inden for det respektive område.

Grundejerforeningerne skal oprettes, når Aalborg Kommune kræver det.

Grundejerforeningen for hvert enkelt område skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets veje herunder adgangsvej frem til lokalvejen, stier, torve, vejbelysning, beplantninger, fællesanlæg m.m. inden for det respektive område.

Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Aalborg Kommune.



Planbestemmelser

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris

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

12.1 Fjernvarmepligt

Ny bebyggelse må ikke uden Aalborg Kommunes tilladelse tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunens anvisning.

12.2 Fællesanlæg

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet må ikke uden Aalborg Kommunes tilladelse tages i brug før der er indrettet parkeringspladser, opholdsarealer, beplantning m.m. hørende til hver enkelt samlet bebyggelsesområde.

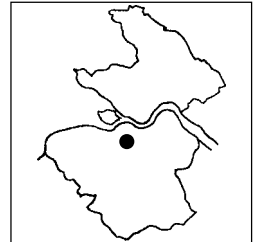
Forholdet til byplanvedtægt nr. 1 (Hasseris Kommune)

Byplanvedtægt nr. 1 for den tidligere Hasseris Kommune **ophæves** med vedtagelsen af lokalplan 05-035 inden for denne lokalplans område.

Planbestemmelser

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



Retsvirkninger

Lokalplanen

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 f.eks. 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.

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

Vedtagelse

Lokalplan 05-035 er endeligt vedtaget af Aalborg Byråd den 8. februar 1999

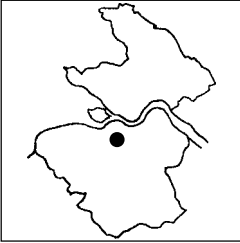
Henning G. Jensen
borgmester

Jørgen Litske Petersen
kst. kommunaldirektor

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 13. februar 1999
fra hvilken dato planen har retsvirkning.

Per Jacobi
planlægger





Tinglysning

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris

Lokalplanen er tinglyst den **19.02.1999** på de matrikelnumre, der er nævnt i lokalplanens punkt 2.1.

Per Jacobi
planlægger

Tillæg til lokalplanen er tinglyst den **20.10.1999** på de matrikelnumre, der er nævnt i lokalplanens punkt 2.1, samt på de nye matrikelnumre, der er udstykket den 8.4.1999 inden for lokalplanens område.



Per Jacobi
planlægger

F 214.



Anmelder:
Aalborg Kommune
By & Miljø
Centrale Byområder
Vesterbro 14, Postboks 765
9000 Aalborg
Telefon 9931 2430
PJal/b

Lokalplan 05-035, Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris, Aalborg Kommune.

Ved en beklagelig forveksling er lokalplan 05-035, vedtaget den 08.02.1999 af Aalborg byråd, blevet tinglyst i en form, der på et enkelt punkt afviger fra den, som blev vedtaget af byrådet.

I forhold til det korrekte vedtagne af Aalborg byråd den 08.02.1999 ønskes den lokalplan, som blev tinglyst den 19. februar 1999 suppleret med følgende ændring på lokalplanens side 7:

I punkt 6.1, 2. afsnit, 1. linie bortfalder ordene "følgende terrænfaldet" efter ordet "taghældning".

Ændringen begæres tinglyst som et supplement til lokalplanen. I forhold til matrikel-fortegnelsen i lokalplanens punkt 2.1 er der sket følgende ændringer ved approbation af 08.04.1999 (U1999/02302):

Udgået af matriklen: 14 d, 67 by, 67 bz, 67 bø, Gl. Hasseris By, Hasseris.

Nye matrikelnumre: 10 ga, 10 gb, 10 gc, 10 gd, 10 ge, 10 gf, 10 gg, 10 gh, 10 gn, 10 go, 10 gp, 10 gq, 10 gr, 10 gs, 10 gt, 10 gu, 10 gv, 10 gx, 10 gy, 10 gz, 10 gæ, 10 gø, Gl. Hasseris By, Hasseris.

Aalborg Kommune, Borgmesterens forvaltning, den 7. 10. 1999

Henning G. Jensen
borgmester

Jens Kristian Munk
kommunaldirektør

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Aalborg
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 2

Akt.nr.:
F 214

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 2 TS, Sofiendal By, Skalborg

Ejendommejer: Scan Ejendomme Nord Statsautoriseret m.fl.

Lyst første gang den: 20.10.1999 under nr. 89860

Senest ændret den : 20.10.1999 under nr. 89860

Lyst på samtlige de begærede matr.nr.

Afvist fra tingbogen f.s.v. del af off. vejareal "e" Sofiendalsvej,
del af off. vejareal "ab" Skelagervej, del af off. vejareal "b" Has-
serisvej og del af off. vejareal "m" Nordtoft der ikke findes i
matriklen.

Retten i Aalborg den 22.10.1999

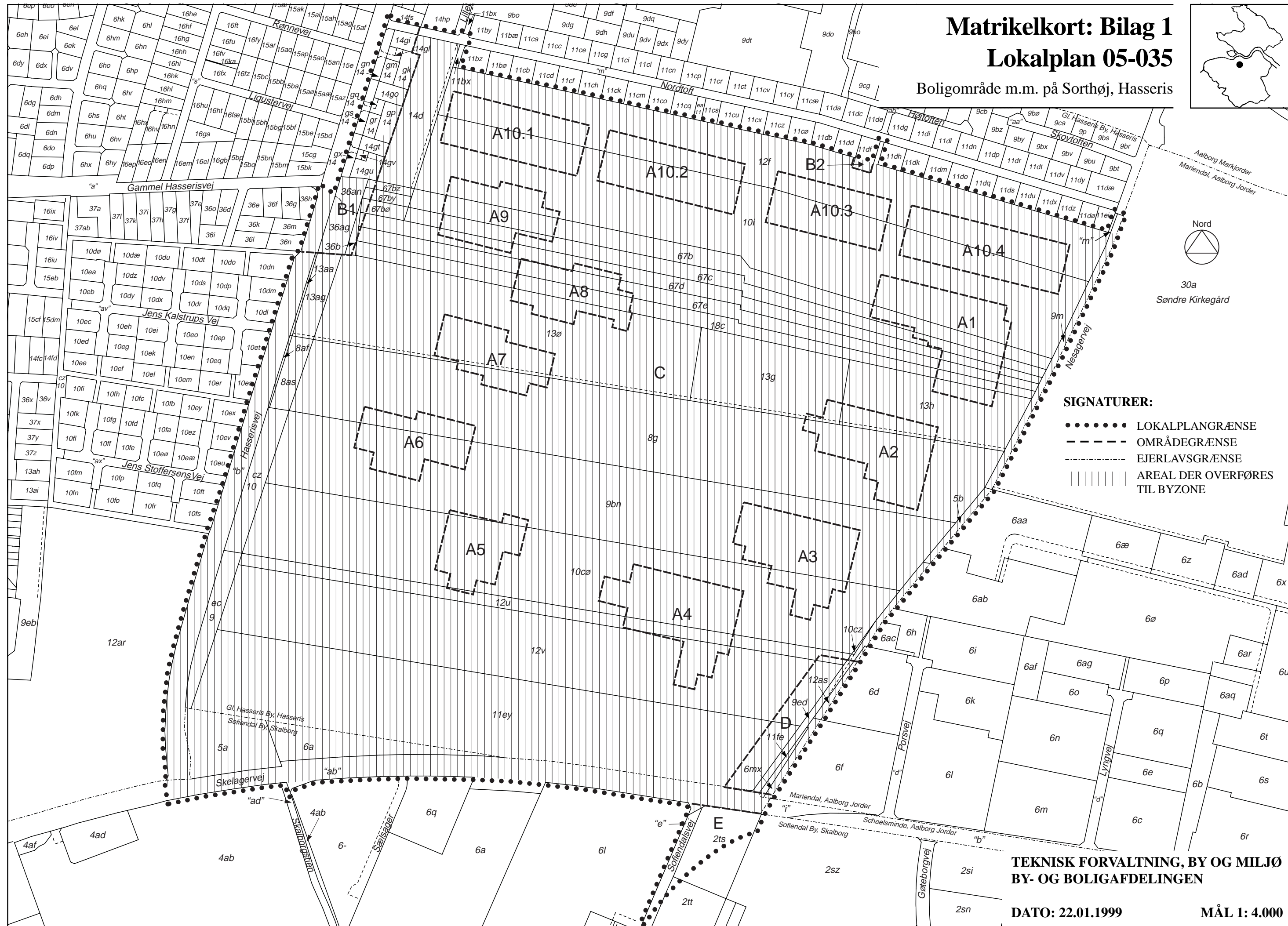
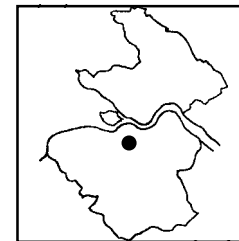


Bitten Andersen - tlf.nr. 96 30 70 70



Matrikelkort: Bilag 1 Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



30a
Søndre Kirkegård

SIGNATURER:

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

**TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
BY- OG BOLIGAFDELINGEN**

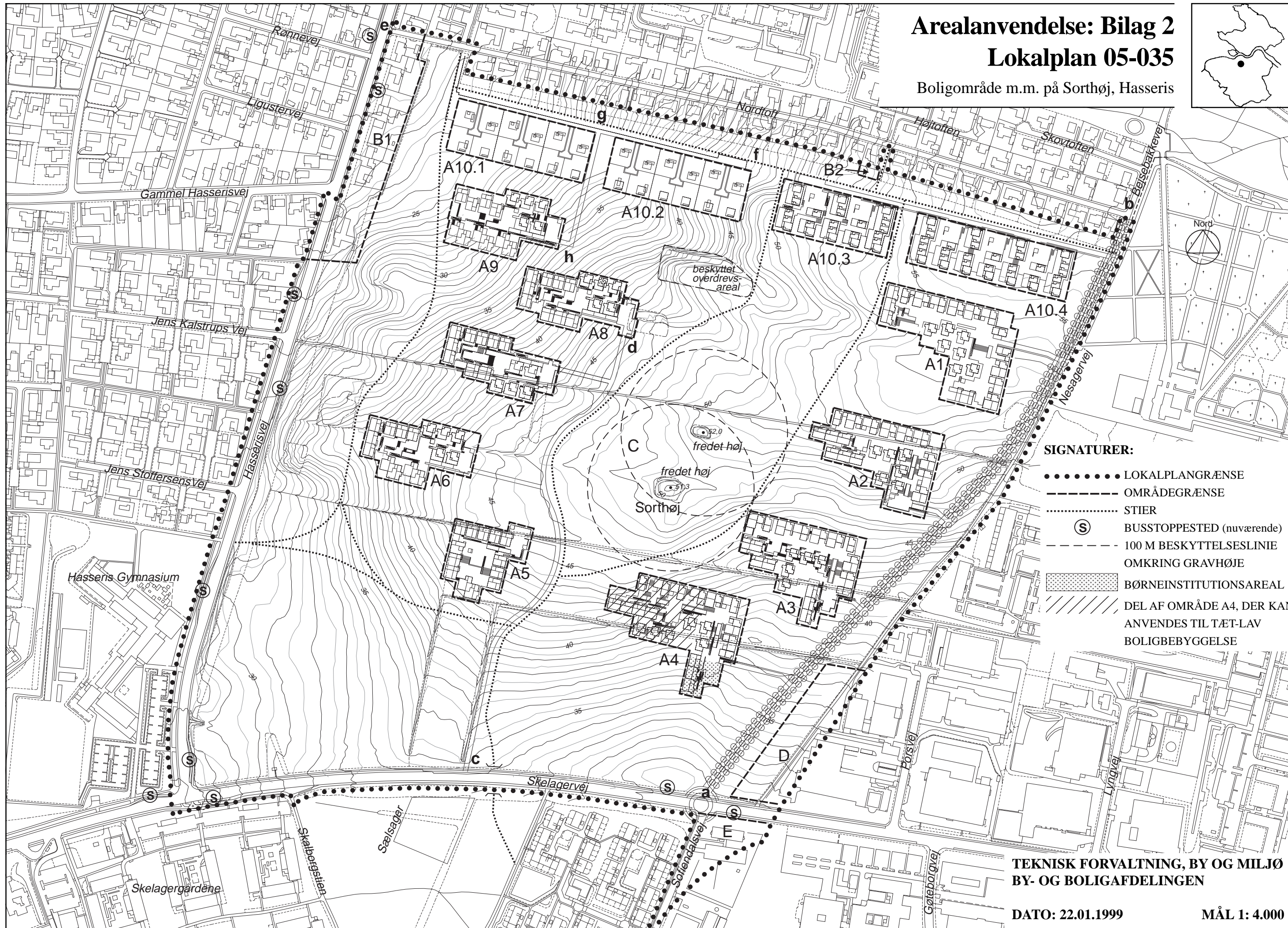
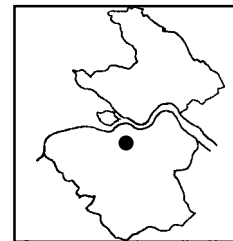
DATO: 22.01.1999

MÅL 1: 4.000

Arealanvendelse: Bilag 2

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasserris



SIGNATURER:

- LOKALPLANGRÆNSE
- OMRÅDEGRÆNSE
- STIER
- Ⓢ BUSSTOPPESTED (nuværende)
- 100 M BESKYTTELSESLINIE
OMKRING GRAVHØJE
- ▨ BØRNEINSTITUTIONSAREAL
- ▨ DEL AF OMRÅDE A4, DER KAN
ANVENDES TIL TÆT-LAV
BOLIGBEBYGGELSE

TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
BY- OG BOLIGAFDELINGEN

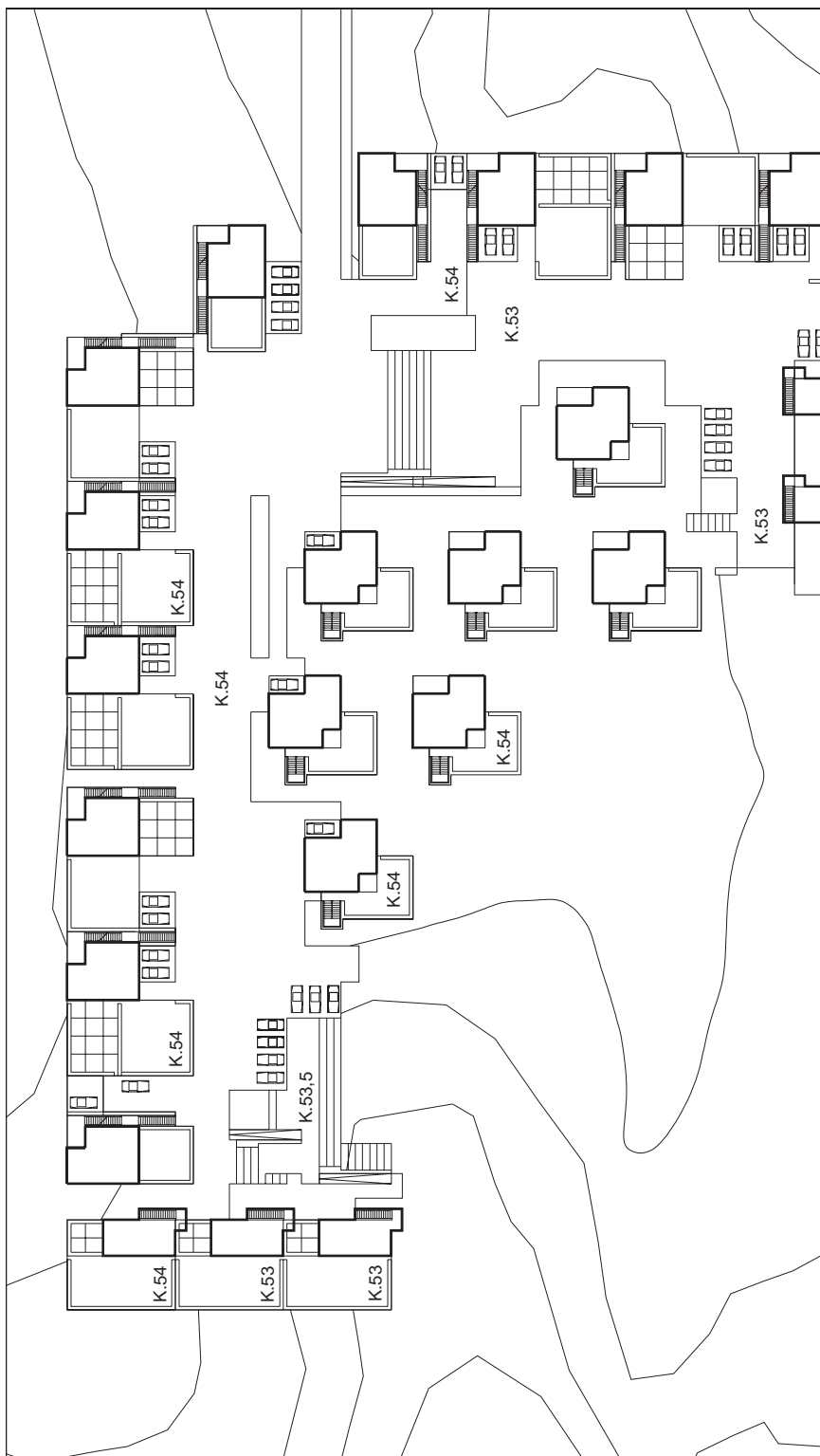
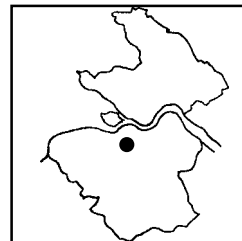
DATO: 22.01.1999

MÅL 1: 4.000

Illustrationsplan • område A1: Bilag 3

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



**TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
BY- OG BOLIGAFDELINGEN**

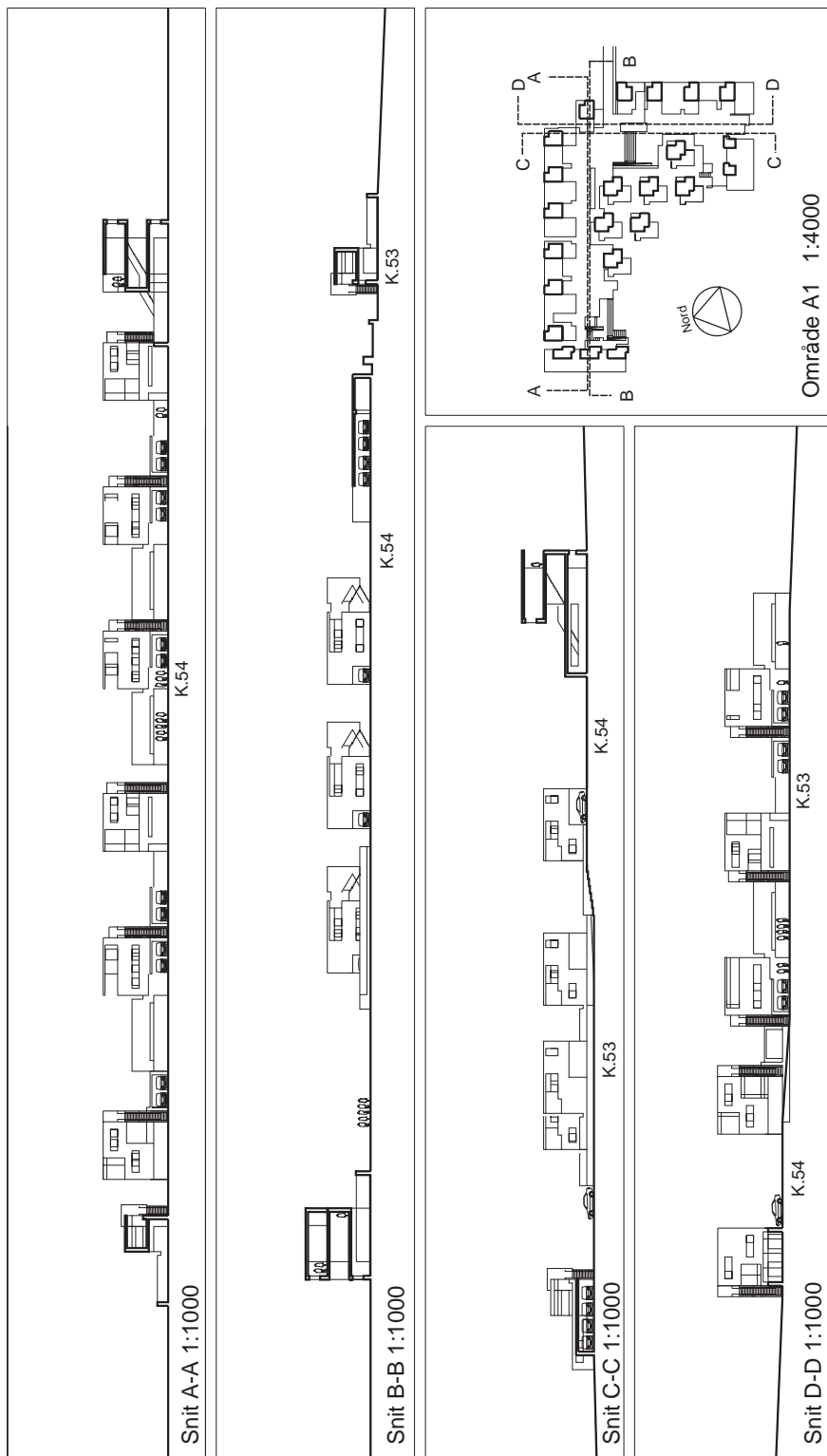
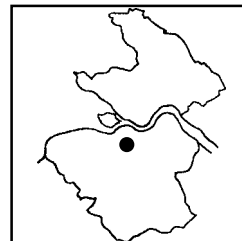
MÅL 1:1.000

DATO: 24.08.1998

Snit og facader • område A1: Bilag 4

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



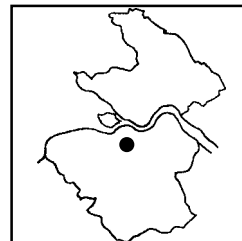
TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
BY- OG BOLIGAFDELINGEN

DATO: 22.01.1999

Byggefelter • område A1: Bilag 5

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
BY- OG BOLIGAFDELINGEN

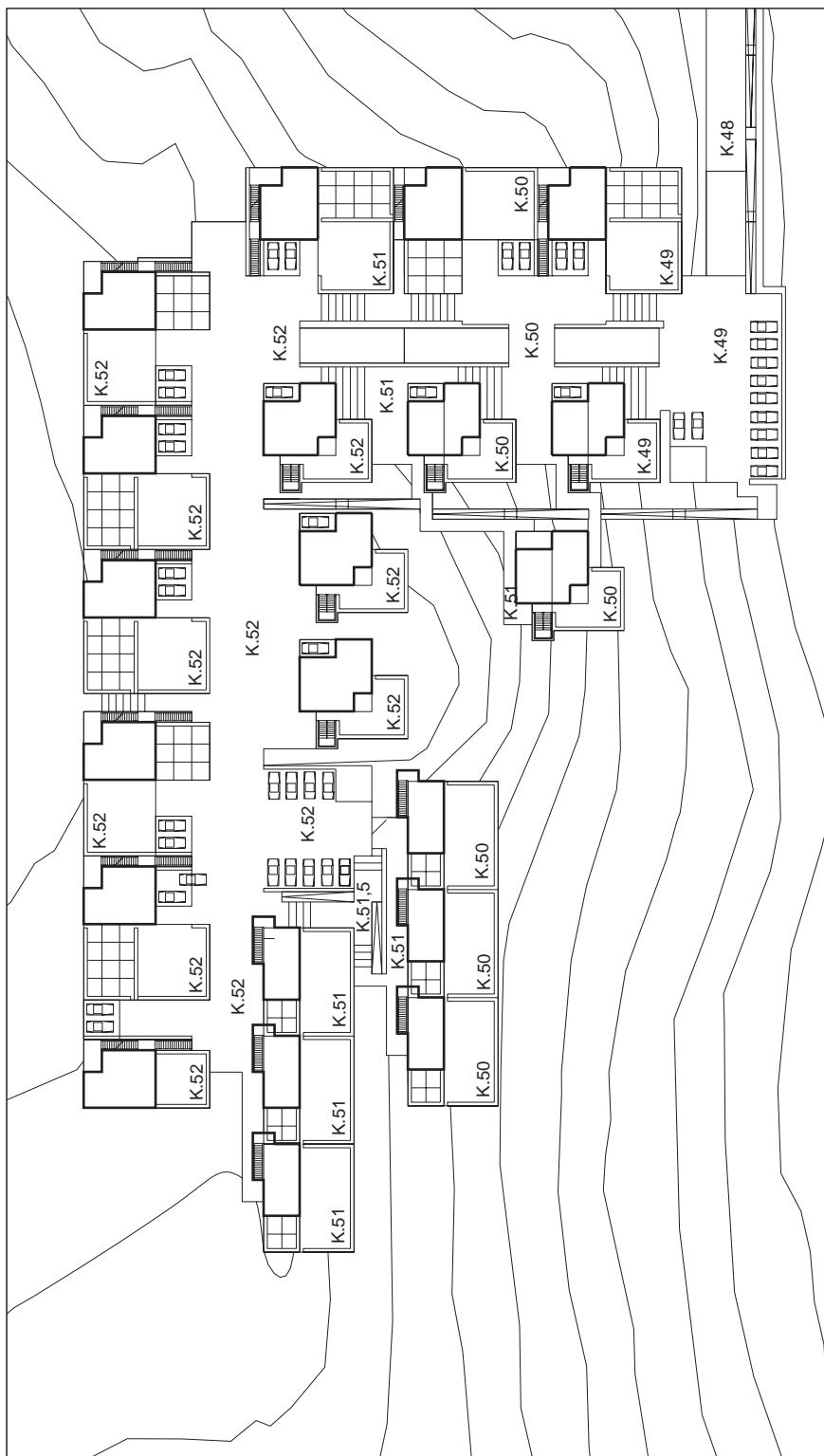
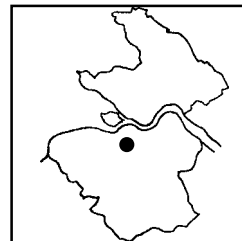
MÅL 1:1000

DATO: 24.08.1998

Illustrationsplan • område A2: Bilag 6

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



**TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
BY- OG BOLIGAFDELINGEN**

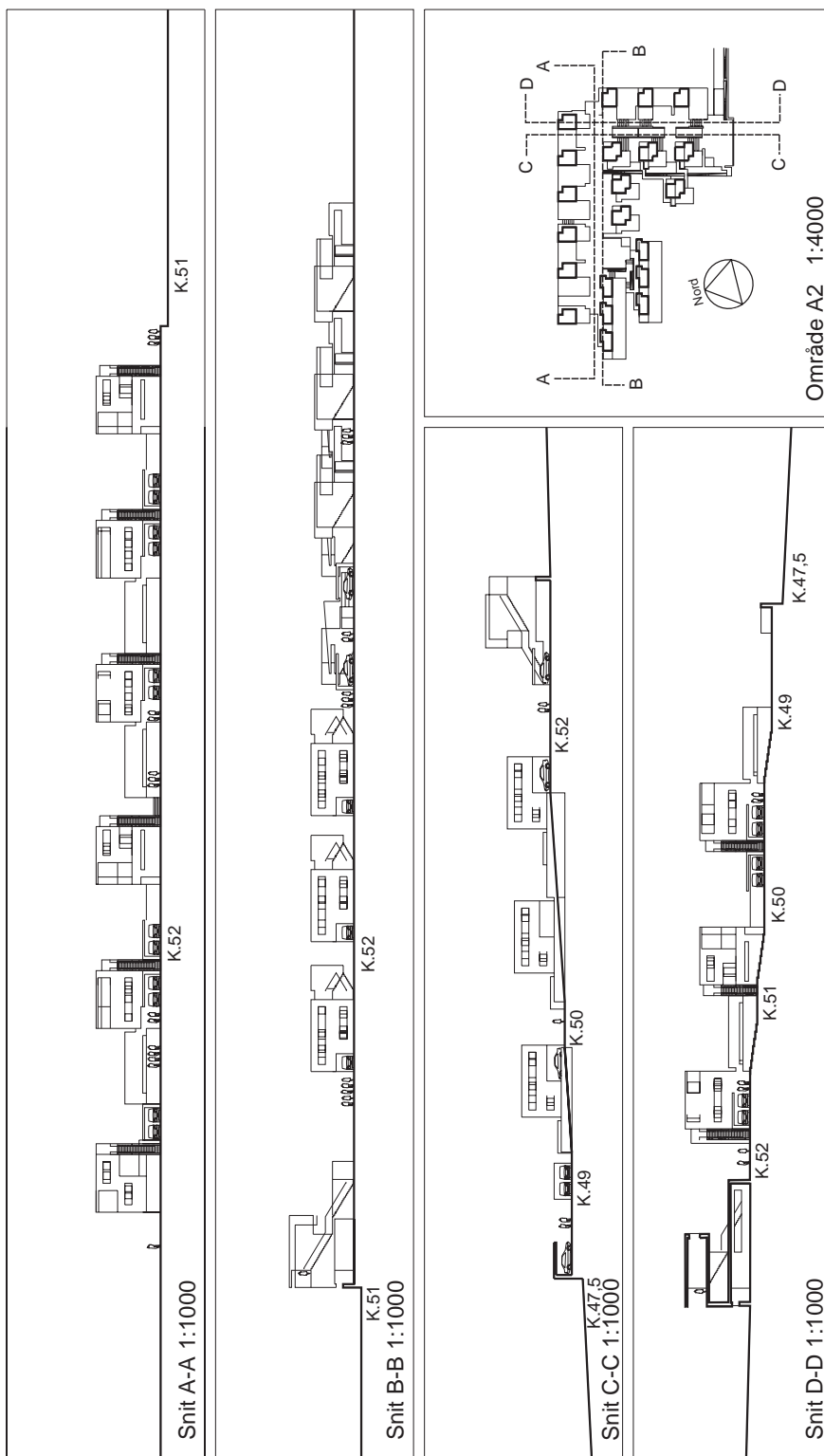
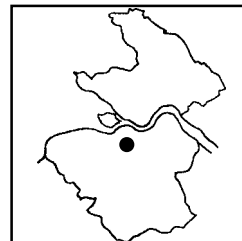
MÅL 1:1.000

DATO: 24.08.1998

Snit og facader • område A2: Bilag 7

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



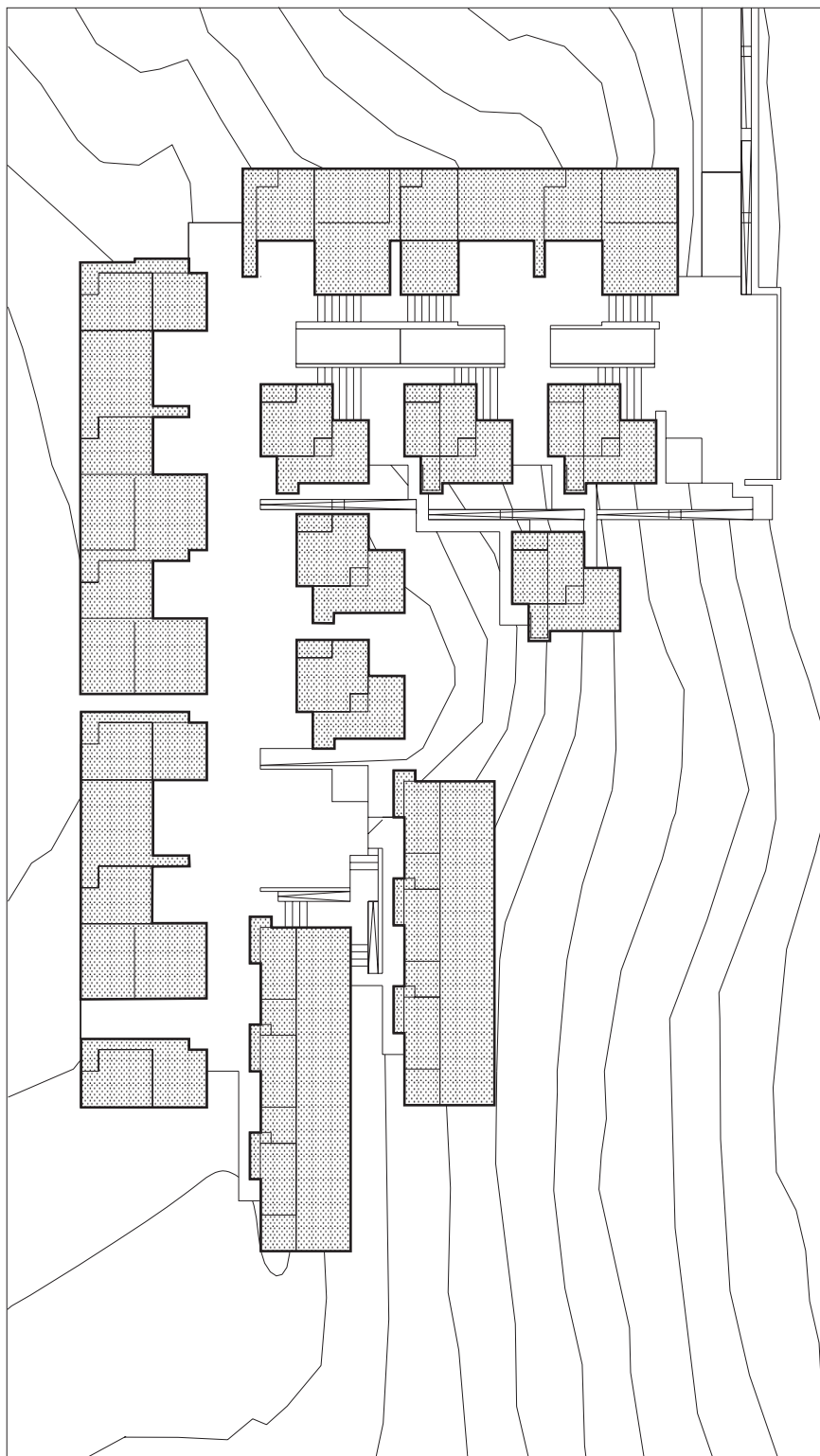
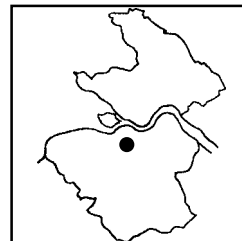
TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
BY- OG BOLIGAFDELINGEN

DATO: 22.01.1999

Byggefelter • område A2: Bilag 8

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



**TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
BY- OG BOLIGAFDELINGEN**

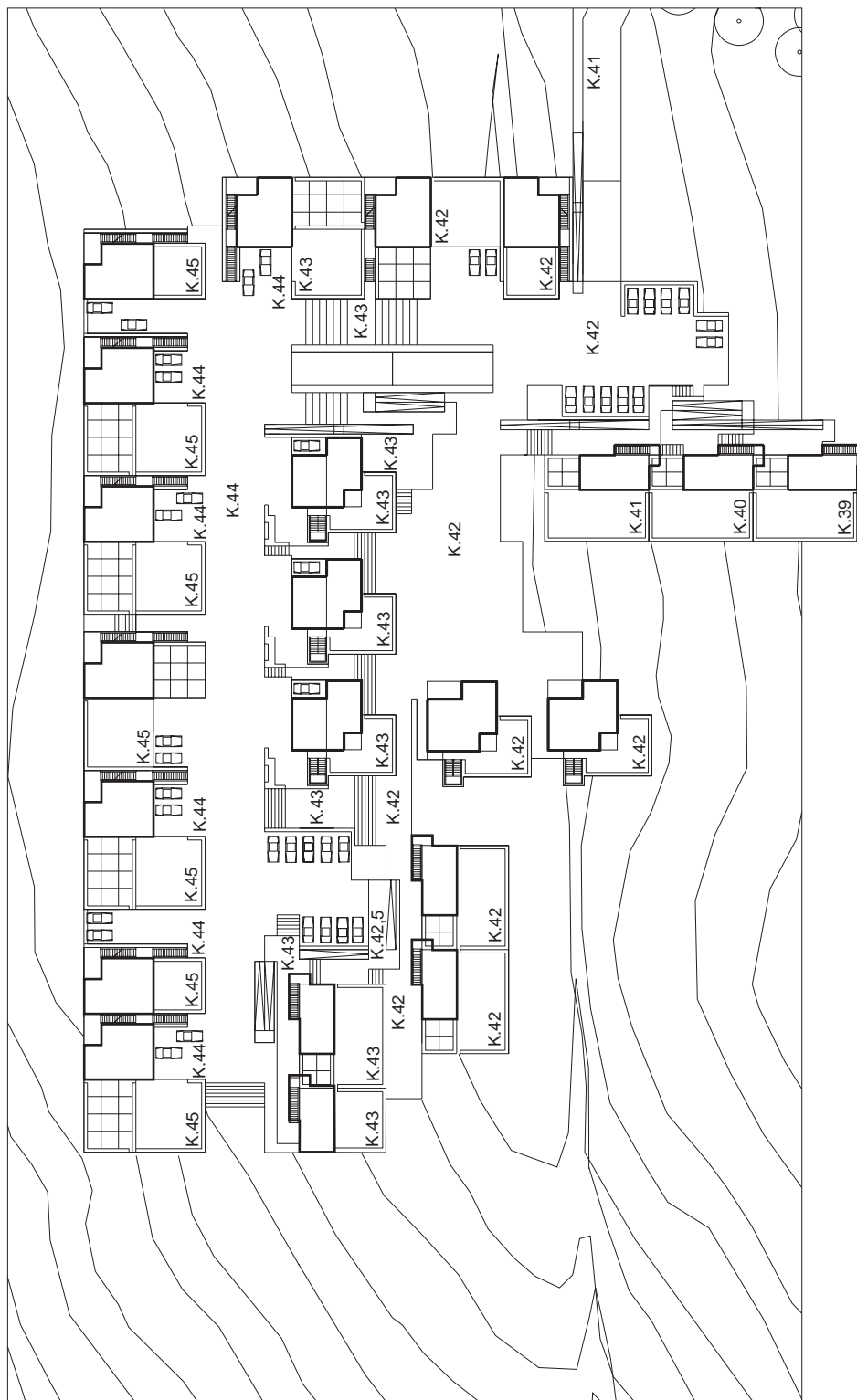
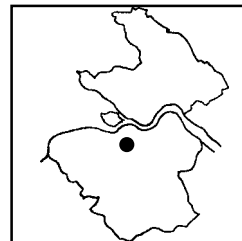
MÅL 1:1000

DATO: 24.08.1998

Illustrationsplan • område A3: Bilag 9

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



**TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
BY- OG BOLIGAFDELINGEN**

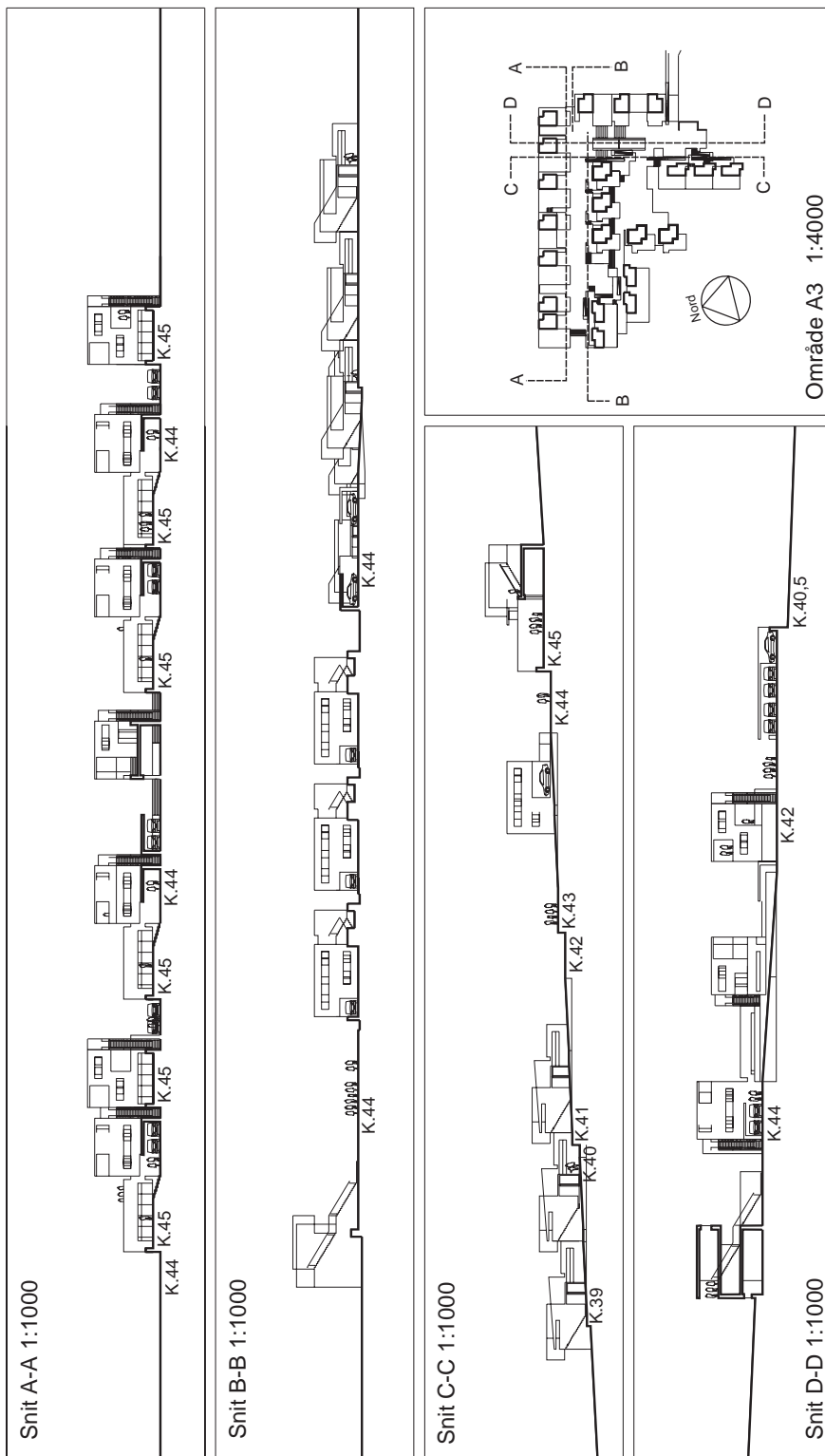
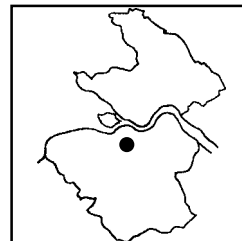
MÅL 1:1.000

DATO: 22.01.1999

Snit og facader • område A3: Bilag 10

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



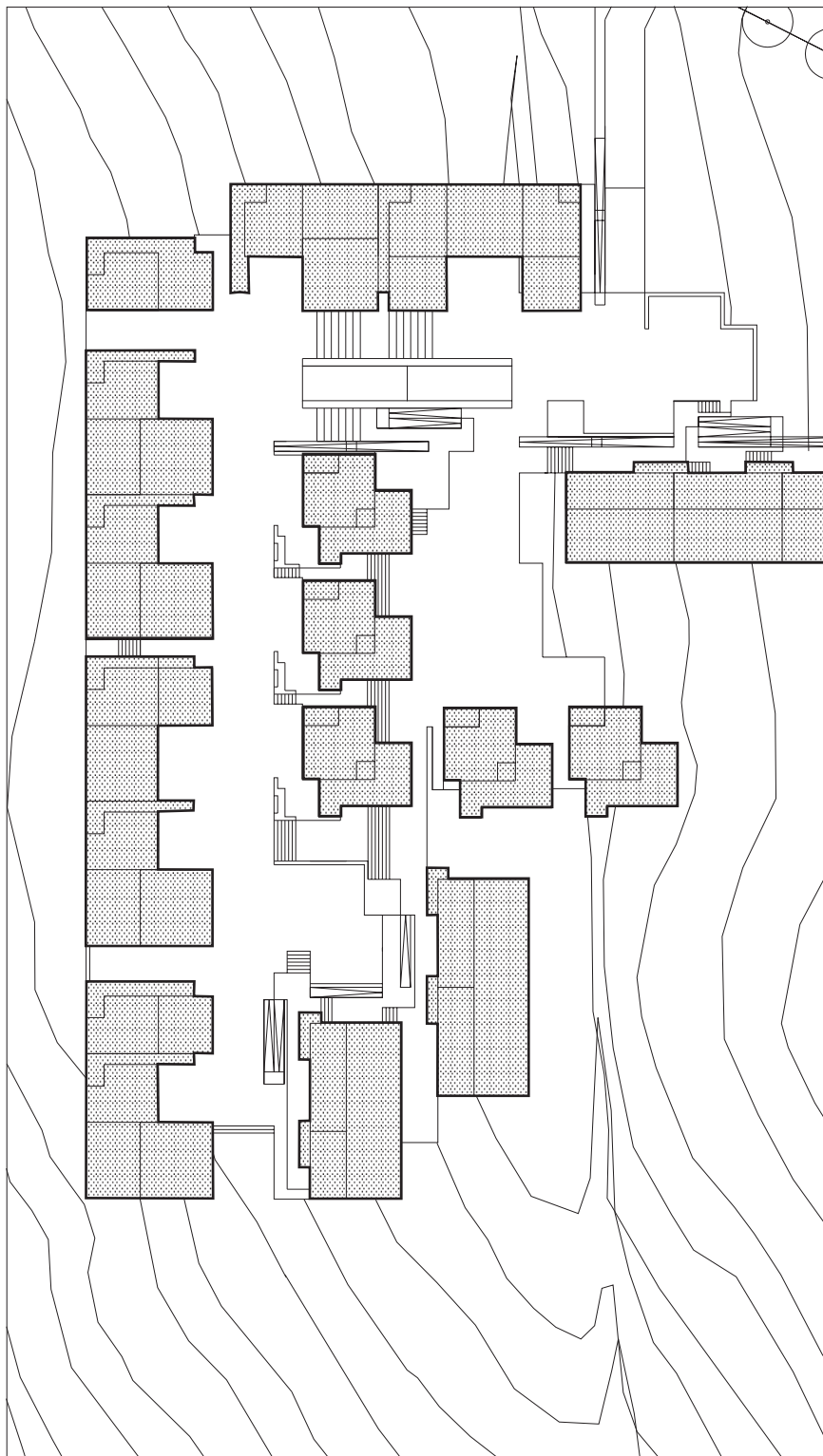
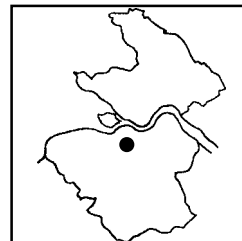
**TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
BY- OG BOLIGAFDELINGEN**

DATO: 22.01.1999

Byggefelter • område A3: Bilag 11

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



**TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
BY- OG BOLIGAFDELINGEN**

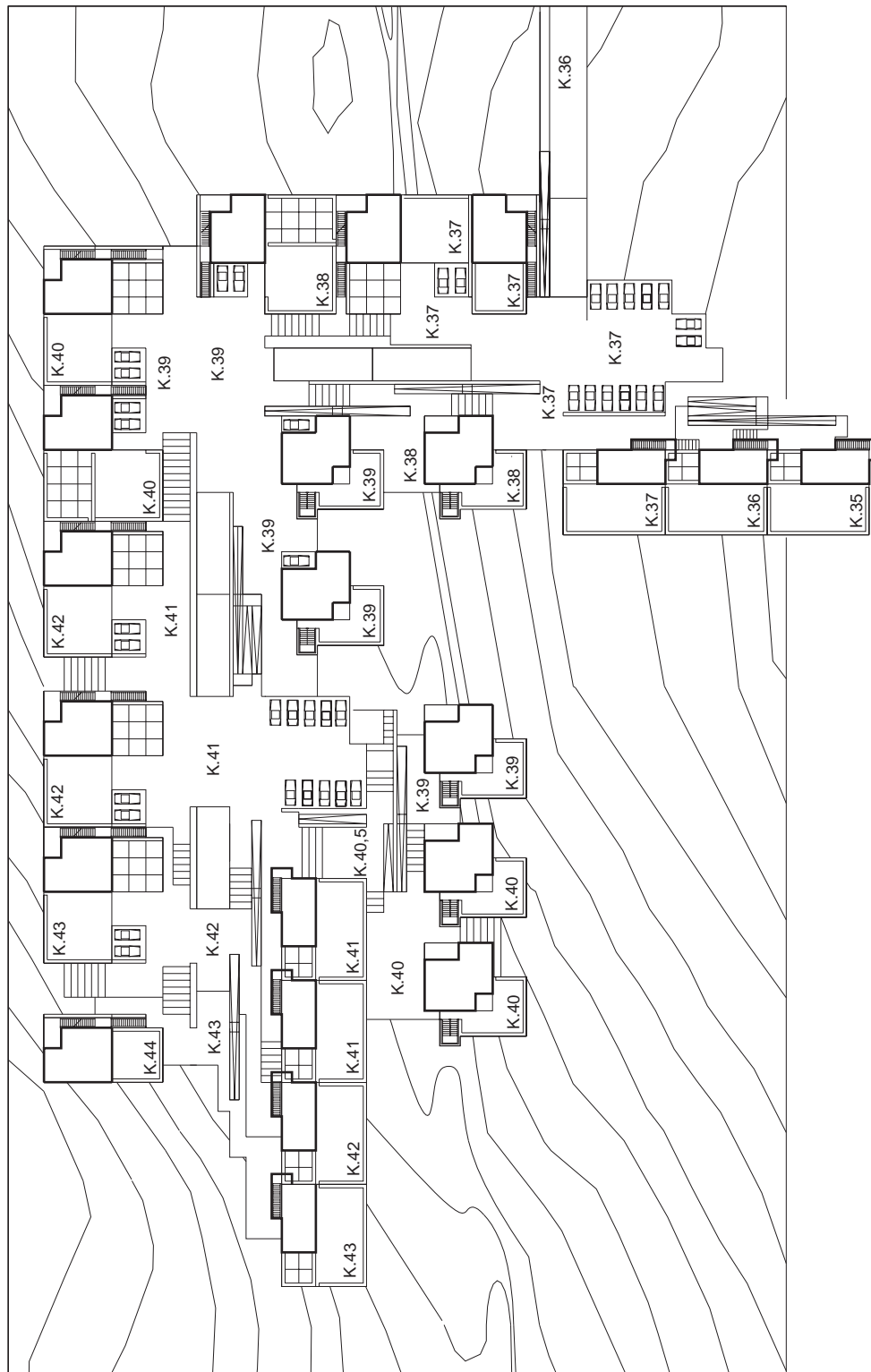
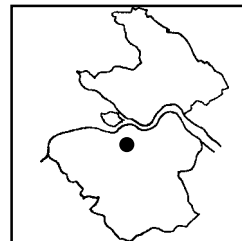
MÅL 1:1000

DATO: 22.01.1999

Illustrationsplan • område A4: Bilag 12

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



**TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
BY- OG BOLIGAFDELINGEN**

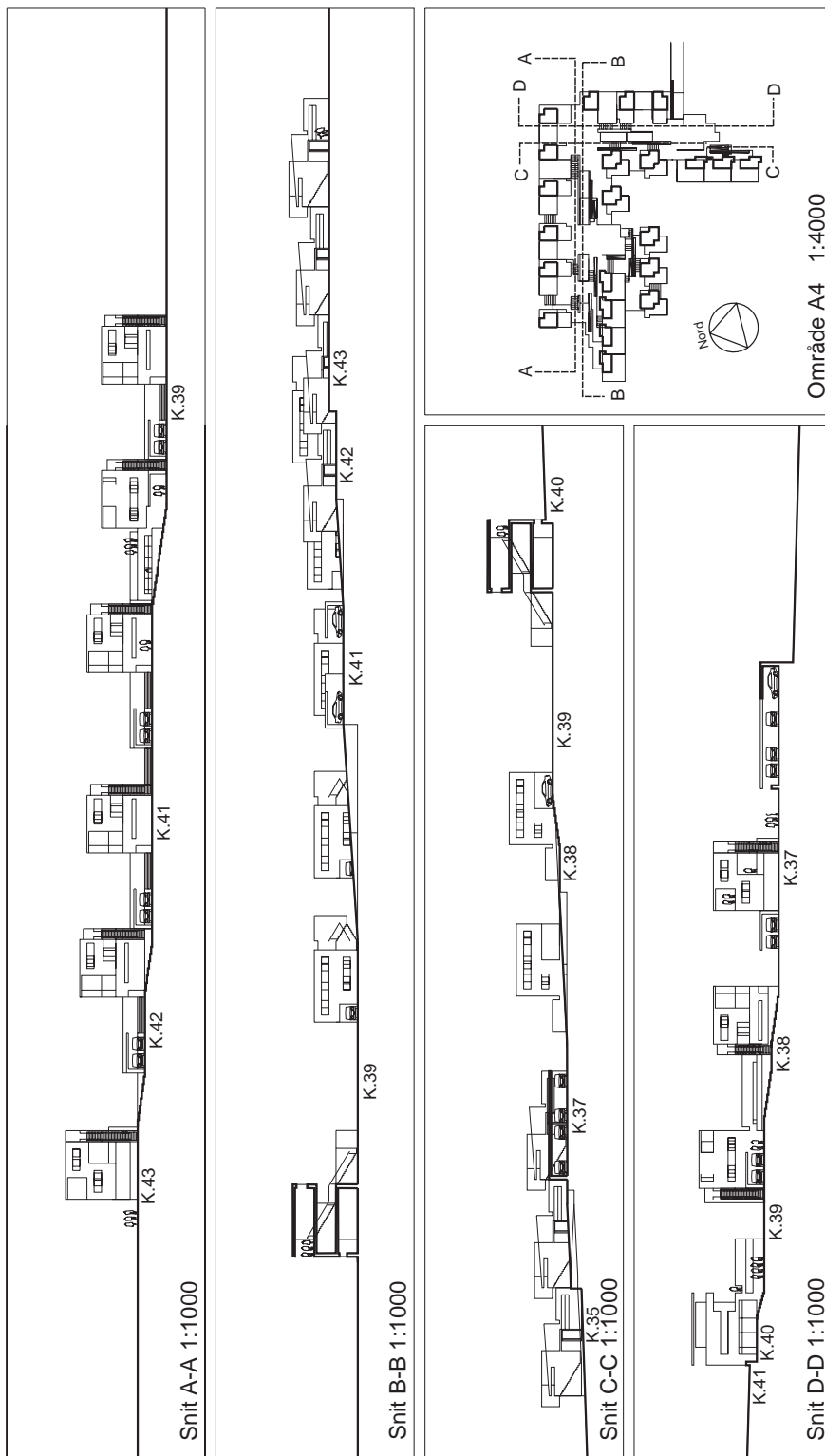
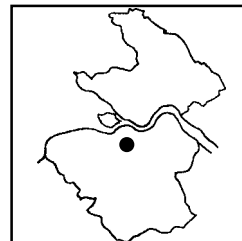
MÅL 1:1.000

DATO: 24.08.1998

Snit og facader • område A4: Bilag 13

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



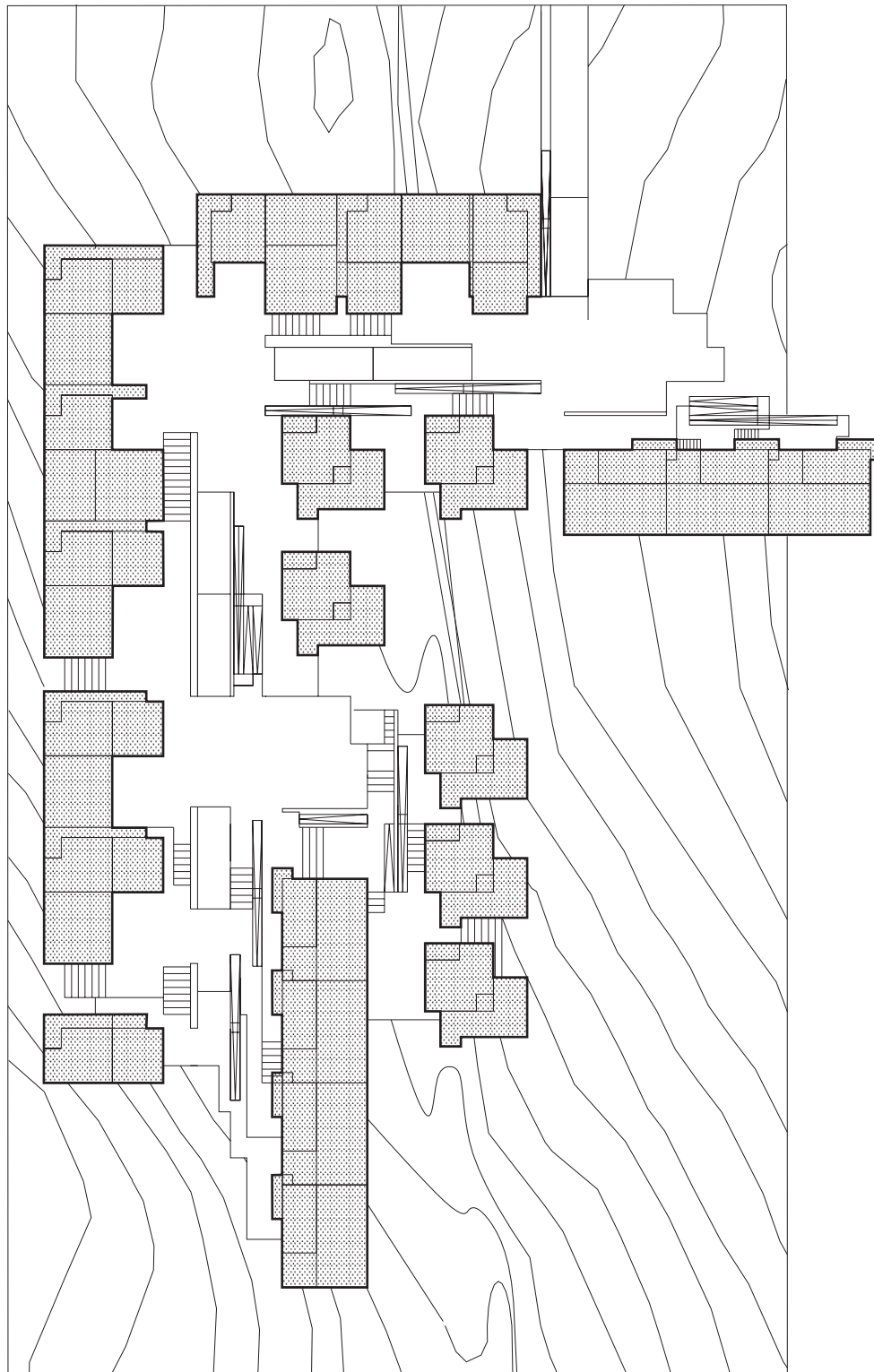
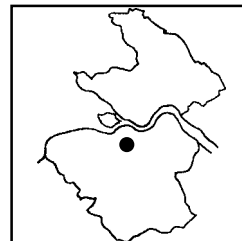
TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
BY- OG BOLIGAFDELINGEN

DATO: 22.01.1999

Byggefelter • område A4: Bilag 14

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



**TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
BY- OG BOLIGAFDELINGEN**

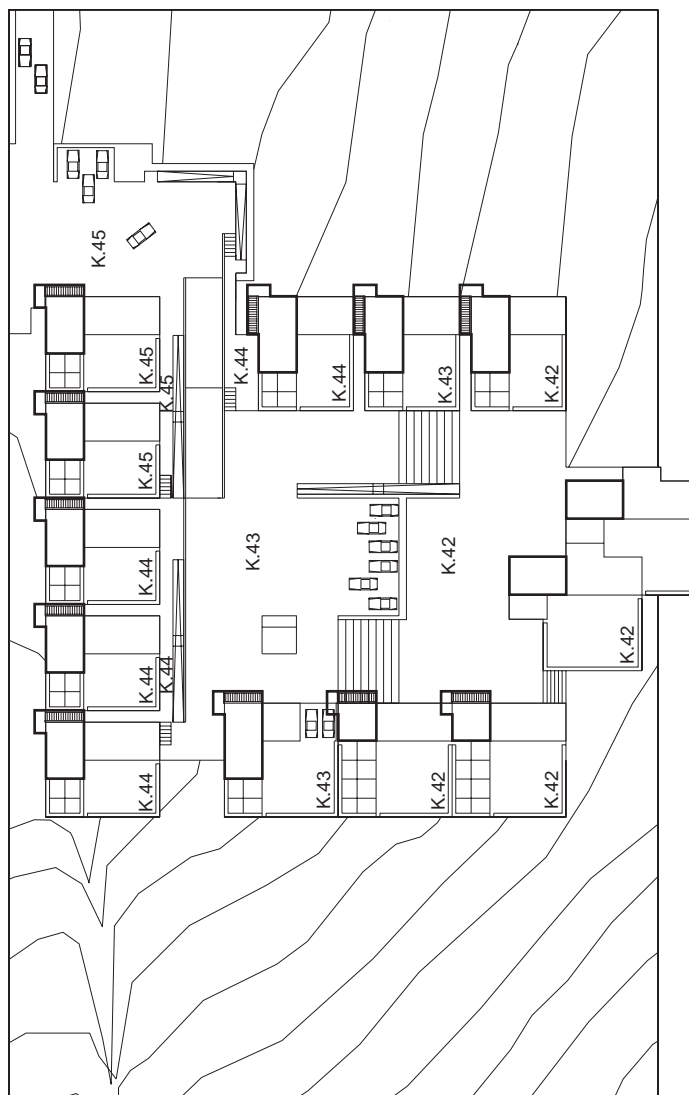
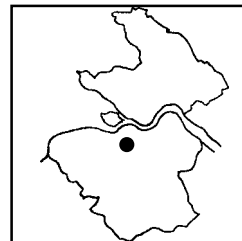
MÅL 1:1000

DATO: 24.08.1998

Illustrationsplan • område A5: Bilag 15

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



**TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
BY- OG BOLIGAFDELINGEN**

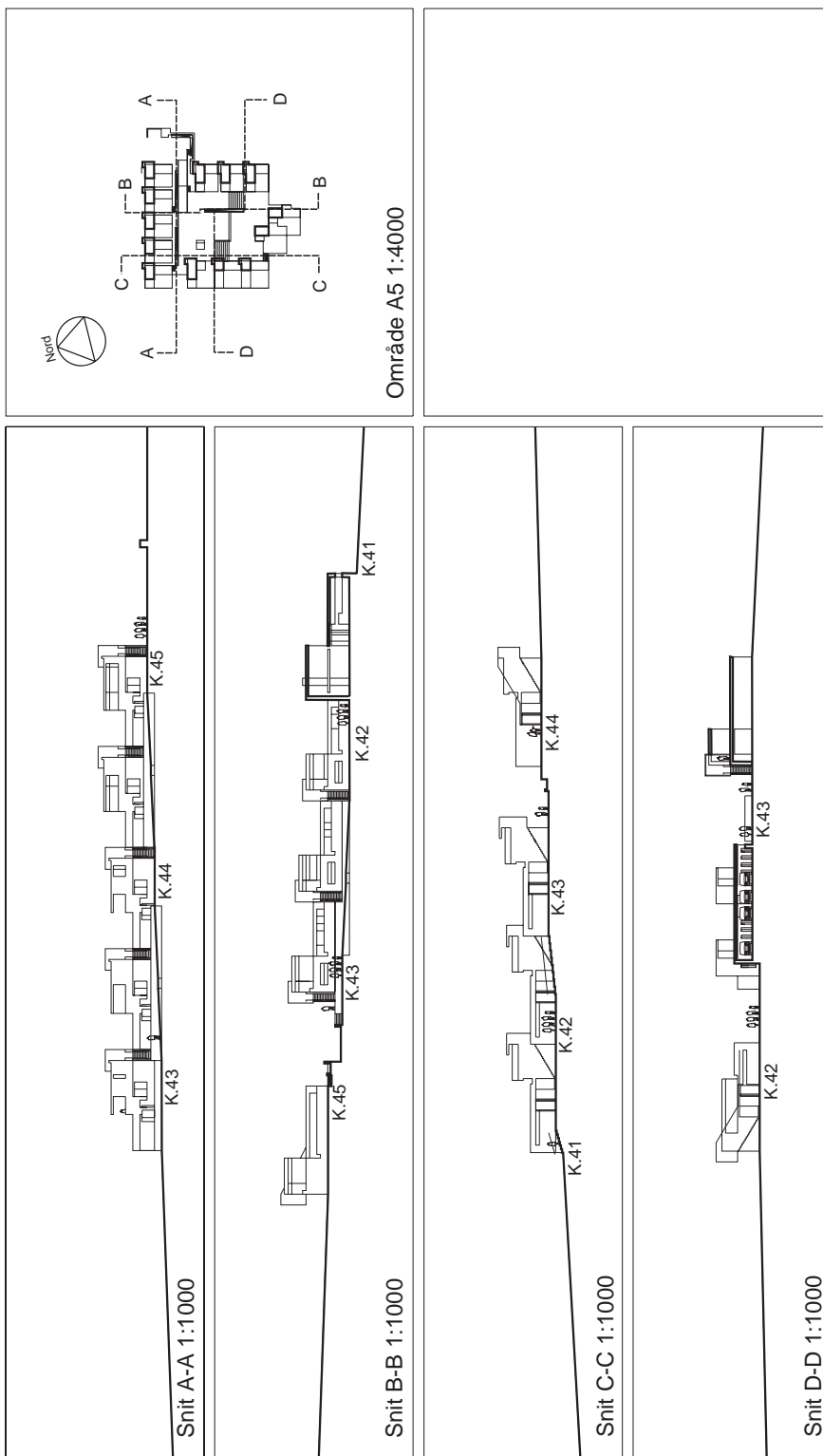
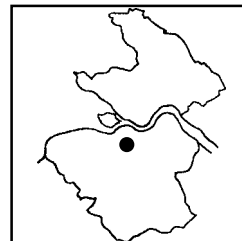
MÅL 1:1.000

DATO: 24.08.1998

Snit og facader • område A5: Bilag 16

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



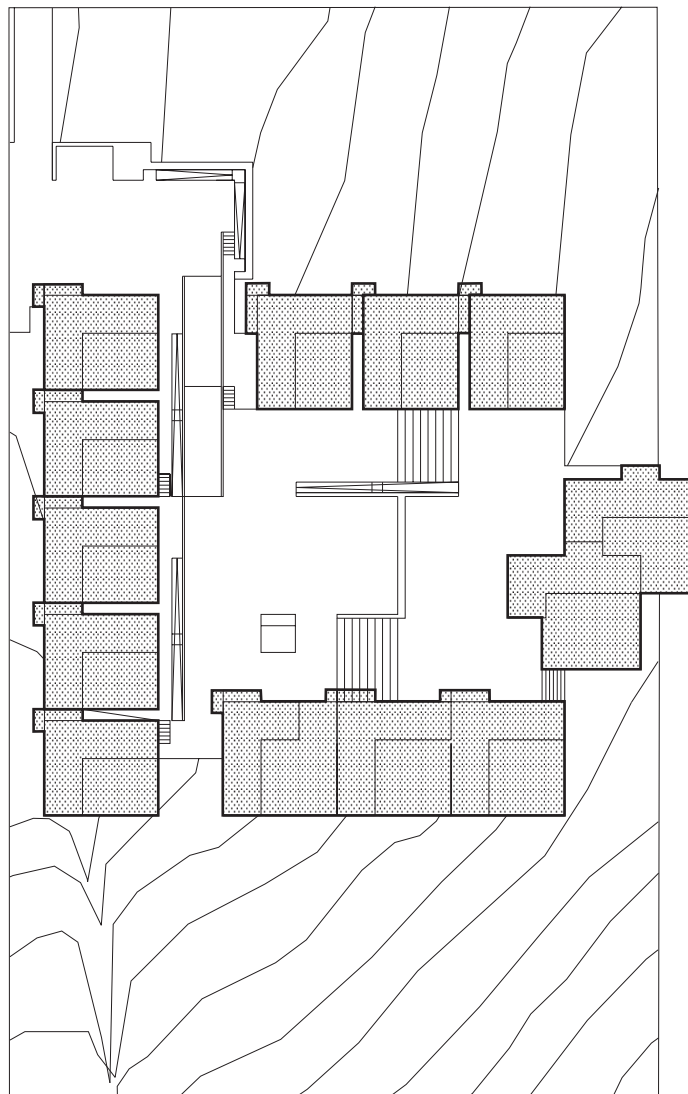
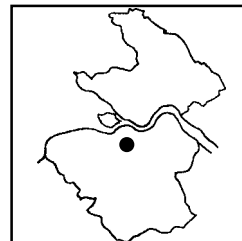
**TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
BY- OG BOLIGAFDELINGEN**

DATO: 24.08.1998

Byggefelter • område A5: Bilag 17

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



**TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
BY- OG BOLIGAFDELINGEN**

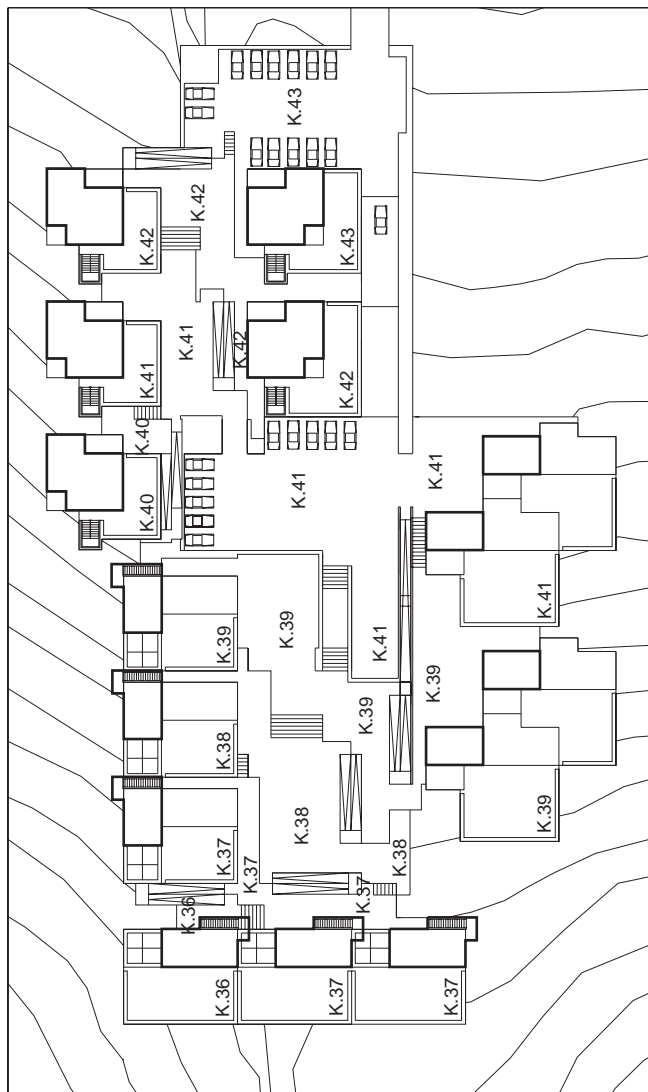
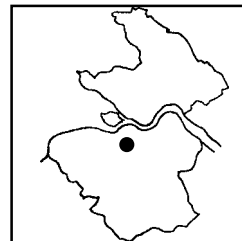
MÅL 1:1000

DATO: 24.08.1998

Illustrationsplan • område A6: Bilag 18

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



**TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
BY- OG BOLIGAFDELINGEN**

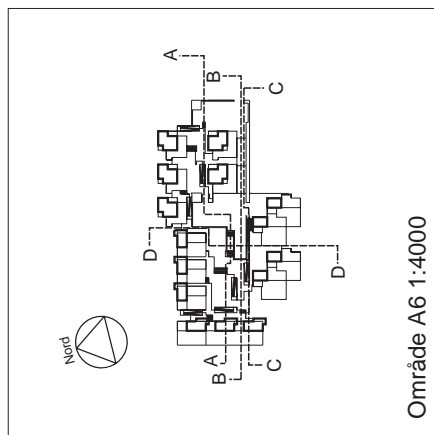
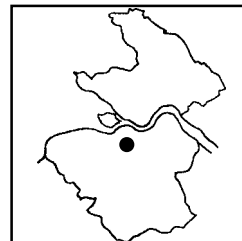
MÅL 1:1.000

DATO: 24.08.1998

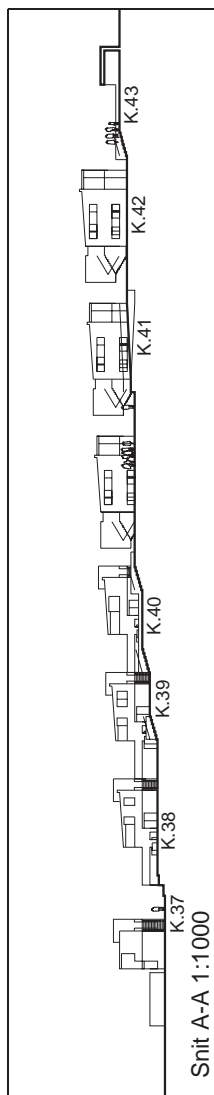
Snit og facader • område A6: Bilag 19

Lokalplan 05-035

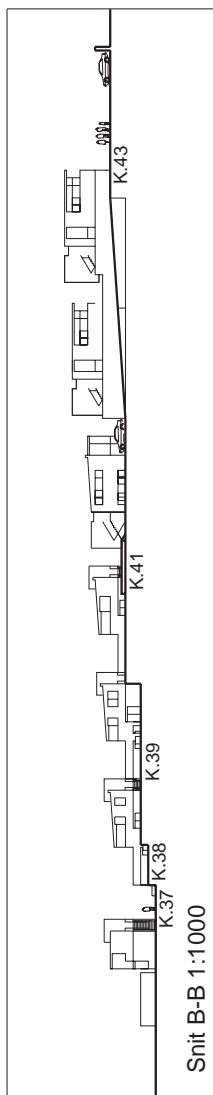
Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



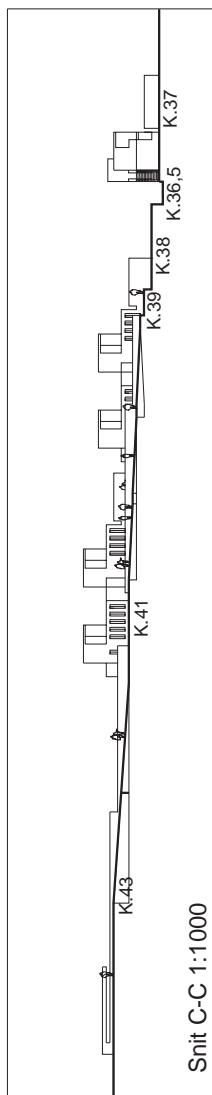
Område A6 1:4000



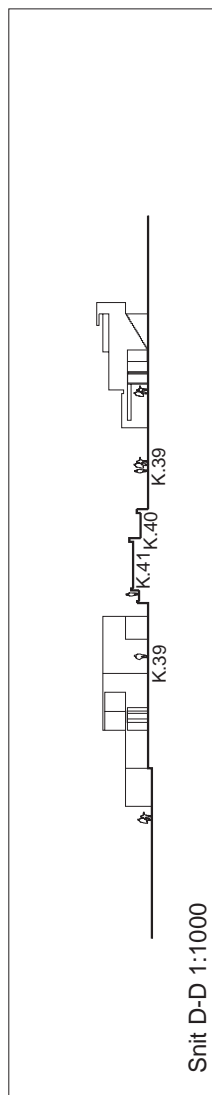
Snit A-A 1:1000



Snit B-B 1:1000



Snit C-C 1:1000



Snit D-D 1:1000

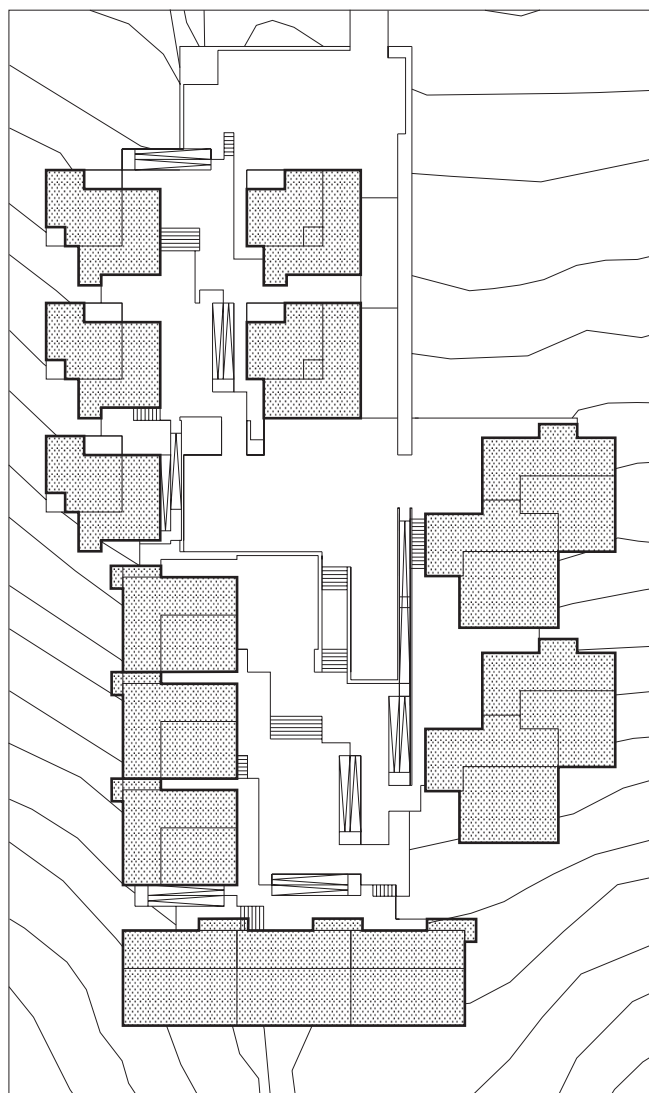
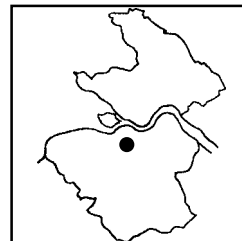
TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
BY- OG BOLIGAFDELINGEN

DATO: 24.08.1998

Byggefelter • område A6: Bilag 20

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



**TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
BY- OG BOLIGAFDELINGEN**

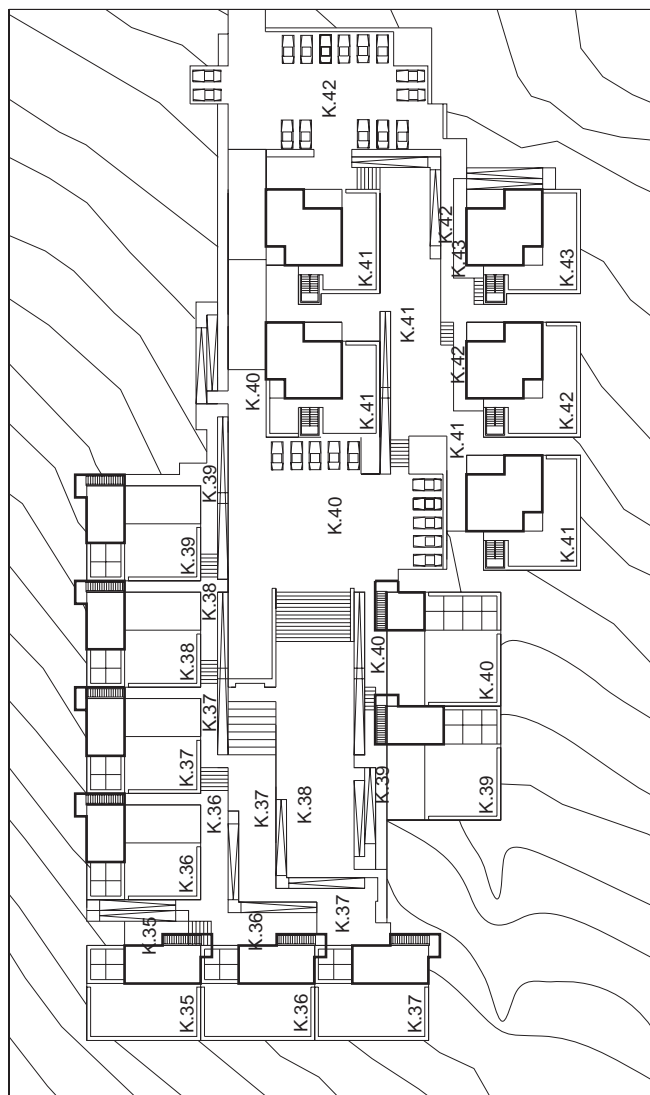
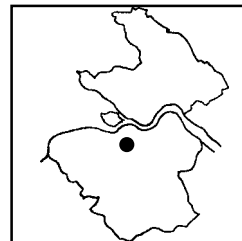
MÅL 1:1000

DATO: 24.08.1998

Illustrationsplan • område A7: Bilag 21

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



**TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
BY- OG BOLIGAFDELINGEN**

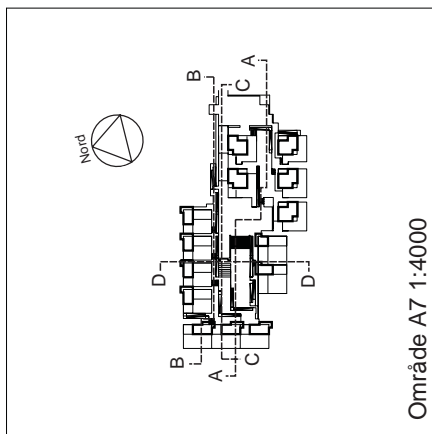
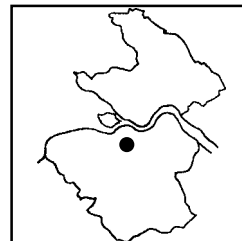
MÅL 1:1.000

DATO: 24.08.1998

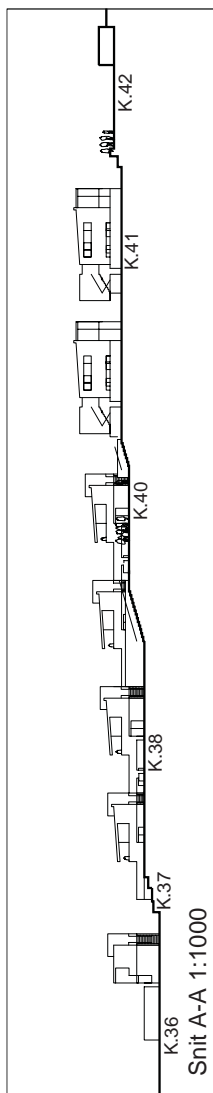
Snit og facader • område A7: Bilag 22

Lokalplan 05-035

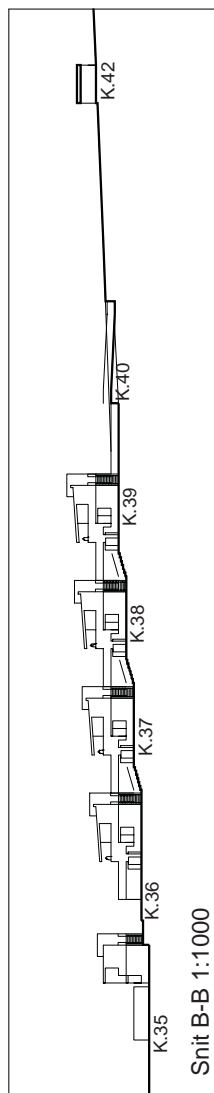
Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



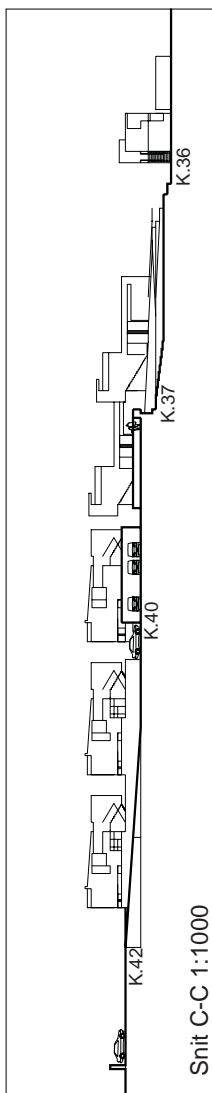
Område A7 1:4000



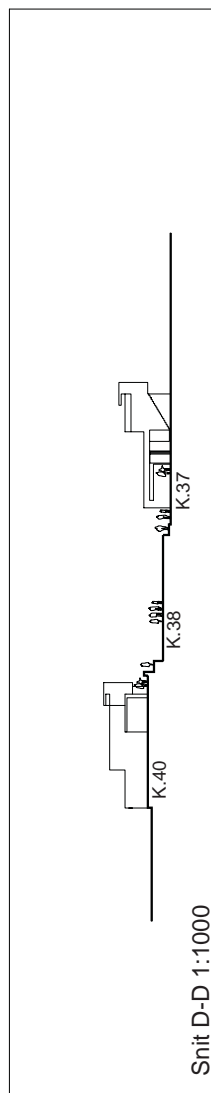
K.36
Snit A-A 1:1000



K.35
Snit B-B 1:1000



K.42
Snit C-C 1:1000



K.40
Snit D-D 1:1000

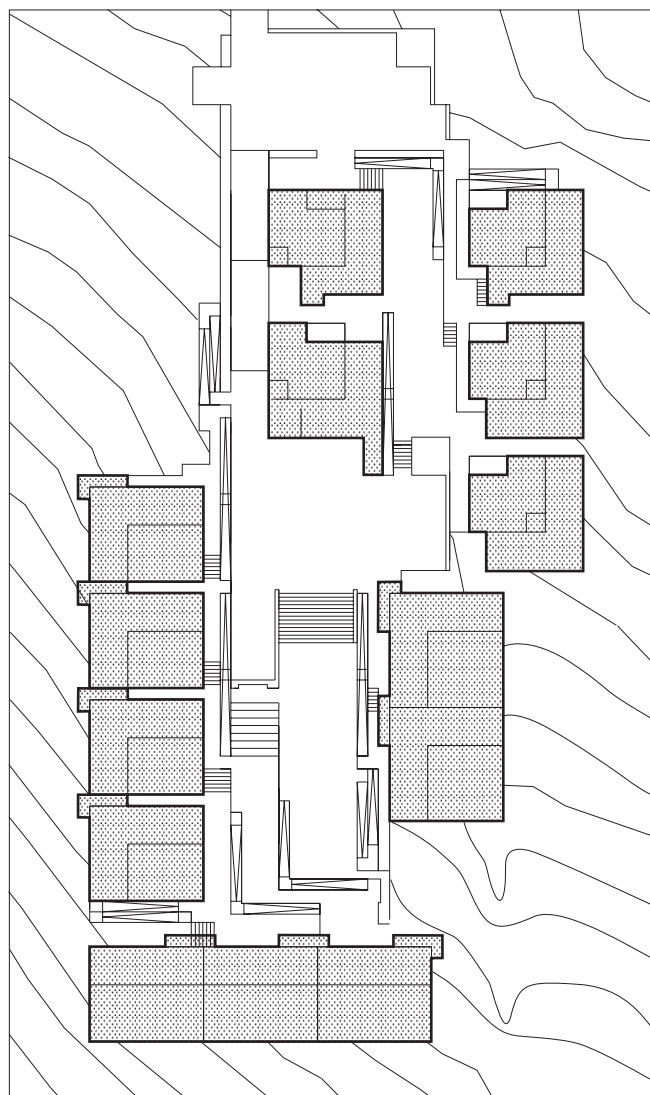
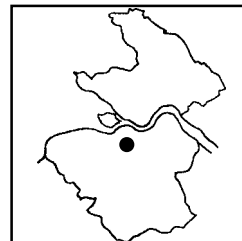
**TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
BY- OG BOLIGAFDELINGEN**

DATO: 24.08.1998

Byggefelter • område A7: Bilag 23

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



**TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
BY- OG BOLIGAFDELINGEN**

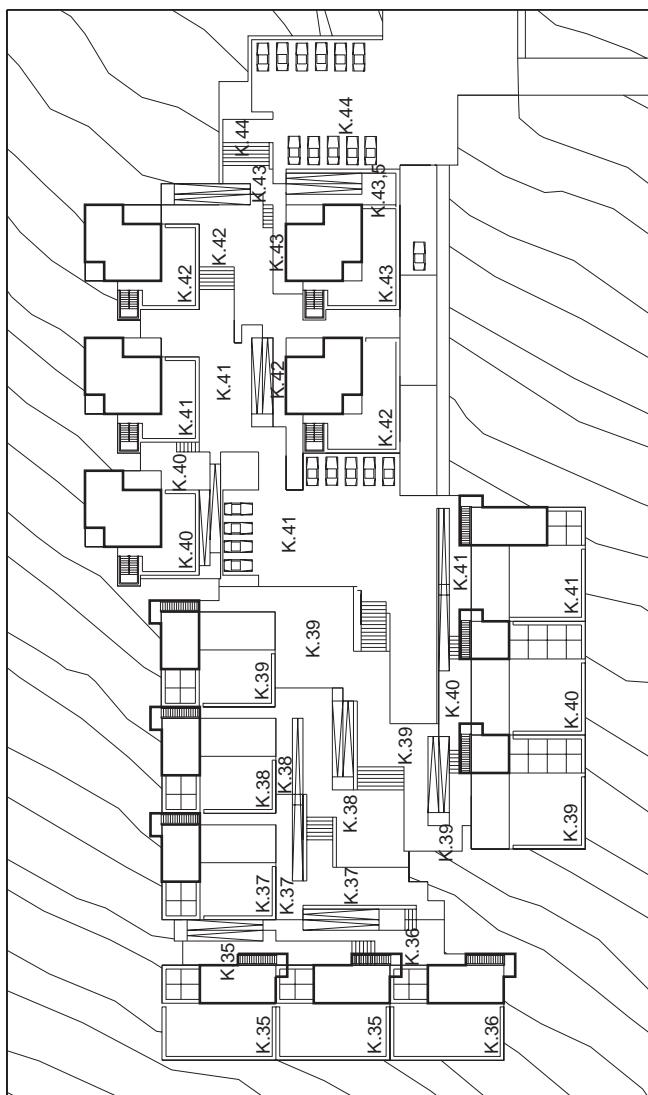
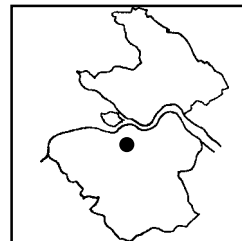
MÅL 1:1000

DATO: 24.08.1998

Illustrationsplan • område A8: Bilag 24

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



**TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
BY- OG BOLIGAFDELINGEN**

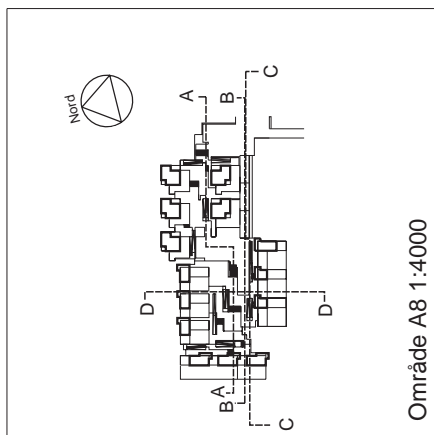
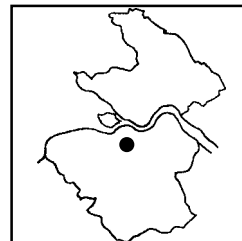
MÅL 1:1.000

DATO: 24.08.1998

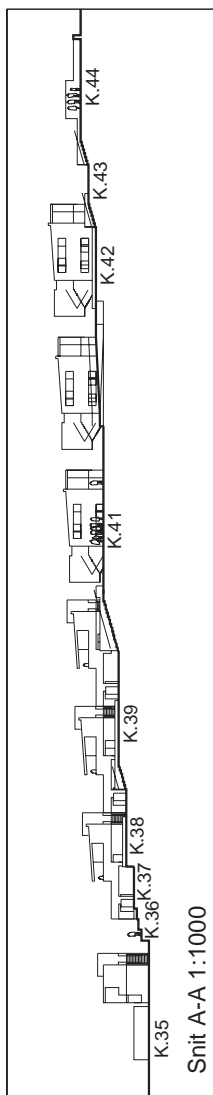
Snit og facader • område A8: Bilag 25

Lokalplan 05-035

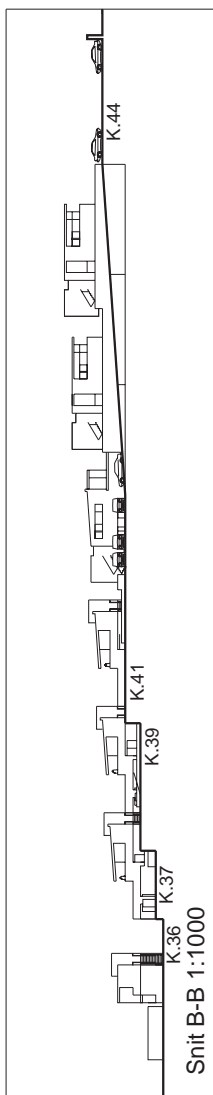
Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



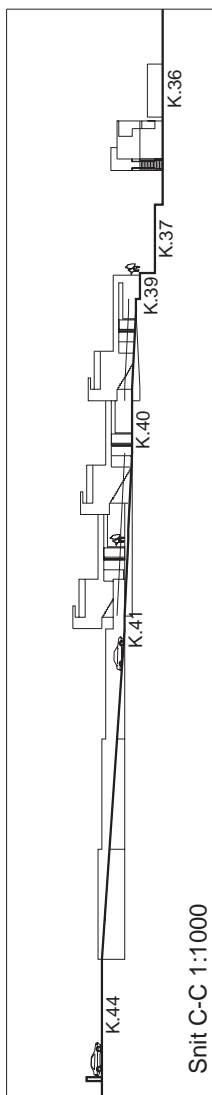
Område A8 1:4000



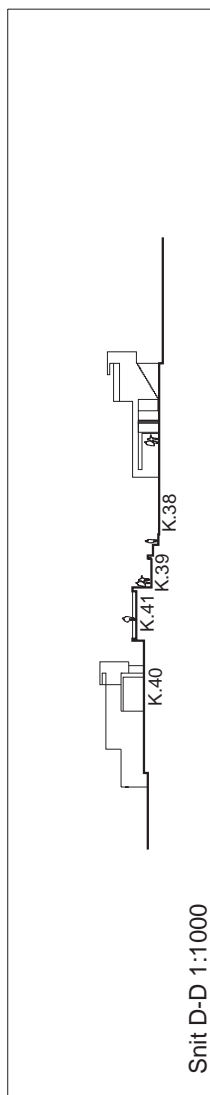
Snit A-A 1:1000



Snit B-B 1:1000



Snit C-C 1:1000



Snit D-D 1:1000

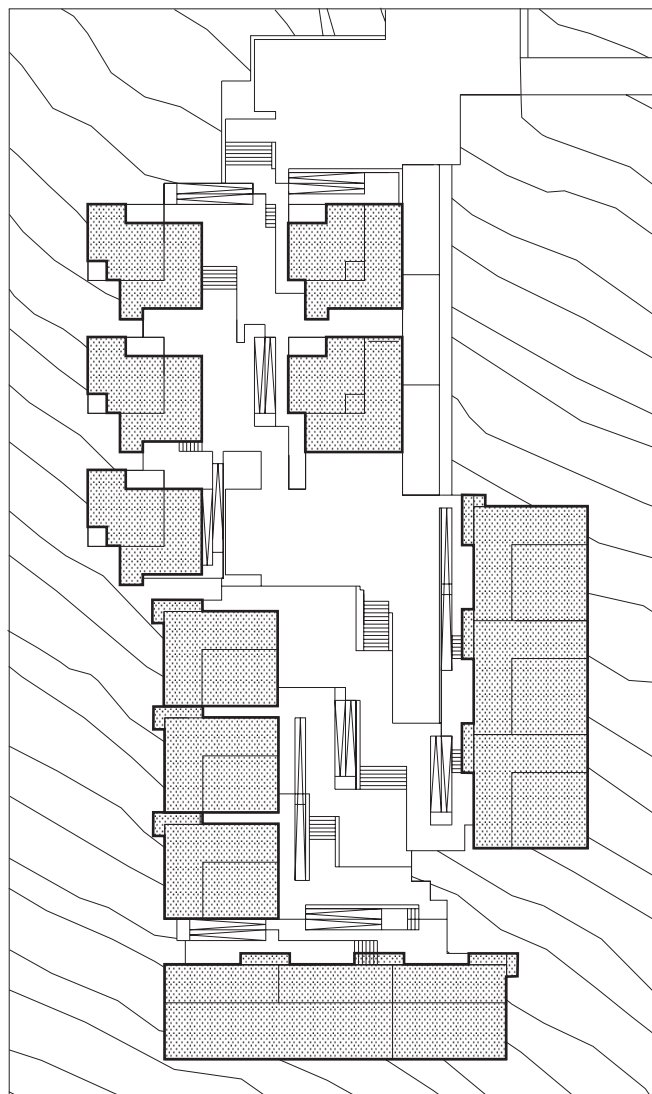
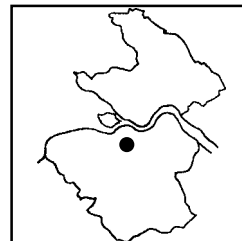
**TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
BY- OG BOLIGAFDELINGEN**

DATO: 24.08.1998

Byggefelter • områdeA8: Bilag 26

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



**TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
BY- OG BOLIGAFDELINGEN**

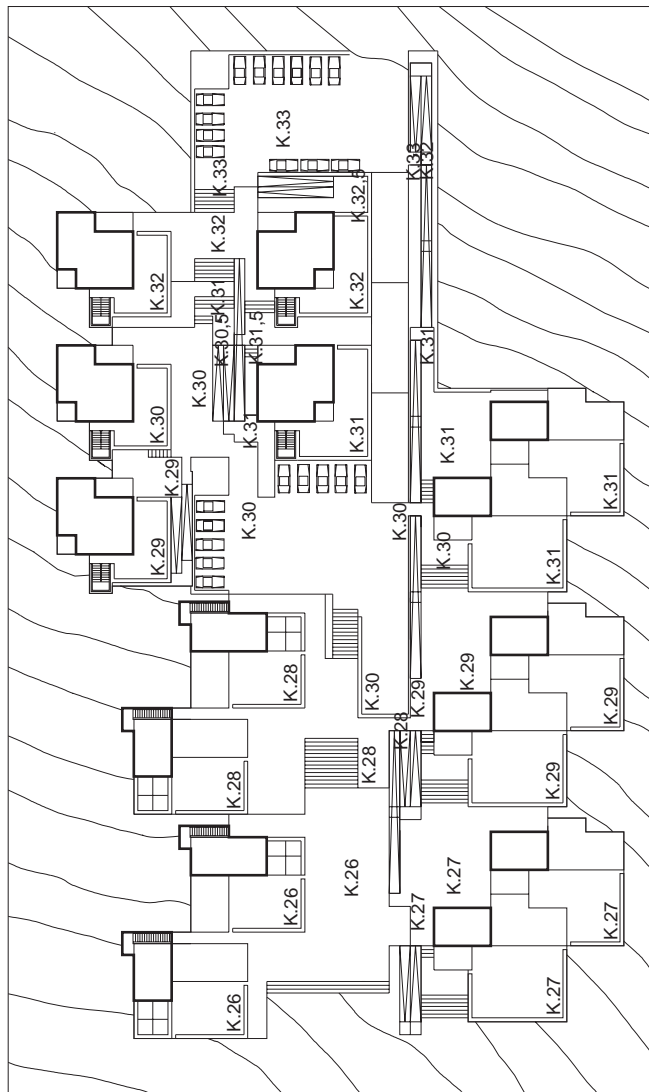
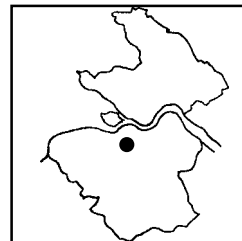
MÅL 1:1000

DATO: 24.08.1998

Illustrationsplan • område A9: Bilag 27

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



**TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
BY- OG BOLIGAFDELINGEN**

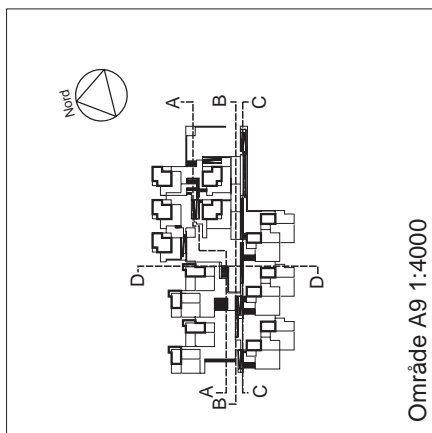
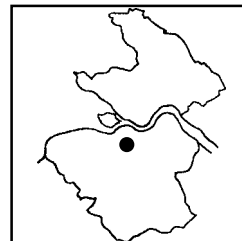
MÅL 1:1.000

DATO: 24.08.1998

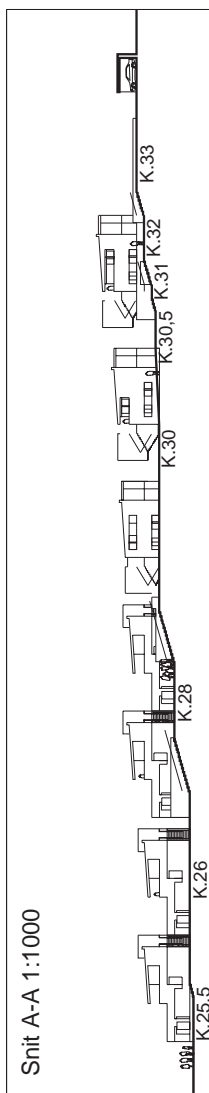
Snit og facader • område A9: Bilag 28

Lokalplan 05-035

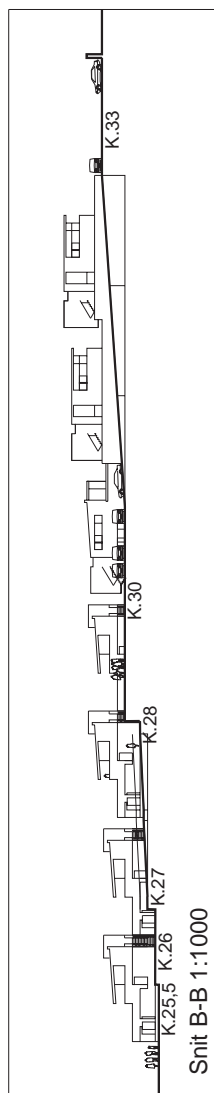
Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



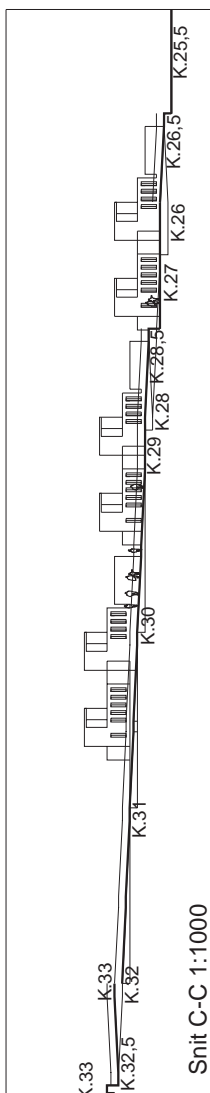
Område A9 1:4000



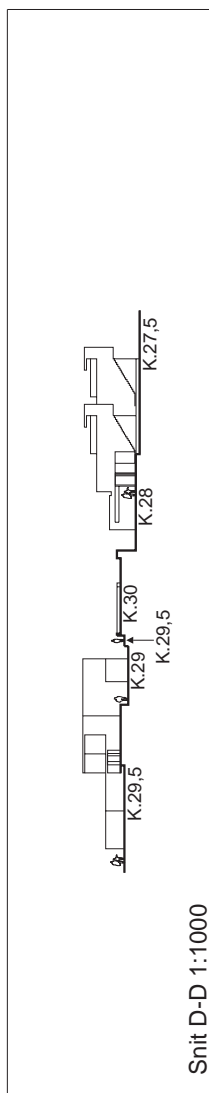
Snit A-A 1:1000



Snit B-B 1:1000



Snit C-C 1:1000



Snit D-D 1:1000

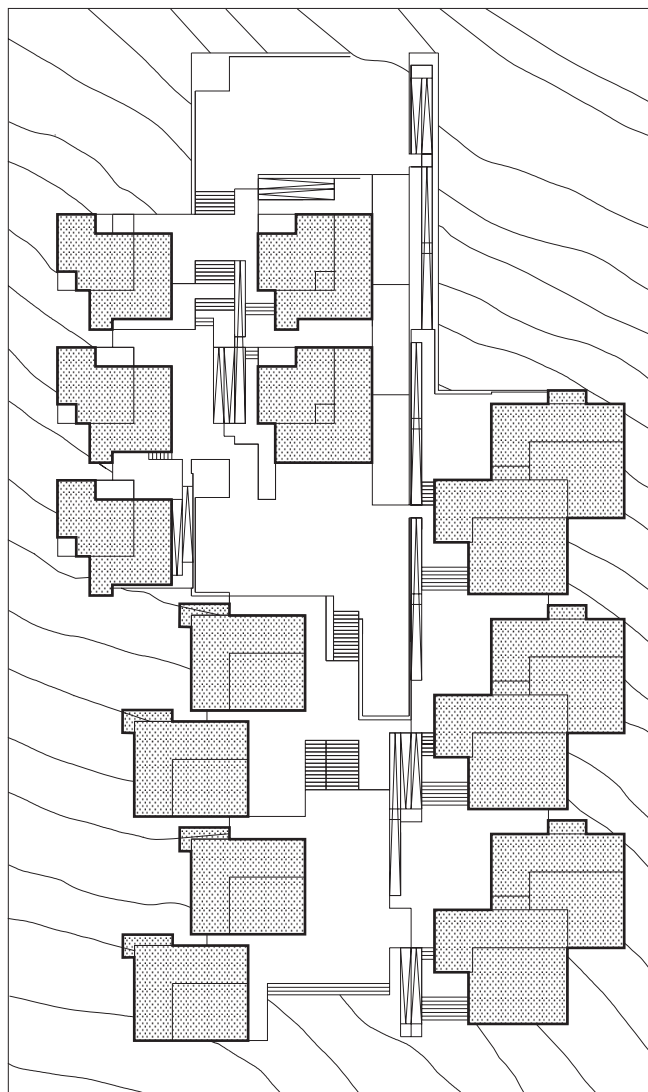
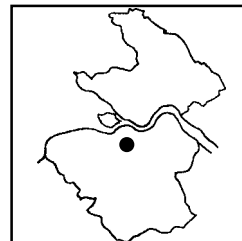
**TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
BY- OG BOLIGAFDELINGEN**

DATO: 24.08.1998

Byggefelter • område A9: Bilag 29

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



**TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
BY- OG BOLIGAFDELINGEN**

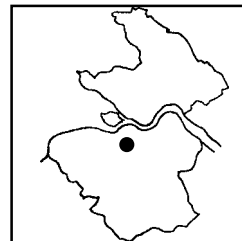
MÅL 1:1000

DATO: 24.08.1998

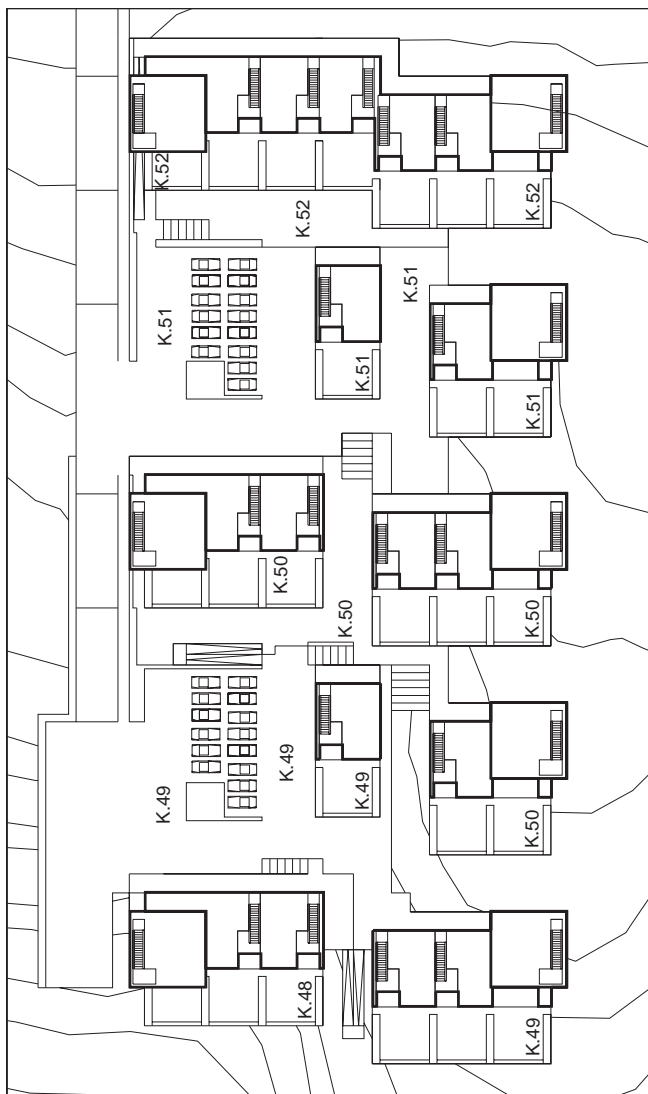
Illustrationsplan • område A10: Bilag 30

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



*NB! Planen viser område A10.3
inden for område A10*



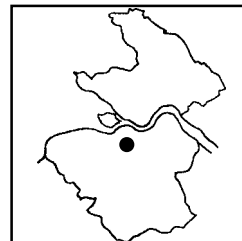
**TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
BY- OG BOLIGAFDELINGEN**

MÅL 1:1.000

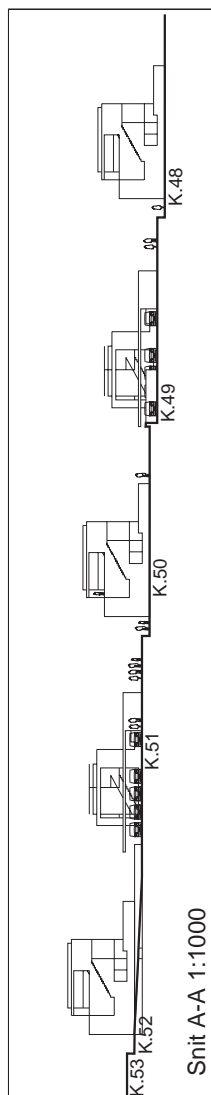
DATO: 24.08.1998

Snit og facader • område A10: Bilag 31 Lokalplan 05-035

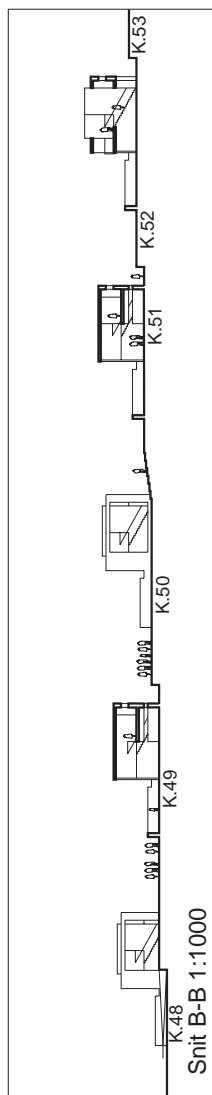
Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



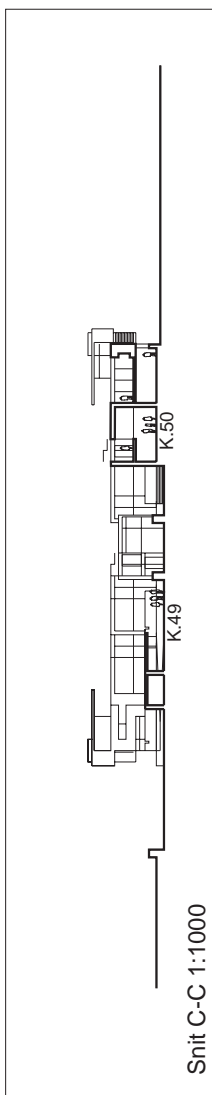
*NB! Planen viser område A10.3
inden for område A10*



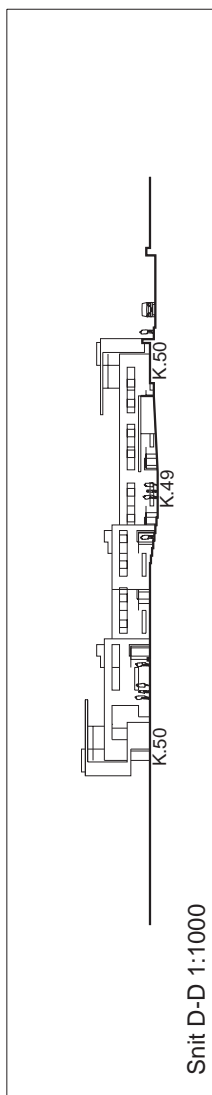
Snit A-A 1:1000



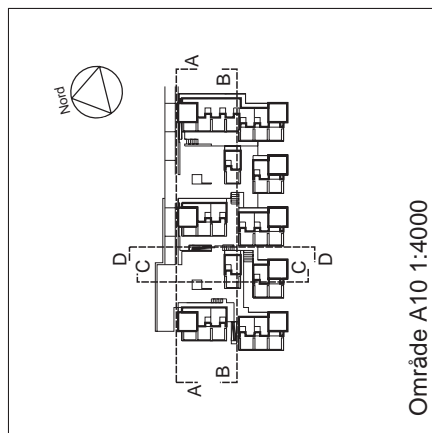
Snit B-B 1:1000



Snit C-C 1:1000



Snit D-D 1:1000



Område A10 1:4000

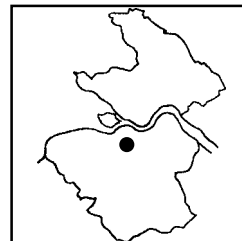
**TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
BY- OG BOLIGAFDELINGEN**

DATO: 24.08.1998

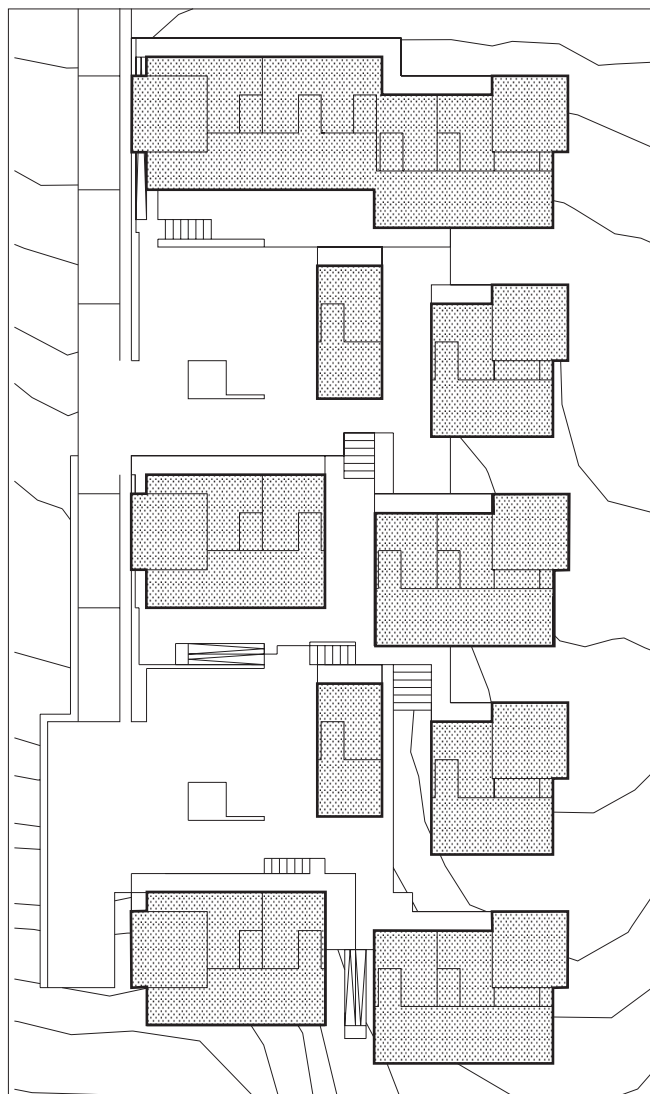
Byggefelter • område A10: Bilag 32

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



*NB! Planen viser område A10.3
inden for område A10*



**TEKNISK FORVALTNING, BY OG MILJØ
BY- OG BOLIGAFDELINGEN**

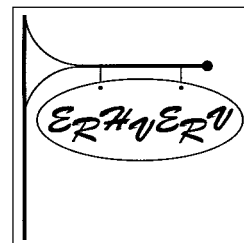
MÅL 1:1000

DATO: 24.08.1998

Erhvervskategorier: Bilag 33

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, 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).

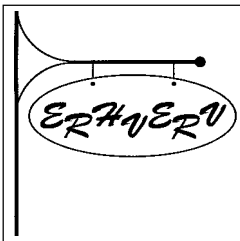
Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle beliggenhedskrav, hvor afstanden til boligområder skal være større end 500 meter. Som eksempel kan nævnes særligt risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

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. F.eks. 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 33: Erhvervskategorier

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris

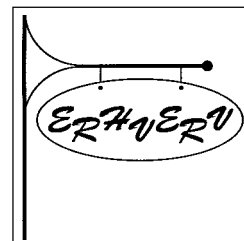
Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger
Klinikker	<i>Dyreklinik Kiropraktor Læge, tandlæge o.l. Terapi</i>	1-3 1 1 1	
Kontorer	<i>Administration Advokat, revisor o.l. Arkitekt, ingeniør o.l. Datarådgivning</i>	1 1 1 1	
Service	<i>Bedemand o.l. Ejendommægler o.l. Frisør o.l. Pengeinstitut Post- og telegrafvæsen Rejse-, turist-, billetbureau o.l. Små vaskerier/reenserier o.l.</i>	1 1 1-3 1 1 1 2-3	
Kulturelle formål	<i>Bibliotek Biograf Kirke/menighedshus Kulturformidling o.l. Medborgerhus Museum/udstilling/galleri Musiklokale Teater</i>	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	
Fritidsformål	<i>Forlystelse/underholdning Klub/forening Sport</i>	1-5 1-5 1-5	
Undervisning	<i>Forskning Gymnasium Højere uddannelse Kursus/konference Skole</i>	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	
Institutioner	<i>Børneinstitution Døgncenter/forsorg Kollegie Ungdoms/ældrebolig Ældreinstitution</i>	1-3 1-2 1-2 1-2 1-2	
Rekreative formål	<i>Grønne områder Parker Torve, pladser o.l.</i>		

fortsætter næste side

Erhvervskategorier: Bilag 33

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris

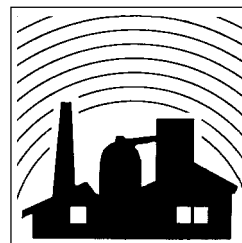


Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger
Tekniske anlæg	<i>Antenneanlæg (små)</i> <i>Beskyttelsesrum</i> <i>Kraftvarmeværker</i> <i>Parkeringshus</i> <i>P-pladser</i> <i>Pumpestation o.l.</i> <i>Transformere (små)</i>	3-6 1-4 1-3 1-4	Det forudsættes, at anlæggene kan indpasses på en harmonisk måde

Støj fra erhverv: Bilag 34

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, 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.

Kolonihaveområder

Betragtes som rekreative områder. Områderne ligger oftest inde i byerne, hvor der er en del baggrundsstøj. Der er forskel på, hvordan områderne benyttes. I nogle kolonihaver må der i perioder af året finde overnatning sted.

Andre områder har karakter af nyttehaver, hvor der ikke må overnattes. Ved fastsættelse af de vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.

fortsætter næste side



Bilag 34: Støj fra erhverv

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris

Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)

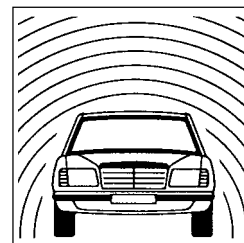
Normalt er baggrundsstøjniveauet i det åbne land lavt. Derfor er det ønskeligt, at støjniveauet fra virksomheder er meget lavt. Hensynet til en række virksomheder, som det er naturligt at placere i det åbne land, gør det imid-

lertid nødvendigt i nogle tilfælde at acceptere et højere støjniveau. Ved fastsættelse af de vejledende støjgrænser foretages der derfor i hvert enkelt tilfælde en konkret vurdering.

Støj fra trafik: Bilag 35

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris



Støj fra vejtrafik

Vejtrafikstøj skal måles og beregnes som det energi-ækvivalente lydtryksniveau over 24 timer $L_{Aeq,24h}$.

Under normale omstændigheder skal årsdøgntrafikken være på mellem 1.000 og 1.500 biler, før støjniveauet fra vejtrafikken overstiger de 55 dB(A), der er grænsen for støjfølsomme formål som f.eks. boliger.

Eksisterende og planlagte veje

Arealer langs eksisterende og planlagte veje må *ikke* anvendes til støjfølsomme for-

mål, hvor trafikstøjen overstiger de grænseværdier, der er angivet i **skema 1**.

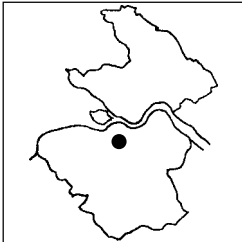
Nye veje og varige trafikoplægninger

Ved anlæg af nye veje og ved varige trafikoplægninger, der medfører øget trafik på eksisterende veje, må trafikstø-

jen ikke overskride de grænseværdier, der er angivet i **skema 1**.

anvendelse	udendørs støjniveau	indendørs støjniveau
rekreative formål og sommerhuse (i det åbne land)	50 dB(A)	30 dB(A)
rekreative formål (i byområde)	55 dB(A)	30 dB(A)
boliger	55 dB(A)	30 dB(A)
hotel	60 dB(A)	30 dB(A)
klinikker (<i>kun</i> hospitaler) undervisning, institutioner	55 dB(A)	30 dB(A)
klinikker (<i>ikke</i> hospitaler) kontorer, service, kulturelle formål	60 dB(A)	35 dB(A)

Skema 1: Grænseværdier for støj fra vejtrafik



Oversigtskort

Lokalplan 05-035

Boligområde m.m. på Sorthøj, Hasseris

05-035

